

Informace pro investory

podle čl. 105 AIFMG (Zákona o správcovských společnostech alternativních investičních fondů, dále také jen „AIFMG“)

a

Smlouva o správě svěřeného majetku

včetně přílohy specifické pro fond

Stav: 01.04.2025

CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND

**AIF podle lichtenštejnského práva
v právní formě kolektivní fiduciární společnosti**

(dále jako „AIF“ nebo „alternativní investiční fond“)

(samostatný fond)

AIFM:



**CAIAC Fund Management AG
Haus Atzig, Industriestrasse 2,
FL-9487 Bendern**

Upozornění pro investory/omezení prodeje

K nabytí podílů alternativního investičního fondu dochází na základě vždy platných ustavujících dokumentů (smlouva o správě svěřeného majetku včetně přílohy A „Organizační struktura správcovské společnosti / alternativního investičního fondu a příloha B „Přehledné shrnutí fondu“), jakož i informací o investorech podle čl. 105 zákona AIFMG a základního informačního listu („PRIIP-KID“) a poslední půlroční / výroční zprávy. Platí jen ty informace, které jsou obsaženy v uvedených dokumentech. Nabytím podílů se tyto považují za schválené ze strany investora. **AIF se v Lichtenštejnsku prodává profesionálním investorům ve smyslu směrnice 2014/65/EU (MiFID II), jakož i soukromým investorům. Pro případné jiné státy platí ustanovení podle přílohy C „Specifické informace pro jednotlivé země prodeje“.**

Tento dokument nepředstavuje nabídku ani výzvu k úpisu podílů na AIF osobou v právním řádu, ve kterém je taková nabídka nebo taková výzva nezákonná nebo ve kterém tato osoba, která takovou nabídku nebo výzvu vysloví, není k tomu kvalifikovaná nebo se toto stane vůči osobě, vůči které je předložena takové nabídky nebo výzvy nezákonné. Informace, které nejsou obsaženy v této smlouvě o správě svěřeného majetku nebo ve veřejně dostupných dokumentech, se považují za neověřené a nejsou spolehlivé. Potenciální investoři by se měli informovat o možných daňových důsledcích, právních podmínkách a možných devizových omezeních nebo devizových kontrolních předpisech, které platí v zemích jejich státní příslušnosti, jejich bydliště nebo pobytu a mohou být významné pro úpis, držení, výměnu, zpětvzetí nebo prodej podílů. Další daňové úvahy jsou vysvětleny v čl. 51 „Daňové předpisy“. V příloze C „Specifické informace pro jednotlivé země prodeje“ jsou obsaženy informace ohledně prodeje v různých zemích. Podíly AIF není ve všech zemích světa povoleno prodávat. Při vydávání, výměně a zpětvzetí podílů v zahraničí se uplatní tamní platná ustanovení.

Omezení prodeje

Podíly alternativního investičního fondu nesmí být nabízeny, prodávány ani exportovány do USA.

Podíly nebyly a nebudou registrovány podle zákona United States Securities Act z roku 1933 v platném znění („**Zákon z roku 1933**“) nebo podle zákona o cenných papírech některého ze spolkových států nebo územně správního celku Spojených států amerických nebo jejich oblastí, kolonií či jiných území, které podléhají jejich výsostnému právnímu systému, včetně Commonwealth of Puerto Rico („**Spojené státy**“).

Podíly se nesmí nabízet, prodávat nebo jakkoliv převádět ve Spojených státech ani občanům Spojených států či na jejich účet (ve smyslu definice zákona z roku 1933). Pozdější převody podílů ve Spojených státech či na občany USA jsou nepřipustné. Podíly se nabízejí a prodávají na základě osvobození od registračních předpisů zákona z roku 1933 podle Regulation S k tomuto zákonu.

Společnost nebyla a ani nebude registrována podle zákona United States Investment Company Act z roku 1940 v platném znění ani podle jiných amerických zákonů. V souladu s tím nebudou podíly nabízeny, prodávány ani jinak převedeny ve Spojených státech na občany USA či na jejich účet (ve smyslu definice zákona z roku 1933).

Podíly nebyly schváleny úřadem pro dozor nad cennými papíry a burzou USA („**SEC**“) ani jiným dozorcím orgánem ve Spojených státech, ani nebylo takové schválení odepřeno; navíc SEC ani jiný dozorcí orgán ve Spojených státech nerozhodl o správnosti či přiměřenosti této smlouvy o správě svěřeného majetku, příp. výhod plynoucích z těchto podílů.

Tato smlouva nesmí být ve Spojených státech dána do oběhu. Distribuce této smlouvy o správě svěřeného majetku, jakož i nabídka podílů může být podřízena omezením i v jiných právních rádech.

Podíly na alternativním investičním fondu se nesmí nabízet, prodávat ani exportovat občanům USA nebo osobám se sídlem v USA a/nebo jiným fyzickým či právnickým osobám, jejichž příjmy, resp. zisky, bez ohledu na původ, podléhají americké dani z příjmu, finančním institutům, které se neřídí ustanoveními ohledně Foreign Account Tax Compliance Acts („**FATCA**“, především oddílů 1471 – 1474 amerického zákona U.S. Internal Revenue Code, jakož i případnými dohodami FATCA, jsou-li aplikovatelné) a nepřihlašují se, je-li to nutné, u amerického daňového úřadu jako institut účastníci se FATCA, jakož i osobám, které podle Regulation S amerického bezpečnostního zákona z roku 1933 a/nebo zákona US Commodity Exchange Act v právě platném znění platí za občany USA. Alternativní investiční fond nesmí tedy nabýt především následující investoři (nejedná se o finální seznam):

- občané USA, včetně občanů s dvojitým občanstvím;
- osoby, které bydlí nebo mají pobyt v USA;
- osoby usazené v USA (držitelé zelené karty) a/nebo jejich hlavním místem pobytu jsou USA;
- ; společnosti, trusty, majetky se sídlem v USA;
- společnosti, které budou kvalifikovány pro americké daňové účely jako transparentní a disponují investory uvedenými v tomto odstavci, jakož i společnosti, jejichž výnosy je možné přičíst v rámci konsolidace pro americké daňové účely některému z investorů uvedených v tomto odstavci;
- Finanční ústavy, které se nepodrobují ustanovením ohledně zákona Foreign Account Tax Compliance Acts („**FATCA**“, především oddílů 1471 – 1474 amerického U.S. Internal Revenue Code jakož i případné dohody se Spojenými státy americkými o spolupráci pro zjednodušené uplatnění FATCA, pokud má být aplikována) a nepřihlašují se, pokud je to nutné, u amerického daňového úřadu jako ústav účastníci se FATCA; nebo
- občané U.S. definovaní v právě platné normě Regulation S amerického zákona o bezpečnosti z roku 1933.

Obecně nesmí být podíly alternativního investičního fondu nabízeny v jurisdikcích a osobám, kde či vůči nimž je to nepřípustné.

Investoři by si měli přečíst popis rizik v bodu VIII. „Upozornění na rizika“ a tyto před nabytím podílů alternativního investičního fondu zohlednit.

Výslovně upozorňujeme na to, že při odkupu podílů alternativního investičního fondu je třeba zohlednit výpovědní lhůtu v délce 30 dnů ke dni ocenění.

Obsah

Upozornění pro investory/omezení prodeje	2
DÍL I: INFORMACE PRO INVESTORY PODLE ČL. 105 zákona o správcovských společnostech	
(AIFMG)	6
1. Obecné informace	6
2. Doplnující informace pro investory podle čl. 105 zákona o správcovských společnostech	6
3. Specifické informace pro jednotlivé země prodeje	8
TEIL II: SMLOUVA O SPRÁVĚ SVĚŘENÉHO MAJETKU	9
Preamble	9
I. Obecná ustanovení	9
Čl. 1 Obecné informace k alternativnímu investičnímu fondu	9
Čl. 2 Obecné informace k AIF	9
II. Organizace	10
Čl. 3 Stát, kde se nachází sídlo / příslušný úřad FMA	10
Čl. 4 Právní vztahy	10
Čl. 5 Správcovská společnost	10
Čl. 6 Převedení úkolů	10
Čl. 7 Investiční poradci	11
Čl. 8 Uschovatel	11
Čl. 9 Primebroker (také jako hlavní makléř)	11
Čl. 10 Auditor správcovské společnosti alternativního investičního fondu	11
III. Prodej	11
Čl. 11 Informace o prodeji / omezení prodeje	11
Čl. 12 Profesionální investor / soukromý investor	12
IV. Změny smlouvy o správě svěřeného majetku / strukturální opatření	13
Čl. 13 Změna smlouvy o správě svěřeného majetku	13
Čl. 14 Obecné informace o strukturálních opatřeních	13
Čl. 15 Sloučení	13
Čl. 16 Informace, schválení a práva investorů	14
Čl. 17 Náklady na strukturální opatření	14
V. Zrušení alternativního investičního fondu a tříd podílů	14
Čl. 18 Obecné informace	14
Čl. 19 Rozhodnutí o zrušení	14
Čl. 20 Důvody pro zrušení	15
Čl. 21 Náklady na zrušení	15
Čl. 22 Zrušení a konkurz správcovské společnosti nebo depozitáře	15
Čl. 23 Výpověď smlouvy o depozitáři	15
VI. Tvorba podfondů a tříd podílů	15
Čl. 24 Vytváření podfondů	15
Čl. 25 Doba trvání alternativního investičního fondu	15
Čl. 26 Vytváření tříd podílů	15
VII. Obecné principy investování a omezení investic	15
Čl. 27 Investiční cíl	15
Čl. 28 Investiční politika	15
Čl. 29 Účetní/referenční měna	16
Čl. 30 Profil typického investora	16
Čl. 31 Povolené investice	16
Čl. 32 Nepovolené investice	16
Čl. 33 Investiční limity	16
Čl. 34 Používání derivátů, technik a nástrojů	16
Čl. 35 Investice do ostatních subjektů kolektivního investování (SKI)	19
Čl. 36 Omezení úvěru	19
Čl. 37 Společná správa	19
VIII. Upozornění na rizika	20
Čl. 38 Specifická rizika alternativního investičního fondu	20
Čl. 39 Obecná rizika	20
IX. Oceňování a transakce s podíly	23
Čl. 40 Výpočet čisté hodnoty aktiv na podíl	23
Čl. 41 Vydávání podílů	23
Čl. 42 Odkup podílů	24
Čl. 43 Výměna podílů	25
Čl. 44 Pozastavení výpočtu čisté hodnoty aktiv a vydávání, odkup nebo výměna podílů	25
Čl. 45 Late trading a market timing	25

Čl. 46 Opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu	26
X. Náklady a poplatky	26
Čl. 47 Běžné poplatky	26
Čl. 48 Náklady k tíži investorů	28
XI. Závěrečná ustanovení	29
Čl. 49 Použití výsledku hospodaření	29
Čl. 50 Příspěvky	29
Čl. 51 Daňové předpisy	29
Čl. 52 Informace pro investory	30
Čl. 53 Zprávy	30
Čl. 54 Účetní období	30
Čl. 55 Promlčení	30
Čl. 56 Rozhodné právo, soudní příslušnost, rozhodující jazyk	30
Čl. 57 Obecné informace	31
Čl. 58 Nabytí platnosti	31
Příloha A: Organizační struktura správcovské společnosti / alternativního investičního fondu	32
Příloha B: Přehledné shrnutí fondu	33
Příloha C: Specifické informace pro jednotlivé země prodeje	42

DÍL I: INFORMACE PRO INVESTORY PODLE ČL. 105 ZÁKONA O SPRÁVCOVSKÝCH SPOLEČNOSTECH (AIFMG)

Společnost CAIAC Fund Management AG, BERN, jako správcovská společnost poskytuje investorům fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND následující informace v právě aktuální podobě.

Kromě těchto informací odkazujeme výslovně na ustavující dokumenty (Smlouva o správě svěřeného majetku, přílohu A „Organizační struktura správcovské společnosti/ alternativního investičního fondu“ a přílohu B „Přehledné shrnutí fondu“). Současně s nabytím podílů AIF tyto platí za schválené investorem. Tento dokument nenahrazuje pečlivé prověření ustavujících dokumentů.

Tento alternativní investiční fond směřuje na profesionální investory ve smyslu směrnice 2014/65/EG (MiFID II), jakož i na soukromé investory.

1. Obecné informace

Publikačním orgánem alternativního investičního fondu jsou internetové stránky www.lafv.li lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV (Liechtensteinischer Anlagefondsverband) a další v této smlouvě uvedené sdělovací prostředky.

Veškerá sdělení investorům, včetně sdělení o změnách smlouvy o správě majetku a přílohy B „Přehledné shrnutí fondu“ se zveřejňují na internetových stránkách lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV www.lafv.li jako publikačním orgánem alternativního investičního fondu, jakož i v ostatních médiích a datových nosičích uvedených ve smlouvě fondu.

Inventární hodnota netto a cena vydání a odkupu podílů alternativního investičního fondu, resp. třídy podílů se oznamují každý den oceňování na internetové stránce LAFV Liechtensteinischer Anlagefondsverband (www.lafv.li) jako publikačním orgánem alternativního investičního fondu, jakož i v ostatních médiích a na trvalých datových nosičích uvedených v dokumentech fondu (dopis, fax, e-mail apod.).

Auditovaná roční závěrka a neauditovaná půlroční zpráva jsou zdarma k dispozici investorům v sídle správcovské společnosti a uschovatele (depozitáře).

2. Doplnující informace pro investory podle čl. 105 zákona o správcovských společnostech

2.1 Popis investiční strategie a cílů alternativního investičního fondu (čl. 105 bod 1 písm. a zákona AIFMG)

Viz příloha B „Přehledné shrnutí fondu“ pod „Investiční zásady AIF“.

2.2 Údaje o sídle eventuálního Master-AIF, pokud se u daného AIF jedná o Feeder-AIF (čl. 105 bod 1 písm. b zákona AIFMG)

V případě AIF se nejedná o Feeder-AIF.

2.3 Údaje o sídle cílových fondů, pokud se v případě daného AIF jedná o zastřešující fond (fond fondů) (čl. 105 bod 1 písm. c zákona AIFMG)

V případě AIF se nejedná o zastřešující fond.

2.4 Popis druhu majetkových hodnot, do kterých smí AIF investovat (čl. 105 bod 1 písm. d 1. zákona AIFMG)

Viz příloha B „Přehledné shrnutí fondu“ pod „Investiční zásady AIF“.

2.5 Popis technik, které smí aplikovat a všech s tím spojených rizik, případných investičních omezení, okolností, za kterých může AIF používat pákového financování (leveraged financing), druhu a původu přípustných pákových financování a s tím spojených rizik, jiných omezení pro využití pákového financování a dohod o zárukách a o znovupoužití majetkových hodnot, jakož i maximálního rozsahu pákového financování, které smí správcovská společnost na účet alternativního investičního fondu využít (čl. 105 bod 1 písm. d 2. zákona AIFMG).

Viz smlouva o správě svěřeného majetku „Obecná rizika“ a příloha B „Přehledné shrnutí fondu“ pod „Rizika a profily rizik alternativního investičního fondu“.

2.6 Popis postupu a podmínek pro změnu investiční strategie a politiky (čl. 105 bod 1 písm. d 3. zákona AIFMG)

Změnou investiční politiky v rámci investičního spektra přípustného na základě zákona a smluv se může riziko spojené s alternativním investičním fondem obsahově změnit. Správcovská společnost může kdykoliv a podstatně změnit investiční politiku alternativního investičního fondu v rámci platné smlouvy o správě svěřeného majetku změnou smlouvy o správě svěřeného majetku včetně přílohy B „Přehledné shrnutí fondu“. Údaje o předpisech k publikování naleznete pod bodem 1 Všeobecné informace.

2.7 Popis nejdůležitějších právních charakteristik smluvního vztahu, do kterého se pro danou investici vstupuje, včetně informací o příslušných soudech (čl. 105 bod 1 písm. e 1. zákona AIFMG)

Správcovská společnost, resp. alternativní investiční fond podléhá lichtenštejnskému právu. Výhradním místem soudu pro veškeré spory mezi investory, správcovskou společností, pověřenými třetími společnostmi a uschovatelem je Vaduz.

Správcovská společnost a/nebo uschovatel se ovšem mohou podřídit a mohou podřídit alternativní investiční fond s ohledem na nároky investorů z těchto zemí místu soudu zemí, ve kterých jsou podíly alternativního investičního fondu nabízeny a prodávány. Vyhrazena zůstávají jiná ze zákona obligatorní místa soudu.

Právně závazným jazykem pro účely této smlouvy o správě svěřeného majetku a přílohu A „Organizační struktura správcovské společnosti / alternativního investičního fondu“ a přílohu B „Přehledné shrnutí fondu“ je německý jazyk.

2.8 Popis nejdůležitějších právních charakteristik smluvního vztahu, do kterého se pro danou přílohu přistupuje, včetně informací o rozhodném právu (čl. 105 bod 1 písm. e 2. zákona AIFMG)

Správcovská společnost a alternativní investiční fond podléhají lichtenštejnskému právu.

2.9 Popis nejdůležitějších právních charakteristik smluvního vztahu, do kterého se pro danou přílohu přistupuje, včetně vykonatelnosti rozsudků ve státě, kde se nachází sídlo alternativního investičního fondu (čl. 105 bod 1 písm. e 3. zákona AIFMG)

Správcovská společnost a/nebo uschovatel se ovšem mohou podřídit a mohou podřídit alternativní investiční fond, s ohledem na nároky investorů z těchto zemí, místu soudu zemí, ve kterých jsou podíly alternativního investičního fondu nabízeny a prodávány. To platí s výhradou ze zákona výlučné příslušnosti soudu.

Vykonatelnost rozsudků vyplývá v Lichtenštejnsku z exekučního řádu (EŘ). K vykonatelnosti zahraničního rozsudku v knížectví Lichtenštejnsko (ve státě, kde má alternativní investiční fond sídlo) je nutné eventuálně zvláštní řízení v knížectví Lichtenštejnsko.

2.10 Informace o identitě a povinnostech všech společností poskytujících služby vykonávajících činnost pro alternativní investiční fond, především správcovská společnost, uschovatel alternativního investičního fondu a auditor, s popisem práv investorů; (čl. 105 bod 1 písm. f zákona AIFMG)

Viz kapitola II Smlouvy o správě svěřeného majetku „Organizace“ jakož i příloha A „Organizační struktura správcovské společnosti / alternativního investičního fondu“ a příloha B „Přehledné shrnutí fondu“

2.11 Popis, jak správcovská společnost pokryje případné ručení z profesní činnosti; (čl. 105 bod 1 písm. g zákona AIFMG)

Viz Smlouva o správě svěřeného majetku „Správcovská společnost“

2.12 Popis převedených funkcí správce nebo uschovatele, označení poskytovatele a každého konfliktu zájmů spojeného s převodem (čl. 105 bod 1 písm. h zákona AIFMG)

Viz příloha B „Přehledné shrnutí fondu“ pod „Převod úkolů správcovskou společností“ a „Uschovatel“ jakož i zveřejnění na webových stránkách správcovské společnosti

2.13 Popis postupů a metod ocenění použitých alternativním investičním fondem (čl. 105 bod 1 písm. i zákona AIFMG)

Viz příloha B „Přehledné shrnutí fondu“ pod „Ocenění“

2.14 Popis postupu, jak zacházet s riziky likvidity alternativního investičního fondu se zohledněním práv na zpětvzetí za normálních a mimořádných okolností a dohod o zpětvzetí s investory (čl. 105 bod 1 písm. k zákona AIFMG)

Viz smlouva o správě svěřeného majetku „Obecná rizika“ jakož i případně příloha B „Přehledné shrnutí fondu“ pod „Rizika specifická pro fond“

2.15 Popis všech odměn, poplatků a jiných nákladů s uvedením příslušné maximální částky, pokud tyto musí nést ať už přímo nebo nepřímo investoři (čl. 105 bod 1 písm. l zákona AIFMG)

Viz Smlouva o správě svěřeného majetku „Náklady a poplatky“, jakož i příloha B „Přehledné shrnutí fondu“

2.16 Popis způsobu, jak správcovská společnost zajistí férové jednání s investory, jakož i popis případného přednostního zacházení s uvedením druhu upřednostňovaných investorů, jakož i případných právních nebo ekonomických propojení mezi těmito investory, alternativním investičním fondem nebo správcovskou společností (čl. 105 bod 1 písm. m zákona AIFMG)

Správcovská společnost jedná vždy v zájmu alternativního investičního fondu, příp. investorů nebo integrity trhu. Přitom je vždy hlavní rovné zacházení s investory. Upřednostňování jednotlivých investorů je výslovně vyloučeno.

Se všemi investory se bude jednat rovnocenně:

- Informace budou investorům vždy publikovány současně a známým způsobem
- Pravidla k upsání či odkupu podílů na fondu jsou u každé třídy podílů pro každého investora stejná
- Žádný investor nebude informován individuálně, resp. jakkoliv zvýhodněn

2.17 Poslední výroční zpráva; (čl. 105 bod 1 písm. n zákona AIFMG)

Viz bod 1 Obecné informace

2.18 Postup a podmínky pro vydání a prodej podílů alternativního investičního fondu; (čl. 105 bod 1 písm. o zákona AIFMG)

Viz Smlouva o správě svěřeného majetku k „vydání podílů“, jakož i k „zpětvzetí podílů“

2.19 Poslední inventární hodnota netto alternativního investičního fondu nebo poslední tržní cena jeho podílů podle čl. 43 zákona AIFMG (čl. 105 bod 1 písm. p zákona AIFMG)

Viz bod 1 Obecné informace

2.20 Dosavadní vývoj cen alternativního investičního fondu (čl. 105 bod 1 písm. q zákona AIFMG)

Viz bod 1 Obecné informace

2.21 Eventuálně identita hlavního makléře (primebroker): (čl. 105 bod 1 písm. r 1. zákona AIFMG)

n/a

2.22 Případně k hlavnímu makléřovi: popis každé významné dohody mezi alternativním investičním fondem a primebrokery, způsob, jakým se urovnají střety zájmů v tomto směru, ustanovení ve smlouvě s uschovatelem o možnosti převedení a znovupoužití majetkových hodnot alternativního investičního fondu, jakož i údaje o eventuálním stávajícím převodu ručení na primebrokera (čl. 105 bod 1 písm. r 2. zákona AIFMG)

n/a

2.23 Popis, jakým způsobem a v jakém okamžiku se předkládají potřebné informace podle čl. 106 odst. 1 písm. b a odst. 2 (čl. 105 bod 1 písm. s zákona AIFMG)

. Potřebné informace v čl. 106 odst. 1 písm. b a odst. 2 zákona AIFM se zveřejňují vždy ve výroční zprávě.

