

# CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND

## Smlouva o správě svěřeného majetku

a

## Statut

AIF (alternativní investiční fond) podle  
lichtenštejnského práva v právní formě  
kolektivní fiduciární společnosti

veřejně nabízený AIF

ke dni: 21. prosinec 2022

(dále jen „AIF“)

(samostatný fond)

Správcovská společnost:



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

## Informace pro investory / omezení prodeje

---

Tento statut nepředstavuje žádnou nabídku ani výzvu k upisování podílů AIF osobou v právním řádu, ve kterém je taková nabídka nebo výzva nezákonná nebo ve kterém osoba, jež takovou nabídku nebo výzvu vysloví, k tomu není kvalifikována, nebo se tak stane vůči osobě, vůči které je taková nabídka nebo výzva nezákonná.

Získávání podílů AIF se uskutečňuje na základě statutu, smlouvy o správě svěřeného majetku a poslední pololetní či výroční zprávy. Platné jsou pouze informace, které jsou obsaženy v statutu a zejména ve smlouvě o správě svěřeného majetku, včetně příloh A a B. S nabytím podílů se tyto dokumenty považují za dokumenty schválené investorem.

Informace, které nejsou obsaženy v tomto statutu a ve smlouvě o správě svěřeného majetku nebo v dokumentech přístupných veřejnosti, se nepovažují za autorizované a nejsou spolehlivé. Potenciální investoři by se měli informovat o možných daňových důsledcích, právních podmínkách a možných devizových omezeních nebo o kontrolních předpisech, které platí v zemích jejich občanství, bydliště nebo místa pobytu a které by mohly být důležité pro upisování, držení, výměnu, odkup nebo prodej. Další informace o daňových náležitostech jsou vysvětleny v statutu.

Podíly AIF nejsou schváleny k prodeji ve všech zemích. V příloze B „Specifické informace pro jednotlivé prodejní země“ jsou obsaženy informace týkající se prodeje v různých zemích. Při vydání, výměně a odkupu podílů v zahraničí se uplatňují ustanovení, která platí v příslušné zemi.

Podíly fondu je zakázáno prodávat americkým občanům (zákaz se vztahuje na státní příslušníky USA nebo osoby pobývající nebo platící daně v USA, popř. které založily sdružení nebo firmu podle zákonů USA nebo zákonů státu, teritoria nebo državy USA). Podíly nejsou a nebudou registrovány podle zákona United States Securities Act z roku 1933, ve znění pozdějších předpisů (ve smyslu „zákonu z roku 1933“) nebo podle zákonů o cenných papírech jiného státu nebo územního celku USA či jejích teritorií, držav nebo jiných území podléhajících jejich jurisdikci, včetně Společenství Portoriko („Spojené státy“). Změní-li se po uzavření obchodního vztahu osobní situace investora ve smyslu, že tento bude uznán za občana USA ve smyslu výše uvedené definice, bude investor povinen okamžitě prodat podíly a podrobně informovat AIFM.

Podíly nemohou být nabízeny, prodávány či jinak převáděny v USA nebo americkým občanům (podle zákona United States Securities Act z roku 1933). Pozdější převody podílů v rámci USA nebo americkým občanům rovněž nejsou možné.

AIF není a nebude registrován podle zákona United States Investment Company Act z roku 1940, ve znění pozdějších předpisů, ani jiných federálních zákonů USA. Podíly rovněž nemohou být nabízeny, prodávány či jinak převáděny v USA nebo americkým občanům (ve smyslu zákona United States Securities Act z roku 1933).

Podíly nebyly povoleny k obchodování Komisí pro cenné papíry a burzy USA („SEC“) či jiným regulačním nebo kontrolním orgánem USA, toto povolení však také nebylo zamítnuto. Dále platí, že Komise pro cenné papíry a burzy USA ani jiný regulační či kontrolní orgán USA nevydal rozhodnutí týkající se přesnosti či přiměřenosti tohoto statutu nebo výhod plynoucích z podílů.

## Obsah

Přehled organizace AIF .....	5
Přehled AIF .....	5
<b>Část I Statut.</b> .....	<b>6</b>
1 Prodejní podklady .....	6
2 Smlouva o správě svěřeného majetku .....	6
3 Obecné informace o AIF .....	6
4 Další informace o AIF .....	6
5 Organizace .....	7
6 Obecné principy investování a omezení investic .....	9
7 Investování .....	9
8 Upozornění na rizika .....	9
9 Účast na AIF .....	16
10 Použití výnosů .....	17
11 Daňové předpisy .....	17
12 Náklady a poplatky .....	18
13 Informace pro investory .....	19
14 Doba trvání, zrušení a strukturální opatření AIF .....	19
15 Rozhodné právo, soudní příslušnost, rozhodující jazyk .....	19
16 Specifické informace pro jednotlivé země prodeje .....	20
<b>Část II Smlouva o správě svěřeného majetku CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND</b> .....	<b>21</b>
Preambule .....	21
I. Obecná ustanovení .....	21
Čl. 1 AIF .....	21
Čl. 2 Správcovská společnost .....	21
Čl. 3 Přenesení působnosti .....	21
Čl. 4 Depozitář .....	21
Čl. 5 Hlavní podpůrce .....	22
Čl. 6 Auditorská společnost .....	22
II. Prodej .....	22
Čl. 7 Informace o prodeji / omezení prodeje .....	22
Čl. 8 Oprávnění investoři / profesionální investoři / soukromí investoři .....	22
III. Strukturální opatření .....	24
Čl. 9 Obecné informace .....	24
Čl. 10 Sloučení .....	24
Čl. 11 Informace pro investory, schválení a práva investorů .....	25
Čl. 12 Náklady na sloučení .....	25
Čl. 13 Přeměna řídicího či podřízeného AIF na AIF a naopak .....	25
IV. Zrušení AIF a tříd podílů .....	25
Čl. 14 Obecné informace .....	25
Čl. 15 Rozhodnutí o zrušení .....	25
Čl. 16 Důvody pro zrušení .....	26
Čl. 17 Náklady na zrušení .....	26
Čl. 18 Zrušení a konkurz správcovské společnosti nebo depozitáře .....	26
Čl. 19 Výpověď smlouvy o depozitáři .....	26
V. Třídy podílů a vytváření dílčích fondů .....	26

Čl. 20	Vytváření dílčích fondů .....	26
Čl. 21	Třídy podílů .....	26
VI.	Obecné principy investování a omezení investic.....	27
Čl. 22	Investiční politika.....	27
Čl. 23	Povolené investice.....	27
Čl. 24	Použití derivátů, techniky a nástroje.....	27
Čl. 25	Hranice investic.....	27
VII.	Ocenění a obchody s podíly .....	27
Čl. 26	Výpočet obchodního jmění připadajícího na jeden podíl .....	27
Čl. 27	Vydávání podílů.....	28
Čl. 28	Odkup podílů.....	29
Čl. 29	Výměna podílů.....	30
Čl. 30	Pozastavení výpočtu čistého obchodního jmění připadajícího na jeden podíl a vydávání, odkupu nebo výměny podílů .....	30
Čl. 31	Late Trading a Market Timing.....	31
Čl. 32	Prevence praní špinavých peněz a financování terorismu.....	32
VIII.	Náklady a poplatky .....	33
Čl. 33	Běžné poplatky.....	33
Čl. 34	Náklady k tíži investorů.....	34
IX.	Závěrečná ustanovení .....	34
Čl. 35	Použití výnosů.....	35
Čl. 36	Příspěvky.....	35
Čl. 37	Informace pro investory.....	35
Čl. 38	Zprávy.....	35
Čl. 39	Obchodní rok.....	36
Čl. 40	Změny smlouvy o správě svěřeného majetku.....	36
Čl. 41	Promlčení.....	36
Čl. 42	Rozhodné právo, soudní příslušnost a rozhodující jazyk.....	36
Čl. 43	Obecné informace.....	36
Čl. 44	Nabytí platnosti.....	36
Příloha A:	Přehled fondů .....	37
Příloha B:	Specifické informace pro jednotlivé země prodeje .....	45

## Přehled organizace správcovské společnosti

<b>Správcovská společnost:</b>	CAIAC Fund Management AG Haus Atzig, Industriestrasse 2, FL-9487 Bendern
<b>Číslo ve veřejném rejstříku:</b>	FL-0002.227.513-0
<b>Správní rada:</b>	Dr. Roland Müller Dr. Dietmar Loretz Gerhard Lehner
<b>Vedení společnosti:</b>	Thomas Jahn Raimond Schuster
<b>Auditorská společnost:</b>	Grant Thornton AG Bahnhofstrasse 15, FL-9494 Schaan

## Přehled AIF

<b>Název AIF:</b>	CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND
<b>Právní struktura:</b>	AIF má právní formu fiduciární společnosti („kolektivní fiduciární společnost“) podle zákona o správcovských společnostech alternativních investičních fondů z 19. 12. 2012 (AIFMG).
<b>Země založení:</b>	Knížectví Lichtenštejnsko
<b>Datum založení:</b>	25. 8. 2015
<b>Číslo ve veřejném rejstříku:</b>	FL-0002.504-997-2
<b>Obchodní rok:</b>	Obchodní rok AIF začíná 1. července a končí 30. června následujícího roku.
<b>Účetní měna AIF:</b>	CZK
<b>Auditor AIF:</b>	Deloitte (Liechtenstein) AG Kirchstrasse 3, FL-9490 Vaduz
<b>Depozitář:</b>	Kaiser Partner Privatbank AG Herrengasse 23, FL-9490 Vaduz
<b>Führung des Anteilsregisters:</b>	Kaiser Partner Privatbank AG Herrengasse 23, FL-9490 Vaduz
<b>Správa portfolia AIF:</b>	CAIAC Fund Management AG Haus Atzig, Industriestrasse 2, FL-9487 Bendern
<b>Distributor v České republice</b>	EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s., Vinařská 460/3, Pisárky, CZ-603 00 Brno s provozovnou na adrese náměstí Svobody 91/20, 602 00, Brno
<b>Příslušný dohlížecí úřad:</b>	Úřad pro dohled nad finančním trhem Lichtenštejnska (Finanzmarketaufsicht, „FMA“); <a href="http://www.fma-li.li">www.fma-li.li</a>

## **Část I Statut**

Vydání a odkup podílů AIF probíhá na základě aktuálně platného statutu, smlouvy o správě svěřeného majetku a přílohy A „Přehled fondů“. Tato smlouva o správě svěřeného majetku je doplněna vždy o poslední pololetní či výroční zprávu.

Není dovoleno podávat informace nebo prohlášení, které se liší od statutu nebo smlouvy o správě svěřeného majetku. Vydání nebo odkup podílů na základě informací nebo prohlášení, které nejsou uvedeny v statutu anebo smlouvě o správě svěřeného majetku, je výhradně na riziko kupujícího nebo prodávajícího. Správcovská společnost nese odpovědnost za vydání informace a prohlášení, které se budou lišit od aktuálního statutu nebo smlouvy o správě svěřeného majetku.

Statut a smlouva o správě svěřeného majetku jsou předloženy v tomto jednom dokumentu. Důležitým dokumentem o založení fondu je smlouva o správě svěřeného majetku včetně přílohy A „Přehled fondů“.