3. Specifické informace pro jednotlivé země prodeje

Podle platného práva v Knížectví Lichtenštejnsko se ustavující dokumenty předkládají lichtenštejnskému úřadu pro dohled nad finančním trhem (dále jako FMA). Z tohoto důvodu příloha C „Specifické informace pro jednotlivé země prodeje“, založená na zahraničním právu, není předmětem kontroly ze strany FMA a je vyloučena z oznámení o prodeji.

Aktuální stav tohoto dokumentu, který byl oznámen úřadu FMA: 01.04.2025

TEIL II: SMLOUVA O SPRÁVĚ SVĚŘENÉHO MAJETKU

Preamble

Smlouva o správě svěřeného majetku, jakož i příloha A „Organizační struktura správcovské společnosti / alternativního investičního fondu“ a příloha B „Přehledné shrnutí fondu“ tvoří podstatnou jednotku. Smlouva o správě svěřeného majetku, příloha A „Organizační struktura správcovské společnosti / alternativního investičního fondu“ a příloha B „Přehledné shrnutí fondu“ jsou kompletně vydány. Smlouvu o správě svěřeného majetku, přílohu A „Organizační struktura správcovské společnosti / alternativního investičního fondu“ a přílohu B „Přehledné shrnutí fondu“ může správcovská společnost kdykoliv zcela nebo částečně změnit nebo doplnit. Změny smlouvy o správě svěřeného majetku, přílohy A „Organizační struktura správcovské společnosti / alternativního investičního fondu“ a příloha B „Přehledné shrnutí fondu“ vyžadují předchozího souhlasu úřadu FMA.

Pokud není nějaká situace upravená v této smlouvě o správě svěřeného majetku, řídí se právní vztahy mezi investory a správcovskou společností podle zákona z 19. prosince 2012 o správcích alternativních investičních fondů (AIFMG) a nařízení o správcích alternativních investičních fondů (AIFMV) v platném znění a, pokud v nich není obsažena úprava dané situace, podle ustanovení zákona o osobách a obchodních společnostech (PGR) o fiduciárních společnostech.

I. Obecná ustanovení

Čl. 1 Obecné informace k alternativnímu investičnímu fondu

Fond CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND (dále jako: AIF) byl založen na základě zákona ze dne 19. prosince 2012 o správcích alternativních investičních fondů (AIFMG) a vyhlášky o správcích alternativních investičních fondů (AIFMV) v platném znění. Fond CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND byl schválen úřadem FMA dne 25. srpna 2015.

Smlouva o správě svěřeného majetku a příloha B „Přehledné shrnutí fondu“ byly předloženy úřadu FMA naposledy prostřednictvím oznámení o změně ze dne 21.01.2025.

Platné znění je k dispozici na internetových stránkách LAFV Liechtensteinischer Anlagefondsverband na www.lafv.li nebo je možné je zdarma získat u správcovské společnosti či uschovatele.

AIF je právně nesamostatná organizace pro kolektivní investování otevřeného typu a podléhá zákonu z 19. prosince 2012 o správcích alternativních investičních fondů (dále jako „AIFMG“).

AIF má právní formu kolektivní fiduciární společnosti. Kolektivní fiduciární společnost je zřízení obsahově identické fiduciární společnosti s neurčitým počtem investorů za účelem investování majetku a správy na účet investorů, přičemž se jednotliví investoři účastní podle jejich podílu na této fiduciární společnosti a ručí osobně pouze do výše částky své investice.

AIF může investovat podle své investiční politiky. Investiční politika AIF bude stanovena v rámci investičních cílů. AIF tvoří ve prospěch svých investorů zvláštní majetek. Zvláštní majetek nepatří v případě zániku společnosti a konkursu AIFM do konkurzní podstaty AIFM.

Příslušná práva a povinnosti majitelů podílů (dále jako „investoři“) a AIFM a uschovatele se řídí touto smlouvou o správě majetku.

Do jakých investičních předmětů smí AIFM investovat a kterých ustanovení přitom musí dbát, vyplývá z AIFMG a ustavujících dokumentů. Smlouva o správě svěřeného majetku obsahuje obecnou část (smlouvu o správě svěřeného majetku) a přílohu B „Přehledné shrnutí fondu“.

Významné změny sděluje AIFM písemně úřadu FMA minimálně měsíc před provedením plánované změny nebo neprodleně poté, co nastala neplánovaná změna. FMA prověří změny co do zákonnosti; protiprávní změny budou zakázány.

Cenné papíry a jiné majetkové hodnoty AIF budou spravovány v zájmu investorů. Oprávnění k majetku AIF mají samotní investoři tohoto AIF podle jejich podílů. Nároky investorů a věřitelů, které budou uplatňovány vůči AIF, jsou omezeny na majetek tohoto AIF.

AIFM může v rámci AIF kdykoli vytvořit různé třídy podílů se specifickými vlastnostmi. Předložené ustavující dokumenty budou při každé změně AIF, resp. další třídy podílů aktualizovány.

Nabytím podílů („podíly“) AIF přijímá každý investor smlouvu o správě svěřeného majetku, která stanovuje smluvní vztahy mezi investory, AIFM a uschovatelem, jakož i řádně provedené změny tohoto dokumentu. Zveřejněním změn smlouvy o správě svěřeného majetku, půlroční / výroční zprávy nebo jiných dokumentů na internetových stránkách LAFV Liechtensteinischer Anlagefondsverband www.lafv.li jsou tyto změny pro investory závazné.

Čl. 2 Obecné informace k AIF

Investoři se podílí na majetku IAF podle výše jimi nabytých podílů.

Podíly nejsou zaknihovány, jsou pouze účetně vedeny, tzn. nebudou vydány žádné certifikáty. Schůze investorů se neplánuje. Upsáním nebo nabytím podílů přijímá investor tuto smlouvu o správě svěřeného majetku jakož i přílohu A „Organizační struktura AIFM/AIF“ a přílohu B „Přehledné shrnutí fondu“. Investoři, dědicové či jiní oprávnění nemohou požadovat rozdělení nebo zrušení AIF. Detaily AIF jsou popsány v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Všechny podíly AIF představují zásadně stejná práva, jediné že by AIFM rozhodl podle článku 26 Smlouvy o správě svěřeného majetku v rámci AIF vydat různé třídy podílů.

II. Organizace

Čl. 3 Stát, kde se nachází sídlo / příslušný úřad FMA

Lichtenštejnsko / úřad pro dohled nad finančním trhem Finanzmarktaufsicht Liechtenstein (FMA); www.fma-li.li.

Čl. 4 Právní vztahy

Právní vztahy mezi investory a správcovskou společností se řídí podle zákona z 19. prosince 2012 o správcovských společnostech alternativních investičních fondů (AIFMG) a nařízení o správcovských společnostech alternativních investičních fondů (AIFMV) v platném znění a, pokud tam není žádná odpovídající úprava, podle ustanovení zákona o osobách a obchodních společnostech (PGR) o fiduciárních společnostech.

Čl. 5 Správcovská společnost

CAIAC Fund Management AG (dále jako: „AIFM“ nebo „správcovská společnost“), Haus Atzig, Industriestrasse 2, FL-9487 Barend, zapsána v obchodním rejstříku pod číslem FL-0002.227.513-0

Společnost CAIAC Fund Management AG byla založena na dobu neurčitou dne 15. května 2007 ve formě akciové společnosti se sídlem a hlavní správou v Barend, Knížectví Lichtenštejnsko. Úřad FMA Finanzmarktaufsicht Liechtenstein (dále jako „úřad FMA“) udělil společnosti CAIAC Fund Management AG dne 10. května 2007 povolení k započatí obchodní činnosti a dne 15. listopadu 2013 k provozování správcovské společnosti (AIFM) podle zákona o správcovských společnostech alternativních investičních fondů (AIFMG). Společnost CAIAC Fund Management AG disponuje rovněž povolením jako správcovská společnost podle IUG („zákon o investičních společnostech“) a UCITSG („zákon o subjektech kolektivního investování do cenných papírů“). Akciový kapitál správcovské společnosti činí 1 000 000,- CHF (slovy: jeden milion švýcarských franků) a je plně splacen.

Správcovská společnost zavedla rozsáhlý interní management rizik, který monitoruje přes různé instance (lidské i technické) celkové riziko. Navíc má správcovská společnost široké pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání. Správcovská společnost rizika odpovědnosti za škody způsobené při výkonu povolání, které vyplývají ze správy alternativních investičních fondů a vzešly z profesní nedbalosti jejích orgánů nebo spolupracovníků (zaměstnanců), má pokryté také vlastními zdroji ve výši minimálně 0,01 % majetku všech spravovaných alternativních investičních fondů. Krycí částka se každý rok prověřuje a v případě potřeby upravuje.

Správcovská společnost spravuje alternativní investiční fond na účet a výhradně v zájmu investorů podle ustanovení ustavujících dokumentů.

Správcovská společnost je oprávněna vlastní jménem disponovat předměty náležejícími AIF v souladu se zákonnými ustanoveními a ustavujícími dokumenty a vykonávat všechna práva z nich. Detailně jsou práva a povinnosti správcovské společnosti upravena v zákoně AIFMG.

K hlavním činnostem správcovské společnosti patří správa portfolia a/nebo management rizik. K tomu může vykonávat administrativní činnosti a prodejní aktivity.

V souladu se zákonem AIFMG může správcovská společnost jednotlivé úkoly delegovat na třetí osoby. Správcovská společnost informuje úřad FMA o převedení úkolů před účinností jejich převedení na třetí osoby.

Přehled všech alternativních investičních fondů spravovaných správcovskou společností naleznete na internetových stránkách www.lafv.li lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV (Liechtensteinischer Anlagefondsverband).

Správní rada

Aktuální stav podle obchodního rejstříku v místě sídla:

Justiční úřad Amt für Justiz (AJU), FL-9490 Vaduz

Vedení společnosti

Předseda: Thomas Jahn

Členové: Raimond Schuster

Čl. 6 Převedení úkolů

Správcovská společnost může za dodržení ustanovení zákona AIFMG a nařízení AIFMV část svých úkolů převést za účelem efektivnějšího vedení společnosti na třetí osoby. Přesné provedení pověření bude vždy upraveno mezi AIFM a pověřenou osobou na základě uzavřené smlouvy.

a) Správce portfolia

Jako správce portfolia pro alternativní investiční fond funguje správcovská společnost.

Úkolem správce portfolia je především samostatná každodenní realizace investiční politiky a provozování každodenní obchodní činnosti alternativního investičního fondu, jakož i poskytování s tím spojených služeb. Ke splnění těchto úkolů dochází za dodržování zásad investiční politiky a investičních omezení alternativního investičního fondu, jak je popsáno v této smlouvě o správě svěřeného majetku včetně příloh specifických pro daný fond.

b) Obchodník

Správcovská společnost funguje jako obchodník pro alternativní investiční fond v Lichtenštejnsku.

Správcovská společnost může kdykoliv využít obchodníků v různých zemích prodeje.

Čl. 7 Investiční poradci

Nebyl pověřen žádný investiční poradce.

Čl. 8 Uschovatel

Správcovská společnost ustanovila pro majetek alternativního investičního fondu banku nebo investiční firmu podle lichtenštejnského bankovního zákona se sídlem nebo pobočkou v Knížectví Lichtenštejnsko nebo jiné místo jako uschovatele, které je přípustné podle zákona AIFMG. Předměty, které jsou majetkem alternativního investičního fondu, mohou být uschovány u různých uschovatelů. Funkce uschovatele se řídí podle zákona AIFMG, smlouvy o úschově nebo této smlouvy o správě svěřeného majetku.

Uschovatelem byla ustanovena společnost Kaiser Partner Privatbank AG, Herrengasse 23, FL-9490 Vaduz.

Uschovatel plní své povinnosti a přebírá odpovědnosti ze zákona AIFMG a smlouvy o úschově v právě platném znění („smlouva o úschově“). Podle zákona a smlouvy o úschově je uschovatel zodpovědný za (i) obecný dozor nad všemi majetkovými hodnotami alternativního investičního fondu a (ii) uschovateli svěřené majetkové hodnoty alternativního investičního fondu a majetkové hodnoty alternativního investičního fondu držené uschovatelem nebo jeho jménem a (iii) správní činnosti v souvislosti s danými povinnostmi.

Investoři budou upozorněni, že mohou existovat právní řády, ve kterých se v případě konkursu neuznává účinek principiálně předepsaného oddělení majetku. Ve spolupráci mezi správcovskou společností a uschovatelem bude snaha o vyhnutí se úschově majetkových hodnot v takových právních rádech.

Uschovatel vede z pověření správcovské společnosti rejstřík podílů alternativního investičního fondu.

Uschovatel může své úkoly, podle uvedených výnosů a ustanovení, převést na jednu či více pověřených osob („podřízený uschovatel“). Seznam podřízených uschovatelů využitých pro úschovu majetkových předmětů, držených jménem nebo na účet alternativního investičního fondu může být vyžádán u uschovatele.

Z tohoto převedení nevyplývá žádný střet zájmů.

Uschovatel se podrobí ustanovením lichtenštejnské dohody FATCA, jakož i odpovídajícím prováděcím předpisům v lichtenštejnském zákoně FATCA v platném znění.

Čl. 9 Primebroker (také jako hlavní makléř)

Hlavním makléřem lze jmenovat pouze úvěrovou instituci, investiční společnost podléhající regulaci nebo jiný subjekt, který podléhá regulačnímu dohledu a stálé kontrole a nabízí služby profesionálním investorům, v první řadě za účelem primárního financování nebo realizace transakcí s finančními nástroji jako protistrana, případně bude nabízet i jiné služby, například clearing a zúčtování transakcí, služby úschovy, zápůjčky cenných papírů a individuálně upravené technologie a nástroje obchodní podpory.

Hlavního makléře může uschovatel pověřit jako podřízeného uschovatele, nebo správcovská společnost jako svého obchodního partnera.

Pro alternativní investiční fond nebyl jmenován žádný hlavní makléř.

Čl. 10 Auditor správcovské společnosti alternativního investičního fondu

Auditor správcovské společnosti: Grant Thornton AG, Bahnhofstrasse 15, FL-9494 Schaan

Auditor alternativního investičního fondu: Deloitte (Liechtenstein) AG, Egertastrasse 2, FL-9490 Vaduz

Alternativní investiční fond a správcovská společnost mají povinnost jednou za rok nechat svou obchodní činnost prověřit jedním auditorem na nich nezávislým a uznávaným úřadem FMA podle zákona AIFMG.

III. Prodej

Čl. 11 Informace o prodeji / omezení prodeje

Než si investor zakoupí podíly v AIF, správcovská společnost mu poskytne aktuální verzi nezbytných informací v souladu se zákonem AIFMG, a to prostřednictvím internetových stránek Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy www.lafv.li a internetových stránek správcovské společnosti www.caiac.li nebo je investor může zdarma získat u správcovské společnosti či uschovatele.

Nabytí podílů probíhá na základě ustavujících dokumentů a poslední pololetní / výroční zprávy, pokud již byla zveřejněna. Platnost mají pouze ty informace, které jsou obsaženy v ustavujících dokumentech. Nabytím podílů se tyto dokumenty považují za odsouhlasené investorem.

Podíly AIF není povoleno prodávat ve všech zemích světa. Ustanovení platící v příslušné zemi se použijí na vydání, odkup a výměnu podílů.

Prodej podílů na alternativním investičním fondu směřuje v Lichtenštejnsku na všechny následující investory:

- profesionální investor ve smyslu směrnice 2014/65/EU (MiFID II)
- soukromý investor

Definice k různým investičním skupinám se nachází v následujícím čl. 12.

Emisní domy

Podíly alternativního investičního fondu je možné nabýt přes uschovatele, jakož i jakoukoliv banku se sídlem v tuzemsku nebo zahraničí, kteří podléhají směrnici 91/308/EHS ve znění směrnice 2015/849/EU nebo rovnocenné úpravě a přiměřenému dohledu.

Čl. 12 Profesionální investor / soukromý investor

A. Profesionální investor

Pro alternativní investiční fond pro profesionální investory ve smyslu směrnice 2014/65/EU o trzích finančních nástrojů (MiFID II) platí následující:

Profesionální zákazník je zákazník, který disponuje dostatečnými zkušenostmi, znalostmi a odbornými znalostmi, aby se mohl o investici sám rozhodnout a přiměřeně posoudit s tím spojená rizika. Zákazník bude považován za profesionálního zákazníka, splní-li následující kritéria:

I. Kategorie zákazníků, kteří jsou uznávaní jako profesionální zákazníci

Následující právní subjekty by měly být považovány ve vztahu ke všem službám investic do cenných papírů a k finančním nástrojům ve smyslu směrnice za profesionální zákazníky:

1. Právní subjekty, které mají povolení nebo musí být pod dozorem, aby mohly být činné na finančních trzích. Následující seznam je nutné chápat tak, že zahrnuje všechny právní subjekty, které provádějí typické činnosti uvedených právních subjektů: právní subjekty, které získaly povolení členského státu dle uvedené směrnice, právní subjekty povolené nebo regulované členským státem bez ohledu na nějakou směrnici, právní subjekty povolené nebo regulované třetí zemí:
 - a) úvěrové ústavy
 - b) společnosti obchodující s cennými papíry
 - c) jiné povolené a regulované finanční instituce
 - d) pojišťovny
 - e) subjekty kolektivního investování a správcovské společnosti těchto subjektů
 - f) penzijní fondy a správcovské společnosti těchto fondů
 - g) obchodníci s komoditami a komoditními deriváty
 - h) místní investoři
 - i) jiní institucionální investoři.
2. Velké společnosti, které splňují dva z následujících požadavků platných pro podniky:
 - bilanční suma: 20 000 000 EUR,
 - čistý obrat: 40 000 000 EUR,
 - vlastní kapitál: 2 000 000 EUR.
3. Národní vlády a krajské samosprávy, veřejné orgány spravující veřejný dluh, centrální banky, mezinárodní a nadnárodní instituce, např. Světová banka, Mezinárodní měnový fond, Evropská centrální banka, Evropská investiční banka a jiné podobné mezinárodní organizace.
4. Ostatní institucionální investoři, jejichž hlavním předmětem činnosti jsou investice do finančních nástrojů, včetně subjektů zabývajících se sekuritizací kapitálu nebo jinými finančními transakcemi.

Výše uvedené právní subjekty jsou považovány za profesionální zákazníky. Musí jim však být umožněno požadovat neprofesionální zacházení, kdy investiční společnosti budou připraveny poskytnout vyšší úroveň ochrany. Pokud je zákazník investiční společnosti některou z výše uvedených společností, musí jej investiční společnost před poskytnutím svých služeb informovat, že na základě jí dostupných informací bude považován za profesionálního zákazníka a bude s ním takto jednáno, pokud se společnost a zákazník nedohodnou jinak. Společnost také musí informovat zákazníka, že může požadovat úpravu podmínek smlouvy, aby si zajistil vyšší úroveň ochrany.

Zákazník považovaný za profesionálního zákazníka si sám požádá o vyšší úroveň ochrany, pokud se bude domnívat, že nedokáže správně posoudit nebo řídit rizika související s investicí.

Vyšší úroveň ochrany bude poskytnuta v případě, že zákazník považovaný za profesionálního zákazníka uzavře s investiční společností písemnou smlouvu, na jejímž základě nebude považován za profesionálního zákazníka ve smyslu platného kodexu (řádného) chování. V této dohodě by mělo být stanoveno, zda toto platí pro jednu nebo více služeb nebo obchodů či pro jeden druh či více druhů produktů nebo obchodů.
5. Zákazníci, které lze na vlastní žádost považovat za profesionální zákazníky podle směrnice **2014/65/EU (MiFID II)**.

B. Soukromí investoři

Soukromý investor je každý investor, který není profesionálním investorem.

IV. Změny smlouvy o správě svěřeného majetku / strukturální opatření**Čl. 13 Změna smlouvy o správě svěřeného majetku**

Správcovská společnost (AIFM) může tuto smlouvu o správě svěřeného majetku kdykoliv částečně či zcela změnit nebo doplňovat.

Správcovská společnost písemně informuje o podstatných změnách poskytovaných údajů podle čl. 112 odst. 2 zákona o správcovských společnostech (AIFMG) úřad pro dohled nad finančním trhem (FMA) minimálně jeden měsíc před provedením změny nebo ihned po vzniku neplánované změny.

Čl. 14 Obecné informace o strukturálních opatřeních

Veškeré druhy strukturálních opatření jsou přípustné. Za strukturální opatření se považují

a) sloučení:

1. tuzemských alternativních investičních fondů nebo jejich podfondů do tuzemských alternativních investičních fondů nebo jejich podfondů;
2. zahraničních alternativních investičních fondů nebo jejich podfondů do tuzemských alternativních investičních fondů nebo jejich podfondů;
3. tuzemských alternativních investičních fondů nebo jejich podfondů do zahraničních alternativních investičních fondů nebo jejich podfondů, pokud to není v rozporu s právem země, v níž má zahraniční alternativní investiční fond sídlo, a

b) rozdělení alternativních investičních fondů nebo jejich podfondů, přičemž na rozdělení alternativního investičního fondu se přiměřeně použijí ustanovení o sloučení podle čl. 78 a 79 zákona AIFMG.

Na strukturální opatření mezi alternativními investičními fondy a SKIPCP se vztahují ustanovení zákona o SKIPCP.

Nebude-li dále v textu uvedeno jinak, na strukturální opatření se vztahují zákonná ustanovení čl. 76 a násl. zákona AIFMG a souvisejících regulačních ustanovení.

Čl. 15 Sloučení

Ve smyslu čl. 78 zákona AIFMG může správcovská společnost kdykoliv a podle volného uvážení, a případně s povolením příslušného dozorového orgánu (orgánů), rozhodnout o sloučení alternativního investičního fondu s jedním nebo více alternativními investičními fondy. To platí bez ohledu na právní formu a/nebo sídlo fondu. Podfondy a jednotlivé podílové třídy alternativního investičního fondu mohou být také sloučeny mezi sebou. Alternativní investiční fond a všechny podílové třídy mohou být také sloučeny s jedním nebo více jinými alternativními investičními fondy nebo jejich podfondy a podílovými třídami.

Sloučení alternativního investičního fondu vyžaduje předchozí povolení úřadu pro dohled nad finančním trhem FMA.

FMA udělí povolení za předpokladu, že

- byl získán písemný souhlas dotčených depozitářů;
- ustavující dokumenty alternativních investičních fondů podílejících se na sloučení umožňují sloučení;
- správcovská společnost přebírajícího alternativního investičního fondu je oprávněna řídit investiční strategie převáděného alternativního investičního fondu;
- ve stejný den budou oceněna aktiva alternativních investičních fondů, které se podílejí na sloučení, vypočítán výměnný poměr a převzata aktiva a pasiva.

Sloučení nabývá účinnosti rozhodným dnem sloučení. Převáděný alternativní investiční fond zaniká nabytím účinnosti sloučení. Investoři budou o ukončení sloučení náležitě informováni. Správcovská společnost převáděného alternativního investičního fondu oznámí FMA dokončení sloučení a předloží potvrzení příslušného auditora o řádném provedení a výměnném poměru v okamžiku, kdy sloučení nabude účinnosti. Sloučení bude uvedeno ve výroční zprávě přebírajícího alternativního investičního fondu v následujícím roce. Pro přebíraný alternativní investiční fond se vypracuje auditovaná závěrečná zpráva.

Pokud je alternativní investiční fond zapojený do sloučení prodáván také soukromým investorům, platí kromě ustanovení uvedených v čl. 78 AIFMG následující předpoklady:

- a) soukromí investoři musí být o zamýšleném sloučení informováni nejméně 30 dní před datem účinnosti a
- b) alternativnímu investičnímu fondu ani soukromým investorům nesmí být účtovány náklady spojené se sloučením, pokud soukromí investoři neschválí převzetí nákladů kvalifikovanou většinou.

Veškerá aktiva alternativního investičního fondu mohou být převedena na jiný stávající alternativní investiční fond nebo na nový alternativní investiční fond či podfond, který vznikne v důsledku sloučení, a to ke kterémukoli rozhodnému dni převodu.

Investoři budou mít možnost kdykoliv před plánovaným rozhodným dnem převodu vrátit své podíly bez poplatku za vrácení nebo vyměnit své podíly za podíly jiného alternativního investičního fondu, který je rovněž spravován správcovskou společností a má podobnou investiční politiku jako slučovaný alternativní investiční fond nebo jeho podfond.

V rozhodný den převodu budou vypočteny hodnoty přebírajícího a hodnoty převáděného alternativního investičního fondu nebo jeho podfondů, bude stanoven výměnný poměr a celý postup bude prověřen auditorem. Výměnný poměr se zjišťuje podle poměru čisté hodnoty aktiv převáděného a přebíraného alternativního investičního fondu nebo podfondu v okamžiku převzetí. Investor obdrží počet podílů v novém alternativním investičním fondu nebo podfondu, který odpovídá hodnotě jeho podílu v převáděném alternativním investičním fondu nebo podfondu. Existuje rovněž možnost, že bude investorům převáděného alternativního investičního fondu nebo podfondu vyplaceno až 10 % hodnoty jejich podílů v hotovosti. Pokud ke sloučení dojde během běžného účetního období převáděného alternativního investičního fondu nebo podfondu, musí jeho správcovská společnost k rozhodnému dni převodu vypracovat zprávu, která bude splňovat požadavky na výroční zprávu.

Správcovská společnost oznámí v publikačním orgánu alternativního investičního fondu, na internetových stránkách Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV (Liechtensteinischer Anlagefondsverband) www.lafv.li, kdy alternativní investiční fond převzal jiný alternativní investiční fond a sloučení nabylo účinnosti. Pokud by alternativní investiční fond na základě sloučení zanikl, přebírá povinnost zveřejnění správcovská společnost, která spravuje přebírající nebo nově založený alternativní investiční fond.

Převod veškerých aktiv tohoto alternativního investičního fondu na jiný tuzemský alternativní investiční fond nebo jiný zahraniční alternativní investiční fond se může uskutečnit pouze se souhlasem Úřadu pro dohled nad finančním trhem Lichtenštejnska (FMA).

Ve všech ostatních ohledech se na sloučení vztahují ustanovení čl. 78 AIFMG.

Pokud se jedná o soukromé investory, je třeba dodržovat zejména čl. 79 AIFMG.

Čl. 16 Informace, schválení a práva investorů

Informace pro investory musí být předány na trvalém nosiči dat nebo poskytnuty prostřednictvím publikačního orgánu v souladu s čl. 85 AIFMV, pokud ustavující dokumenty umožňují jejich poskytnutí prostřednictvím publikačního orgánu.

Informace o sloučení bude uvedena na internetových stránkách Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV (www.lafv.li) jako publikačního orgánu alternativního investičního fondu.

Pokud budou podíly alternativních investičních fondů podílejících se na sloučení prodávány pouze profesionálním investorům, musí plán sloučení obsahovat alespoň tyto informace:

- a) zúčastněné alternativní investiční fondy;
- b) pozadí a důvody plánovaného sloučení; a
- c) plánované datum účinnosti sloučení

Investoři budou přiměřeně a přesně informováni o plánovaném sloučení. Informace pro investory musí investorům umožnit fundované posouzení dopadů tohoto záměru na jejich investice a výkon jejich práv.

Správcovská společnost poskytne plán sloučení na žádost investora bezplatně. Není povinna plán sloučení zveřejnit.

Čl. 17 Náklady na strukturální opatření

Pokud je alternativní investiční fond, který se podílí na sloučení, prodáván také soukromým investorům, nesmí být náklady na sloučení účtovány ani alternativnímu investičnímu fondu, ani soukromým investorům, ledaže by soukromí investoři kvalifikovanou většinou souhlasili s úhradou těchto nákladů.

V případě alternativních investičních fondů nebo jejich podfondů, které jsou prodávány výhradně profesionálním investorům, mohou být právní, poradenské nebo správní náklady spojené s přípravou a prováděním těchto strukturálních opatření účtovány k tíži aktiv příslušného podfondu. V takovém případě musí být očekávané náklady uvedeny v informacích pro investory, a to jak v celkové výši, tak jako odhad na jeden podíl.

To platí obdobně pro rozdělení.

V. Zrušení alternativního investičního fondu a tříd podílů

Čl. 18 Obecné informace

Informace pro investory musí být předány na trvalém nosiči dat nebo zpřístupněny prostřednictvím publikačního orgánu v souladu s čl. 85 AIFMV, pokud ustavující dokumenty umožňují jejich poskytnutí prostřednictvím publikačního orgánu.

Informace o zrušení bude uvedena na internetových stránkách Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV (www.lafv.li) jako publikačního orgánu alternativního investičního fondu.

Čl. 19 Rozhodnutí o zrušení

Ke zrušení alternativního investičního fondu dochází závazně v případech, které stanoví zákon. Kromě toho je správcovská společnost oprávněna kdykoliv zrušit alternativní investiční fond.

Třídy podílů mohou být zrušeny rozhodnutím správcovské společnosti.

Investoři, jejich dědicové ani jiné osoby nemohou požadovat rozdělení nebo zrušení alternativního investičního fondu či jedné ze tříd podílů.

Rozhodnutí o zrušení alternativního investičního fondu, popř. třídy podílů, bude zveřejněno na internetových stránkách Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV (www.lafv.li) jako publikačního orgánu

alternativního investičního fondu a v dalších médiích nebo na trvalých nosičích dat (dopis, fax, e-mail nebo srovnatelným způsobem). Kopie oznámení pro investory bude zaslána úřadu FMA. Ode dne rozhodnutí o zrušení již nebudou vydávány, vyměňovány nebo odkupovány žádné podíly.

Při zrušení alternativního investičního fondu může správcovská společnost ihned začít likvidovat aktiva alternativního investičního fondu v nejlepším zájmu investorů. Kromě toho probíhá likvidace alternativního investičního fondu podle ustanovení lichtenštejnského zákona o osobách a společnostech (PGR).

Jestliže správcovská společnost zruší jednu ze tříd podílů, aniž by zrušila alternativní investiční fond, budou všechny podíly této třídy poté odkoupeny za platnou čistou inventární hodnotu. Tento odkup bude zveřejněn správcovskou společností a depozitář vyplatí cenu za odkup ve prospěch investorů.

Likvidace/zrušení může být rovněž vypořádáno nepeněžním plněním. V takovém případě musí investoři souhlasit s nepeněžním plněním do 30 dnů od zveřejnění oznámení. V opačném případě bude nepeněžní plnění považováno za zamítnuté.

Čl. 20 Důvody pro zrušení

Jestliže klesne hodnota čistého jmění alternativního investičního fondu pod hodnotu, která je potřebná pro hospodářsky efektivní správu, jakož i v případě podstatné změny v politické, ekonomické nebo měnově politické oblasti nebo v rámci určité racionalizace, může správcovská společnost rozhodnout o odkoupení všech podílů alternativního investičního fondu nebo třídy podílů v čisté inventární hodnotě (s přihlédnutím ke skutečným kurzům a nákladům při realizaci investic) v den ocenění, ke kterému nabude příslušné rozhodnutí účinnosti.

Čl. 21 Náklady na zrušení

Náklady na zrušení se účtují na vrub čistých aktiv alternativního investičního fondu.

Čl. 22 Zrušení a konkurz správcovské společnosti nebo depozitáře

Majetek spravovaný za účelem kolektivního kapitálového investování na účet investorů nespádá v případě zrušení a konkurzu správcovské společnosti do konkurzní podstaty této společnosti a nebude spolu s jejím vlastním jměním zrušen. Alternativní investiční fond vytvoří ve prospěch svých investorů zvláštní majetek. Každý zvláštní majetek lze se souhlasem úřadu FMA převést na jinou správcovskou společnost nebo zrušit cestou odděleného uspokojení ve prospěch investorů alternativního investičního fondu.

V případě konkurzu depozitáře je nutné spravované jmění alternativního investičního fondu převést se souhlasem úřadu FMA na jiného depozitáře nebo zrušit cestou odděleného uspokojení ve prospěch investorů alternativního investičního fondu.

Čl. 23 Výpověď smlouvy o depozitáři

V případě výpovědi smlouvy o depozitáři je nutné čisté jmění alternativního investičního fondu převést se souhlasem úřadu FMA na jiného depozitáře nebo zrušit cestou odděleného uspokojení ve prospěch investorů alternativního investičního fondu.

VI. Tvorba podfondů a tříd podílů

Čl. 24 Vytváření podfondů

Tento alternativní investiční fond není zastřešující fond, a proto nemá žádné podfondy. Správcovská společnost může kdykoliv rozhodnout o změně alternativního investičního fondu v zastřešující fond a vytvořit tím podfondy.

Čl. 25 Doba trvání alternativního investičního fondu

Alternativní investiční fond může být založen na dobu určitou nebo neurčitou. Doba trvání alternativního investičního fondu je uvedena v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Čl. 26 Vytváření tříd podílů

Správcovská společnost může pro alternativní investiční fond vytvořit několik tříd podílů.

Lze vytvořit třídy podílů, které se budou od stávajících tříd podílů například lišit v podobě použití výnosu, emisního poplatku, referenční měny a uplatnění zajišťovacích měnových transakcí, poplatku za správu, minimální výši investice nebo v kombinaci těchto prvků. Práva investorů, kteří získali podíly ze stávajících tříd podílů, tím zůstávají nedotčena.

Třídy podílů, které jsou vytvořeny v souvislosti s alternativním investičním fondem, jakož i poplatky a odměny vzniklé v souvislosti s podíly alternativního investičního fondu, jsou uvedeny v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

VII. Obecné principy investování a omezení investic

Majetek alternativního investičního fondu je investován ve smyslu ustanovení zákona AIFMG a podle níže popsaných zásad investiční politiky a v rámci investičních omezení.

Čl. 27 Investiční cíl

Investiční cíl alternativního investičního fondu je popsán v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Čl. 28 Investiční politika

Investiční politika alternativního investičního fondu je popsána v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Jedná se o aktivně řízený fond bez odkazu na benchmark.

Čl. 29 Účetní/referenční měna

Účetní měna alternativního investičního fondu a referenční měna pro každou třídu podílů je uvedena v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Účetní měna je měna, ve které je vedeno účetnictví alternativního investičního fondu. Referenční měna je měna, ve které se vypočítává výkonnost a čistá hodnota aktiv („NAV“, Net Asset Value) jednotlivých tříd podílů. Investice se uskutečňují v měnách, které se pro vývoj hodnoty alternativního investičního fondu jeví optimální.

Čl. 30 Profil typického investora

Profil typického investora alternativního investičního fondu je popsán v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Čl. 31 Povolené investice

Alternativní investiční fond může v zásadě investovat do všech tříd aktiv. Případná omezení jsou uvedena v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Čl. 32 Nepovolené investice

Nepovolené investice alternativního investičního fondu jsou uvedeny v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Správcovská společnost může v zájmu vlastníků podílů kdykoli zavést další investiční omezení, pokud je to nezbytné pro dodržení zákonů a předpisů zemí, v nichž jsou nabízeny a prodávány podíly alternativního investičního fondu.

Čl. 33 Investiční limity

Právní ustanovení zákona AIFMG nestanovují žádné investiční limity. Případná omezení stanovená správcovskou společností jsou uvedena v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

A. Investiční období, v rámci nichž je nutné dosáhnout příslušných investičních limitů

Investiční limity musí být dosaženy v období uvedeném v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

B. Postup v případě odchylek od investičních limitů

1. Majetek alternativního investičního fondu nemusí při výkonu práv na upisování cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu, které jsou součástí jeho majetku, dodržovat investiční limity, ale musí je v přiměřené lhůtě korigovat.
2. Při překročení investičních limitů musí být prvořadým cílem správcovské společnosti při prodeji snaha o normalizaci této situace s ohledem na zájmy investorů.
3. Jakákoli škoda vzniklá v důsledku aktivního porušení investičních limitů/investičních předpisů musí být okamžitě nahrazena do majetku alternativního investičního fondu.

Čl. 34 Používání derivátů, technik a nástrojů

Používání derivátů, čerpání úvěrů, půjčky cenných papírů a repo obchody se řídí zákonnými ustanoveními AIFMG.

Další informace o procesu řízení rizik, půjčkách cenných papírů a repo obchodech naleznete v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Proces řízení rizik

Správcovská společnost musí používat proces řízení rizik, který umožňuje neustále sledovat a měřit riziko spojené s investičními pozicemi a jejich příslušný podíl na celkovém rizikovém profilu investičního portfolia; musí rovněž používat proces, který umožňuje přesné a nezávislé posouzení hodnoty OTC derivátů. Správcovská společnost musí nejméně jednou ročně předkládat úřadu FMA zprávy obsahující informace, které poskytují věrný a poctivý obraz o derivátových finančních nástrojích používaných alternativním investičním fondem, o podkladových rizicích, investičních limitech a metodách použitých k odhadu rizik spojených s derivátovými transakcemi.

Celková expozice alternativního investičního fondu se vypočítá buď pomocí závazkové metody, nebo metody hodnoty v riziku (metoda VaR), přičemž se zohlední aktuální hodnota podkladových aktiv, riziko protistrany, budoucí pohyby na trhu a čas, který je k dispozici pro likvidaci pozic.

Metoda řízení rizik uplatňovaná správcovskou společností je uvedena v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Pákové financování (pákový efekt)

Finanční páka („leverage“) alternativního investičního fondu označuje vztah mezi rizikem alternativního investičního fondu a čistou hodnotou jeho aktiv.

Leverage je jakákoli metoda, pomocí které správcovská společnost zvyšuje úroveň investic alternativního investičního fondu (pákový efekt). Toho lze dosáhnout i uzavřením finanční páky zakotvené v derivátových finančních nástrojích, repo obchodech nebo jinými způsoby.

Pákový efekt se vypočítá vydělením celkové expozice alternativního investičního fondu čistou hodnotou jeho aktiv. Pro tento účel se celková expozice vypočítává pomocí dvou různých metod, tj. hodnota pákového efektu se liší v závislosti na použité metodě.

Při použití metody součtu nominálních hodnot („metoda hrubé hodnoty aktiv“) se výpočet provádí součtem absolutních hodnot všech pozic alternativního investičního fondu bez započtení.

Závazková metoda („čistá metoda“) převádí pozice v derivátových finančních nástrojích na ekvivalentní pozice v odpovídajících podkladových aktivech. Výpočet zohledňuje zajišťovací transakce, tj. po započtení efektů započtení a zajištění.

Očekávaný pákový efekt podle hrubé a/nebo závazkové metody je uveden v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Řízení likvidity

Správcovská společnost používá vhodné metody řízení likvidity a uplatňuje postupy, které jí umožňují sledovat rizika likvidity alternativního investičního fondu. Správcovská společnost zajišťuje, aby alternativní investiční fondy, které spravuje, zohledňovaly investiční strategii, profil likvidity a pravidla příslušného alternativního investičního fondu pro zpětný odkup.

Derivátové finanční nástroje

Správcovská společnost může pro alternativní investiční fond uzavírat derivátové transakce za účelem zajištění, efektivního řízení portfolia, realizace dodatečných výnosů a jako součást investiční strategie. To může přinejmenším dočasně zvýšit riziko ztráty alternativního investičního fondu.

Použití derivátových finančních nástrojů je uvedeno v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“. Správcovská společnost v této souvislosti uplatňuje postup řízení rizik uvedený v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Správce může používat pouze následující základní formy derivátů nebo kombinace těchto derivátů nebo kombinace jiných aktiv, která mohou být pro alternativní investiční fond s těmito deriváty v alternativním investičním fondu pořízena:

1. termínované kontrakty na cenné papíry, nástroje peněžního trhu, finanční indexy ve smyslu čl. 9 odst. 1 směrnice 2007/16/ES, úrokové sazby, drahé kovy, komodity, směnné kurzy nebo měny;
2. opce nebo opční listy na cenné papíry, nástroje peněžního trhu, finanční indexy ve smyslu čl. 9 odst. 1 směrnice 2007/16/ES, úrokové sazby, drahé kovy, komodity, směnné kurzy nebo měny a na termínované kontrakty podle bodu 7.5.4.1, jestliže
 - uplatnění je možné buď během celé doby trvání, nebo na konci doby trvání a
 - hodnota opce je zlomkem nebo násobkem rozdílu mezi realizační cenou a tržní cenou podkladového aktiva a stává se nulovou, pokud má rozdíl opačné znaménko;
3. úrokové swapy, měnové swapy nebo úrokové měnové swapy;
4. opce na swap podle bodu 3 za předpokladu, že mají vlastnosti popsané v bodu 2 (swapové opce);
5. swapy úvěrového selhání za předpokladu, že se používají výhradně a srozumitelně k zajištění úvěrového rizika přesně přiřaditelných aktiv alternativního investičního fondu.

Výše uvedené finanční nástroje mohou být samostatnými aktivy, ale mohou být i součástí aktiv.

Půjčování cenných papírů

Správcovská společnost neprovádí půjčování cenných papírů.

Repo obchody

Správcovská společnost neuzavírá žádné repo obchody.

Další informace o procesu řízení rizik, výpůjčkách cenných papírů a repo obchodech naleznete v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Politika zajištění a investování zajištění

Obecně

V souvislosti s transakcemi s OTC finančními deriváty a technikami efektivní správy portfolia může správčovská společnost přijímat zajištění jménem a na účet alternativního investičního fondu, aby snížila riziko protistrany. V tomto bodě je uvedena politika zajištění, kterou správčovská společnost v těchto případech uplatňuje. Veškerá aktiva, která správčovská společnost obdržela v rámci technik efektivní správy portfolia (výpůjčky cenných papírů, repo obchody, reverzní repo obchody) jménem a na účet alternativního investičního fondu, se pro účely tohoto bodu považují za zajištění.

Přípustná zajištění a strategie jejich diverzifikace a korelace

Správčovská společnost může použít přijatá zajištění ke snížení rizika protistrany, pokud splňuje kritéria stanovená v příslušných zákonech, předpisech a směrnicích vydaných FMA, zejména pokud jde o likviditu, oceňování, bonitu emitenta, korelaci, rizika spojená se správou zajištění a využitelnost. Zajištění by měla splňovat zejména tyto podmínky:

Likvidita

Jakékoli zajištění, které netvoří peněžní prostředky nebo vklady splatné na požádání, musí být vysoce likvidní za transparentní cenu a musí být obchodováno na regulovaném trhu nebo v rámci mnohostranného obchodního systému. Kromě toho je třeba upřednostňovat zajištění s krátkým zúčtovacím cyklem před zajištěním s dlouhým zúčtovacím cyklem, protože je lze rychleji přeměnit na hotovost.

Oceňování

Hodnota zajištění se musí vypočítávat nejméně každý obchodní den a musí být vždy aktuální. Nemožnost nezávislého stanovení hodnoty ohrožuje alternativní investiční fond. Platí to i pro ocenění „mark to model“ a zřídka obchodovaná aktiva.

Bonita

Emitent zajištění vykazuje vysokou bonitu. Pokud bonita není příliš vysoká, musí být provedeny srážky při ocenění (haircut). V případě vysoké volatility hodnoty zajištění je to přípustné pouze tehdy, pokud se použijí vhodné konzervativní srážky.

Korelace

Zajištění není vydáno, emitováno nebo zaručeno protistranou nebo společností patřící do koncernu protistrany a nevykazuje vysokou korelaci s vývojem protistrany. Nicméně investory je třeba upozornit na skutečnost, že v obtížném tržním prostředí zkušenosti ukazují, že korelace mezi různými emitenty výrazně roste, a to bez ohledu na druh cenného papíru.

Diverzifikace zajištění

Přijatá zajištění jsou dostatečně diverzifikovaná ve vztahu k zemím, trhům a emitentům. Kritérium dostatečné diverzifikace s ohledem na koncentraci emitentů se považuje za splněné, pokud alternativní investiční fond obdrží zajištění, v jejichž případě maximální závazek vůči jednomu emitentovi nepřesahuje 20 % čisté hodnoty aktiv alternativního investičního fondu. V případě zajištění z více transakcí v rámci půjček nebo výpůjček cenných papírů, OTC derivátových transakcí a repo obchodů, které lze přičíst stejnému emitentovi, vydavateli nebo ručiteli, se musí celkové riziko vůči tomuto emitentovi pro výpočet celkového limitu rizika sečíst. Odlišně od tohoto podbodu mohou být alternativní investiční fondy plně zajištěny různými cennými papíry a nástroji peněžního trhu vydanými nebo zaručenými členským státem EHP, jedním nebo více jeho orgány místní samosprávy, třetí zemí nebo veřejným mezinárodním subjektem, jehož členem je alespoň jeden členský stát EHP. Tyto alternativní investiční fondy by měly držet cenné papíry vydané v nejméně šesti různých emisích, přičemž cenné papíry z jedné emise by neměly překročit 30 % čisté hodnoty aktiv alternativního investičního fondu.

Alternativní investiční fond se může od těchto pravidel odchýlit v souladu s předpisy uvedenými výše v čl. 31.

Úschova a zpeněžení

Pokud vlastnictví převáděných zajištění přešlo na správcovskou společnost alternativního investičního fondu, musí být obdržená zajištění uschována u depozitáře alternativního investičního fondu. V opačném případě musí být zajištění uschováno u depozitáře třetí strany, který podléhá prudenciálnímu dohledu a je nezávislý na poskytovateli služeb nebo je právně chráněn proti výpadku spojené osoby.

Musí být zajištěno, že alternativní investiční fond může zajištění kdykoli okamžitě zpeněžit, aniž by se musel obracet na protistranu nebo od ní požadovat souhlas.

Investování zajištění

Zajištění, s výjimkou vkladů splatných na požádání (disponibilní finanční prostředky) nelze prodat, reinvestovat ani zastavit.