### **1 Prodejní podklady**

---

Statut, smlouvu o správě svěřeného majetku a přílohu A „Přehled fondů“ a rovněž nejnovější výroční nebo pololetní zprávu lze obdržet zdarma na trvalém datovém nosiči správcovské společnosti, depozitáře, na platebních místech u všech osob oprávněných k prodeji v Lichtenštejnsku i zahraničí, jakož i na internetových stránkách Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV (Liechtensteinischer Anlagefondsverband) na adrese [www.lafv.li](http://www.lafv.li).

Další informace k AIF lze získat na internetové adrese [www.caiac.li](http://www.caiac.li) a během provozní doby u společnosti CAIAC Fund Management AG.

### **2 Smlouva o správě svěřeného majetku**

---

Smlouva o správě svěřeného majetku obsahuje obecnou část, přílohu A „Přehled fondů“ a přílohu B „Specifické informace pro jednotlivé země prodeje“. Smlouva o správě svěřeného majetku a uvedené přílohy jsou otištěny v úplném znění. Pouze statut a smlouva o správě svěřeného majetku, včetně speciálních ustanovení o investiční politice uvedených v příloze A „Přehled fondů“ vyžadují nezávislý právní audit lichtenštejnského úřadu FMA. Smlouva o správě svěřeného majetku a výše uvedené přílohy mohou být správcovskou společností kdykoliv zcela nebo částečně měněny nebo doplňovány, pokud to úřad FMA předem schválí.

Každá změna smlouvy o správě svěřeného majetku a příloh bude zveřejněna v publikačním orgánu AIF a je poté právně závazná pro všechny investory.

Publikačním orgánem AIF jsou internetové stránky Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV (Liechtensteinischer Anlagefondsverband) [www.lafv.li](http://www.lafv.li).

### **3 Obecné informace o AIF**

---

Investiční fond (dále jen „AIF“) splňuje ustanovení zákona o správcovských společnostech alternativních investičních fondů (AIFMG) Knížectví Lichtenštejnsko.

Další informace (např. schválení úřadem FMA, zápis do obchodního rejstříku Lichtenštejnska) jsou uvedeny v příloze A „Přehled fondů“ a příloze B „Specifické informace pro jednotlivé země prodeje“.

Možnost AIF investovat do různých druhů hmotného majetku a ustanovení, která je přitom nutné dodržovat, vyplývají ze zákona AIFMG / vyhlášky AIFMV, smlouvy o správě svěřeného majetku a přílohy A „Přehled fondů“, která upravuje právní vztahy mezi vlastníky podílů (dále jen „investoři“), správcovskou společností a depozitářem. Pokud není v zákoně AIFMG / vyhlášce AIFMV určeno jinak, řídí se právní poměry mezi investory a správcovskou společností podle smlouvy o správě svěřeného majetku a, pokud zde není příslušná úprava, podle ustanovení osobního a společenského práva (PGR) o fiduciárních společnostech.

### **4 Další informace o AIF**

---

Investoři se na příslušném majetku AIF podílejí podle svých získaných podílů.

Úpisem nebo nabytím podílů investor uznává smlouvu o správě svěřeného majetku, přílohu A „Přehled fondů“ a prostudování statutu. Investoři, dědicové nebo jiné oprávněné osoby nemohou požadovat rozdělení nebo zrušení AIF. Schůze investorů se neplánuje a neuděluje se žádné schvalovací právo. Podrobnosti o AIF jsou pro příslušný fond popsány v příloze A „Přehled fondů“.

Všechny podíly AIF v zásadě představují stejná práva, ledaže by správcovská společnost rozhodla podle článku 21 smlouvy o správě svěřeného majetku, že v rámci AIF vydá různé třídy podílů.

Vůči třetím osobám ručí majetek AIF jen za závazky, které byly přijaty AIF.

Tento statut a smlouva o správě svěřeného majetku, včetně přílohy A „Přehled fondů“ a přílohy B „Specifické informace pro jednotlivé země prodeje“, platí pro AIF uvedený na úvodní straně.

#### **4.1 Doba trvání AIF**

Doba trvání AIF je uvedena v příloze A „Přehled fondů“.

#### **4.2 Dosavadní vývoj hodnot AIF**

AIF byl založen dne 25. 8. 2015

Dosavadní vývoj hodnot AIF je uveden na internetových stránkách Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV (Liechtensteinischer Anlagfondsverband) na adrese [www.lafv.li](http://www.lafv.li).

Dosavadní vývoj hodnot podílu není žádnou zárukou běžných a budoucích výkonů. Hodnota podílu může kdykoliv růst nebo klesat, nelze zaručit návratnost investice.

### **5 Organizace**

---

#### **5.1 Země sídla / příslušný dohlížecí úřad**

Knížectví Lichtenštejnsko / Úřad pro dohled nad finančním trhem Lichtenštejnska (Finanzmarktaufsicht, FMA); [www.fma-li.li](http://www.fma-li.li)

#### **5.2 Právní poměry**

Právní poměry mezi investory a AIF se řídí podle zákona ze dne 19. 12. 2012 o správcovských společnostech alternativních investičních fondů (AIFMG) a vyhlášky ze dne 22. 3. 2016 o správcovských společnostech alternativních investičních fondů (AIFMV) a, pokud zde není příslušná úprava, podle ustanovení osobního a společenského práva (PGR) o fiduciálních společnostech.

#### **5.3 Správcovská společnost alternativního investičního fondu**

CAIAC Fund Management AG (dále jen „správcovská společnost“), Haus Atzig, Industriestrasse 2, FL-9487 Bendern, číslo ve veřejném rejstříku FL-0002.227.513-0.

Společnost CAIAC Fund Management AG byla založena dne 15. května 2007 formou akciové společnosti se sídlem a hlavní správou v Bendernu, Knížectví Lichtenštejnsko, na dobu neurčitou. Vláda udělila správcovské společnosti povolení k zahájení obchodní činnosti dne 10. května 2007 a povolení ke správě alternativních investičních fondů dne 15. 11. 2013 podle zákona o správcovských společnostech alternativních investičních fondů (AIFMG). Společnost CAIAC Fund Management Ltd. je rovněž držitelem oprávnění pro správcovskou společnost podle zákonů IUG a UCITSG.

Akciový kapitál správcovské společnosti činí 1.000.000,- CHF (slovy: jeden milion švýcarských franků) a je do výše 100 % splacen. Předmět podnikání správcovské společnosti spočívá ve správě a prodeji subjektů kolektivního investování podle lichtenštejnského práva.

Správcovská společnost je vybavena rozsáhlými právy k provádění všech administrativních a správních jednání svým jménem a na účet investorů.

Správcovská společnost vždy jedná ve prospěch AIF, investorů a integrity trhu. Nejdůležitější zásadou je rovný přístup ke všem investorům. Upřednostnění jednotlivých investorů je výslovně zakázáno.

Správcovská společnost musí při své činnosti dodržovat příslušná ustanovení, zejména zákon AIFMG / vyhláška AIFMV. S tím je spojeno zejména zavedení interního systému správy rizik k včasnému rozpoznání rizik spojených s činností společnosti, aby se zabránilo jejich opakovanému výskytu.

Přehled o veškerých subjektech AIF, které správcovská společnost spravuje, se nachází na internetových stránkách Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV (Liechtensteinischer Anlagfondsverband) na adrese [www.lafv.li](http://www.lafv.li).

Seznam fondů, které správcovská společnost spravuje, je k dispozici ke stažení na stránkách [www.lafv.li](http://www.lafv.li).

### 5.3.1 Správní rada

Předseda Dr. Roland Müller  
Členové Dr. Dietmar Loretz  
Gerhard Lehner

### 5.3.2 Vedení společnosti

Jednatel Thomas Jahn  
Člen Raimond Schuster

Členové vedení společnosti jsou zaměstnanci správcovské společnosti.

## 5.4 Správce

Správu fondu vykonává správcovská společnost. Správcovská společnost nepřevodila správu správcovské společnosti na jinou osobu, s výjimkou správy registru podílů uvedeném v příloze A „Přehled fondů“.

## 5.5 Správce aktiv (Asset Manager)

Správu aktiv AIF vykonává správcovská společnost (její oddělení správy aktiv). Úkolem správce aktiv je zejména samostatná každodenní realizace investiční politiky a provádění každodenních obchodů AIF a jiných s tím souvisejících služeb pod dohledem, kontrolou a v odpovědnosti správcovské společnosti. Plnění těchto úkolů probíhá při dodržování zásad investiční politiky a omezení investic AIF tak, jak jsou popsány v příloze A „Přehled dílčích fondů“, jakož i zásad zákonného omezení investic.

Správce aktiv má právo nechat si na vlastní náklady a odpovědnost radit třetími osobami, zejména různými investičními poradci.

Další informace o správci aktiv, pokud existují, naleznete v příloze A „Přehled fondů“.

## 5.6 Depozitář

Zákon AIFMG vychází z požadavku oddělení správy a úschovy aktiv investičního fondu. Správcovská společnost jmenovala deponitářem společnost Kaiser Partner Privatbank AG, která zajišťuje úschovu aktiv AIF a správu registru podílů.

Společnost Kaiser Partner Privatbank AG byla založena v roce 1977 jako investiční společnost a v roce 1999 obdržela úplnou bankovní licenci. Jediným akcionářem společnosti Kaiser Partner Privatbank AG je společnost Kaiser Partner Holding Anstalt, která působí v oblasti správy majetku. Hlavním předmětem činnosti Kaiser Partner Privatbank AG je privátní bankovníctví a obhospodařování majetkového portfolia pro movité soukromé klienty. Další informace týkající se deponitáře (např. zprávy o hospodaření, brožury atd.) lze získat přímo v sídle deponitáře nebo online na webových stránkách deponitáře [www.kaiserpripartner.com](http://www.kaiserpripartner.com). Depozitář je oprávněn pověřit výkonem svých úkolů jednoho či více sub-deponitářů. Úkoly deponitáře spočívají rovněž v provedení žádostí či příkazů k úpisu, odkupu, výměně a převodu podílů, jakož i vedení registru podílů.

### 5.6.1 Povinnosti deponitáře:

Depozitář bude plnit své povinnosti a ponese odpovědnost popsanou v příslušné platné verzi zákona AIFMG a smlouvě o deponitáři (dále uváděná jako „smlouva o deponitáři“). Zákon a smlouva o deponitáři ukládají deponitáři následující povinnosti:

- (i) úschovu aktiv AIF svěřených deponitáři nebo držených deponitářem jménem AIF;
- (ii) (obecný dohled nad aktivy AIF, např. sledování výpočtu hodnoty NAV, platebních transakcí, transakcí s podíly a použití výnosu;
- (iii) administrativní činnosti týkající se příslušných povinností, např. správy, správy deponitářského účtu, platebních transakcí a vydávání a odkupu podílů.

### 5.6.2 Odpovědnost deponitáře

V případě ztráty aktiv je deponitář odpovědný vůči AIF a investorům, vyjma případu, kdy ztrátu způsobí události vymykající se jeho kontrole. Depozitář ponese odpovědnost pouze za jiné ztráty, pokud je způsobí trestuhodné selhání při plnění povinností deponitáře.



### 5.6.3 Zbavení odpovědnosti v případě podřízeného deponitáře

Je-li využito služeb podřízeného deponitáře, deponitář může být zbaven odpovědnosti za ztrátu aktiv, což znamená, že odpovědnost místo něj ponese podřízený deponitář.

### Zákon FATCA

Deponitář bude dodržovat ustanovení zákona o výměně informací o účtech s jinými státy za účelem správy daní (dále jen „FATCA“, zejména články 1471 až 1474 daňového zákoníku USA, případně dohodu mezi Lichtenštejnem a USA o spolupráci při zavedení zákona FATCA, případ od případu); bude-li to požadováno, zaregistruje se u finančního úřadu USA jako instituce podílející se na plnění zákona FATCA.