Zajištění tvořená disponibilními finančními prostředky (vklady splatné na požádání a vypověditelné vklady) lze použít výhradně jedním z následujících způsobů:

- investice do vkladů splatných na požádání s maximální dobou splatnosti dvanáct měsíců u úvěrových institucí se sídlem v členském státě EHP nebo ve třetí zemi, jejíž právo dohledu je rovnocenné právu EHP;
- dluhopisy vydané státy s vysokou bonitou;
- investice v rámci repo obchodu za předpokladu, že protistranou repo obchodu je úvěrová instituce se sídlem v členském státě EHP nebo ve třetí zemi, jejíž právo dohledu je rovnocenné právu EHP;
- investice do fondů peněžního trhu s krátkou termínovou strukturou podle ESMA/2014/937 č. 43 písm. j).

Reinvestice vkladů splatných na požádání a vypověditelných vkladů musí být v souladu s ustanoveními týkajícími se diverzifikace rizika bezhotovostního zajištění.

Pro ocenění hodnoty zajištění, které je vystaveno nezanedbatelnému riziku kolísání, musí alternativní investiční fond použít opatrné snížení kurzu. Správcovská společnost musí mít pro každý typ aktiva přijatého jako zajištění stanovenou politiku snížení hodnoty při ocenění a zohlednit charakteristiky aktiv, jako je zejména úvěrová způsobilost a volatilita cen příslušných aktiv, jakož i výsledky provedených zátěžových testů. Politika snížení hodnoty při ocenění musí být písemně doložena a každé rozhodnutí o uplatnění či neuplatnění snížení hodnoty při ocenění musí být srozumitelné s ohledem na příslušné druhy aktiv.

Výše zajištění

Správcovská společnost určuje požadovanou výši zajištění pro transakce s OTC deriváty a techniky efektivního řízení portfolia s odkazem na limity rizika protistrany platné podle smlouvy o správě svěřeného majetku a s přihlédnutím k povaze a charakteristice transakcí, úvěrové způsobilosti a identitě protistran a převládajícím tržním podmínkám.

Pravidla pro srážky při ocenění

Zajištění se oceňují denně na základě dostupných tržních cen a s přihlédnutím k přiměřeně konzervativním srážkám při ocenění (haircut), které správcovská společnost stanoví pro každou třídu investic na základě svých pravidel pro srážky při ocenění. V závislosti na druhu přijatého zajištění berou tato pravidla v úvahu různé faktory, jako je úvěrová způsobilost emitenta, termín, měna, volatilita cen aktiv a případně výsledek zátěžových testů likvidity provedených správcovskou společností za běžných a mimořádných podmínek likvidity.

V níže uvedené tabulce jsou uvedeny srážky, které správcovská společnost považuje za vhodné ke dni uzavření této smlouvy o správě svěřeného majetku. Tyto hodnoty se mohou měnit.

Zajišťovací nástroj	Násobitel při ocenění (%)
<i>Zůstatky na účtech (v referenční měně alternativního investičního fondu)</i>	95
<i>Zůstatky na účtech (ne v referenční měně alternativního investičního fondu)</i>	85
<i>Státní dluhopisy (dluhové cenné papíry vydané nebo výslovně zaručené následujícími zeměmi (nezahrnuje např. implicitně zaručené závazky): Rakousko, Belgie, Dánsko, Francie, Německo, Nizozemsko, Švédsko, Velká Británie a USA za předpokladu, že každá z těchto zemí má minimální rating AA-/Aa3 a tyto dluhopisy lze denně oceňovat na trhu (mark to market).)</i>	
<i>Zbývajících doba splatnosti ≤ 1 rok</i>	90
<i>Zbývajících doba splatnosti > 1 rok a ≤ 5 let</i>	85
<i>Zbývajících doba splatnosti > 5 let a ≤ 10 let</i>	80
<i>Korporátní cenné papíry (dluhopisy vydané nebo výslovně zaručené společností (jinou než finanční institucí), které i) mají minimální rating AA-/Aa3, ii) mají zbývajících dobu splatnosti 10 let nebo méně a iii) jsou denominovány v USD, EUR, CHF nebo GBP).</i>	
<i>Zbývajících doba splatnosti ≤ 1 rok</i>	90
<i>Zbývajících doba splatnosti > 1 rok a ≤ 5 let</i>	85
<i>Zbývajících doba splatnosti > 5 let a ≤ 10 let</i>	80

Čl. 35 Investice do ostatních subjektů kolektivního investování (SKI)

V souladu se svou individuální investiční politikou může alternativní investiční fond investovat svá aktiva do podílů jiných subjektů kolektivního investování (SKI). Příslušné investiční limity pro alternativní investiční fond jsou uvedeny v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Investoři musí vzít na vědomí, že na úrovni nepřímých investic vznikají další nepřímé náklady a výdaje a jsou vypláceny odměny a poplatky profesionálům – tyto náklady se však odečítají přímo z jednotlivých nepřímých investic. Pokud investice v souladu s tímto článkem představují významnou část aktiv alternativního investičního fondu, lze maximální výši poplatků za správu nalézt v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“ a ve výroční zprávě.

Pokud podíly spravuje přímo či nepřímo správcovská společnost nebo jiná společnost, s níž je správcovská společnost propojena společnou správou, kontrolou nebo kvalifikovanou účastí, nesmí správcovská společnost ani jiná společnost účtovat poplatky za vydávání nebo odkupování podílů alternativního investičního fondu.

Čl. 36 Omezení úvěru

Aktiva alternativního investičního fondu nelze zastavit ani jinak zatížit, převést jako zajištění nebo postoupit jako zajištění, s výjimkou úvěrů ve smyslu následujícího odstavce nebo poskytnutí zajištění v rámci vypořádání transakcí s finančními nástroji.

Alternativní investiční fond může čerpat úvěry za tržních podmínek jak pro investiční účely, tak pro uspokojení žádostí o vyplacení. Výše úvěru alternativního investičního fondu je uvedena v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“ v části „Investiční zásady alternativního investičního fondu“. Limit úvěru se nevztahuje na nabývání cizích měn prostřednictvím „půjčky back-to-back“. Alternativní investiční fond nemá vůči depozitáři nárok na poskytnutí maximálního přípustného úvěrového rámce. Výhradní rozhodnutí, zda, jakým způsobem a v jaké výši bude úvěr poskytnut, přináší depozitáři podle jeho úvěrové politiky a politiky řízení rizik. Tato politika se může za určitých okolností v průběhu trvání alternativního investičního fondu změnit.

Předchozí odstavce nevylučuje nabytí finančních nástrojů, které ještě nejsou plně splaceny.

Čl. 37 Společná správa

Za účelem snížení provozních nákladů a nákladů na správu a zároveň umožnění širší diverzifikace investic se správcovská společnost může rozhodnout, že bude některá nebo všechna aktiva alternativního investičního fondu spravovat společně s aktivy jiných subjektů kolektivního investování.

Aktiva tohoto alternativního investičního fondu jsou v současné době spravována individuálně, a nikoli tedy společně s aktivy patřícími jiným subjektům kolektivního investování.

VIII. Upozornění na rizika

Čl. 38 Specifická rizika alternativního investičního fondu

Vývoj hodnoty podílů je závislý na investiční politice a na vývoji trhu jednotlivých investic alternativního investičního fondu a nelze ho předem určit. V této souvislosti je třeba upozornit na to, že hodnota podílů vůči emisní ceně může kdykoliv stoupat nebo klesat. Nelze zaručit, že investor dostane svůj investovaný kapitál zpět.

Specifická rizika alternativního investičního fondu jsou uvedena v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Čl. 39 Obecná rizika

Kromě specifických rizik fondů mohou investice alternativního investičního fondu podléhat obecným rizikům.

Veškeré investice do alternativního investičního fondu jsou spojeny s riziky. Rizika mohou zahrnovat rizika akciových a dluhopisových trhů, rizika směnných kurzů, rizika úrokových sazeb, úvěrová rizika, rizika volatility a politická rizika nebo s nimi mohou být spojena. Každé z těchto rizik se může vyskytovat i společně s jinými riziky. Některá z těchto rizik jsou stručně popsána v této části. Je však třeba poznamenat, že se nejedná o vyčerpávající výčet všech možných rizik.

Potenciální investoři by si měli být vědomi rizik spojených s investicí do podílů a neměli by přijímat investiční rozhodnutí, dokud si nenechají od svých právních, daňových a finančních poradců, auditorů nebo jiných odborníků poskytnout komplexní poradenství ohledně vhodnosti investice do podílů tohoto alternativního investičního fondu s ohledem na svou osobní finanční a daňovou situaci a další okolnosti obsažené v této smlouvě o správě svěřeného majetku a investiční politiku alternativního investičního fondu.

Pokud jde o měření tržního rizika, neplatí přístup založený na přezkumu.

Tržní riziko

Jedná se o obecné riziko spojené se všemi investicemi, které spočívá v možnosti, že hodnota konkrétní investice může mít negativní dopad na hodnotu podílu alternativního investičního fondu.

Kurzové riziko

Může dojít ke ztrátám hodnoty investic, do nichž alternativní investiční fond investuje. V takovém případě se tržní hodnota investic vyvíjí nepříznivě ve srovnání s nákupní cenou. Investice jsou také vystaveny různým kurzovým výkyvům (volatilita). V extrémních případech existuje riziko úplné ztráty hodnoty příslušných investic.

Riziko konjunktury

Jedná se o nebezpečí kurzových ztrát, které vzniká tak, že se při rozhodování o investici nezohledňuje vývoj konjunktury nebo se zohlední jen okrajově, a na základě toho jsou investice do cenných papírů učiněny ve špatnou dobu nebo jsou cenné papíry drženy v nepříznivé fázi konjunktury.

Riziko koncentrace

Investiční politika může vymezovat stěžejní body, které mohou vést ke koncentraci investic, např. do určitých aktiv, zemí, trhů nebo oblastí. Alternativní investiční fond je pak zvláště závislý na vývoji těchto aktiv, zemí, trhů nebo oblastí.

Riziko změny úroků

Pokud alternativní investiční fond investuje do pevně úročených cenných papírů, je vystaven riziku změny úroků. Jestliže bude úroveň tržních úrokových sazeb stoupat, může výrazně poklesnout kurzová hodnota pevně úročených cenných papírů patřících do aktiv. Platí to ve zvýšené míře, pokud jsou součástí aktiv také pevně úročené cenné papíry s delší zbývajícím dobou splatnosti a nižší nominální úrokovou sazbou.

Měnové riziko

Pokud alternativní investiční fond drží aktiva denominovaná v cizí měně (měnách), je vystaven přímému měnovému riziku (pokud nejsou pozice v cizí měně zajištěny). Klesající devizové kurzy vedou ke snížení hodnoty investic v cizí měně. Kromě přímých měnových rizik existují i nepřímá měnová rizika. Mezinárodně působící společnosti jsou více či méně závislé na vývoji směnných kurzů, což se může nepřímo projevit i na vývoji kurzu investic.

Riziko snížení hodnoty peněz

Inflace může snížit hodnotu investic. Kupní síla investovaného kapitálu se snižuje, pokud je míra inflace vyšší než výnos z investic.

Psychologické tržní riziko

Nálady, názory a fámy mohou způsobit významný pokles kurzu, ačkoliv se stav výnosů a vyhlídky do budoucna společností, do kterých se investuje, nemusely nijak výrazně změnit. Psychologické tržní riziko má zvláštní dopad na akcie.

Rizika z derivátových finančních nástrojů

Alternativní investiční fond může využívat derivátové finanční nástroje. Může je využívat nejen pro účely zajištění, ale také jako součást investiční strategie. Použití derivátových finančních nástrojů pro účely zajištění může změnit celkový rizikový profil v důsledku odpovídajících nižších příležitostí a rizik. Použití derivátových finančních nástrojů pro investiční účely může mít vliv na celkový rizikový profil prostřednictvím dodatečných příležitostí a rizik. Použití derivátových finančních nástrojů je uvedeno v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Derivátové finanční nástroje nejsou investičními nástroji samy o sobě, ale jedná se o práva, jejichž ocenění je primárně odvozeno od ceny a kolísání cen a očekávání podkladového aktiva. Investice do derivátů podléhají obecnému tržnímu riziku, riziku řízení, úvěrovému riziku a riziku likvidity.

Vzhledem ke zvláštním vlastnostem derivátových finančních nástrojů (např. pákový efekt) však mohou mít uvedená rizika jinou povahu a v některých případech mohou být vyšší než rizika spojená s investicí do podkladových nástrojů. Používání derivátů proto vyžaduje nejen porozumění podkladovému nástroji, ale také důkladnou znalost samotných derivátů.

Derivátové finanční nástroje v sobě rovněž skrývají riziko, že alternativní investiční fond může utrpět ztrátu, protože jiná strana zapojená do derivátového finančního nástroje (zpravidla „protistrana“) nesplní své závazky.

Úvěrové riziko derivátů obchodovaných na burze je obecně nižší než riziko mimoburzovních (OTC) derivátů, protože clearingové centrum, které vystupuje jako emitent nebo protistrana pro každý derivát obchodovaný na burze, poskytuje záruku vypořádání. U derivátů obchodovaných mimo burzu neexistuje srovnatelná záruka ze strany clearingového centra. OTC derivát proto nemusí být možné vypořádat.

Existují také rizika likvidity, protože některé nástroje může být obtížné koupit nebo prodat. Pokud jsou derivátové transakce obzvláště rozsáhlé nebo pokud je odpovídající trh nelikvidní (což může být případ derivátů obchodovaných mimo burzu), nemusí být transakce vždy plně realizovatelné nebo může dojít k likvidaci pozice pouze se zvýšenými náklady.

Další rizika spojená s používáním derivátů spočívají v nesprávném stanovení kurzu nebo ocenění derivátů. Mnoho derivátů je složitých a často subjektivně oceňovaných. Nesprávné ocenění může vést ke zvýšeným požadavkům protistran na hotovostní platby nebo ke ztrátě hodnoty alternativního investičního fondu. Deriváty nemají vždy přímý nebo paralelní vztah k hodnotě aktiv, úrokových sazeb nebo indexů, z nichž jsou odvozeny. Využívání derivátů ze strany alternativního investičního fondu proto není vždy účinným prostředkem k dosažení investičního cíle alternativního investičního fondu a někdy může mít opačný účinek.

Rizika spojená se správou zajištění v souvislosti s OTC finančními deriváty a účinnými technikami řízení portfolia

Pokud alternativní investiční fond provádí mimoburzovní transakce (OTC transakce / účinné techniky správy portfolia), může být vystaven rizikům souvisejícím s úvěrovou způsobilostí OTC protistran: při sjednávání termínovaných obchodů, opcí a swapů, výpůjček cenných papírů, repo obchodů, reverzních repo obchodů nebo při používání jiných derivátových technik je alternativní investiční fond vystaven riziku, že OTC protistrana nesplní (nebo nemůže splnit) své závazky vyplývající z jedné nebo více smluv. Riziko protistrany lze snížit složením zajištění. Pokud je alternativnímu investičnímu fondu poskytováno zajištění podle platných dohod, je toto zajištění uschováno depozitářem nebo pro depozitáře ve prospěch alternativního investičního fondu. Úpadek, platební neschopnost nebo jiné případy úvěrového selhání u depozitáře nebo v rámci jeho sítě dílčích depozitářů / korespondenčních bank mohou vést k přesunutí nebo jinému omezení práv alternativního investičního fondu v souvislosti se zajištěním. Pokud alternativní investiční fond dluží OTC protistraně zajištění podle platných dohod, převede se toto zajištění na OTC protistranu podle dohody mezi alternativním investičním fondem a OTC protistranou. Úpadek, platební neschopnost nebo jiné případy úvěrového selhání OTC protistrany, depozitáře nebo v rámci jeho sítě dílčích depozitářů / korespondenčních bank mohou vést k tomu, že práva nebo uznání alternativního investičního fondu ve vztahu k zajištění budou přesunuta, omezena nebo dokonce vyloučena, což by vyžadovalo, aby alternativní investiční fond splnil své povinnosti podle OTC transakce bez ohledu na zajištění poskytnuté předem ke krytí takové povinnosti.

Riziko spojené se správou zajištění, jako je zejména operační nebo právní riziko, je identifikováno, řízeno a minimalizováno systémem řízení rizik uplatňovaným pro alternativní investiční fond.

Alternativní investiční fond může ignorovat riziko protistrany za předpokladu, že hodnota zajištění oceněná tržní cenou a s odkazem na příslušné srážky vždy převyšuje výši rizika.

Při investování přijatého hotovostního zajištění může alternativnímu investičnímu fondu vzniknout ztráta. Taková ztráta může být důsledkem poklesu hodnoty investice provedené s přijatým hotovostním zajištěním. Pokud hodnota investovaného hotovostního zajištění klesne, sníží se tím částka zajištění, kterou měl alternativní investiční fond k dispozici pro vrácení protistraně při dokončení transakce. Alternativní investiční fond by musel pokrýt rozdíl v hodnotě mezi původně přijatým zajištěním a částkou, která je k dispozici pro vrácení protistraně, což by pro alternativní investiční fond znamenalo ztrátu.

Riziko likvidity

Pro alternativní investiční fond lze pořídit i aktiva, která nejsou kótována na burze cenných papírů nebo nejsou součástí jiného organizovaného trhu. Může proto existovat riziko, že tato aktiva mohou být dále prodána se zpožděním, se slevou nebo že nebudou prodána vůbec.

Aktiva, která jsou obchodována na organizovaném trhu, mohou být rovněž vystavena riziku, že trh někdy není dostatečně likvidní. To může znamenat, že aktiva nelze prodat v požadovaném termínu a/nebo v požadovaném množství a/nebo za požadovanou cenu.

Riziko protistrany

Riziko spočívá v tom, že smluvní partneři (protistrany) nesplní své smluvní závazky k provedení transakcí. Alternativní investiční fond může v důsledku toho utrpět ztrátu.

Úvěrové riziko a riziko emitenta

Zhoršení platební schopnosti, nebo dokonce úpadek emitenta může mít za následek minimálně částečnou ztrátu aktiv.

Riziko země nebo riziko převodu

O riziku země hovoříme v případě, kdy zahraniční dlužník není schopen provádět platby včas nebo vůbec, přestože je solventní, a to z důvodu neschopnosti nebo neochoty země jeho sídla převádět finanční prostředky (např. z důvodu devizových omezení, transferových rizik, moratorií nebo embarg). Může se například stát, že platby, na které má alternativní investiční fond nárok, se neuskuteční nebo budou provedeny v měně, která již není konvertibilní v důsledku devizových omezení.

Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty aktiv alternativního investičního fondu v důsledku nedostatečných vnitřních procesů a selhání lidského faktoru nebo systému ve správcovské společnosti nebo v důsledku vnějších událostí a zahrnuje právní rizika, rizika související s dokumentací a reputací, jakož i rizika vyplývající z postupů obchodování, vypořádání a oceňování aktiv alternativního investičního fondu.

Riziko vypořádání

Zejména při investování do nekótovaných cenných papírů existuje riziko, že vypořádání prostřednictvím převodního systému nemusí být provedeno podle očekávání z důvodu opožděné nebo nedohodnuté platby nebo doručení.

Riziko klíčové osoby

Alternativní investiční fond, jehož výsledek investování je v daném období velmi pozitivní, vděčí za tento úspěch také vhodnosti zúčastněných osob, a tedy správným rozhodnutím jejich vedení. Nicméně personální složení vedení fondu se může měnit. Nové osoby s rozhodovací pravomocí pak mohou být méně úspěšné.

Právní a daňové riziko

Nákup, držení nebo prodej investic alternativního investičního fondu může podléhat daňovým předpisům (např. odvodu srážkové daně) mimo zemi sídla alternativního investičního fondu. Kromě toho se může právní a daňový režim alternativního investičního fondu změnit nepředvídatelným a nekontrolovatelným způsobem. Změna nesprávně stanovených daňových základů alternativního investičního fondu za předchozí účetní období (např. v důsledku externích daňových kontrol) může mít za následek, že v případě opravy, která je pro investora z daňového hlediska obecně nepříznivá, bude muset investor nést daňové břemeno z opravy za předchozí účetní období, i když v té době nemusel do alternativního investičního fondu investovat. Naopak investor již nemusí mít prospěch z obecně příznivé daňové opravy za běžné a předchozí účetní období, kdy do alternativního investičního fondu investoval, z důvodu vyplacení nebo prodeje podílů před provedením příslušné opravy. Kromě toho může oprava daňových údajů vést k tomu, že zdanitelný příjem nebo daňové zvýhodnění budou pro daňové účely skutečně vyměřeny v jiném zdaňovacím období, než je ve skutečnosti platné, což bude mít negativní dopad pro jednotlivého investora.

Riziko úschovy

S úschovou aktiv je spojeno riziko ztráty, které může vzniknout v důsledku platební neschopnosti nebo porušení povinnosti péče správce či vyšší moci.

Změny investiční politiky a poplatků

Riziko spojené s alternativním investičním fondem se může změnit v důsledku změny investiční politiky v rámci zákonem a smlouvou povoleného spektra investic. Správcovská společnost může kdykoli zvýšit poplatky účtované alternativnímu investičnímu fondu a/nebo významně změnit investiční politiku alternativního investičního fondu v rámci příslušné smlouvy o správě svěřeného majetku, a to změnou smlouvy o správě svěřeného majetku včetně přílohy A „Organizační struktura správcovské společnosti / alternativního investičního fondu“ a přílohy B „Přehledné shrnutí fondu“.

Změna smlouvy o správě svěřeného majetku

Správcovská společnost si ve smlouvě o správě svěřeného majetku vyhrazuje právo změnit smluvní podmínky. Smlouva o správě svěřeného majetku navíc umožňuje zcela zrušit alternativní investiční fond nebo ho sloučit s jiným alternativním investičním fondem. Investor se proto vystavuje riziku, že nebude moci realizovat plánovanou dobu držení.

Riziko pozastavení zpětného odkupu

Investoři mohou v zásadě požádat správce o zpětný odkup svých podílů podle intervalu oceňování alternativního investičního fondu. Správcovská společnost však může za výjimečných okolností dočasně pozastavit odkupování podílů a později je odkoupit pouze za cenu platnou v daném okamžiku (podrobnosti viz „Pozastavení výpočtu čisté hodnoty aktiv a vydávání, odkupu a výměny podílů“). Tato cena může být nižší než cena před pozastavením odkupu. Po pozastavení odkupu podílů může bezprostředně následovat zrušení alternativního investičního fondu.

Riziko zajištění

Třídy podílů, jejichž referenční měna neodpovídá měně portfolia, mohou být zajištěny proti výkyvům směnných kurzů (hedging). To má investory příslušné třídy podílů co nejvíce ochránit před možnými ztrátami v důsledku negativního vývoje směnných kurzů, ale zároveň nemohou plně těžit z pozitivního vývoje směnných kurzů. Vzhledem k výkyvům v objemu zajištěných podílů v portfoliu a probíhajícím úpisům a odkupům není vždy možné udržet zajištění v přesně stejném rozsahu, jako je čistá hodnota aktiv zajišťované třídy podílů. Je proto možné, že čistá hodnota aktiv na podíl v zajištěné třídě podílů se nebude vyvíjet identicky jako čistá hodnota aktiv na podíl v nezajištěné třídě podílů.

Riziko střetu zájmů

Z důvodu různorodých obchodních činností, organizace a postupů alternativního investičního fondu, správcovské společnosti, depozitáře, správce portfolia a jejich spojených společností může obecně docházet ke střetu zájmů. Na základě zákonných ustanovení a příslušných podmínek povolení správcovská společnost přijímá opatření k identifikaci, předcházení nebo zmírnění střetů zájmů.

Rizika udržitelnosti

Pod pojmem „rizika udržitelnosti“ se rozumí riziko skutečné nebo potenciální ztráty hodnoty investice v důsledku výskytu událostí souvisejících s životním prostředím, sociální oblastí nebo správou a řízením (ESG = Environment/Social/Governance). Správcovská společnost zahrnuje rizika udržitelnosti do svých investičních rozhodnutí v souladu se svou firemní strategií.

Jejich posouzení nemá žádný relevantní dopad na výnos, protože vzhledem k široké diverzifikaci a výkonnosti dosažené v minulosti nelze předpokládat žádný relevantní dopad na celkové portfolio, i když samozřejmě výkonnost v minulosti není indikátorem výkonnosti v budoucnosti.

IX. Oceňování a transakce s podíly

Čl. 40 Výpočet čisté hodnoty aktiv na podíl

Čistou hodnotu aktiv („NAV“, Net Asset Value) na podíl alternativního investičního fondu nebo jednu třídu podílů vypočítává správcovská společnost nebo její zmocněnec na konci účetního období a k příslušnému dni ocenění na základě posledních známých cen s přihlédnutím k intervalu oceňování.

Kumulace státních svátků mezi 22. prosincem a 7. lednem každého roku může vést ke zkreslení cen při oceňování cílových investic alternativního investičního fondu. Důvodem je nedostatečná likvidita (nízké objemy obchodů) a rozdílná otevírací doba mezinárodních burz. Není možné předem odhadnout, zda bude k dispozici dostatečná kvalita cen, a zda tedy bude možné spravedlivě zpracovat transakci s podíly alternativního investičního fondu. Další problém představuje jasné a srozumitelné informování investorů o termínu přijetí transakcí s podíly, protože příslušná čistá hodnota aktiv (Net Asset Value, NAV) na podíl se vypočítá až o několik dní později, a proto lze vydání a odkup podílů provést pouze s časovou prodlevou.

V případě alternativního investičního fondu s denními nebo týdenními intervaly oceňování NAV mezi 22. prosincem a 7. lednem každého roku má proto správcovská společnost možnost upravit vydávání a odkupování podílů a výpočet čisté hodnoty aktiv odlišně od obvyklých dnů oceňování. Správcovská společnost tak může odložit nebo zrušit jednotlivé dny oceňování. Správcovská společnost dále může rozhodnout, že transakce s podíly jsou povoleny za čistou hodnotu aktiv k 31. prosinci (cena ke konci roku).

Správcovská společnost informuje investory v publikačním orgánu alternativního investičního fondu nebo prostřednictvím přímých informací nejpozději do 30. listopadu každého roku o způsobu transakce s podíly a ocenění NAV v příslušných nadcházejících pracovních dnech a na přelomu roku.

Čistá hodnota aktiv NAV podílů na jedné třídě podílů alternativního investičního fondu je vyjádřena v účetní měně alternativního investičního fondu nebo, pokud se liší, v referenční měně příslušné třídy podílů, a vyplývá z podílu majetku alternativního investičního fondu přináležejícího k příslušné třídě podílů, sníženo o případné dluhové závazky téhož alternativního investičního fondu, které jsou přiřazeny příslušné třídě podílů, děleno počtem podílů příslušné třídy podílů, které se nacházejí v oběhu.

Při výpočtu čisté hodnoty aktiv NAV se berou v úvahu aktuální výkazy a ocenění použitého účtu SPV / makléřských účtů.

Správcovská společnost je oprávněna vypočítat pro alternativní investiční fond tzv. zvláštní NAV odlišně od obvyklého intervalu oceňování, mimo jiné proto, aby umožnila rychlé vydávání a odkupování podílů ve zvláštních případech. Příslušné informace jsou uvedeny v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Zásady oceňování alternativního investičního fondu a další informace o výpočtu čisté hodnoty aktiv na podíl naleznete v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Čl. 41 Vydávání podílů

Podíly alternativního investičního fondu se vydávají každý den ocenění (den vydání) v čisté hodnotě aktiv na podíl příslušné třídy podílů alternativního investičního fondu, navýšené o případný emisní poplatek a případné daně a další poplatky.

Podíly nejsou cennými papíry v listinné podobě.

Žádosti o upsání musí depozitář obdržet nejpozději do ukončení lhůty pro jejich příjem. Pokud dojde žádost o upsání po skončení lhůty pro příjem žádostí, bude zaznamenána pro následující den vydání. Pro žádosti adresované obchodníkům v tuzemsku i zahraničí mohou k zajištění včasného předání depozitáři v Lichtenštejnsku platit včasnější lhůty pro odevzdání žádostí. Tyto lhůty lze získat u příslušných obchodníků.

Informace o dni vydání, intervalu oceňování, ukončení lhůty pro příjem žádostí i o výši případného maximálního emisního poplatku naleznete v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Úhradu je nutné provést ve lhůtě (den valuty) uvedené v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“ od příslušného dne vydání, ke kterému byla stanovena cena za vydání podílu. Správcovská společnost je však oprávněna tuto lhůtu prodloužit, pokud se ukáže, že předpokládaná lhůta je příliš krátká.

Správcovská společnost zajistí, aby vydání podílů bylo vyúčtováno na základě čisté hodnoty aktiv na jeden podíl, která není investorovi v době podání žádosti známa (forward pricing).

Investorovi budou při vydání podílů rovněž vyúčtovány veškeré příslušné daně a poplatky. Budou-li podíly získány prostřednictvím bank, které nejsou pověřeny prodejem podílů, nelze vyloučit, že takové banky vyúčtují další náklady na převod.

Pokud se platba provádí v jiné než účetní měně, použije se k nákupu podílů ekvivalentní hodnota z přepočtu měny platby na účetní měnu, snížená o případné poplatky.

Minimální investice, kterou musí investor upsat v konkrétní třídě podílů, je uvedena v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“. Od minimální investice může správcovská společnost podle svého uvážení upustit.

Nepeněžité vklady nejsou povoleny.

Správcovská společnost může kromě toho rozhodnout o úplném nebo dočasném pozastavení vydávání podílů, pokud by nové investice mohly ohrozit dosažení investičního cíle.

Depozitář a/nebo správcovská společnost mohou kdykoliv zamítnout žádost o upsání nebo dočasně omezit, pozastavit nebo definitivně zastavit vydávání podílů, jestliže se ukáže, že je to nezbytné v zájmu investorů, ve veřejném zájmu, z důvodu ochrany správcovské společnosti, popř. alternativního investičního fondu nebo investorů. V tomto případě depozitář vrátí bez zbytečného odkladu došlé platby bez úroků za již nerealizované žádosti o upsání, popř. k tomu dojde za pomoci platebních zprostředkovatelů.

Vydávání podílů alternativního investičního fondu může být pozastaveno v případech uvedených v čl. 44 této smlouvy o správě svěřeného majetku.

Čl. 42 Odkup podílů

Výslovně se zdůrazňuje, že při odkupu podílů alternativního investičního fondu musí být zohledněna výpovědní lhůta 30 dnů ke dni ocenění.

Podíly alternativního investičního fondu se odkupují každý den ocenění (den odkupu) s přihlédnutím k výpovědní lhůtě uvedené v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“ za čistou hodnotu aktiv připadající na jeden podíl příslušné třídy podílů alternativního investičního fondu, sníženou o případné srážky za odkup a daně a poplatky.

Žádosti o odkup musí depozitář obdržet nejpozději v termínu pro přijetí. Pokud je stanovena výpovědní lhůta pro odkupy, naleznete ji v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“. Pokud žádost o odkup dojde po termínu pro přijetí, bude vyčleněna na následující den odkupu. Pro žádosti adresované obchodníkům v tuzemsku i zahraničí mohou k zajištění včasného předání depozitáři v Lichtenštejnsku platit včasnější lhůty pro odevzdání žádostí. Tyto lhůty lze získat u příslušných obchodníků.

Informace o dni odkupu, intervalu oceňování, termínu pro přijetí i o výši případného maximálního poplatku za odkup naleznete v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

K proplacení dochází v pevně stanovené lhůtě (den valuty) po dni ocenění. Správcovská společnost je však oprávněna tuto lhůtu prodloužit, pokud se ukáže, že obvyklý den valuty je nedostatečný. Další informace o dni valuty naleznete v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“. To neplatí v případě, že se převod částky pro odkup ukáže jako nemožný v souladu se zákonnými předpisy, jako jsou devizová a převodní omezení, nebo v důsledku jiných okolností, které depozitář nemůže ovlivnit.

V případě žádostí o odkup velkého objemu může správcovská společnost rozhodnout o vypořádání žádosti o odkup pouze tehdy, pokud lze odpovídající aktiva alternativního investičního fondu prodat bez zbytečného odkladu. Je-li takové opatření nezbytné, vypořádají se všechny žádosti o odkup obdržené ve stejný den za stejnou cenu.

Pokud má být na žádost investora provedena platba v jiné měně, než je účetní měna, vypočte se částka k úhradě z výnosu výměny účetní měny na měnu platby, snížená o případné poplatky a odvody.

Zaplacením ceny za odkup příslušný podíl zaniká.

Povede-li realizace žádosti o odkup k tomu, že počet podílů příslušného investora klesne pod úroveň minimálních investic příslušné třídy podílů, která je uvedena v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“, může správcovská společnost bez dalšího sdělení investorovi nakládat s touto žádostí o odkup jako se žádostí o odkup všech podílů držených příslušným investorem v této třídě podílů nebo jako žádost o výměnu zbývajících podílů za jinou třídu podílů téhož alternativního investičního fondu s toutéž referenční měnou, jejíž podmínky účasti investor splňuje.

Správce a/nebo depozitář může proti vůli investora odkoupit podíly proti zaplacení ceny za odkup, pokud se to jeví jako nezbytné v zájmu nebo na ochranu investorů, správcovské společnosti nebo alternativního investičního fondu, zejména pokud

1. existuje podezření, že prostřednictvím příslušného investora jsou s nabytím podílů používány techniky „Market Timing“, „Late-Trading“ nebo jiné tržní techniky, které by mohly škodit všem investorům,
2. investor nesplňuje podmínky pro nabývání podílů nebo
3. jsou podíly prodávány v zemi, ve které není alternativní investiční fond povolen k prodeji, nebo byly získány osobou, která nemá dovoleno získávat podíly.

Správcovská společnost zajistí, aby odkup podílů byl vypořádán na základě čisté hodnoty aktiv na podíl, která není investorovi v době podání žádosti známa (forward pricing).

Odkup podílů alternativního investičního fondu může být pozastaven v případech uvedených v čl. 44 této smlouvy o správě svěřeného majetku.

Nepeněžní výdaje nejsou povoleny.

Čl. 43 Výměna podílů

Pokud jsou nabízeny různé třídy podílů, může docházet k výměně podílů jedné třídy podílů za podíly jiné třídy podílů v rámci fondu. Případné poplatky za výměnu naleznete v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“. Pokud výměna podílů alternativního investičního fondu nebo některých tříd podílů není možná, je to uvedeno v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Počet podílů, které chce investor vyměnit za svůj počet podílů, se vypočítává pomocí tohoto vzorce:

$$A = \frac{(B \times C)}{(D \times E)}$$

A = počet podílů nové třídy podílů, které mají být výměnou získány

B = počet podílů třídy podílů, ze které se výměna odvíjí

C = čistá hodnota aktiv nebo cena za odkup podílů předložených k výměně

D = devizový směnný kurz mezi příslušnými třídami podílů. Pokud jsou obě třídy podílů oceněny ve stejné účetní měně, je tento koeficient 1.

E = čistá hodnota aktiv podílů té třídy podílů (pokud existuje), které mají být výměnou získány, zvýšená o daně, poplatky nebo jiné odvody.

V některých případech mohou být v jednotlivých zemích při změně třídy podílů uplatněny poplatky, daně a kolkové poplatky.

Správcovská společnost může žádost o výměnu kdykoli zamítnout, pokud se zdá, že je to v zájmu alternativního investičního fondu, správcovské společnosti nebo investorů, zejména pokud:

1. existuje podezření, že prostřednictvím příslušného investora jsou s nabytím podílů používány techniky Market Timing, Late-Trading nebo jiné tržní techniky, které by mohly škodit všem investorům,
2. investor nesplňuje podmínky pro nabývání podílů; nebo
3. jsou podíly prodávány v zemi, ve které nejsou alternativní investiční fond nebo třída podílů povoleny k prodeji, nebo byly získány osobou, která nemá dovoleno získávat podíly.

Správcovská společnost zajistí, aby výměna podílů byla vypořádána na základě čisté hodnoty aktiv na podíl, která není investorovi v době podání žádosti známa (forward pricing).

Výměna podílů alternativního investičního fondu může být pozastavena v případech uvedených v čl. 44 této smlouvy o správě svěřeného majetku.

Čl. 44 Pozastavení výpočtu čisté hodnoty aktiv a vydávání, odkup nebo výměna podílů

Správcovská společnost může dočasně pozastavit výpočet čisté hodnoty aktiv a/nebo vydávání podílů alternativního investičního fondu, pokud je to odůvodněno zájmem investorů, zejména:

1. pokud je trh, který tvoří základ pro ocenění významné části aktiv alternativního investičního fondu, uzavřen nebo jestliže je obchodování na takovém trhu omezeno nebo pozastaveno;
2. v případě politických, hospodářských nebo jiných mimořádných událostí nebo
3. pokud se transakce stanou pro alternativní investiční fond neproveditelnými z důvodu omezení převodu aktiv.

Správcovská společnost může kromě toho rozhodnout o úplném nebo dočasném pozastavení vydávání podílů, pokud by nové investice mohly ohrozit dosažení investičního cíle.

Vydávání podílů bude dočasně pozastaveno zejména v případě, že bude pozastaven výpočet čisté hodnoty aktiv na podíl. V případě pozastavení vydávání podílů budou investoři neprodleně informováni o důvodu a době pozastavení na základě sdělení v publikačním orgánu, jakož i v médiích uvedených ve smlouvě o správě svěřeného majetku nebo pomocí trvalých nosičů dat (dopis, fax, e-mail nebo srovnatelným způsobem).

Kromě toho je správcovská společnost oprávněna s přihlédnutím k zájmům investorů provádět významné odkupy, tj. dočasně pozastavit odkup, až poté, kdy bude možné bez průtahů prodat odpovídající aktiva alternativního investičního fondu při zachování zájmů investorů.

Po dobu pozastavení odkupu podílů nebudou vydávány žádné nové podíly alternativního investičního fondu. Výměna podílů, jejichž odkup je dočasně omezen, není možná. Dočasné pozastavení odkupu podílů alternativního investičního fondu nevede k dočasnému pozastavení odkupu podílů jiných alternativních investičních fondů, které nejsou dotčenými událostmi ovlivněny.

Správcovská společnost zajistí, aby v majetku alternativního investičního fondu byl k dispozici dostatek likvidních aktiv, aby se odkup podílů na žádost investorů mohl uskutečnit bez prodlení za běžných okolností, s přihlédnutím k případným lhůtám pro výpověď, zablokování a vyplacení.

Správcovská společnost neprodleně odpovídajícím způsobem informuje úřad FMA a investory o zastavení odkupu nebo vyplacení podílů. Žádosti o upsání nebo odkup budou vyřizovány po obnovení výpočtu čisté hodnoty aktiv. Investor může svou žádost o upsání nebo odkup odvolat do doby, než bude obnoveno obchodování s podíly.

Čl. 45 Late trading a market timing

Pokud by vzniklo podezření, že žadatel provozuje praktiky late trading nebo market timing, odmítne správcovská společnost a/nebo depozitář přijetí žádosti o upsání, výměnu nebo odkup, dokud žadatel nerozptýlí veškeré pochybnosti týkající se jeho žádosti.

Late trading

Late trading znamená akceptování žádosti o upsání, výměnu nebo odkup, která byla přijata po skončení lhůty pro příjem příkazů (cut-off time) příslušného dne, a jeho provedení za cenu založenou na čisté hodnotě aktiv platné v daný den. Prostřednictvím late trading může investor těžit ze znalosti událostí nebo informací, které byly zveřejněny po skončení lhůty pro příjem příkazů, ale které se ještě neodrážejí v ceně, za jakou je příkaz investorovi zúčtován. Tento investor je na základě toho ve výhodě oproti investorům, kteří dodrželi oficiální lhůtu pro příjem příkazů. Výhoda tohoto investora je ještě výraznější, jestliže může zkombinovat late trading a market timing.

Market timing

Market timing je arbitrážním řízením, kdy investor krátkodobě a systematicky upisuje podíly téhož alternativního investičního fondu nebo téže třídy podílů a zpětně je prodává nebo vyměňuje, přičemž k výpočtu čisté hodnoty aktiv alternativního investičního fondu využívá časové rozdíly a/nebo chyby a slabé stránky systému.

Čl. 46 Opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu

Správcovská společnost musí zajistit, aby se tuzemští obchodníci vůči správcovské společnosti zavázali, že budou dodržovat předpisy zákona proti legalizaci výnosů z trestné činnosti (Sorgfaltspflichtgesetz) platného v Lichtenštejnském knížectví a příslušného nařízení proti legalizaci výnosů z trestné činnosti (Sorgfaltspflichtverordnung), jakož i směrnice FMA v platném znění.

Pokud tuzemští obchodníci sami přijímají finanční prostředky od investorů, jsou jako osoby podléhající náležitě péči povinni identifikovat upisovatele podle zákona a nařízení proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, určit skutečného majitele, vytvořit profil obchodního vztahu a dodržovat veškeré platné místní předpisy, které se na ně vztahují v oblasti boje proti legalizaci výnosů z trestné činnosti.

Kromě toho musí obchodníci a jejich obchodní místa dodržovat všechny předpisy k boji proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, které platí v příslušné zemi prodeje.

X. Náklady a poplatky

Čl. 47 Běžné poplatky

Výdaje závislé na majetku (individuální výdaje):

Náklady na řízení rizik a administrativní výdaje:

Správcovská společnost účtuje za řízení rizik a administrativu roční odměnu podle přílohy B „Přehledné shrnutí fondu“. Tato odměna se vypočítává na základě průměrných aktiv alternativního investičního fondu, vymezuje se pro rata temporis v rámci výpočtu čisté hodnoty aktiv a vyplácí se čtvrtletně. Minimální poplatky lze pro rata temporis vymezit v rámci výpočtu čisté hodnoty aktiv a vyplácet čtvrtletně. Správcovská společnost může stanovit různé odměny za řízení rizik a správu pro jednu nebo více tříd podílů alternativního investičního fondu.

Výdaje depozitáře:

Depozitář obdrží za plnění svých úkolů vyplývajících ze smlouvy o depozitáři odměnu podle přílohy B „Přehledné shrnutí fondu“. Tato odměna se vypočítává na základě průměrných aktiv alternativního investičního fondu, vymezuje se pro rata temporis v rámci výpočtu čisté hodnoty aktiv a vyplácí se čtvrtletně. Minimální poplatky lze pro rata temporis vymezit v rámci výpočtu NAV a vyplácet čtvrtletně. Správcovská společnost může stanovit různé odměny depozitáři pro jednu nebo více tříd podílů alternativního investičního fondu.

Výdaje na správu portfolia (management fee):

Pokud byl smluvně zavázán správce portfolia, může z majetku alternativního investičního fondu obdržet odměnu podle přílohy B „Přehledné shrnutí fondu“. Tato odměna se vypočítává na základě průměrných aktiv alternativního investičního fondu, vymezuje se pro rata temporis v rámci výpočtu čisté hodnoty aktiv a vyplácí se čtvrtletně. Tato odměna bude vyplácena navíc k odměně za správu. Minimální poplatky lze pro rata temporis vymezit v rámci výpočtu NAV a vyplácet čtvrtletně. Správcovská společnost může stanovit různé odměny správci portfolia pro jednu nebo více tříd podílů alternativního investičního fondu.

Správce portfolia může rovněž obdržet z majetku alternativního investičního fondu odměnu orientovanou na výkonnost (tzv. „performance fee“).

Výdaje na prodej (distributor fee):

Pokud bylo smluvně zavázáno prodejní místo, může z majetku alternativního investičního fondu obdržet odměnu, jejíž maximální výše, výpočet a výplata týkající se alternativního investičního fondu je uvedena v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“. Tato odměna se vypočítává na základě průměrných aktiv alternativního investičního fondu, vymezuje se pro rata temporis v rámci výpočtu čisté hodnoty aktiv a vyplácí se čtvrtletně. Minimální poplatky lze pro rata temporis vymezit v rámci výpočtu NAV a vyplácet čtvrtletně. Správcovská společnost může stanovit různé odměny obchodníkovi pro jednu nebo více tříd podílů alternativního investičního fondu.