Další informace a podrobnosti o deponitáři, pokud existují, naleznete v příloze A „Přehled fondů“ u konkrétního fondu.

### 5.7 Auditorické společnosti AIF a správcovská společnost

AIF: Deloitte (Liechtenstein) AG, Kirchstrasse 3, FL-9490 Vaduz

AIFM: ReviTrust Grant Thornton AG, Bahnhofstrasse 15, FL-9494 Schaan.

AIF a správcovská společnost musí nechat každoročně prověřit svojí obchodní činnost nezávislou auditorickou společností autorizovanou úřadem FMA.

## 6 Obecné principy investování a omezení investic

---

Majetek fondu je investován při dodržování ustanovení zákona AIFMG a smlouvy o správě svěřeného majetku a podle zásad investiční politiky popsaných v příloze A „Přehled fondů“ a v rámci omezení investic.

### 6.1 Investiční politika

Investiční politika AIF je popsána v příloze A „Přehled fondů“.

### 6.2 Účetní/referenční měna

Účetní měna AIF a referenční měna každé třídy podílů je uvedena v příloze A „Přehled fondů“.

U účetní měny se jedná o měnu, ve které je vedeno účetnictví AIF. Referenční měna je měna, ve které se vypočítává výkon a čistá hodnota aktiv každé třídy podílů, pokud je odlišná od účetní měny.

### 6.3 Profil typického investora

Profil typického investora AIF je popsán v příloze A „Přehled fondů“.

## 7 Investování

---

Aktiva AIF jsou investovány přímo do cenných papírů, nemovitostí a/nebo firem, jejichž předmět činnosti tvoří především nákup, držba a správa nemovitostí a převod vlastnictví nemovitostí za úplaty za účelem tvorby zisku (dále jen „realitní společnosti“), a jednoho či více povolených aktiv podle zásady diverzifikace rizik, jak je popsána níže a v příloze A.

Povolené investice, nepovolené investice, konkrétní hranice investic, využití derivátů, metody a konkrétní předpisy vztahující se na půjčky jsou uvedeny ve smlouvě o správě svěřeného majetku a dále v příloze A „Přehled fondů“.

## 8 Upozornění na rizika

---

### 8.1 Specifická rizika fondu

**Vývoj hodnot podílů je závislý na investiční politice a na vývoji trhu jednotlivých investic AIF a nelze ho zjistit předem. 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 AIF jsou popsána v příloze A „Přehled fondů“.

### 8.2 Obecná rizika

Kromě specifických rizik fondů mohou investice AIF podléhat obecným rizikům.

Veškeré investice do dílčích fondů jsou spojeny s riziky. Rizika mohou zahrnovat mimo jiné: rizika trhu s akciemi a obligacemi, kurzovní rizika, rizika změny úrokových sazeb, úvěrová rizika, rizika volatility i politická rizika, popř. mohou být s těmito riziky spojeny. Každé z těchto rizik se může objevit v souvislosti s jinými riziky. O některých z těchto rizik se v tomto odstavci krátce zmíníme. Je třeba však respektovat, že toto není úplný výčet všech možných rizik.

Potenciální investoři by měli vědět o rizicích spojených s investicemi do podílů a teprve pak by se měli rozhodnout, jak investovat, když si nechají od svých právních, daňových a finančních poradců, auditorů nebo jiných specialistů obsáhle poradit o vhodnosti investice do podílů AIF s ohledem na svou osobní finanční a daňovou situaci a jiné okolnosti, které jsou obsažené v informacích v tomto statutu a s ohledem na investiční politiku AIF.

### **Změna investičního spektra a investiční politiky**

V souladu s principy investování a zákonnými a investičními omezeními, které pro fond vytváří velmi široký rámec působnosti, může být skutečná investiční politika primárně zaměřena například také na nákup aktiv u omezeného počtu odvětví, trhů nebo regionů/zemí. Toto zaměření pouze na několik specifických oblastí investic může nést jistá rizika. Pokud to úřad FMA předem schválí, správcovská společnost může změnit investiční politiku v rámci zákonných a smluvně povolených pravidel, což může znamenat změnu míry rizika.

### **Změna smlouvy o správě svěřeného majetku**

Správcovská společnost si ve smlouvě o správě svěřeného majetku vyhrazuje právo měnit podmínky správy svěřeného majetku, pokud to úřad FMA předem schválí. Dále podle smlouvy o správě svěřeného majetku může zcela zlikvidovat AIF nebo ho sloučit s jiným AIF. Pro investora tak vzniká riziko, že nebude moci realizovat plánovanou délku držení investic. Likvidace AIF vyžaduje předem informovat úřad FMA.

### **Záruční správa (collateral management)**

Jestliže AIF provádí transakce mimo burzu (obchody OTC), mohou být vystaveny rizikům v souvislosti s kredibilitou protistrany OTC: při uzavírání termínovaných kontraktů, opcí a swapových transakcí nebo použití jiných derivativních technik je AIF vystaven riziku, že protistrana OTC nesplní své povinnosti plynoucí z určité smlouvy nebo více smluv (popř. tyto povinnosti splnit nemůže). Riziko vyplývající ze selhání smluvní strany může být sníženo složením jistiny. Jestliže bude dlužena jistina subjektu AIF podle platných dohod, bude uschována úschovnou nebo pro úschovnu ve prospěch AIF. Případy konkurzu a insolvence, popř. takové případy úvěrového selhání u úschovny nebo v rámci jejích podřízených úschoven / sítě korespondenčních bank mohou vést k tomu, že budou práva AIF ve spojení s jistinou přesunuta nebo jiným způsobem omezena. Pokud bude AIF dlužit protistraně OTC jistinu podle platné dohody, je nutné takovou jistinu, jak bylo dohodnuto mezi AIF a protistranou OTC, převést na protistranu OTC. Případy konkurzu a insolvence, popř. takové případy úvěrového selhání u protistrany OTC, úschovny nebo v rámci jejích podřízených úschoven / sítě korespondenčních bank mohou vést k tomu, že budou práva AIF nebo uznání AIF ohledně jistiny zdržena, omezena nebo dokonce vyloučena, čímž by byl AIF donucen dostát svým povinnostem v rámci transakce OTC, nehledě na případné jistiny, které byly předem vystaveny ke krytí takových povinností.

### **Derivativní finanční nástroje**

S nákupem a prodejem opcí a uzavíráním termínovaných kontraktů nebo swapů jsou spojena následující rizika:

- Změna ceny u podkladového aktivamůže snížit hodnotu opce nebo termínovaného kontraktu. Dojde-li k takovému snížení hodnoty, že se opce nebo kontrakt stane bezcenný, společnost může být přinucena vzdát se získaných práv. Speciální aktiva také mohou vykazat ztráty v důsledku změny hodnoty podkladového aktivaswapu. Pákový efekt u opcí může změnit hodnotu aktiv fondu ve větší míře než přímý nákup podkladových finančních instrumentů. Riziko ztráty může být v době uzavření transakce nezjistitelné.
- Likvidní sekundární trh určitého nástroje může být v určitou dobu nedostupný. Za určitých okolností nemusí být dále možné ekonomicky efektivně neutralizovat (uzavřít) pozici derivátů.
- Nákup opcí nese riziko, že opce nebude uplatněna, protože cena podkladového aktiva se nevyvíjí očekávaným způsobem, což znamená, že konkrétní aktivum ztrácí zaplacenou opční prémii. Při prodeji opcí hrozí riziko, že fond se speciálními aktivy může být nucen koupit aktiva za cenu vyšší, než je aktuální tržní cena, popř. být nucen prodat je za cenu nižší, než je aktuální tržní cena. Fondu tím vznikne ztráta rovnající se rozdílu cen mínus získaná opční prémie.
- U termínovaných kontraktů hrozí riziko, že společnost může být nucena na úkor fondu uhradit rozdíl ceny platící v době uzavření transakce a tržní ceny v době ukončení nebo splatnosti transakce. V takovém případě fondu vznikne ztráta. Riziko ztráty může být v době uzavření termínovaného kontraktu nezjistitelné.
- Potenciálně nutné ukončení offsetové transakce (tzv. closing out) je spojeno s náklady.
- Při zpětném pohledu se může ukázat, že prognózy společnosti týkající se budoucí hodnoty podléhajících aktiv, úroků, cen a devizových trhů byly chybné.
- Může být nemožné koupit nebo prodat aktiva spojená s deriváty ve vhodnou dobu, popř. může být nutné zakoupit je nebo prodat v nevhodnou dobu.

- Použitím derivátů mohou také vzniknout ztráty, které nelze za určitých okolností předvídat a které mohou přesáhnout zaplacenou marži.

U mimoburzovních transakcí (tzv. obchody OTC), hrozí následující rizika:

- Může chybět organizovaný trh, společnost proto nebude schopna prodat ve prospěch fondu zakoupené finanční nástroje na trhu OTC.
- Může být nemožné či obtížné ukončit offsetovou transakci (tzv. closing out), popř. její ukončení bude spojeno se značnými náklady.

#### **Riziko emitenta (kreditní riziko)**

Zhoršení platební schopnosti nebo dokonce konkurz emitenta může znamenat minimálně částečnou nebo úplnou ztrátu majetku.

#### **Riziko snížení hodnoty peněz**

Inflace může snížit hodnotu jakýchkoliv aktiv. Platí to také pro aktiva v držení fondu. Míra inflace může být vyšší než nárůst hodnoty fondu.

#### **Ekonomické riziko**

Jedná se o nebezpečí kurzových ztrát, které vznikají tak, že při rozhodnutí o investici není zohledněn vývoj konjunktury nebo je zohledněn nepatřičně a na základě toho jsou investice do cenných papírů učiněny ve špatnou dobu nebo jsou cenné papíry drženy v nevhodné fázi konjunktury.

#### **Riziko země**

Investice v politicky nestabilních zemích jsou spojeny s vyšším rizikem, které může velmi rychle způsobit značné kolísání cen. Patří sem například omezení devizových transakcí, rizika spojená s finančními převody, moratoria a embarga.

#### **Riziko likvidity**

U titulů menších společností (tzv. Small Caps), mezi něž zpravidla patří realitní společnosti, spočívá riziko v tom, že trh nebude v určitých fázích likvidní. To může způsobit, že s tituly nebude moci být v požadovanou dobu a/nebo v požadované výši a/nebo za očekávanou cenu obchodováno.

#### **Riziko kapitálového trhu**

Cena nebo tržní hodnota finančních produktů závisí zejména na výkonu kapitálových trhů, které zase ovlivňuje celková ekonomická situace a obecné ekonomické a politické prostředí v příslušné zemi. Vývoj hodnoty cen, zejména na burze, obecně ovlivňují iracionální faktory, např. nálady, názory a fámy. Kolísání ceny a tržní hodnoty mohou rovněž způsobit změny úroků, směnných kurzů nebo bonity emitenta.

#### **Tržní riziko (kurzové riziko)**

**Akcie** se vyznačují značným kolísáním hodnoty, a proto hrozí riziko poklesu ceny. Kolísání cen ovlivňuje zejména zisk emitenta, vývoj v daném odvětví a celkový ekonomický výkon. Cenu akcie může rovněž ovlivnit důvěra účastníků trhu v danou společnost. To platí zejména pro společnosti, jejichž akcie jsou obchodovány na burze nebo jiném organizovaném trhu teprve krátce. V těchto případech i drobné změny prognóz mohou vést ke značným cenovým výkyvům. Pokud velký počet akcionářů vlastní malé množství volně obchodovatelných akcií (tzv. free float), příkazy k nákupu či prodeji malého množství akcií může mít značný dopad na tržní cenu a způsobit větší kolísání ceny.