A. Výdaje nezávislé na majetku (individuální výdaje):

Účelné výdaje

Kromě odměn z výše uvedených odstavců mohou být k tíži majetku alternativního investičního fondu účtovány následující výdaje nezávislé na aktivech. Příslušná výše výdajů alternativního investičního fondu je uvedena v pololetní/výroční zprávě. Správcovská společnost a depozitář mají kromě toho nárok na náhradu níže uvedených výdajů, které jim vznikly při výkonu funkce:

- náklady na přípravu, tisk a rozesílání pololetních/výročních zpráv a jiných zákonem předepsaných publikací;

- náklady na zveřejňování informací alternativního investičního fondu určených pro investory v publikačních orgánech a případně v doplňkovém denním tisku nebo v elektronických médiích podle určení správcovské společnosti, včetně zveřejňování kurzů;
- poplatky a náklady za povolení a dohled nad alternativním investičním fondem v Lichtenštejnsku a zahraničí;
- veškeré daně, které jsou vybírány v souvislosti s majetkem alternativního investičního fondu a jeho výnosy a výdaji k tíži majetku tohoto alternativního investičního fondu;
- případné daně vzniklé v souvislosti s náklady na správu a úschovu;
- poplatky vzniklé v souvislosti s případným kotováním alternativního investičního fondu (zřízení, udržování a ukončení) a s prodejem v tuzemsku i zahraničí (např. náklady na poradenství, právní služby a překlady);
- poplatky, náklady a honoráře v souvislosti se zjišťováním a zveřejňováním daňových faktorů pro země EU/EHP a/nebo všechny země, kde existují povolení k prodeji a/nebo je umožněno privátní umístění, v souladu se skutečnými výdaji podle tržních sazeb;
- náklady vzniklé v souvislosti s plněním požadavků a následných povinností při prodeji podílů alternativního investičního fondu v tuzemsku i zahraničí (např. poplatky platebním zprostředkovatelům, zástupcům a jiným reprezentantům se srovnatelnou funkcí, poplatky platformám fondů (např. poplatky za kotování, zřizovací poplatky atd.), náklady na poradenství, právní služby a překlady);
- náklady na přípravu nebo změnu, překlad, uložení, tisk a odeslání prospektu fondu, ustavujících dokumentů (smlouva o správě svěřeného majetku), PRIIP KID, výpočet SRRI atd. v zemích, ve kterých jsou podíly prodávány;
- správní poplatky a úhrada nákladů státní správy;
- přiměřený podíl na nákladech za tiskoviny a reklamu, které vznikají přímo v souvislosti s nabídkou a prodejem podílů;
- honoráře auditora a právních a daňových poradců, pokud jsou tyto výdaje vynaloženy v zájmu investorů;
- náklady na vypracování, zveřejnění daňových základů a osvědčení, že daňové informace byly zjištěny v souladu s pravidly příslušného zahraničního daňového práva;
- interní a externí náklady na vymáhání zahraničních srážkových daní, pokud je lze provést na účet alternativního investičního fondu. Pokud jde o nárok na vrácení zahraničních srážkových daní, je třeba poznamenat, že správcovská společnost není zavázána k jejich vrácení a že tento nárok bude uplatněn pouze tehdy, pokud je postup odůvodněn podle kritérií významnosti částek a přiměřenosti nákladů ve vztahu k možné části, která má být vrácena. Pokud jde o investice, které jsou předmětem půjčování cenných papírů (securities lending), správcovská společnost nebude požadovat vrácení srážkové daně;
- výdaje spojené s výkonem hlasovacích práv nebo práv věřitelů ze strany alternativního investičního fondu, včetně nákladů na odměny externím poradcům;
- náklady na posouzení bonity majetku alternativního investičního fondu nebo jeho cílových investic národními nebo mezinárodně uznávanými ratingovými agenturami;
- náklady spojené s právními předpisy pro alternativní investiční fond (např. podávání zpráv úřadům, sdělení klíčových informací atd.);
- poplatky a náklady vyplývající z jiných právních nebo regulačních požadavků, které musí správcovská společnost splnit v rámci provádění investiční strategie (například náklady na podávání zpráv a jiné náklady vzniklé v rámci dodržování nařízení o infrastruktuře evropských trhů (EMIR, nařízení EU č. 648/2012));
- náklady na provedení hloubkových daňových, právních, účetních, obchodních a tržních auditů a analýz (due diligence) třetími stranami, zejména za účelem posouzení vhodnosti soukromé kapitálové investice (private equity) pro alternativní investiční fond. Tyto náklady lze naúčtovat alternativnímu investičnímu fondu i v případě, že příslušná investice nebude nakonec realizována.
- náklady na výzkum;
- náklady na založení a udržování dalších protistran, pokud je to v zájmu investorů;
- náklady a výdaje na přípravu zpráv a výkazů, mimo jiné pro pojišťovny, penzijní fondy, nadace, jiné společnosti poskytující finanční služby, ratingové agentury (např. GroMiKV, Solvency II, MiFID II, VAG, reporting nebo rating ESG/SRI atd.)

Od některých nákladů a poplatků může alternativní investiční fond upustit, zejména v počáteční fázi alternativního investičního fondu, nebo je hradit externě. Cílem je minimalizovat vysoké zatížení alternativního investičního fondu náklady v poměru k čistým aktivům ve fázi jeho vzniku. Může to vést k tomu, že vykazovaný ukazatel celkové nákladovosti fondu TER (total expense ratio) nebude vypočten na totéž základě jako ukazatele TER v budoucnosti. Příslušné informace a prohlášení, jakož i platná výše výdajů alternativního investičního fondu / třídy podílů se uvádějí v pololetní/výroční zprávě.

Majitelé podílů budou informováni o uplatnění a vzdání se této možnosti prostřednictvím oznámení.

Skutečně vynaložené výdaje alternativního investičního fondu se uvádějí v pololetní/výroční zprávě.

Náklady na transakce

Kromě toho alternativní investiční fond hradí veškeré vedlejší náklady vyplývající ze správy majetku při nákupu a prodeji investic (poplatky za zprostředkování v souladu s trhem, komise, odvody), jakož i veškeré daně vyměřené z majetku alternativního investičního fondu a jeho výnosů a výdajů (např. srážkové daně na zahraniční výnosy). Alternativní investiční fond dále hradí případné externí náklady, tedy poplatky třetích stran, které vzniknou při nákupu a prodeji investic. Tyto náklady se započítávají přímo proti nákupní nebo prodejní hodnotě příslušných investic.

Protiplnění, která jsou obsažena ve fixním paušálním poplatku, nesmí být dodatečně účtována jako individuální výdaje.

Případné náklady na zajištění měny tříd podílů

Případné náklady na zajištění měny tříd podílů se přiřazují k příslušné třídě podílů.

Náklady na založení fondu

Náklady na založení alternativního investičního fondu a první vydání podílů se odepisují z majetku alternativního investičního fondu po dobu maximálně pěti let. Náklady na založení jsou rozděleny pro rata na majetek alternativního investičního fondu.

Poplatky za likvidaci

V případě zrušení alternativního investičního fondu může správcovská společnost ve svůj prospěch účtovat poplatek za likvidaci v maximální výši 15 000 CHF nebo ekvivalent v jiné měně. Kromě této částky hradí alternativní investiční fond veškeré náklady úřadů, auditora a depozitáře.

Mimořádné dispoziční náklady

Kromě toho může správcovská společnost zatížit majetek alternativního investičního fondu náklady na mimořádné dispozice.

Mimořádné dispoziční náklady se skládají z výdajů, které slouží výhradně k ochraně zájmů investorů, vznikají v průběhu pravidelné obchodní činnosti a při založení alternativního investičního fondu nebyly předvídatelné. Mimořádnými dispozičními náklady jsou zejména náklady na právní poradenství a řízení v zájmu alternativního investičního fondu nebo investorů. Kromě toho se tím rozumí všechny náklady, které se staly případně nutnými dispozičními náklady podle zákona AIFMG a vyhlášky AIFMV (např. změny dokumentů fondu).

Správcovská společnost může navíc zatížit majetek alternativního investičního fondu náklady za specializované poradenské služby, pokud se jedná o činnosti, které již nejsou pokryty jinými poplatky. Zejména v rámci kapitálových opatření cílových investic, které zpravidla vyvolají makléřské provize bank za získání akcií nebo jiných tříd podílů a strukturovaných produktů (např. při navýšení kapitálu cílových investic a získání strukturovaných produktů). Tyto poradenské služby mohou poskytovat externě auditorské společnosti, právní poradci nebo banky. Správcovská společnost může tyto služby poskytovat sama, pokud k tomu má potřebné kompetence, a zatížit jimi majetek alternativního investičního fondu, jestliže budou náklady nižší než zadání služeb třetím osobám.

Tyto náklady se skládají z výdajů, které slouží výhradně k ochraně zájmů investorů, vznikají v průběhu pravidelné obchodní činnosti a při založení alternativního investičního fondu nebyly předvídatelné.

Příspěvky

V souvislosti s nabýváním a prodejem věcí a práv pro alternativního investičního fondu zajistí správcovská společnost, depozitář a všichni pověřeni zástupci, aby zejména příspěvky přímo nebo nepřímo podporovaly alternativní investiční fond.

Běžné poplatky (total expense ratio, TER)

Celková výše běžných poplatků před odečtením všech výdajů souvisejících s výsledky (total expense ratio před performance fee; TER) se vypočítává podle obecných zásad stanovených v pravidlech chování a s výjimkou transakčních nákladů zahrnuje veškeré náklady a poplatky, které jsou průběžně účtovány k tíži majetku alternativního investičního fondu. TER alternativního investičního fondu nebo příslušné třídy podílů je uveden na internetových stránkách LAFV Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV na adrese www.lafv.li a v příslušné pololetní/výroční zprávě, pokud již byla zveřejněna.

Poplatek závislý na úspěšnosti investic (performance fee)

Správcovská společnost může účtovat také výkonnostní poplatek. Pokud je účtován výkonnostní poplatek, je podrobně popsán v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Čl. 48 Náklady k tíži investorů

Poplatek za vydání:

Na pokrytí nákladů vzniklých při umisťování podílů může správcovská společnost účtovat poplatek za vydání z čisté hodnoty aktiv nově vydaných podílů ve prospěch správcovské společnosti, depozitáře a/nebo obchodníků v tuzemsku nebo zahraničí podle přílohy B „Přehledné shrnutí fondu“.

Případný poplatek za vydání ve prospěch alternativního investičního fondu je rovněž uveden v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Poplatek za odkup

Za úhradu odkoupených podílů účtuje správcovská společnost poplatek za odkup z čisté hodnoty aktiv odkoupených podílů ve prospěch alternativního investičního fondu podle přílohy B „Přehledné shrnutí fondu“.

Případný poplatek za odkup ve prospěch správcovské společnosti, depozitáře a/nebo obchodníků v tuzemsku nebo zahraničí je také uveden v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Poplatek za výměnu

Pokud si investor přeje přejít z jedné třídy podílů do jiné třídy podílů, může správcovská společnost účtovat poplatek z čisté hodnoty aktiv původní třídy podílů podle přílohy B „Přehledné shrnutí fondu“.

XI. Závěrečná ustanovení

Čl. 49 Použití výsledku hospodaření

Realizovaný výsledek hospodaření alternativního investičního fondu se skládá z čistého výnosu a čistých realizovaných kapitálových zisků. Čistý výnos se skládá z výnosů z úroků a/nebo dividend, jakož i z ostatních nebo dalších přijatých výnosů snížených o výdaje.

Správcovská společnost může vyplácet čistý výnos a/nebo čisté realizované kapitálové zisky alternativního investičního fondu nebo třídy podílů investorům alternativního investičního fondu nebo příslušné třídy podílů nebo reinvestovat (tezaurovat) tento čistý výnos a/nebo tyto čisté realizované kapitálové zisky do alternativního investičního fondu nebo příslušné třídy podílů nebo je převést na nový účet.

Čistý výnos a/nebo čisté realizované kapitálové zisky těchto tříd podílů, které vykazují výplatu podle přílohy B „Přehledné shrnutí fondu“, mohou být vypláceny ročně nebo častěji, a to zcela nebo zčásti.

Vyplatit lze čistý výnos a/nebo čisté realizované kapitálové zisky, jakož i převedený čistý výnos a/nebo převedené čisté realizované kapitálové zisky alternativního investičního fondu nebo příslušné třídy podílů. Průběžná výplata převedeného čistého výnosu a/nebo převedených realizovaných kapitálových zisků je povolena.

Výplaty jsou prováděny k podílům vydaným v den vyplacení. Z vykázaných výplat se od okamžiku jejich splatnosti nepatří žádné úroky.

Čl. 50 Příspěvky

Správcovská společnost si vyhrazuje právo poskytovat příspěvky třetím osobám za poskytování služeb. Vyměřovací základ pro takové příspěvky tvoří zpravidla účtované provize, poplatky atd. a/nebo aktiva/části aktiv umístěné u správcovské společnosti. Jejich výše odpovídá procentuálnímu podílu příslušného vyměřovacího základu. Správcovská společnost kdykoli na požádání sdělí investorovi další podrobnosti o dohodách uzavřených s třetími stranami. Investor se tímto výslovně vzdává jakéhokoli dalšího práva na informace od správcovské společnosti; zejména se na správcovskou společnost nevztahuje žádná podrobná účetní povinnost týkající se skutečně vyplacených příspěvků.

Investor bere na vědomí a akceptuje, že správcovské společnosti mohou být třetími osobami (včetně skupinových společností) v souvislosti s přisunem investorů, získáváním/prodejem kolektivních kapitálových investic, certifikátů, půjček atd. (dále jen „produkty“, k nimž patří i takové produkty, které spravuje a/nebo vydává skupinová společnost) poskytnuty příspěvky zpravidla formou platby za objem. Výše takových příspěvků se liší podle daného produktu i poskytovatele produktu. Platby za objem se vyměřují zpravidla podle výše objemu produktu nebo skupiny produktů, který má správcovská společnost v držení. Výše platby odpovídá obvykle procentuálnímu podílu správních poplatků, kterými je produkt zatížen a které se platí periodicky během doby držení. Navíc mohou být emitenty cenných papírů poskytovány provize za prodej ve formě srážek z emisní ceny (procentní rabat) nebo formou jednorázových plateb, jejichž výše odpovídá procentuálnímu podílu emisní ceny. S výhradou jiného ustanovení může investor od správcovské společnosti kdykoliv před poskytnutím nebo po poskytnutí služeb (nákup produktu) požadovat další podrobnosti o dohodách se třetími osobami, které se týkají takových příspěvků. Nebude-li investor požadovat žádné další podrobnosti před poskytnutím služby nebo odebere-li službu po získání dalších podrobností, zřídka se případného nároku na vydání ve smyslu § 1009 obecného občanského zákoníku (ABGB).

Čl. 51 Daňové předpisy

Všechny lichtenštejnské alternativní investiční fondy v právní formě kolektivní fiduciární společnosti podléhají v Lichtenštejnsku zdanění bez omezení a musí odvádět daň z výnosů. Výnosy ze spravovaného majetku představují výnos osvobozený od daně.

Poplatky za emise a obrát¹

Vznik (vydání) podílů v takovém alternativním investičním fondu nepodléhá dani z emise a obrátu. Úplatný převod vlastnictví podílů podléhá dani z obrátu, pokud je jedna ze stran nebo zprostředkovatel tuzemským obchodníkem s cennými papíry. Odkup podílů je osvobozen od daně z obrátu. Kolektivní fiduciární společnost je považována za investora osvobozeného od daně z obrátu.

Srážkové daně a daně pro platební zprostředkovatele

Výnosy i kapitálové zisky, ať už vyplácené nebo tezaurované, mohou částečně nebo zcela podléhat dani pro platební zprostředkovatele (např. konečné srážkové dani, Foreign Account Tax Compliance Act), a to v závislosti na osobě, která přímo nebo nepřímo drží podíly alternativního investičního fondu.

Alternativní investiční fond v právní formě kolektivní fiduciární společnosti nepodléhá v Lichtenštejnském knížectví povinnosti platit srážkovou daň, zejména povinnosti platit daň z kapitálového výnosu nebo kupónů. Zahraniční výnosy a kapitálové zisky, kterých dosáhne alternativní investiční fond v právní formě kolektivní fiduciární společnosti nebo alternativního investičního fondu, mohou podléhat příslušným srážkovým daním v zemi investice.

1 Podle smlouvy o celní unii mezi Švýcarskem a Lichtenštejnem se švýcarské zákony o kolokvém uplatňují i v Lichtenštejnsku. Ve smyslu švýcarských právních předpisů o kolokvém se proto Lichtenštejnské knížectví považuje za tuzemsko.

Případné dohody o zamezení dvojího zdanění zůstávají vyhrazeny.

Alternativní investiční fond má tento daňový statut:

Automatická výměna informací (AEOI)

S ohledem na alternativní investiční fond může být lichtenštejský platební zprostředkovatel povinen ohlásit majitele podílů místnímu daňovému úřadu nebo provést příslušné zákonné ohlášení v souladu s dohodami AEOI.

FATCA

Na alternativní investiční fond se vztahují ustanovení lichtenštejské dohody FATCA a odpovídající prováděcí ustanovení lichtenštejského daňového zákona FATCA.

Fyzické osoby s daňovým domicilem v Lichtenštejnsku

Soukromý investor s bydlištěm v Lichtenštejském knížectví musí přiznat své podíly jako majetek a tyto podíly podléhají majtkové dani. Případné výplaty výnosu, popř. tezaurované výnosy alternativního investičního fondu v právní formě kolektivní fiduciární společnosti nebo alternativního investičního fondu, jsou osvobozeny od daně ze zisku. Kapitálové zisky z prodeje podílů jsou osvobozeny od daně ze zisku. Kapitálové ztráty nelze odečíst od zdanitelného zisku.

Osoby s daňovým domicilem mimo Lichtenštejnsko

Pro investory s bydlištěm mimo Lichtenštejské knížectví platí, že zdanění a další daňové důsledky držby, nákupu nebo prodeje podílů se řídí daňovými předpisy příslušné země bydliště.

Disclaimer

Daňové informace vycházejí z aktuální právní situace a praxe. Změny právních předpisů, judikatury nebo vyhlášek a praxe daňových úřadů zůstávají vyhrazeny.

Investorům doporučujeme, aby se o příslušných daňových důsledcích poradili se svými odbornými poradci. Správcovská společnost, depozitář ani osoby jimi pověřené nemohou přebírat odpovědnost za individuální daňové důsledky nákupu, prodeje nebo držby podílů pro investora.

Čl. 52 Informace pro investory

Publikačním orgánem alternativního investičního fondu jsou internetové stránky Lichtenštejského sdružení pro investiční fondy LAFV (www.lafv.li) a další média uvedená ve smlouvě o správě svěřeného majetku.

Veškerá sdělení investorům, také o změnách smlouvy o správě svěřeného majetku a přílohy B „Přehledné shrnutí fondu“ jsou uveřejňována na internetových stránkách Lichtenštejského sdružení pro investiční fondy LAFV (www.lafv.li) jako publikačního orgánu alternativního investičního fondu a v dalších médiích a na nosičích dat, které jsou uvedeny ve smlouvě o správě svěřeného majetku.

Čistá hodnota aktiv, jakož i cena za vydání a odkup podílů alternativního investičního fondu nebo třídy podílů budou oznamovány každý den ocenění na internetových stránkách Lichtenštejského sdružení pro investiční fondy LAFV (www.lafv.li) jako publikačního orgánu alternativního investičního fondu a v dalších médiích a na trvalých nosičích dat (dopis, fax, e-mail nebo srovnatelným způsobem), které jsou uvedeny v dokumentech fondu.

Dosavadní vývoj hodnoty alternativního investičního fondu nebo tříd podílů je uveden na internetových stránkách Lichtenštejského sdružení pro investiční fondy LAFV na adrese www.lafv.li nebo v PRIIP KID. Dosavadní vývoj hodnoty podílů není zárukou současné ani budoucí úspěšnosti. Hodnota podílu může kdykoliv růst nebo klesat.

Výroční zpráva ověřená auditorem a pololetní zpráva bez ověření je investorům bezplatně k dispozici v sídle správcovské společnosti a depozitáře.

Čl. 53 Zprávy

Správcovská společnost sestavuje pro každý alternativní investiční fond auditovanou výroční zprávu a neauditovanou pololetní zprávu podle zákonných ustanovení platných v Lichtenštejském knížectví, které zveřejní nejpozději šest měsíců po skončení každého účetního období.

Lze také sestavovat auditované a neauditované průběžné zprávy.

Čl. 54 Účetní období

Účetní období alternativního investičního fondu je uvedeno v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Čl. 55 Promlčení

Nároky investorů vůči správcovské společnosti, likvidátorovi, správci nebo depozitáři jsou promlčeny uplynutím pěti let od vznesení nároku, nejpozději však jeden rok po odkupu podílu nebo po zjištění škody.

Čl. 56 Rozhodné právo, soudní příslušnost, rozhodující jazyk

Alternativní investiční fond podléhá lichtenštejskému právu. Výhradním místem soudní příslušnosti pro veškeré spory mezi investory, správcovskou společností a depozitářem je Vaduz.

Správcovská společnost a/nebo depozitář i alternativní investiční fond se však mohou s ohledem na nároky investorů podrobit místu soudní příslušnosti zemí, ve kterých jsou nabízeny a prodávány podíly. Jiná právně závazná místa soudní příslušnosti zůstávají vyhrazena.

Právně závazným jazykem smlouvy o správě svěřeného majetku i přílohy A „Organizační struktura správcovské společnosti / alternativního investičního fondu“ a přílohy B „Přehledné shrnutí fondu“ je německý jazyk.

Čl. 57 Obecné informace

Dále odkazujeme na ustanovení zákona AIFMG, ustanovení občanského zákoníku ABGB, ustanovení zákona o osobách a společnostech (PGR) o kolektivních fiduciárních společnostech i na obecná ustanovení zákona PGR, vždy v platném znění.

Čl. 58 Nabytí platnosti

Tato smlouva o správě svěřeného majetku nabývá platnosti dne 01.04.2025.

01.04.2025

Správcovská společnost:

CAIAC Fund Management AG, BERN

Depozitář:

Kaiser Partner Privatbank AG, Vaduz

Příloha A: Organizační struktura správcovské společnosti / alternativního investičního fondu

Organizační struktura správcovské společnosti

AIFM:	CAIAC Fund Management AG Haus Atzig, Industriestrasse 2, FL-9487 Benden
Správní rada:	Aktuální stav podle obchodního rejstříku v sídle společnosti: Justiční úřad (Amt für Justiz, AJU), FL-9490 Vaduz
Vedení společnosti:	Thomas Jahn Raimond Schuster
Auditor:	Grant Thornton AG Bahnhofstrasse 15, FL-9494 Schaan

Přehled alternativního investičního fondu

Název alternativního investičního fondu:	CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND
Právní struktura:	Alternativní investiční fond v právní formě kolektivní fiduciární společnosti podle zákona ze dne 19. prosince 2012 o správcích alternativních investičních fondů (AIFMG).
Zastřešující fond (umbrella):	Ne
Země založení:	Lichtenštejnsko
Datum založení alternativního investičního fondu:	25. srpna 2015
Účetní období:	Účetní období alternativního investičního fondu začíná 1. července a končí 30. června následujícího roku.
Účetní měna alternativního investičního fondu:	CZK
Správa portfolia:	CAIAC Fund Management AG Haus Atzig, Industriestrasse 2, FL-9487 Benden
Obchodník v Lichtenštejnsku:	CAIAC Fund Management AG Haus Atzig, Industriestrasse 2, FL-9487 Benden
Depozitář:	Kaiser Partner Privatbank AG Herrengasse 23, FL-9490 Vaduz
Auditor:	Deloitte (Liechtenstein) AG Egertastrasse 2, FL-9490 Vaduz
Příslušný úřad dohledu:	Úřad pro dohled nad finančním trhem Lichtenštejnska (FMA); www.fma-li.li

Další informace o alternativním investičním fondu naleznete v příloze B „Přehledné shrnutí fondu“.