**Konvertibilní dluhopisy a opční listy** opravňují směnit dluhopis za akcie nebo získat do držení akcie. Vývoj hodnoty konvertibilních dluhopisů a opčních listů proto závisí na vývoji ceny akcií, ze kterých je jejich hodnota odvozena. Rizika spojená se změnou hodnoty souvisejících akcií proto mohou ovlivnit hodnotu konvertibilních dluhopisů a opčních listů. Opční listy, které emitenta opravňují nabídnout investorům předem určený počet akcií výměnou za úhradu nominální ceny (akciové dluhopisy), ve stále větší míře závisí na ceně souvisejících akcií.

**Nemovitosti** podléhají specifickým rizikům, která lze vyjádřit následovně:

- Aktuální/předpovídané příjmy z pronájmu mohou být nižší a snižovat tak hodnotu nemovitosti.
- Nepředvídané náklady na údržbu nemovitosti, např. náklady na opravu stavebních vad, mohou významně ovlivnit hodnotu nemovitosti.
- Náklady mohou vyplynout z pojistných rizik, které nebudou kryty pojistným, popř. jím budou kryty pouze zčásti. Tyto náklady mohou významně ovlivnit hodnotu nemovitosti.

- Trh s nemovitostmi může v budoucnosti podléhat značné míře regulací. To může způsobit, že vstup na tento trh se ztíží a bude ohrožena základna příjmů fondu.
- Ocenění nemovitosti mohou ztěžovat změny zákonů a daní, popř. změny výkladu stávajících zákonů.
- Při poklesu poptávky po bydlení a/nebo investicích oproti současnému stavu může klesnout prodejní cena nemovitosti.
- Při potenciálním nebo již existujícím financování investic do nemovitostí za pomoci bank hrozí riziko v případě, že nebude možné odečíst si náklady spojené s úvěrem z daní, popř. to bude možné jen zčásti.
- Prodej nemovitosti může trvat řadu let i přesto, že průměrná doba realizace prodeje se podle dosavadních zkušeností odhaduje na 2 roky. Na časový faktor nelze poskytnout záruku, proto hrozí riziko, že při prodeji podílů fondu nebude k dispozici požadovaná likvidita a že prodej nemovitosti bude probíhat podle plánu.

**Investiční kapitálové společnosti / soukromý kapitál** podléhá specifickým rizikům, které lze vyjádřit následovně:

- (Negativní) odchylky od obchodních plánů portfolia společností (generátory hodnoty nebo poměr cena-množství)
- Následně odhalené nesrovnalosti při tvorbě plánů a systémů
- Společnost není obchodována na burze, není pevně stanovena cena
- Medvědí trh může bránit plánovanému volnému pohybu na burze
- Změny stávajících zákonů státními orgány doma i v zahraničí, zejména v oblasti daňových zákonů
- Nelikvidita investic do uzavřených fondů (mimo jiné) v právní formě kapitálové společnosti (Kapitalgesellschaft, „KG“)

#### **Riziko v důsledku zvýšeného počtu odprodejí a úpisů**

Likvidita aktiv fondu stoupá či klesá v závislosti na příkazech k nákupu či prodeji. Odliv či příliv prostředků může vést k čistému přílivu či odlivu likvidních aktiv fondu po vyrovnání (tzv. netting out). Tento čistý příliv či odliv prostředků může přimět správce fondu k nákupu či prodeji aktiv, což je spojeno s transakčními náklady. Platí to zejména v případě, kdy příliv či odliv jednoho z likvidních aktiv, které společnost vyčlenila pro fond, je překročen nebo je nižší, než je žádoucí. Následné dodatečné transakční náklady jsou účtovány na vrub fondu a mohou negativně ovlivnit jeho hodnotu. Zvýšená likvidita fondu může v případě přílivu prostředků působit jako zátěž, pokud společnost není schopna tento kapitál za vhodných podmínek investovat.

#### **Daňové riziko**

Nákup, držení nebo prodej investic AIF může podléhat daňovým předpisům (např. odvod srážkové daně) mimo domicil AIF.

#### **Podnikatelské riziko**

Investice do akcií představují přímou účast na hospodářském úspěchu, popř. neúspěchu určitého podniku. V extrémním případě – při konkurzu – to může znamenat úplnou ztrátu hodnoty příslušných investic.

#### **Měnové riziko**

Aktiva fondu lze investovat i do jiné měny, než je měna fondu. Fond poté inkasuje příjmy, platby a výnosy z těchto investic v jiné měně. Pokud hodnota měny oproti měně fondu klesne, sníží se tím hodnota těchto investic a potažmo hodnota aktiv fondu.

Za účelem zajištění kurzových rizik může společnost provádět transakce s deriváty drženy v cizí měně na základě měnových nebo devizových kurzů. Tyto zajišťovací transakce, které obvykle zajišťují pouze část aktiv fondu, slouží ke snížení kurzového rizika. Nelze však vyloučit možnost, že změny devizových kurzů negativně neovlivní hodnotu AIF navzdory možným zajišťovacím transakcím. Náklady a možné ztráty spojené se zajištěním kurzových rizik snižují zisk AIF.

### **Riziko změny sazeb**

Pokud AIF investuje do pevně úročených cenných papírů, je vystaven riziku změny úrokových sazeb na trhu oproti stavu, kdy byl cenný papír vydán. Jestliže budou úrokové sazby na trhu stoupat, může výrazně poklesnout kurzová hodnota pevně úročených cenných papírů, které patří do majetku fondu. Naopak pokud úrokové sazby na trhu klesnou, cena pevně úročených cenných papírů stoupne. Vývoj ceny znamená, že aktuální výnos z pevně úročených cenných papírů přibližně kopíruje aktuální tržní kurz.

Nicméně kolísání cen závisí na (zbývajících) době do splatnosti pevně úročených cenných papírů. Pevně úročené cenné papíry s kratší dobou splatnosti jsou spojeny s nižším rizikem změny úroků než cenné papíry s delší dobou splatnosti. Avšak pevně úročené cenné papíry s kratší dobou splatnosti mají zpravidla nižší výnosy než cenné papíry s delší dobou splatnosti. Vzhledem k jejich kratší době splatnosti, která nepřekračuje 397 dnů, jsou nástroje peněžního trhu obvykle spojovány s nižším rizikem změny úrokových sazeb. Dále platí, že úroky různých úročených finančních nástrojů ve stejné měně a se srovnatelnou zbývajících dobou do splatnosti se mohou vyvíjet odlišně.

### **Riziko pákového efektu**

Pákovým efektem se rozumí všechny metody, kdy společnost může zvýšit úroveň investic fondu prostřednictvím půjček, opakovaného použití zástavy na základě smluv o zapůjčení a zpětném odkupu cenných papírů, využití derivátů nebo jiných prostředků. V důsledku toho odpovídajícím způsobem vzroste možné tržní riziko, tj. i riziko ztráty.

### **Riziko u zápůjček cenných papírů**

AIF nebude provádět zápůjčky cenných papírů.

### **Riziko koncentrace**

Další rizika mohou vzniknout tím, že dojde ke koncentraci investic do určitých předmětů majetku nebo trhů. Pak je AIF zvláště silně závislý na vývoji těchto předmětů majetku nebo trhů.

### **Obecná rizika spojená s nákupem podílů investičních fondů**

Rizika spojená s podíly v jiných investičních fondech, které jsou pro fond zakoupeny (tzv. „cílové fondy“), úzce souvisí s riziky aktiv, kterými cílový fond disponuje, a investičními strategiemi, které fond používá. Uvedená rizika však lze snížit diverzifikací investic v rámci fondu se speciálními aktivy, jehož podíl byl zakoupen, i diverzifikací v rámci samotného fondu.

Jelikož však správci jednotlivých cílových fondů působí nezávisle na ostatních, je možné, že několik cílových fondů bude realizovat podobné nebo vzájemně protichůdné investiční strategie. To může vést ke kumulaci stávajících rizik a znehodnocení možných příležitostí.

Zpravidla není možné, aby správci sledovali cílové fondy. Jejich investiční rozhodnutí nemusí nutně odpovídat předpokladům nebo očekávání správcovské společnosti.

Společnost často nedisponuje čerstvými informacemi o stávající struktuře cílových fondů. Pokud struktura neodráží předpoklady společnosti nebo nesplňuje její očekávání, společnost může reagovat pouze se značným zpožděním tím, že vrátí podíl v cílovém fondu.

Investiční fondy, jejichž podíly fond získá, mohou rovněž dočasně pozastavit odkup podílů. V takovém případě je společnost zabráněno prodat podíly v cílovém fondu jejich vrácením za úplatu – odkupní cenu AIFM nebo depozitář cílového fondu.

### **Riziko u protistrany, včetně úvěrového rizika a rizika zadlužení**

Dále uvedená rizika mohou fondu hrozit v důsledku uzavření závazné smlouvy s jinou stranou (tzv. protistrana). V této souvislosti hrozí riziko, že smluvní partner nebude schopen plnit své smluvní závazky. Tato rizika mohou ovlivnit výkonnost fondu a mít negativní dopad na hodnotu podílu a kapitálu vloženého investorem.

### **Riziko neplnění u protistrany (s výjimkou centrální protistrany)**

Neplnění ze strany emitenta nebo smluvního partnera (protistrany), vůči kterému má fond pohledávky, může fondu způsobit ztráty. Riziko u emitenta popisuje dopad mimořádného vývoje u každého jednotlivého emitenta, který může ovlivnit hodnotu cenných papírů navíc k obecným trendům kapitálových trhů. Ani při pečlivém výběru cenných papírů nelze vyloučit ztráty v důsledku znehodnocení aktiv emitenta. Účastník smlouvy uzavřené ve prospěch fondu může v plné či částečné míře neplnit své závazky (riziko protistrany). To platí pro všechny smlouvy uzavřené ve prospěch fondu.



### **Riziko vyplývající z centrální protistrany**

Centrální protistrana (dále jen „CP“) může existovat jako zprostředkovatelská instituce u určitých transakcí prováděných pro fond, zejména u transakcí zahrnující finanční deriváty. V tomto případě bude tato strana vystupovat jako kupující vůči prodávajícímu a jako prodávající vůči kupujícímu. CP je kryta před úvěrovým rizikem protistrany pomocí řady ochranných mechanismů, které jí umožňují kdykoliv pokrýt ztráty z uskutečněných transakcí, například pomocí tzv. maržové platby (tj. zajištění). I přes ochranné mechanismy však nelze vyloučit neplnění ze strany CP, což může mít dopad na pohledávky, které vůči ní fond má. Fondu tak může vzniknout ztráta, která nebyla zajištěna.

### **Provozní a jiná rizika**

Rizika, která mohou vyplynout například z nedostatečných interních procesů, lidských chyb nebo systémového selhání společnosti nebo externí třetí strany, jsou uvedena níže. Tato rizika mohou ovlivnit výkonnost fondu a mít negativní dopad na hodnotu podílu.

### **Rizika vyplývající z trestné činnosti, nedbalosti nebo přírodních katastrof**

Fond se může stát obětí podvodu nebo jiného trestného činu. Může také utrpět ztrátu v důsledku nedorozumění nebo chyb na straně zaměstnanců společnosti nebo třetích stran, popř. škody v důsledku externích událostí, například přírodních katastrof.

### **Riziko země nebo riziko převodu**

O riziku země hovoříme tehdy, pokud zahraniční dlužník nemůže i přes platební schopnost na základě chybějící způsobilosti převodu nebo připravenosti k převodu země svého sídla poskytovat včas plnění nebo ho vůbec nemůže poskytnout. Mohou tak být například opominuty platby, na které má dílčí fond nárok, nebo jsou uskutečněny v měně, která již není kvůli omezení deviz konvertibilní. Pokud kupující platí v jiné měně, hrozí kurzová rizika uvedená výše.

### **Právní a politická rizika**

Investice ve prospěch fondu mohou být prováděny v právních systémech, kde neplatí německé zákony nebo které se v případě sporů nacházejí mimo soudní příslušnost německých soudů. Z toho plynoucí práva a povinnosti správcovské společnosti fondu se mohou lišit od práv a povinností platících v Německu, v neprospěch fondu a investorů. Politický a právní vývoj, včetně změn právního prostředí těchto právních systémů, může společnost odhalit příliš pozdě, nebo jej neodhalí vůbec, popř. mohou být omezena aktiva, která lze získat nebo již byla získána. Stejně důsledky pro společnost a/nebo správu fondu může mít změna právního prostředí v Německu. To znamená, že změna nepřesně stanoveného daňového základu fondu za minulá obchodní roky může mít v případě opravy negativní daňové dopady na investory, kteří tak budou povinni nést daňové břemeno plynoucí z opravy za minulá obchodní roky i v případě, že v těchto letech do speciálních aktiv fondu neinvestovali. Stejně tak může investorům vzniknout situace kdy již nebudou moci využít výhod z pozitivní opravy výše daně za současný i minulý obchodní rok, ve kterém investovali do speciálních aktiv fondu, protože zpětně odkoupili nebo prodali své podíly před zavedením příslušné změny. Dále platí, že opravy daňových údajů mohou vést k výpočtu zdanitelných příjmů a daňových výhod v jiném zdanitelném období, než které aktuálně platí, což může mít na jednotlivé investory negativní dopad.

### **Riziko klíčových osob**

AIF, jehož výsledek investování je v určitém období velmi pozitivní, může vděčit za tento úspěch i schopnostem jednajících osob a tím i správným rozhodnutím managementu. Personální složení managementu fondu se však může měnit. Nové osoby provádějící rozhodnutí pak mohou být při obchodování méně úspěšné.

### **Riziko úschovy**

Úschova aktiv, zejména aktiv uchovávaných v zahraničí, je spojena s rizikem ztráty v důsledku platební neschopnosti, porušení principu řádného hospodáře nebo nesprávného jednání na straně depozitáře nebo podřízeného depozitáře.

### **Rizika týkající se obchodování a clearingových mechanismů (manipulační riziko)**

Při zpracování transakcí s cennými papíry v elektronickém systému hrozí riziko, že zpracování neproběhne dle očekávání. Toto riziko může být vyšší při investicích do nekótovaných cenných papírů.

### **Riziko pozastavení zpětného odkupu podílových listů**

V zásadě mohou investoři požádat správce AIF o zpětný odkup svých podílových listů v souladu s intervalem oceňování AIF. V případě mimořádných okolností může správce AIF dočasně pozastavit zpětný odkup podílových listů a odkoupit je zpět k pozdějšímu datu za cenu, která je určena první aktuální hodnotou ke dni obnovení

odkupování podílových listů (viz, čl. 9, odst. 9.5. „Pozastavení výpočtu čistého obchodního jmění a vydání, odkupu a výměny podílových listů“). Tato cena může být nižší než cena před pozastavením odkupu podílových listů. Pozastavení odkupu podílových listů může přímo navazovat na likvidaci AIF.

### **Rizika udržitelnosti**

Pod pojmem „rizika udržitelnosti“ se rozumí riziko skutečné nebo potenciální ztráty hodnoty zařízení v důsledku výskytu ekologických, sociálních nebo podnikově specifických událostí (ESG = Environment/Social/Governance). AIFM zahrne rizika udržitelnosti do svých investičních rozhodnutí v souladu se svou firemní strategií.

Jejich zhodnocení nevykazuje žádné relevantní dopady na návratnost, protože vzhledem k široké diverzifikaci a výsledkům dosaženým v minulosti nelze předpokládat významný účinek na celkové portfolio, ačkoli samozřejmě vývoj hodnot v minulosti nemá vypovídací hodnotu pro budoucnost.

### **Riziko střetu zájmů**

Vzhledem k různorodým obchodním aktivitám, organizaci a postupům AIF, AIFM, depozitáře, správce portfolia a společností s nimi spojených, existuje riziko, že může dojít ke střetu zájmů. Na základě právní regulace a příslušných regulačních požadavků přijímá AIFM opatření k identifikaci, zamezení anebo ke zmírnění střetu zájmů.

## **9 Účast na AIF**

### **9.1 Restrikce při prodeji**

Podílové jednotky AIF nejsou schváleny k prodeji ve všech zemích světa. Při vydání, výměně a odkupu podílů v zahraničí se uplatňují platná ustanovení příslušné země.

Podíl v AIF lze zakoupit na základě statutu, smlouvy o správě svěřeného majetku a aktuální pololetní a výroční zprávy, pokud již byly zveřejněny. Platí pouze informace uvedené statutu a smlouvě o správě svěřeného majetku, včetně příloh A a B. Nákupem podílu se tyto dokumenty považují za schválené investorem.

Informace, které nejsou obsaženy v tomto statutu a ve smlouvě o správě svěřeného majetku nebo v dokumentech přístupných veřejnosti, se nepovažují za autorizované a nejsou spolehlivé. Potenciální investoři by se měli informovat o možných daňových důsledcích, právních podmínkách a možných devizních omezeních nebo o kontrolních předpisech, které platí v zemích jejich občanství, bydliště nebo místa pobytu a které by mohly být důležité pro upisování, držení, výměnu, odkup nebo prodej. Další informace o daňových náležitostech jsou vysvětleny v statutu.

Podíly AIF nejsou ve všech zemích světa schváleny k prodeji. V příloze B „Specifické informace pro jednotlivé prodejní země“ jsou obsaženy informace týkající se prodeje v různých zemích. Při vydání, výměně a odkupu podílů v zahraničí se uplatňují ustanovení, která platí v příslušné zemi.

Podíly fondu je zakázáno prodávat americkým občanům (zákaz se vztahuje na státní příslušníky USA nebo osoby pobývající nebo platící daně v USA, popř. osoby, které založily sdružení nebo firmu podle zákonů USA nebo zákonů státu, teritoria nebo državy USA). Podíly nejsou a nebudou registrovány podle zákona United States Securities Act z roku 1933, ve znění pozdějších předpisů (ve smyslu „zákon z roku 1933“) nebo podle zákonů o cenných papírech jiného státu nebo územního celku USA či jejich teritorií, držav nebo jiných území podléhajících jejich jurisdikci, včetně Společenství Portoriko („Spojené státy“). Změnil-li se po uzavření obchodního vztahu osobní situace investora ve smyslu, že tento bude uznán za občana USA ve smyslu výše uvedené definice, bude investor povinen okamžitě prodat podíly a podrobně informovat AIFM.

Podíly nemohou být nabízeny, prodávány či jinak převáděny v USA nebo americkým občanům (podle zákona United States Securities Act z roku 1933). Pozdější převody podílů v rámci USA nebo americkým občanům rovněž nejsou možné.

AIF není a nebude registrován podle zákona United States Investment Company Act z roku 1940, ve znění pozdějších předpisů, ani jiných federálních zákonů USA. Podíly rovněž nemohou být nabízeny, prodávány či jinak převáděny v USA nebo americkým občanům (ve smyslu zákona United States Securities Act z roku 1933).

Podíly nebyly povoleny k obchodování Komisí pro cenné papíry a burzy USA („SEC“) či jiným regulačním nebo kontrolním orgánem USA, toto povolení však také nebylo zamítnuto. Dále platí, že Komise pro cenné papíry a burzy USA ani jiný regulační či kontrolní orgán USA nevydal rozhodnutí týkající se přesnosti či přiměřenosti tohoto statutu nebo výhod plynoucích z podílů.

Další informace o prodeji podílů AIF naleznete v příloze B „Specifické informace pro jednotlivé prodejní země“. Příloha B nebyla schválena úřadem FMA a lze ji proto kdykoliv změnit. Změny budou poté sděleny úřadu FMA.

## 9.2 Obecné informace k podílům

Podíly jsou vedeny pouze v knihách. Správcovská společnost je oprávněna vytvářet v rámci AIF podíly různých tříd a rušit nebo slučovat stávající třídy.

V souladu s článkem 21 smlouvy o správě svěřeného majetku AIF lze v budoucnosti vytvářet třídy podílů, které se budou lišit od stávajících tříd podílů z hlediska použití výnosů, emisní provize, referenční měny, využití zajišťovacích devizových transakcí, odměny za správu a minimální výše investice, popř. kombinace těchto kritérií. Práva investorů, kteří si zakoupili podíly náležející do stávajících tříd podílů, tím však nebudou nijak dotčena.

Třídy podílů, které jsou vytvořeny v souvislosti s AIF, jakož i poplatky a odměny vzniklé v souvislosti s podíly AIF jsou uvedeny v příloze A „Přehled fondů.“ Navíc jsou placeny určité jiné poplatky, odměny a náklady plynoucí z majetkových hodnot AIF (viz body 11 a 12 „Daňové předpisy, náklady a poplatky“).

## 9.3 Výpočet čistého obchodního jmění připadajícího na jeden podíl

Čisté obchodní jmění („NAV“, Net Asset Value) připadající na jeden podíl příslušné třídy podílů vypočítává správcovská společnost nebo její zmocněnec či zástupce na konci účetního roku a v příslušný den hodnocení (den ocenění).

Čisté obchodní jmění NAV jednoho podílu na třídě podílů AIF je vyjádřeno v účetní měně AIF nebo, pokud se liší, v referenční měně příslušné třídy podílů a vyplývá z podílu náležejícího příslušné třídě podílů majetku AIF, sníženo o případné dlužní závazky AIF, které jsou přiřazeny příslušné třídě podílů, děleno počtem podílů příslušné třídy podílů v oběhu. Při vydání a odkupu podílů je zaokrouhleno na dvě desetinná místa v příslušné měně.

Další informace (např. zásady oceňování pro výpočet čistého obchodního jmění) a podrobnosti naleznete v článku 26 smlouvy o správě svěřeného majetku.

Správcovská společnost se může rozhodnout vypočítat speciální NAV, které se bude lišit od běžného intervalu hodnocení a které tak umožní ve zvláštních případech provést aktuální emisi nebo odkup podílů.

## 9.4 Vydávání a odkup podílů

Podíly AIF se vydávají a odkupují každý při každém dni hodnocení ve výši čistého obchodního jmění připadajícího na jeden podíl příslušné třídy podílů plus platný komisioní poplatek nebo poplatek za odkup a případné daně a odvody.

Další informace a podrobnosti naleznete v článcích 27 a 28 smlouvy o správě svěřeného majetku.

## 9.5 Pozastavení výpočtu čistého obchodního jmění a vydání, odkupu a výměny podílů

Správcovská společnost může dočasně pozastavit výpočet čistého obchodního jmění a/nebo vydání, odkup a výměnu podílů AIF, jestliže to bude v nejlepším zájmu investorů.