Prodej v Lichtenštejnsku je zaměřen na profesionální investory ve smyslu směrnice 2014/65/EU (MiFID II) i na soukromé investory. Pro ostatní země platí ustanovení podle přílohy C „Specifické informace pro jednotlivé země prodeje“.

Příloha B: Přehledné shrnutí fondu

B1 CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND

B1.1 Přehledné shrnutí fondu

Třídy podílů ²	Třídy podílů alternativního investičního fondu	
	Class CZK	Class EUR
Bezpečnostní číslo cenného papíru (valor)	29438909	127959586
ISIN	LI0294389098	LI1279595865
WKN	A2JHWJ	n/a
Doba trvání alternativního investičního fondu	neomezená	
Kotace	ne	
Účetní měna alternativního investičního fondu	CZK	
Referenční měna tříd podílů	CZK	EUR
Minimální investice ³	100 Kč	100 EUR
Cena za první vydání (ekvivalent)	100 Kč ⁴	100 EUR
První den úpisu	23. února 2016	31. července 2023
Splatnost (první den valuty)	23. února 2016	31. července 2023
Den ocenění (T)	konec měsíce	
Interval oceňování ⁵	měsíčně	
Den valuty pro vydání a odkup	tři bankovní pracovní dny po výpočtu čisté hodnoty aktiv/NAV	
Uzávěrka pro upsání (T)	den ocenění, nejpozději do 16:00 (SEČ)	
Uzávěrka pro odkup (T-30) ⁶	výpovědní lhůta 30 kalendářních dnů⁷ ke dni ocenění, nejpozději do 16:00 (SEČ)	
Nominální hodnota podílu	dvě desetinná místa	
Sekuritizace	zaknihování / bez vydávání certifikátů	
Konec účetního období	vždy 30. června	
Použití zisku	tezaurace	

Informace o prodeji (skupina investorů)

Třídy podílů	Class CZK	Class EUR
Profesionální investoři	povoleno	povoleno
Soukromí investoři	povoleno	povoleno

Výkaz poplatků, druh poplatků k tíži investorů

Třídy podílů	Class CZK	Class EUR
Maximální poplatek za vydání	3%	
Maximální poplatek za odkup	žádný	
Maximální poplatek za výměnu při výměně třídy podílů za jinou třídu podílů	výměna není možná	

² Měnová rizika emitovaných měnových tříd lze zcela nebo částečně zajistit.

³ Podrobné podmínky pro upisování jsou popsány v čl. 41.

⁴ Původní cena za první vydání byla 10 000 Kč, vzhledem k rozdělení v poměru 1:100 je tato podoba ceny za vydání považována za přiměřenou.

⁵ Zvláštní čistou hodnotu aktiv lze se souhlasem správcovské společnosti vypočítat kdykoli.

⁶ Případně-li uzavěrka na den, kdy jsou banky v Lichtenštejnsku zavřené, posouvá se uzavěrka na poslední pracovní den banky.

⁷ Od výpovědní lhůty lze se souhlasem správcovské společnosti kdykoli zcela nebo částečně upustit. Pokud konec měsíce není pracovním dnem lichtenštejnské banky, je pro uzavěrku rozhodný poslední pracovní den lichtenštejnské banky před koncem měsíce.

Výkaz běžných poplatků, druh poplatků k tíži alternativního investičního fondu ^{8 9 10 11}

Třídy podílů	Class CZK	Class EUR
Maximální poplatek depozitářů ¹²	0,20 % p. a. nebo minimálně 15 000 CHF p. a.	
Maximální náklady na řízení rizik a administrativní výdaje	0,20 % p. a. nebo minimálně 25 000 CHF p. a. plus na každou třídu podílů 2 500 CHF p. a.	
Maximální poplatek za správu portfolia	0,20 % p. a. nebo minimálně 25 000 CHF p. a.	
Maximální výdaje na prodej	1,20 % p. a.	
Performance fee	žádné	

B1.2 Delegování činností správcovskou společností
B1.2.1 Správa portfolia

Žádné delegování činností. Správcovská společnost působí jako správce portfolia tohoto alternativního investičního fondu.

B1.2.2 Obchodník

Správcovská společnost působí jako obchodník pro tento alternativní investiční fond v Lichtenštejnsku.

B1.3 Investiční poradce

Nebyl jmenován žádný investiční poradce.

B1.4 Depozitář

Funkci depozitáře vykonává společnost Kaiser Partner Privatbank AG, Herrengasse 23, FL-9490 Vaduz.

B1.5 Auditor

Auditorem byla jmenována společnost Deloitte (Liechtenstein) AG, Egertastrasse 2, FL-9490 Vaduz.

B1.6 Principy investování alternativního investičního fondu

Níže uvedená ustanovení upravují specifické principy investování fondu **CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND**.

B1.6.1 Investiční cíl a investiční politika

Investičním cílem fondu **CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND** je dosahovat průběžných výnosů z příjmů a neustálého zvyšování hodnoty portfolia realitních společností a nemovitostí.

Fond investuje do realitních společností¹³ a/nebo nemovitostí v České republice s potenciálem udržitelného ekonomického rozvoje, jako jsou kancelářské budovy, nákupní centra, obchodní budovy, hotely, logistické nemovitosti a rezidenční nemovitosti. Pokud je to možné, je portfolio nemovitostí diverzifikováno z hlediska umístění a velikosti. Kromě toho lze nabývat majetkové účasti v realitních společnostech v Evropském hospodářském prostoru a další aktiva uvedená jako přípustná v bodě B1.7.1.

CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND může k zajištění stávajících aktiv používat derivátové finanční nástroje.

Investiční rozhodnutí jsou přijímána na základě aktuálního hodnocení trhu s nemovitostmi a kapitálových trhů.

Podle nařízení o taxonomii (EU) 2020/852 čl. 7 je přiloženo následující prohlášení:

Investice, jež jsou základem tohoto finančního produktu, nezohledňují kritéria EU pro ekologicky udržitelné hospodářské činnosti.

Fond nezohledňuje nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti z důvodu obtížného získávání informací vzhledem k základním údajům (čl. 7 odst. 2 nařízení (EU) 2019/2088).

⁸ Plus daně a jiné náklady: transakční náklady a výdaje k tíži správcovské společnosti a depozitáře při výkonu svých funkcí.

⁹ Skutečně účtované náklady jsou vykázány ve výroční zprávě. Podrobnosti jsou uvedeny ve smlouvě o správě svěřeného majetku.

Úhrada příslušných plateb se provádí čtvrtletně.

¹⁰ Uvedené položky nákladů se počítají kumulativně a uvádějí se vždy bez dalších uvedených položek nákladů. Detaily viz X. Náklady a poplatky.

¹¹ V případě zrušení alternativního investičního fondu může správcovská společnost ve svůj prospěch účtovat poplatek za likvidaci v maximální výši 15 000 CHF.

¹² Depozitář je oprávněn přenést záporný úrok na alternativní investiční fond.

¹³ Viz B1.7.2 – Je třeba poznamenat, že realitní společnost může být vytvořena jako účelově založená společnost / SPV.

B1.6.2 Účetní měna

Účetní měna alternativního investičního fondu a referenční měna pro každou třídu podílů jsou uvedeny v oddíle B1.1 této přílohy.

Účetní měna je měna, ve které je vedeno účetnictví alternativního investičního fondu. Referenční měna je měna, ve které se počítá výkonnost a čistá hodnota aktiv příslušné třídy podílů alternativního investičního fondu, nikoliv investiční měna příslušné třídy podílů alternativního investičního fondu. Investice se uskutečňují v měnách, které se pro vývoj hodnoty alternativního investičního fondu jeví optimálně.

B1.6.3 Profil typického investora

Fond je vhodný pro investory s omezenou ochotou riskovat, kteří akceptují relativně nízká rizika. Na základě investiční strategie by investor měl být schopen akceptovat případnou omezenou likviditu fondu. Investor však musí být kvůli kolísání hodnoty připraven akceptovat relativně malé kapitálové ztráty.

Realitní investiční fondy se vyznačují tím, že nemovitosti, které drží, mohou být méně likvidní, což znamená, že jejich prodej za přijatelnou cenu může trvat i několik měsíců. V případě nepříznivého vývoje na trhu nemovitostí může být odkup podílů dokonce omezen nebo pozastaven.

Věnujte pozornost kapitolám v obecné části prodejního prospektu, zejména pozastavení výpočtu čisté hodnoty aktiv a vydávání, odkupování a výměně podílů.

Z uveřejnění posouzení rizikového profilu alternativního investičního fondu nevyplyvají žádné údaje o skutečných ztrátách nebo přírůstcích hodnoty.

Je třeba brát v úvahu, že závažnost jednotlivých rizikových faktorů a parametry jednotlivých rizikových faktorů se mohou v průběhu času měnit v důsledku nových tržních podmínek. Investor proto musí počítat s tím, že se může změnit i přiřazení k vymezené rizikové třídě. Může k tomu dojít v případě, že se dostatečně prokáže, že jednotlivé rizikové faktory se v důsledku nových podmínek na trhu určují nebo hodnotí odlišně.

Toto hodnocení rizikového profilu fondu není srovnatelné s informacemi o podstatných rizicích a příležitostech v rámci profilu rizik a výnosů ve sdělení klíčových informací. Kromě toho se zde uvedená vysvětlení rizik mohou lišit od informací o rizicích uvedených v prodejním prospektu.

B1.7 Investiční předpisy

Na investice alternativního investičního fondu se vztahují také následující ustanovení:

B1.7.1 Povolené investice

Alternativní investiční fond může mít v držení disponibilní finanční prostředky a investovat do těchto předmětů investic:

- (i) nemovitosti v České republice a dalších zemích EHP
- (ii) realitní společnosti se sídlem v České republice a dalších zemích EHP
- (iii) cenné papíry, zaknihované cenné papíry, nástroje peněžního trhu, cenné papíry z nových emisí, ostatní finanční nástroje a jiné formy účasti, které jsou obchodovány
 - na burze cenných papírů nebo
 - na jiném regulovaném, veřejném trhu nebo
 - které nejsou nebo jsou jen částečně obchodovány na burze cenných papírů nebo jiném regulovaném veřejném trhu
- (iv) nástroje peněžního trhu
- (v) vklady splatné na požádání a vypověditelné vklady s platností maximálně dvanáct měsíců
- (vi) derivátové finanční nástroje,
 - které jsou obchodovány na regulovaném trhu nebo v uznaném obchodním systému členského státu EU/EHP s odpovídajícími standardy a
 - a. jsou kvalifikovaným aktivem tohoto alternativního investičního fondu,
 - b. jsou úrokovou sazbou, směnným kurzem nebo cizí měnou, nebo
 - c. jsou založeny na indexu, který je dostatečně diverzifikovaný, uznávaný a veřejně přístupný.
 - které nejsou obchodovány na výše klasifikovaném trhu (OTC deriváty), pokud:
 - a. základní ocenění/hodnoty splňují následující požadavky:
 - i. jsou oceňovány každý bankovní den (obecné zásady oceňování)

- ii. jsou správcovskou společností uznány jako vhodné pro daný alternativní investiční fond z hlediska objemu a nařízení tohoto alternativního investičního fondu nebo nahrazují již povolený derivát
 - b. a jsou vydány protistranou, která podléhá dohledu členského státu EU/EHP.
 - (vii) podíly nebo akcie tuzemských a zahraničních investičních fondů a jiných investičních nástrojů kolektivních kapitálových investic – nezávisle na jejich právní formě Patří sem například: hedgeové fondy, CTA, private equity fondy, devizové fondy, zastřešující fondy typu „fund-of-hedge“, otevřené nebo uzavřené fondy, spravované účty a ETF
 - a) Pro alternativní investiční fond nejsou povoleny následující investice/techniky:**
 - (i) fyzické zboží (komodity, umělecká díla, starožitnosti apod.);
 - (ii) fyzické investice do drahých kovů;
 - (iii) půjčování cenných papírů („securities lending“)
 - (iv) výpůjčky cenných papírů („securities borrowing“)
 - (v) repo obchody
 - (vi) nabývání nemovitostí nebo podílů v realitních společnostech správcovskou společností, správcem portfolia alternativního investičního fondu, hlavního makléře alternativního investičního fondu a/nebo depozitáře
 - (vii) komoditní deriváty
- Správcovská společnost může kdykoli stanovit další omezení investic.
- b) Alternativní investiční fond musí dodržovat následující investiční omezení a předpisy:**
 - (i) Hodnota nemovitosti nesmí při jejím nabytí tvořit více než 20 % objemu fondu. Během prvních tří let po nabytí může být tato hodnota překročena maximálně o 10 %.
 - (ii) Hodnota všech nemovitostí v procesu vypořádání (včetně nemovitostí v držení realitních společností) nesmí překročit 25 % hodnoty všech aktiv alternativního investičního fondu. Po převzetí majetku alternativním investičním fondem může hodnota nemovitosti překročit tento limit maximálně o 10 % po dobu maximálně 3 let ode dne, kdy byl tento limit překročen poprvé.
 - (iii) Celková hodnota všech pozemků, na nichž se realizují nové projekty, nesmí překročit 20 % hodnoty aktiv alternativního investičního fondu. Celková hodnota všech pozemků určených k výstavbě nesmí překročit 20 % hodnoty aktiv alternativního investičního fondu.
 - (iv) Je třeba zohlednit ekonomický přínos nemovitostí.
 - (v) Minimálně 10 % a maximálně 49 % čisté hodnoty aktiv musí nebo může být investováno do likvidních prostředků. Tento likvidní limit může být překročen v souvislosti s nabýváním nemovitostí a/nebo realitních společností nebo po jejich prodeji ze strany alternativního investičního fondu.
 - (vi) Hodnota účasti v realitní společnosti nabyté alternativním investičním fondem nesmí překročit 30 % hodnoty všech aktiv alternativního investičního fondu v době nabytí. Po převzetí alternativním investičním fondem nesmí hodnota této realitní společnosti překročit tento limit o více než 10 % během prvních tří let od nabytí této účasti.
 - (vii) Alternativní investiční fond může v prvních třech letech po svém založení překročit všechny výše uvedené investiční limity, s výjimkou následujících opatření
 - a) limit uvedený v bodě i se zvyšuje na 60 %.
 - b) ustanovení bodu ii.
 - (viii) Alternativní investiční fond si může pro investiční účely vzít úvěr ve výši maximálně 100 % čistých aktiv fondu.
 - (ix) Fond nemá vůči depozitáři nárok na poskytnutí maximálního přípustného úvěrového rámce. Výhradní rozhodnutí o tom, zda, jakým způsobem a v jaké výši budou poskytnuty úvěry, přináležejí depozitáři podle úvěrové politiky a politiky řízení rizik. Tato politika se může za určitých okolností v průběhu trvání fondu změnit.
 - (x) Alternativní investiční fond si může v zásadě vzít pouze půjčku nebo úvěr se zbytkovou splatností maximálně 1 rok do výše 20 % hodnoty aktiv alternativního investičního fondu. Doba splatnosti půjčky nebo úvěru zajištěného hypotékou nebo zástavním právem může být i delší.
 - (xi) Alternativní investiční fond si může vzít půjčku nebo úvěr zajištěný hypotékou nebo zástavním právem výhradně za účelem a) udržení nebo zlepšení stavu majetku alternativního investičního fondu v podobě nemovitosti nebo b) financování pořízení nové nemovitosti až do výše 70 % hodnoty pořízované nemovitosti.
 - (xii) Expozice z derivátových transakcí musí být plně kryta aktivy alternativního investičního fondu.
 - (xiii) Celková hodnota investic s identickou protistranou nesmí překročit 35 %.
 - (xiv) Majetek a práva náležející k aktivům není možné dát do zástavy, s výjimkou povolených úvěrů a transakcí s derivátovými finančními nástroji.
 - (xv) Alternativní investiční fond může investovat pouze do realitních společností:
 - a) do kterých je povolen pouze vklad peněžního kapitálu
 - b) u kterých je akcionářům plně vrácen jejich peněžní vklad
 - c) které investují výhradně do nemovitostí v zemi svého původu

- d) které dodržují podobná omezení jako tento alternativní investiční fond
 - e) které zajišťují, že jsou oceňovány podobně jako tento alternativní investiční fond
 - f) které investují výhradně do nemovitostí
 - g) které investují likvidní prostředky, které nejsou investovány do nemovitostí, pouze do nástrojů peněžního trhu
 - h) které neinvestují do jiných realitních společností
 - i) které pravidelně zasílají správcovské společnosti a depozitáři soupis nemovitostí a výroční zprávu ověřenou auditorem
 - j) které poskytují alternativnímu investičnímu fondu předkupní právo v případě likvidace nebo podobně
- (xvi) Každá majetková účast v realitní společnosti musí představovat alespoň většinu hlasů ve společnosti, aby bylo možné změnit stanovy.
- (xvii) Pákové riziko / celkové riziko (v % čistých aktiv) Maximální pákový efekt: 200 %
- (xviii) Derivátové riziko (je třeba vzít v úvahu výše uvedená omezení používání derivátů):
- a) Čistá expozice: 100 %
- (xix) Riziko protistrany plynoucí z derivátových transakcí nesmí v součtu jeho kladné hodnoty derivátů ve vztahu k protistraně překročit následující hodnoty:
- a) 10 % aktiv alternativního investičního fondu, pokud je protistranou centrální banka, úvěrová instituce se sídlem v EU/EHP nebo zahraniční úvěrová instituce se sídlem mimo EU/EHP za předpokladu, že vnitrostátní právní úprava odpovídá právní úpravě EU/EHP, nebo
 - b) 5 % aktiv alternativního investičního fondu, pokud neexistuje protistrana uvedená v bodě a).
- (xx) Žádná další investiční omezení nejsou stanovena. Správcovská společnost může kdykoli stanovit další investiční omezení.

B1.7.2 Využití účelových společností

Správcovská společnost zřizuje a provozuje zvláštní účelové společnosti pro alternativní investiční fondy a jejich jménem za účelem investic fondu, zejména do realitních společností.

Každá SPV musí splňovat požadavky podle bodu f) (xiv), musí být každoročně podrobena auditu auditorskou společností a podléhat dohledu správcovské společnosti. Uplatňování dohledu může vyplývat zejména z kontroly peněžních toků a/nebo z postavení jediného společníka.

B1.7.3 Postup řízení rizik

Správcovská společnost používá závazkovou metodu jako uznávaný způsob výpočtu pro řízení rizik.

B1.8 Oceňování

Oceňování provádí správcovská společnost podle zásad stanovených v ustavujících dokumentech.

Čistou hodnotu aktiv („NAV“, Net Asset Value) připadající na jeden podíl alternativního investičního fondu nebo jednu třídu podílů vypočítává správcovská společnost nebo její zmocněnec na konci účetního období a k příslušnému dni ocenění na základě posledních známých kurzů s přihlédnutím k intervalu oceňování.

Čistá hodnota aktiv jednoho podílu v třídě podílů alternativního investičního fondu je vyjádřena v účetní měně alternativního investičního fondu nebo v referenční měně příslušné třídy podílů, pokud se liší, a vyplývá z podílu aktiv tohoto alternativního investičního fondu připadajících na příslušnou třídu podílů, snížený o dluhové závazky téhož alternativního investičního fondu, které jsou přiděleny příslušné třídě podílů, vydělený počtem podílů příslušné třídy podílů v oběhu. Při vydávání a odkupování podílů se zaokrouhluje následujícím způsobem:

- na 0,01 Kč
- na 0,01 EUR

Čistá aktiva alternativního investičního fondu se oceňují podle následujících zásad:

- B1.8.1** Cenné papíry, které jsou oficiálně kotovány na burze, se oceňují posledním dostupným kurzem. Pokud je cenný papír oficiálně kotován na několika burzách, je rozhodující poslední dostupný kurz burzy, která je pro tento cenný papír hlavním trhem.
- B1.8.2** Cenné papíry, které nejsou oficiálně kotovány na burze, ale obchodují se na veřejně přístupném trhu, se oceňují posledním dostupným kurzem.
- B1.8.3** Cenné papíry nebo nástroje peněžního trhu se zbývajících dobou splatnosti kratší než 397 dnů lze rovnoměrně amortizovat nebo odepisovat ve výši rozdílu mezi pořizovací cenou (nákupní cenou) a cenou zpětného odkupu (cenou při konečné splatnosti). Od ocenění běžnou tržní cenou lze upustit, pokud je cena zpětného odkupu známá a pevně stanovená. V úvahu se berou i případné změny bonity;
- B1.8.4** Investice, jejichž kurz neodpovídá tržní hodnotě, a aktiva, která nespádají pod výše uvedené body B1.8.1, B1.8.2 a B1.8.3, se vykazují v ceně, která by byla pravděpodobně dosažena při pečlivém prodeji v době ocenění a která je stanovena v dobré víře vedením správcovské společnosti nebo pod jejím vedením či dohledem pověřených zástupců.

- B1.8.5** OTC deriváty se oceňují denně na základě ověřitelného ocenění, které správcovská společnost stanoví v dobré víře a v souladu s obecně uznávanými modely oceňování, které mohou být ověřeny auditory, na základě pravděpodobné realizovatelné prodejní hodnoty.
- B1.8.6** Investiční aktiva, jako jsou SKIPCP, SKI, AIF nebo jiné fondy, se oceňují poslední zjištěnou a dostupnou čistou hodnotou aktiv. Pokud je odkup podílů pozastaven nebo v případě uzavřených fondů neexistuje nárok na odkup nebo nejsou stanoveny ceny za odkup, jsou tyto podíly, stejně jako všechna ostatní aktiva, oceněny příslušnou tržní hodnotou, kterou správcovská společnost určila v dobré víře a v souladu s obecně uznávanými modely oceňování, které mohou být ověřeny auditory.
- B1.8.7** Pokud pro příslušná aktiva není k dispozici žádný obchodovatelný kurz, oceňují se tato aktiva, stejně jako ostatní zákonem povolená aktiva, příslušnou tržní hodnotou, kterou správcovská společnost určila v dobré víře a v souladu s obecně uznávanými modely oceňování, které mohou být ověřeny auditory, na základě pravděpodobné realizovatelné prodejní hodnoty.
- B1.8.8** Disponibilní finanční prostředky se oceňují nominální hodnotou navýšenou o naběhlý úrok.
- B1.8.9** Tržní hodnota cenných papírů a jiných investic denominovaných v jiné měně, než je měna alternativního investičního fondu, se přepočítává na odpovídající měnu alternativního investičního fondu podle posledního středního devizového kurzu.

Správcovská společnost je oprávněna dočasně použít jiné přiměřené zásady oceňování aktiv alternativního investičního fondu, pokud se výše uvedená kritéria oceňování jeví jako nemožná nebo nevhodná v důsledku mimořádných událostí. V případě hromadných žádostí o odkup může správcovská společnost ocenit podíly aktiv alternativního investičního fondu na základě kurzů, za které se pravděpodobně uskuteční potřebné prodeje cenných papírů. V tomto případě se pro současně podané žádosti o vydání a odkup použije stejná metoda výpočtu.

Ocenění provádí správcovská společnost. Součástí ocenění jsou znalecké posudky nezúčastněných třetích stran¹⁴ o hodnotě nebo vymahatelnosti aktiv. U těchto znaleckých posudků se ověřuje jejich věrohodnost. V případě pochybností se vyžádají další znalecké posudky.

B1.9 Rizika a rizikové profily alternativního investičního fondu

Vývoj hodnoty podílů závisí na investiční politice a tržní výkonnosti jednotlivých investic alternativního investičního fondu a nelze ji předem určit. Neexistuje žádná záruka, že investičního cíle bude skutečně dosaženo nebo že se hodnota investic zvýší. Při odkupu podílů nemusí investor získat zpět částku, kterou do alternativního investičního fondu původně investoval.

B1.9.1 Obecná rizika

Investice alternativního investičního fondu mohou podléhat obecným rizikům. Patří mezi ně zejména tržní riziko, úvěrové riziko a riziko emitenta, riziko likvidity, riziko protistrany, operační riziko a riziko země. Podrobnější, nikoli však vyčerpávající výčet je uveden v § 39 investičních podmínek.

B1.9.2 Specifická rizika fondu

Rizika tohoto alternativního investičního fondu nejsou vzhledem k jeho investiční politice srovnatelná s riziky některých subjektů kolektivního investování do převoditelných cenných papírů ve smyslu zákona o některých subjektech kolektivního investování do převoditelných cenných papírů (UCITSG).

Z tohoto důvodu mohou být obecná rizika výrazně zvýšena. Obecná rizika se zvýšeným rizikovým profilem a další specifická rizika fondu jsou uvedena níže.

Riziko změny úroků: Investování do pevně úročených cenných papírů je spojeno s možností, že se změní úroveň tržní úrokové sazby v době emise cenného papíru. Pokud se tržní úroková sazba zvýší ve srovnání s úrokovou sazbou v době emise, cena pevně úročených cenných papírů zpravidla klesá. Pokud naopak tržní úroková sazba klesá, cena pevně úročených cenných papírů roste. Tento vývoj kurzu znamená, že aktuální výnos z pevně úročeného cenného papíru zhruba odpovídá aktuální tržní úrokové sazbě. Tyto výkyvy kurzu se však liší v závislosti na (zbývajících) době splatnosti pevně úročených cenných papírů. Pevně úročené cenné papíry s kratší dobou splatnosti mají nižší kurzová rizika než pevně úročené cenné papíry s delší dobou splatnosti. Naopak pevně úročené cenné papíry s kratší dobou splatnosti mají obecně nižší výnosy než pevně úročené cenné papíry s delší dobou splatnosti.

Riziko likvidity Nemusí být vždy možné prodat nemovitosti a další aktiva projektové společnosti v krátkém čase. Pokud si velký počet investorů přeje odkoupit podíly fondu ve stejnou dobu, může být odkup podílů ve výjimečných případech pozastaven, protože nemovitosti projektové společnosti nebo investice do realitních společností musí být nejprve prodány, aby se vytvořila dostatečná likvidita. Existuje také možnost omezené nebo nulové obchodovatelnosti aktiv ve fondu.

Měnové riziko Pokud jsou pro fond pořízena aktiva, která jsou denominována v jiné měně, než je měna alternativního investičního fondu, existuje měnové riziko. Riziko protistrany může být rovněž spojeno se zajišťovacími transakcemi.

Riziko protistrany / úvěrové riziko a riziko emitenta: Majetkové účasti, půjčky a jiné pohledávky vůči projektovým společnostem a jiným emitentům cenných papírů již nemusí být splaceny nebo mohou ztratit svou hodnotu v důsledku provozních a finančních potíží. Alternativní investiční fond může investovat do různých cenných papírů, které mohou zahrnovat společnosti spojených osob. Správcovská společnost

¹⁴ Nezúčastněné třetí strany jsou právnické a fyzické osoby, které jsou nezávislé na ostatních společnostech a (základních) fyzických osobách, investicích, poskytovatelích služeb, investorech atd. zapojených do struktury.

zajišťuje, aby investice fondu byly prováděny za obvyklých tržních podmínek (odkaz na riziko střetu zájmů).

Riziko spoluinvestorů: Fond může uzavírat transakce s jedním nebo více spoluinvestory do účelově založených společností nebo majetkových účastí v realitních společnostech, včetně nabývání majetkových účastí těchto spoluinvestorů, mezi něž mohou patřit společnosti spojených osob. Tyto transakce mohou být rovněž spojeny s rizikem protistrany.

Riziko střetu zájmů Z důvodu různorodých obchodních činností, organizace a postupů alternativního investičního fondu, správcovské společnosti, depozitáře, správce portfolia a jejich spojených společností může obecně docházet ke střetu zájmů. Na základě zákonných ustanovení a příslušných podmínek povolení správcovská společnost přijímá opatření k identifikaci, předcházení nebo zmírnění střetů zájmů. Potenciálně relevantní střety zájmů jsou zveřejněny na internetových stránkách správcovské společnosti na adrese www.caiac.li.

Riziko koncentrace Vzhledem k tomu, že alternativní investiční fond na základě své investiční politiky investuje především do realitních společností a nemovitostí v České republice, je riziko koncentrace v tomto ohledu zvýšené. V důsledku toho je alternativní investiční fond závislý zejména na vývoji českého trhu s nemovitostmi a případně i dalších trhů s nemovitostmi v EHP.

Vzhledem ke koncentraci na malý počet investic je rovněž možné zvýšené kolísání hodnoty, zejména v důsledku politických a ekonomických vlivů.

Riziko vypořádání: Zejména při investování do nekotovaných cenných papírů existuje riziko, že vypořádání prostřednictvím převodního systému nemusí být provedeno podle očekávání z důvodu opožděné nebo nedohodnuté platby nebo doručení.

Riziko pákového efektu: Používání derivátových finančních nástrojů, které nemají zajišťovací charakter, může vést ke zvýšeným rizikům. Z důvodu možného využití úvěrů a derivátů může dojít k vystavení alternativního investičního fondu riziku pákového efektu v případě využití povolených limitů.

Riziko pákového efektu se může zvýšit také v případě, že cílová společnost zvýší úroveň investic fondu čerpáním úvěru nebo jiným způsobem. Tím se může odpovídajícím způsobem zvýšit potenciál tržního rizika, a tedy i riziko ztráty. Správcovská společnost očekává, že celkové riziko nebo pákový efekt podle závazkové metody nepřekročí 200 %.

Riziko ocenění: Při oceňování aktiv a podkladových aktiv se používají znalecké posudky třetích osob. Nelze vyloučit, že tyto posudky jsou chybné, což vede k chybnému ocenění. Existuje riziko, že aktiva nebudou oceněna správně (budou nadhodnocena nebo podhodnocena).

Operační rizika: Správcovská společnost působí jako společnost s povolením a pod dohledem Úřadu pro dohled nad finančním trhem Lichtenštejnska (FMA) a zavedla ve společnosti komplexní systém řízení operačních rizik. Interní kontrolní systém identifikuje, posuzuje, vyhodnocuje a řídí příslušná operační rizika.

Rizika související s vývojem projektů zaměřených na nemovitosti (na úrovni účelové realitní společnosti)

Vzhledem k investičnímu zaměření alternativního investičního fondu existuje zvýšené riziko v souvislosti s investicemi do nemovitostí/projektů v České republice a Evropském hospodářském prostoru, což může mít negativní dopad na čistá aktiva. Investoři si musí být vědomi příslušných rizik spojených s nemovitostmi a trhem nemovitostí a v případě zhoršení situace na trhu s nemovitostmi musí být schopni přijmout z toho plynoucí ztráty.

Nemovitosti podléhají specifickým rizikům, která lze popsat následovně:

- Současné/předpokládané příjmy z nájmu mohou být nižší, a snížit tak hodnotu nemovitosti;
- Neočekávané náklady na údržbu, např. potřeba odstranit stavební vady, mohou mít významný dopad na hodnotu nemovitosti;
- Pojistná rizika, která například nekryjí škody nebo je kryjí jen částečně, mohou mít za následek náklady, které významně ovlivní hodnotu nemovitosti;
- Oblast nemovitostí by se v budoucnu mohla stát přísně regulovaným trhem, což by mohlo ztížit přístup na tento trh a ohrozit tak výnosovou základnu fondu;
- Zhodnocení nemovitostí by mohly ztížit právní nebo daňové změny a změny ve výkladu stávajících zákonů;
- Dosažitelné výnosy z prodeje mohou být nižší, pokud se poptávka po bytových prostorách a/nebo kapitálových investicích negativně odchýlí od současné úrovně;
- Rizika financování vyplývají z možného/stávajícího bankovního financování investic do nemovitostí v případě, že dluhovou službu nebude možné zajistit nebo ji bude možné zajistit pouze částečně;
- Zhodnocení nemovitostí může trvat roky, i když zkušenosti ukazují, že průměrná doba zhodnocení je 2 roky. Neexistuje žádná záruka časové složky, a proto existuje také riziko, že při prodeji podílů fondu nebude k dispozici požadovaná likvidita a bude nutné vyčkat na zhodnocení nemovitostí.

Rizika lokality a trhu

Makroekonomický vývoj je riziko pozitivní nebo negativní změny všeobecné ekonomické situace na globální, národní nebo regionální úrovni. Zahrnuje všechna odvětví. Při hodnocení rizika hraje roli jak aktuální situace, tak i výhledy do budoucna. Změna ekonomického vývoje ovlivňuje velké množství rizikových faktorů relevantních pro oblast nemovitostí, například trhy s nemovitostmi, finanční trhy nebo náklady na správu

nemovitostí (prostřednictvím obecné cenové hladiny). Ve střednědobém horizontu je ovlivněn i sociodemografický vývoj, což samo o sobě vede ke změně (regionální) ekonomické situace. Hospodářský vývoj může být v omezené míře ovlivněn politikou.

Sociodemografický vývoj je riziko změn v populaci¹. V první řadě se jedná o změnu počtu obyvatel, ale z hlediska realitního průmyslu hrají významnou roli i další kritéria, jako je počet domácností nebo velikost domácností, věkové rozložení, vzdělání, povolání, děti a migrační pozadí. Některé z těchto ukazatelů přímo souvisejí s ekonomickým vývojem (např. zaměstnanost), jiné jsou jím ovlivněny ve střednědobém horizontu. Dále se pokouší získat vliv politika, a to pomocí různých řídicích nástrojů. Sociodemografický vývoj je ve vzájemné interakci s hospodářským vývojem a ovlivňuje zejména trh s nemovitostmi.

Politické, daňové a právní rámcové podmínky popisují rámec jednání hospodářských subjektů¹ stanovený státem. V první řadě se týkají základních faktorů, např. politického zřízení, daňového zatížení, problematiky byrokracie a veřejné správy a struktury právního systému. Změny výše uvedených faktorů mohou rovněž vyvolat rizika, například v důsledku dodatečných požadavků. Patří sem také regulační a pobídkové nástroje, které se týkají konkrétně odvětví nemovitostí, včetně daňových předpisů pro realitní společnosti, dotací a stavebních předpisů. Vliv na další rizikové faktory je odpovídajícím způsobem různorodý, např. ve vztahu k ekonomickému a sociodemografickému vývoji nebo vývoji trhů s nemovitostmi.

Události způsobující škody velkého rozsahu označují všechny události, které negativně ovlivňují nemovitost a které se vyskytují jen sporadicky a náhodně. Jedná se především o přírodní katastrofy, jako jsou záplavy, vichřice nebo krupobíty, ale také nehody a katastrofy, trestné činy, občanské nepokoje nebo ozbrojené konflikty – což je zvláště důležité pro zahraniční investice. Zahrnuto je zde i nebezpečí náhodného zničení majetku. Riziko událostí způsobujících škody velkého rozsahu se musí prověřit v každém jednotlivém případě, v návaznosti je pak nutné rozhodnout o přijetí vhodných protipatření, např. preventivních stavebních opatření. Toto riziko se týká především stavu budovy.

Riziko trhu s nemovitostmi označuje riziko na základě změn na relevantním dílčím trhu s nemovitostmi. Rozlišovacími kritérii jsou pak mimo jiné region, způsob využití, zda se jedná o koupi nebo pronájem, novostavbu nebo stávající nemovitost, jakož i další faktory. Změny vyplývají ze změny na straně poptávky nebo nabídky, která se může týkat plochy nebo kvality ploch. Riziko trhu s nemovitostmi je jedním z klíčových rizik v odvětví nemovitostí, protože má významný vliv na vývoj příjmů z nájmu a hodnotu nemovitostí. Hlavními faktory ovlivňujícími trhy s nemovitostmi jsou hospodářský a sociodemografický vývoj, politické, daňové a právní rámcové podmínky a příslušná lokalita.

Rizika lokality: Hodnotu nemovitosti pravidelně významně ovlivňuje její okolí. Pojem rizika lokality zahrnuje všechny faktory okolního prostředí ovlivňující hodnotu nemovitosti – ekonomický a sociodemografický vývoj a politické a právní podmínky jsou z důvodu své významnosti posuzovány samostatně. Z hlediska faktorů lokality se rozlišují tvrdé a měkké faktory lokality s plynulým přechodem. Patří sem mj. poloha a topografie, dopravní spojení a infrastruktura, využití okolí, sociodemografie a image lokality. Řadu faktorů vztahujících se k lokalitě ovlivňuje politika, zejména na komunální úrovni. Rizika lokality ovlivňují zejména stranu poptávky na trhu s nemovitostmi.

Sociální rizika zahrnují rizika vyplývající ze sociální struktury obyvatel dané lokality. Jejich negativní stránku lze charakterizovat pojmem „sociální ohnisko“. Mezi sociální rizika patří vysoká nezaměstnanost, nízká úroveň vzdělání, rizika segregace, drogová závislost, násilí a (drobná) kriminalita. Pozitivní stránkou je však také stabilní sociální struktura, která může přispět ke stabilizaci okolí. S tím souvisí i dopad na provozní náklady (např. z důvodu odstraňování škod způsobených vandalismem) a na příjem z nájmu (např. nedoplatky na nájemném).

Rizika objektu a projektu

Riziko spojené se stavem budovy je riziko fyzického poškození budovy nad rámec drobných oprav. Dále sem patří tzv. obsolescence, tedy stárnutí koncepce budovy. Příčinou mohou být přímé vnější vlivy v důsledku událostí způsobujících škody velkého rozsahu, ale také vnitřní poškození objektu, jako je požár nebo poškození vodou. Navíc dochází k běžnému stárnutí a opotřebení konstrukce budovy. Tento proces lze zpomalit údržbou a opravami nebo ho mohou urychlit vlivy okolního prostředí. Dalším vlivem je i samotná stavební konstrukce. Riziko obsolescence lze snížit flexibilní primární konstrukcí. Stav budovy rozhoduje rovněž o možných příjmech z nájmu – případně může dojít i ke snížení nájemného – a nákladech na správu budovy.

Ekologické riziko objektu ve fázi jeho využívání zahrnuje zejména negativní dopady na uživatele budovy a negativní dopady na životní prostředí. Vzduch v místnosti může být například znečištěn stavebními materiály, jako jsou azbestová vlákna nebo výpary z barev a lepidel, nebo zde může být nepříjemné klima. K negativním dopadům na životní prostředí patří ekologické škody způsobené nepředvídatelnými událostmi, např. znečištění půdy a vod následkem úniku topného oleje a emise související s běžným využitím budovy, například z vytápění. Ekologickým rizikům lze předcházet důkladným plánováním a pravidelným servisem a údržbou.

Riziko hodnoty nájmu (potenciál nájemného, aktuální výše nájemného, dosažitelné nájemné, příjem z nájmu) představuje riziko týkající se nájemného, kterého lze případně dosáhnout na trhu s příslušnými nemovitostmi. Představuje maximální skutečný příjem z nájmu – ten může být nižší v důsledku zvláštních faktorů, např. neobsazenost nemovitosti nebo výpadek nájemného. Kvalita správy nemovitosti má navíc vliv na to, zda lze realizovat nájemné ve výši hodnoty nájmu. Hodnota nájmu je určena vztahem mezi nabídkou a poptávkou na příslušném, geograficky a objektivně vymezeném dílčím trhu. Hodnota nájmu je jedním z klíčových rizik, protože nepřímo ovlivňuje vývoj hodnoty nemovitosti. Kromě toho je peněžní tok realitní společnosti závislý na výši příjmů z nájmu.

Rizika nákladů na správu nemovitosti představují rizika změn týkající se alokovatelných a nealokovatelných nákladů na správu. Alokovatelné náklady na správu nese nájemník. Protože se však obvykle vypočítávají na základě celkových nákladů na užívání, vysoké provozní náklady snižují hodnotu nájmu nemovitosti. Nealokovatelné náklady na správu jsou v zásadě náklady na průběžnou údržbu a správu nemovitosti. Náklady na správu mají dopad na čisté příjmy z nájmu a vývoj hodnoty. Lze je zmírnit vhodnými konstrukčními postupy, zejména vysokou kvalitou budovy a nízkou energetickou náročností.

Riziko vývoje hodnoty představuje riziko změny hodnoty nemovitosti – v pozitivním i negativním smyslu. Jelikož je vývoj hodnoty základní součástí návratnosti investice do nemovitosti, jedná se o klíčové riziko ekonomické úspěšnosti investice. Vývoj hodnoty přímo souvisí s výší čistého příjmu z nájmu, protože investoři na tomto základě obvykle stanovují přijatelnou kupní cenu budov na tomto základě metodou stanovení výnosové hodnoty. V tomto ohledu mají změny hodnoty nájmu a nákladů na správu nemovitosti přímý dopad na hodnotu budovy. Riziko vývoje hodnoty proto odpovídajícím způsobem ovlivňuje finanční situaci společnosti.

Právní rizika v souvislosti s objektem zahrnují veškeré právní problémy spojené s nákupem, výstavbou, pronájmem a správou objektu. Patří sem například zatížení nemovitosti, problémy s nájemním právem či odpovědnost vlastníka nemovitosti. Právní rizika jsou ovlivněna na jedné straně platným právním systémem a na druhé straně kvalitou řízení společnosti. V zásadě mají v závislosti na situaci finanční dopad na (nepřenosné) náklady na správu, hodnotu nemovitosti nebo finance společnosti jako celku.

Riziko koncepce projektu představuje riziko, že při uvádění nemovitostí na trh mohou nastat potíže v důsledku koncepce budovy, která neodpovídá trhu. To se týká jak uvedení na trh ze strany developera projektu na konci fáze výstavby, tak i pronájmu ze strany investora ve fázi užívání. Riziko koncepce projektu vychází z posouzení současné a budoucí lokality a situace na trhu ze strany developera projektu. Ovlivňuje primárně hodnotu nájmu nemovitosti a nepřímo i vývoj její hodnoty. Flexibilní koncepce budovy může zmírnit dopady chybné koncepce.

Rizika financování (finanční rizika, riziko financování) rozestavěného objektu jsou všechna rizika, která vznikají s překlenovacím financováním až do doby prodeje objektu dlouhodobému investorovi a lze je přímo přiřadit k nemovitosti. Na jedné straně zde existuje určitá závislost na změnách na kapitálovém trhu, ale na druhé straně má na financování vliv i průběh projektu. Vliv zde mají zejména dodatečné náklady a zpoždění, protože může být nutné získat další kapitál nebo prodloužit překlenovací financování, což vede ke zvýšení nákladů na financování. Rizika financování projektu mají zase dopad na finanční situaci společnosti.

Rizika ve vztahu k realitním společnostem

Nekotované realitní a projektové společnosti mohou být vysoce zadlužené a citlivěji reagovat na negativní pohyby na trhu, například na růst úrokových sazeb. Ve srovnání s kotovanými společnostmi existuje také větší riziko, že se společnost dostane do platební neschopnosti a zkrachuje.

Investice do nekotovaných realitních společností jsou také spojeny s vyššími tržními riziky a riziky emitenta než u kotovaných společností, protože mimo jiné

- standardy týkající se účetnictví, výkaznictví, auditu nebo dohledu jsou nižší než u kotovaných investic;
- tyto investice mají zpravidla dlouhodobý, nelikvidní charakter, a jsou proto zastupitelné pouze v omezené míře;
- proces investování do nemovitostí je technicky náročný, a proto může být vystaven dalším rizikům.

B1.10 Náklady hrazené z alternativního investičního fondu

Přehled nákladů hrazených z alternativního investičního fondu je uveden v části B1.1 této přílohy.

B1.11 Performance fee

Nebude účtován žádný performance fee.

01.04.2025

Správcovská společnost:

CAIAC Fund Management AG, BERN

Depozitář:

Kaiser Partner Privatbank AG, Vaduz

Příloha C: Specifické informace pro jednotlivé země prodeje

CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND je povolen k obchodování v Lichtenštejnsku a může být veřejně nabízen a/nebo obchodován v zahraničí pouze v níže uvedených zemích:

Prodej v České republice



CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND

Doplňující informace pro české investory

Následující informace jsou určeny pro potenciální investory ve fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND v České republice. Tyto informace doplňují prospekt a poskytují další podrobnosti týkající se prodeje v České republice:

Úvěrová instituce

Kaiser Partner Privatbank AG, Herrengasse 23, FL-9490 Vaduz

Tel. +423 237 83 33, fax +423 237 80 05

Distributor a místo, kde mohou majitelé podílů („investoři“) získat požadované informace.

EFEKTA obchodník s cennými papíry, a.s., Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, Česká republika

s provozovnou na adrese náměstí Svobody 91/20, 602 00 Brno, Česká republika

Tel. +420 545 218 972

Web: www.efekta.cz

Prospekt ve formě listiny o svěřené správě, dokument s klíčovými informacemi (PRIIP KID), výroční a pololetní účetní závěrka a informace o upisování a odkupování lze získat bezplatně na výše uvedeném místě.

Publikační orgán

Čistá hodnota aktiv, cena za vydání a odkup podílů i všechna další oficiální oznámení o fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND jsou k dispozici na internetových stránkách Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV na adrese www.lafv.li.

Další informace

Výkonnost fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND od jeho založení je uvedena v příslušných účetních závěrkách za příslušné účetní období fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND, do kterých lze nahlédnout v sídle českého zastoupení.

Pro prodej v České republice je závazné německé znění prospektu a dalších dokumentů a publikací.

Úpisy jsou přijímány pouze na základě platného prospektu ve spojení s i) poslední zveřejněnou auditovanou roční účetní závěrkou alternativního investičního fondu nebo ii) poslední zveřejněnou pololetní účetní závěrkou, pokud byla zveřejněna po roční účetní závěrce.

Potenciální kupující podílů se vyzývají, aby se informovali o devizových předpisech a o příslušných právních a daňových předpisech, které se jich týkají.