Další informace a podrobnosti naleznete v článku 26 smlouvy o správě svěřeného majetku.

## 10 Použití výnosů

---

Zisk AIF se skládá z čistého výnosu a realizovaného kurzovního zisku.

Správcovská společnost může zisk dosažený v AIF, popř. v třídě podílů vyplatit investorům AIF, popř. této třídy podílů, nebo může tento zisk do AIF, popř. této třídy podílů opět investovat (tezaurovat).

### Tezaurující:

Dosažený zisk AIF, popř. tříd podílů, které vykazují použití zisku typu „TEZ“ podle přílohy A „Přehled fondů“, se průběžně znovu investuje, tedy tezauruje. Realizované kapitálové zisky z prodeje majetku a práv AIFM zadržuje za účelem opětovného investování ve prospěch AIF.

### Vyplácející:

Dosažený zisk AIF, popř. tříd podílů, které vykazují použití zisku typu „VYP“ podle přílohy A „Přehled fondů“, se každoročně vyplácí, v plné či částečné výši. Zisk bude vyplacen na podíly vydané v den vyplacení. Na ohlášené výplaty nebudou od okamžiku jejich splatnosti vypláceny žádné úroky.

Další informace o použití výnosů jsou uvedeny v příloze A „Přehled fondů“.



## 11 Daňové předpisy

### Majetek fondu

Všechny lichtenštejské AIF v právní formě (smluvního) investičního fondu, popř. kolektivní fiduciární společnosti podléhají v Lichtenštejsku zdanění bez omezení a musí odvádět daň z výnosů. Výnosy ze spravovaného majetku představují výnos osvobozený od daně.

### Poplatky za emise a obrat

Emise (vydání) podílů takovému AIF nepodléhá poplatkům za emisi nebo obrat. Úplatný převod majetku na investiční podíly podléhá poplatkům z obratu, pokud je jedna strana nebo zprostředkovatel tuzemský obchodník s cennými papíry. Odkup investičních podílů je vyňat z povinnosti hradit poplatek z obratu. Smluvní investiční fond nebo kolektivní fiduciární společnost jsou považovány za investory osvobozené od poplatku z obratu.

### Srážková daň

AIF v právní formě smluvního investičního fondu, popř. kolektivní fiduciární společnosti nepodléhá v Knížectví Lichtenštejsko povinnosti platit srážkovou daň, zejména povinnosti platit daň z kapitálového výnosu nebo kupónů. Zahraniční výnosy a kapitálové zisky, kterých dosáhne AIF v právní formě smluvního investičního fondu, kolektivní fiduciární společnosti nebo některého z dílčích fondů AIF (segmentů), mohou podléhat povinnosti země investice platit srážkovou daň. Případné dohody o zamezení dvojího zdanění zůstávají vyhrazeny.

Ve vztahu ke AIF může mít lichtenštejské platební místo povinnost požadovat zadržení ohledně určitých plateb úroků AIF, a sice jak při výplatě, tak i při prodeji, popř. odkupu investičních podílů, které jsou poskytovány fyzickým osobám s daňovým domicilem v členském státě EU (zdanění příjmů z úspor v podobě úrokových plateb v EU). Případně může lichtenštejské platební místo na výslovnou žádost osoby oprávněné k používání stanovit namísto zadržení ohlašovací řízení.

Výnosy i kapitálové zisky, tezaurované i vyplácené, mohou v plné či částečné výši podléhat tzv. dani z platebního místa (např. kompenzace srážkové daně, evropské daně z úspor, zákon o výměně informací o účtech s jinými státy za účelem správy daní – FATCA), v závislosti na osobě, která má v přímém či nepřímém držení podíly AIF. AIF má následující daňový statut:

### Daňová úmluva AT – FL

Dne 29. 1. 2013 Lichtenštejsko a Rakousko podepsaly úmluvu o spolupráci v oblasti daní („daňová úmluva“). Vstoupila v platnost po ratifikaci dne 1. 1. 2014.

Úmluva se vztahuje na všechny fyzické osoby přebývající v Rakousku (tj. s bydlištěm v Rakousku) a mající účet nebo depozitní účet u lichtenštejské banky, popř. jsou oprávněny používat aktiva transparentní majetkové organizace (např. transparentní nadace, trust nebo firma). Dále se vztahuje na fyzické i právnické osoby, které přispívají dary netransparentní majetkové organizaci (např. netransparentní nadaci, trustu nebo instituci), a fyzické osoby přijímající finanční podporu od netransparentní majetkové organizace.

### Automatická výměna informací (AIA)

Ve vztahu k AIF může mít lichtenštejské platební místo na základě dohod AIA povinnost reportovat vlastníky podílových listů místním daňovým úřadům anebo učinit příslušné zákonné oznámení.

### Zákon FATCA

AIF může být považován za reportující lichtenštejskou finanční instituci nebo jako nereportující lichtenštejskou finanční instituci a může mít povinnost sdělit osobní údaje občanů USA a/nebo neúčastnických finančních institucí místním daňovým úřadům za účelem plnění pravidel zákona FATCA.

### Povinnost kolkovného

Na základě smlouvy o celní unii uzavřené mezi Švýcarským a Lichtenštejskem se na Lichtenštejsko vztahují švýcarské zákony o kolkovném. Z tohoto hlediska se Knížectví Lichtenštejsko považuje z pohledu švýcarského zákona o kolkovném za tuzemsko.

### Fyzické osoby s daňovým domicilem v Lichtenštejsku

Soukromý investor s bydlištěm v Knížectví Lichtenštejsko musí deklarovat své podíly jako majetek, tyto podíly podléhají majetkové dani. Případné výplaty výnosu, popř. tezaurované výnosy AIF v právní formě smluvního investičního fondu, popř. kolektivní fiduciární společnosti, jsou osvobozeny od daně z pořízení majetku. Kapitálové zisky získané při prodeji podílů jsou osvobozeny od daně ze zisku a výnosů. Kapitálové ztráty nelze odečíst od zdanitelného zisku.

### Osoby s daňovým domicilem mimo Lichtenštejsko

Pro investory s bydlištěm mimo Knížectví Lichtenštejsko se zdanění a ostatní daňové dopady při držení, popř.

nákupu nebo prodeji investičních podílů, řídí podle daňových předpisů příslušné země bydliště, a zejména ve vztahu ke zdanění příjmů z úspor v podobě úrokových plateb v EU podle země sídla platebního místa.

### **Disclaimer**

Popisy daňových výkonů vycházejí ze současné známé právní situace a praxe. Změny legislativy, soudní praxe, popř. úředních nařízení a praxe daňových úřadů zůstávají vyhrazeny.

Investoři jsou vyzváni, aby otázky příslušných daňových dopadů konzultovali s vlastními profesionálními poradci. Správcovská společnost, depozitář ani osoby jimi pověřené nemohou přebírat odpovědnost za individuální daňové dopady na investora z nákupu nebo prodeje, popř. držení investičních podílů.

## **12 Náklady a poplatky**

---

Investoři a/nebo AIF jsou povinni hradit různé náklady a poplatky spojené s nákupem a držením podílu fondu a správou AIF.

Další informace týkající se různých nákladů a poplatků naleznete ve smlouvě o správě svěřeného majetku a příloze A „Přehled fondů“.

## **13 Informace pro investory**

---

Publikačním orgánem AIF jsou internetové stránky Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV (Liechtensteinischer Anlagfondsverband) ([www.lafv.li](http://www.lafv.li)).

Veškerá sdělení investorům, také o změnách smlouvy o správě svěřeného majetku a přílohy A „Přehled fondů“, jsou uveřejňována na internetových stránkách Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV ([www.lafv.li](http://www.lafv.li)) jako publikačního orgánu AIF a v dalších médiích a na datových nosičích, které jsou uvedeny v statutu.

Čisté obchodní jmění, jakož i cena za vydání a odkup podílů AIF, popř. třídy podílů, budou oznámeny každý den hodnocení na internetových stránkách Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV ([www.lafv.li](http://www.lafv.li)) jako publikačního orgánu AIF a v dalších médiích a na trvalých datových nosičích (dopis, fax, e-mail nebo srovnatelným způsobem).

Pravidelné informace investorům:

Správcovská společnost bude pravidelně poskytovat informace v souladu s článkem 106 zákona AIFMG po celou dobu své činnosti. Investoři tyto informace bezplatně získají v sídle správcovské společnosti. Pokud tyto informace, nebo jejich část, budou tvořit obsah periodických zpráv, zůstanou na internetových stránkách LAFV, jako publikačního orgánu, beze změn a bude je tak možné kdykoliv získat.

Výroční zpráva ověřená auditorem bude investorům zdarma poskytnuta v sídle správcovské společnosti a depozitáře.

## **14 Doba trvání, zrušení a strukturální opatření AIF**

---

### **14.1 Doba trvání**

AIF je zřízen na dobu neurčitou.

### **14.2 Zrušení**

Ke zrušení AIF dochází závazně v případech, které předvídá zákon. Kromě toho je AIF nebo jednotlivé třídy podílů oprávněna kdykoliv zrušit správcovská společnost.

Investoři, dědicové nebo jiné oprávněné osoby nemohou požadovat rozdělení nebo zrušení AIF nebo jednotlivé třídy podílů.

Rozhodnutí o zrušení AIF, popř. třídy podílů, bude zveřejněno na internetových stránkách Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV ([www.lafv.li](http://www.lafv.li)) jako publikačního orgánu AIF a v dalších médiích a na trvalých datových nosičích (dopis, fax, e-mail nebo srovnatelným způsobem). Ode dne rozhodnutí o zrušení již nebudou vydávány, vyměňovány nebo odkupovány žádné podíly.

### **14.3 Strukturální opatření**

Je povoleno jakékoliv strukturální opatření. Strukturální opatření jsou považována za:

- a) Fúze

1. Tuzemského AIF nebo jeho podfondů se zahraničním AIF nebo jeho podfondy;
  2. Zahraničního AIF nebo jeho podfondů s tuzemským AIF nebo jeho podfondy;
  3. Tuzemského AIF nebo jeho podfondů se zahraničním AIF nebo jeho podfondy, pokud to nevyklučují zákony země, ve které sídlí zahraniční AIF, jakož i
- b) Rozdělení AIF i jeho podfondů, přičemž ustanovení o fúzích podle čl. 78 a čl. 79 AIFMG platí v těchto případech obdobně.

Pro strukturální opatření mezi AIF a subjekty kolektivního investování do převoditelných cenných papírů (SKIPCP) platí ustanovení USITSG.

Nejsou-li níže definovány žádné jiné právní předpisy, podléhají strukturální opatření zákonným ustanovením dle článku 76 a násl. AIFMG a souvisejícím regulatorním předpisům.

## **15 Rozhodné právo, soudní příslušnost a rozhodující jazyk**

---

AIF podléhá lichtenštejnskému právu. Výhradním místem soudní příslušnosti pro veškeré spory mezi investory, správcovskou společností a depozitářem je Vaduz v Lichtenštejnském knížectví.

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

Právně závazným jazykem statutu, smlouvy o správě svěřeného majetku i přílohy A „Přehled fondů“ je německý jazyk.

Tento statut nabývá platnosti dne 21. prosinec 2022.

## **16 Specifické informace pro jednotlivé prodejní země**

---

Podle platného práva Knížectví Lichtenštejnska jsou ustavující dokumenty schvalovány Úřadem pro dohled nad finančním trhem (FMA). Toto schválení se vztahuje pouze na údaje, které se týkají realizace ustanovení zákona AIFMG / vyhlášky AIFMV. Z tohoto důvodu není příloha B „Specifické informace pro jednotlivé prodejní země“, která se zakládá na mezinárodním právu, předmětem ověřování ze strany FMA a je ze schválení vyloučena.

## **Část II Smlouva o správě svěřeného majetku fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND**

### **Preambule**

Smlouva o správě svěřeného majetku a příloha A „Přehled fondů“ jsou neoddělitelné.

Pokud není stav věci upraven v této smlouvě o správě svěřeného majetku, řídí se právní poměry mezi investory a správcovskou společností podle zákona ze dne 19. 12. 2012 o správcovských společnostech alternativních investičních fondů (AIFMG) a vyhlášky ze dne 22. 3. 2016 o správcovských společnostech alternativních investičních fondů (AIFMV) a, pokud zde není příslušná úprava, podle ustanovení osobního a společenského práva (PGR) o fiduciárních společnostech.

### **I. Obecná ustanovení**

#### **Čl. 1 AIF**

**CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND** (dále jen „AIF“) byl založen podle zákona ze dne 19. 12. 2012 o správcovských společnostech alternativních investičních fondů (AIFMG) a vyhlášky ze dne 22. 3. 2016 o správcovských společnostech alternativních investičních fondů (AIFMV). Úřad FMA schválil AIF dne 25. 8. 2015. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 28. 8. 2015 pod číslem FL-0002.504.997-2. Statut a smluvní podmínky byly poté uloženy u Lichtenštejského justičního úřadu AJU (obchodní rejstřík).

Statut a Smlouva o správě svěřeného majetku byly FMA naposledy schváleny dne 16. 2. 2018.

AIF má právní formu kolektivní fiduciární společnosti. Kolektivní fiduciární společnost znamená přijímání obsahově identických povinností fiduciární společnosti s neurčitým množstvím investorů za účelem kapitálové investice a správy na účet investorů, přičemž jednotliví investoři mají podle svého podílu na této fiduciární společnosti podíl a ručí osobně pouze do výše investované částky.

Jedná se o alternativní investiční fond, do kterého mohou vstupovat rovněž soukromí investoři.

AIF může podle své investiční politiky investovat do cenných papírů a jiných majetkových hodnot. Investiční politika AIF je stanovena v rámci investičních cílů (viz příloha A). Čisté jmění AIF, popř. každé třídy podílů, a čisté obchodní jmění podílů AIF, popř. tříd podílů, je vyjádřeno v příslušné referenční měně.

Příslušná práva a povinnosti majitelů podílů (dále jen „investoři“), správcovské společnosti a depozitáře upravuje tato smlouva o správě svěřeného majetku.

S nabytím podílů („podíly“) AIF uznává každý investor smlouvu o správě svěřeného majetku, která stanoví smluvní vztahy mezi investory, AIFM a depozitářem, tento statut a rovněž řádně provedené změny tohoto dokumentu. Uveřejněním změn statutu, výroční zprávy a jiných dokumentů na internetových stránkách Lichtenštejského sdružení pro investiční fondy se změny stávají pro investory závazné.

#### **Čl. 2 Správcovská společnost**

AIF je spravován společností CAIAC Fund Management AG, Haus Atzig, Industriestrasse 2, FL-9487 Bendern.

Správcovská společnost spravuje AIF jménem a ve výhradním zájmu investorů podle principu diverzifikace rizika a podle ustanovení smlouvy o správě svěřeného majetku a přílohy A „Přehled fondů“.

Správcovská společnost je oprávněna disponovat svým jménem předměty patřícími do AIF podle zákonných ustanovení a podle smlouvy o správě svěřeného majetku a vykonávat veškerá z toho plynoucí práva.

#### **Čl. 3 Přenesení působnosti**

Správcovská společnost může při dodržení ustanovení zákona AIFMG a vyhlášky AIFMV přenést část své působnosti za účelem efektivního vedení společnosti na třetí osoby. Přesné provádění zakázky se vždy upravuje smlouvou uzavřenou mezi správcovskou společností a pověřenou osobou.

Další informace o přenesení působnosti, jsou-li k dispozici, naleznete v příloze A „Přehled fondů“, která popisuje konkrétní fond.

#### **Čl. 4 Depozitář**

Jako depozitáře majetku fondu jmenovala správcovská společnost podle zákona o bankách banku nebo obchodníka s cennými papíry se sídlem nebo pobočkou v Knížectví Lichtenštejnsko, popř. jiný schválený orgán definovaný zákonem AIFMG. Výkon funkce depozitáře se řídí zákonem AIFMG, smlouvou o depozitáři a touto smlouvou o správě svěřeného majetku.

Další informace o depozitáři, jsou-li k dispozici, naleznete v příloze A „Přehled fondů“, která popisuje konkrétní fond.

## Čl. 5 Hlavní podpůrce

Lze jím jmenovat pouze úvěrovou instituci, investiční společnost podléhající regulaci nebo jiný subjekt. Hlavní podpůrce bude podřízen regulačnímu dohledu a trvale sledován; své služby poskytuje profesionálním investorům za účelem primárního financování nebo realizace transakcí s finančními nástroji jako protistrana; pravděpodobně bude nabízet i jiné služby, například clearing a zúčtování transakcí, služby úschovy, zápůjčky cenných papírů a speciálně upravené technologie a nástroje obchodní podpory.

Hlavního podpůrce může jako podřízeného depozitáře jmenovat depozitář, nebo správcovská společnost jako svého obchodního partnera.

Další informace o hlavním podpůrci, jsou-li k dispozici, naleznete v příloze A „Přehled fondů“, která popisuje konkrétní fond.

## Čl. 6 Auditorská společnost

Obchodní činnost AIF a správcovské společnosti a výroční zprávy musí každoročně kontrolovat nezávislý auditor schválený úřadem FMA.

## II. Prodej

---

### Čl. 7 Informace o prodeji / omezení prodeje

Před zakoupením podílu v AIF správcovská společnost investorům poskytne aktuální verzi nutných informací v souladu se zákonem AIFMG prostřednictvím internetových stránek [www.lafv.li](http://www.lafv.li) Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy. Tyto informace lze rovněž získat za úplaty od správcovské společnosti a depozitáře.

Podíl lze zakoupit na základě ustavujících dokumentů a aktuální pololetní a výroční zprávy, pokud již byly zveřejněny. Platí pouze informace uvedené v ustavujících dokumentech. Nákupem podílu se tyto dokumenty považují za schválené investorem.

Podíl fondu lze zakoupit od depozitáře nebo jiné banky se sídlem v tuzemsku nebo zahraničí, která se řídí směrnicí 2015/849, popř. obdobným předpisem, a která podléhá odpovídajícímu dohledu.

Podíly AIF nemají oprávnění k prodeji ve všech zemích světa. Ustanovení platící v příslušné zemi se vztahuje na vydání, odkup a výměnu podílů.

### Čl. 8 Kvalifikování investoři / profesionální investoři / soukromí investoři

#### A. Potenciální investor

AIF lze prodávat kvalifikovaným i soukromým investorům.

Kvalifikovaný investor:

Aby kvalifikovaný investor mohl zakoupit podíl v AIF, musí kvalifikovaný investor nebo osoba, se kterou uzavřel písemnou smlouvu o správě kapitálu podle vyhlášky AIFMV, čl. 62, odst. 1, písm. b, podepsat prohlášení. Podpisem prohlášení se potvrzuje, že jeden z požadavků stanovených ve čl. 62, odst. 1, písm. b, byl ke dni podpisu splněn.

**Zařazení mezi kvalifikované investory:**

#### 1. Profesionální investor podle článku 4, odst. 1, bod 31, zákona AIFMG

#### 2. Soukromý investor musí splnit alespoň jeden z následujících požadavků (viz čl. 62 vyhlášky AIFMV):

- 2.1 Vložení minimální investice ve výši 100.000,- euro nebo odpovídající hodnoty v jiné měně, pokud má soukromý investor k datu podpisu přímo či nepřímo v držení finanční investice v hodnotě 1 milion euro nebo odpovídající hodnotě v jiné měně.
- 2.2 Vložení minimální investice ve výši 100.000,- euro nebo obdobné hodnotě v jiné měně, pokud
  - a) investor písemně uvede v samostatném dokumentu, který není totožný se smlouvou o investičním závazku, že si je vědom rizik spojených s uvažovanou investicí nebo závazkem;
  - b) správcovská společnost posoudí zkušenosti, znalosti a know-how investora, aniž by předpokládala, že investor disponuje znalostí trhu a zkušenostmi profesionálního klienta;

- c) správcovská společnost bude dostatečné míře přesvědčena, že investor je schopen činit vlastní investiční rozhodnutí, rozumí rizikům souvisejícím s uvažovaným závazkem nebo investicí a že tento závazek je pro tohoto investora vhodný;
- d) správcovská společnost písemně potvrdí, že provedla hodnocení popsané v bodu b) a že byly splněny požadavky uvedené v bodu c).

2.3 Uzavření písemné smlouvy o správě kapitálu s osobami se sídlem v tuzemsku nebo zahraničí, které

- a) jsou oprávněny spravovat kapitál v souladu s legislativou EHS; nebo
- b) získaly oprávnění spravovat kapitál ve třetích zemích od národního úřadu pro dohled nad kapitálovými trhy, popř. patří k samoregulační organizaci uznané zmíněným úřadem s ohledem na její činnost správy kapitálu a vztahují se na ně předpisy o praní špinavých peněz, které jsou obdobou legislativy EHS. Úřad FMA vydal seznam zemí, ve kterých platí odpovídající předpisy.

## **B. Profesionální investor**

**Na profesionální investory se v souvislosti s AIF vztahují následující požadavky dle směrnice 2014/65/EU (MiFID II):**

Profesionální klient je klient, který disponuje dostatečnými zkušenostmi, znalostmi a know-how, aby mohl činit vlastní investiční rozhodnutí a řádně posoudil související rizika. Klient bude považován za profesionálního klienta po splnění následujících kritérií:

### **Kategorie klientů považovaných za profesionální klienty**

Ve smyslu uvedené směrnice budou za profesionální klienty služeb investic do cenných papírů považovány následující právnické osoby:

1. Právnické osoby, které musí mít patřičné povolení nebo podléhat dohledu, aby mohly působit na finančních trzích. Následující seznam je nutné chápat tak, že zahrnuje všechny právnické osoby, která provádějí typické činnosti uvedených právnických osob:
  - právnické osoby, které získaly povolení členského státu dle uvedené směrnice,
  - právnické osoby povolené nebo regulované členským státem bez odkazu na směrnici,
  - právnické osoby povolené nebo regulované nečlenským státem.
    - a) úvěrové instituce
    - b) investiční společnosti
    - 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) komodity a komoditní deriváty
    - h) místní investoři
    - i) jiní institucionální investoři
2. Velké společnosti, které splňují dva z následujících požadavků platících pro firmy:
  - rozvaha v celkové výši: 20.000.000,- euro,
  - čistý obrat: 40.000.000,- euro,
  - vlastní zdroje: 2.000.000,- euro.



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 instituce.
4. Ostatní institucionální investoři, jejichž hlavním předmětem činnosti jsou investice do finančních nástrojů, včetně subjektů zabývajících se sekuritizací kapitálu nebo jinými finančními transakcemi.

Uvedené právnické osoby jsou považovány za profesionální klienty. Musí jim však být umožněno požadovat neprofesionální zacházení, kdy investiční společnosti budou souhlasit s poskytnutím vyšší úrovně ochrany. Pokud je klient 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 klienta a bude s ním takto jednáno, pokud se společnost a klient nedohodnou jinak. Společnost také musí informovat klienta, že může požadovat úpravu podmínek smlouvy, aby si zajistil vyšší úroveň ochrany.

Klient považovaný za profesionálního klienta je sám odpovědný za to, aby požádal o vyšší úroveň ochrany, pokud se bude domnívat, že nedokáže správně posoudit nebo řídit související rizika.

Vyšší úroveň ochrany bude poskytnuta v případě, že klient bude považován za profesionálního klienta a uzavře s investiční společností písemnou smlouvu, na jejímž základě nebude považován za profesionálního klienta z hlediska realizace obchodního vztahu. Tato smlouva musí uvádět, zda se tato skutečnost vztahuje na jednu či více konkrétních služeb nebo transakcí, popř. jeden či více typů produktů nebo transakcí.

5. Klienti, které lze na vlastní žádost považovat za profesionální klienty podle směrnice 2014/65/EU (MiFID II).

### **C. Soukromý investor**

Soukromým investorem se rozumí investor, který není profesionálním ani/nebo kvalifikovaným investorem.

Tento AIF je určen všem výše uvedeným investorům za předpokladu, že AIF bude povolen k prodeji v jejich zemi původu.

## **III. Strukturální opatření**

### **Čl. 9 Obecné informace**

Nebude-li dále v textu uvedeno jinak, na strukturální opatření se vztahují zákonná ustanovení čl. 76 a násl. zákona AIFMG a souvisejících regulačních ustanovení. Konkrétně je možné sloučit AIF s UCITS v souladu s ustanovením zákona o UCITSG.

Rovněž je možné AIF rozdělit nebo konsolidovat.

### **Čl. 10 Fúze**

V rámci definice čl. 78 AIFMG může správce AIF kdykoliv na základě vlastního uvážení, avšak s povolením příslušného dohledového úřadu v případech, kdy se takové povolení vyžaduje, rozhodnout o sloučení AIF s jiným nebo několika jinými AIF. A to bez ohledu na právní formu/nebo sídlo fondu. Podfondy a třídy podílových listů AIF mohou být rovněž sloučeny navzájem, ale také AIF a jakákoliv jeho třída podílových listů s jedním nebo několika AIF nebo jejich podfondy a třídami podílových listů.

Fúze AIF vyžaduje předchozí souhlas FMA.

FMA udělí svůj souhlas, pokud:

- je k dispozici písemný souhlas zúčastněného deponitáře
- zakladatelské dokumenty AIF účastníků se fúze obsahují možnost realizovat fúzi
- licence AIFM nástupnického AIF zahrnuje správu investičních strategií zanikajícího AIF
- Majetek pod správou zúčastněného AIF ve fúzi se ocení, vypočítá se konverzní poměr a ke stejnému dni dojde k převzetí pasiv a aktiv.

Fúze nabývá účinnosti ke dni ukončení fúze. Zanikající AIF zaniká vstoupením fúze v platnost. Investoři jsou o uskutečnění fúze informováni odpovídajícím způsobem. Správce zanikajícího AIF oznámí FMA uskutečnění fúze a zašle potvrzení příslušného auditora o jejím řádném provedení a také směnný kurz v době vstoupení fúze v platnost. Fúze je uvedena ve výroční zprávě nástupnického AIF v následujícím roce. Pro zanikající AIF je vyhotovena

závěrečná zpráva auditora.

Pokud je AIF zúčastněný fúze distribuován také soukromým investorům, kromě ustanovení uvedených v čl. 78 AIFMG se na něj vztahují také tyto požadavky :

- a) soukromí investoři musí být informováni o navrhované fúzi alespoň 30 dní před referenčním datem; a
- b) AIF ani soukromí investoři nesmí nést náklady na fúzi ke své tíži, ledaže tito soukromí investoři odhlasovali kvalifikovanou většinou přijetí povinnosti nést tyto náklady.

K libovolnému datu převodu může být veškerý majetek pod správou AIF a/nebo jeho podfondu převeden do jiného existujícího nebo prostřednictvím fúze nově založeného AIF nebo podfondu.

Investoři mají možnost do pěti pracovních dnů před plánovaným datem převodu buď své podílové listy vrátit, aniž by jim byl účtován poplatek za zpětný odkup, nebo zkonvertovat své podílové listy zanikajícího AIF za podílové listy jiného AIF, spravovaného stejným správcem s obdobnou investiční politikou jako zanikající AIF a/nebo podfond, které mají být sloučeny.

V rozhodný den převodu bude vypočtena hodnota nástupnického AIF a hodnota zanikajícího AIF a/nebo jeho podfondů, bude stanoven konverzní poměr a celý proces bude auditován auditorem. Směnný poměr se vypočítá v souladu s poměrem čistých hodnot majetku nástupnických AIF a zanikajících AIF a/nebo podfondů k datu převzetí. Investor obdrží počet podílových listů v novém AIF a/nebo podfondu, který odpovídá hodnotě podílových listů vlastněných v zanikajícím AIF a/nebo podfondu. Investorům zanikajícího AIF lze rovněž vyplatit až 10 % jejich majetku v hotovosti. Pokud k fúzi dojde v aktuálním obchodním roce zanikajícího AIF a/nebo podfondu, musí správce AIF/podfondu připravit zprávu k referenčnímu datu převodu, která bude odpovídat požadavkům na výroční zprávu.

Jestliže fúze AIF nabude účinnosti, oznámí správce AIF tuto skutečnost v publikačním médiu pro AIF, tj. na internetových stránkách Lichtenštejnské asociace pro investiční fondy LAFV (Liechtensteinischer Anlagefondsverband) [www.lafv.li](http://www.lafv.li). Pokud AIF zanikne v důsledku fúze, učiní oznámení správce AIF, který spravuje nástupnický AIF nebo nově založený AIF.

Převod veškerého majetku AIF na jiný tuzemský AIF nebo jiný zahraniční AIF dochází pouze na základě povolení Úřadu pro dohled nad finančním trhem Lichtenštejnska (FMA).

Krom výše uvedeného se fúze řídí ustanovením čl. 78 AIFMG.

Jestliže jsou zapojeni soukromí investoři, musí být především dodrženo ustanovení čl. 79 AIFMG.

### **Čl. 11 Informace pro investory, schválení a práva investorů**

Informace o fúzi bude uvedena na internetových stránkách Lichtenštejnské asociace pro investiční fondy LAFV ([www.lafv.li](http://www.lafv.li)), jako publikační médium AIF. Zveřejnění týkající se vzdání se správy investic nebo konfiskace se provádí pouze na pevných datových nosičích (dopis, fax, e-mail apod.) v souladu s čl. 43 vyhlášky AIFMV.

Investoři budou přiměřeně a přesně informováni o navrhované fúzi. Informace pro investory musí být takové, aby investoři byli schopni informovaně posoudit důsledky těchto záměrů na jejich investice a výkon jejich práv podle čl. 84 a 85 zákona AIFMG.

V případě fúze mohou investoři požadovat, aniž by jim vznikly další náklady kromě těch, které si ponechá AIF na pokrytí nákladů na likvidaci, následující:

- a) opětovný prodej svých podílů,
- b) odkup svých podílů nebo,
- c) výměnu svých podílů za podíly jiného AIF s podobnou investiční politikou.

Právo na výměnu existuje pouze tehdy, pokud je AIF s podobnou investiční politikou spravován tímtež AIFM nebo společností, která je úzce spojena s AIFM. Investoři případně obdrží vyrovnání rozdílu cen.

Toto právo vzniká předáním informace investorovi a zaniká k datu uskutečnění fúze.

.

### **Čl. 12 Náklady na sloučení**

Pokud je jeden z AIF účastníků se fúze distribuován soukromým investorům, AIF ani soukromí investoři nesmí



nést náklady spojené s fúzí ke své tíži, ledaže tito soukromí investoři odhlasovali kvalifikovanou většinou přijetí povinnosti nést tyto náklady.

V případě AIF a/nebo jejich podfondů, které jsou distribuovány výhradně profesionálním investorům, lze majetek příslušného podfondu použít na pokrytí právních, poradenských nebo administrativních nákladů spojených s přípravou a provedením těchto strukturálních opatření. V takových případech musí informace pro investory rovněž obsahovat očekávané náklady, a to jak celkové, tak i přibližně vyčíslené na jeden podílový list.

Výše uvedené se obdobně užije i pro rozdělení AIF.

#### **Čl. 13 Přeměna řídicího nebo podřízeného AIF na AIF a naopak**

Přeměna podřízeného nebo řídicího AIF na AIF a naopak se řídí stejnými pravidly, jako změna zakladatelských dokumentů.

### **IV. Zrušení AIF a jeho tříd podílů**

#### **Čl. 14 Obecně**

Ustanovení týkající se zrušení AIF platí rovněž pro jeho dílčí fondy (pokud existují) a třídy podílů (pokud existují).

Investoři budou o rozhodnutí správcovské společnosti informováni stejným způsobem, jak je popsáno v předchozí kapitole „Strukturální opatření“.

#### **Čl. 15 Rozhodnutí o zrušení**

Ke zrušení AIF dochází bezpodmínečně v případech, které stanoví zákon. Kromě toho je správcovská společnost oprávněna kdykoliv zrušit AIF nebo jednotlivou třídu podílů.

Investoři, dědicové nebo jiné oprávněné osoby nemohou požadovat rozdělení nebo zrušení AIF nebo jednotlivé třídy podílů.

Rozhodnutí o zrušení AIF, popř. třídy podílů, bude zveřejněno na internetových stránkách Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV ([www.lafv.li](http://www.lafv.li)) jako publikačního orgánu AIF a v dalších médiích uvedených v dokumentech fondu jako trvalé datové nosiče (dopis, fax, e-mail nebo srovnatelným způsobem) minimálně 30 dní před účinným datem zrušení. Kopie oznámení pro investory bude zaslána úřadu FMA. Ode dne rozhodnutí o zrušení již nebudou vydávány, vyměňovány nebo odkupovány žádné podíly.

Při zrušení AIF může likvidátor ihned zlikvidovat aktiva AIF v nejvyšším zájmu investorů. Likvidátor je oprávněn pověřit depozitáře tím, aby investorům rozdělil čistý likvidační zůstatek po odečtení nákladů na likvidaci. Kromě toho probíhá likvidace AIF podle ustanovení lichtenštejnského osobního a společenského práva (PGR).

Jestliže správcovská společnost zruší třídu podílů, aniž by zrušila AIF, 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 bývalých investorů.

Zrušení/rozdělení může být rovněž vypořádáno nepeněžním odkupem. V takovém případě bude investor oprávněn protestovat proti tomuto rozhodnutí ve lhůtě 30 dnů od uveřejnění oznámení o nepeněžním odkupu. V opačném případě bude nepeněžní odkup považován za schválený.

#### **Čl. 16 Důvody pro zrušení**

Jestliže klesne hodnota čistého jmění AIF 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 nebo anulování všech podílů AIF nebo tříd podílů v čisté inventární hodnotě (s přihlédnutím ke skutečným kurzům a nákladům při realizaci investic) v den hodnocení, ke kterému nabude příslušné rozhodnutí účinnosti.

#### **Čl. 17 Náklady na zrušení**

Náklady na zrušení jsou k tíži čistého jmění fondu AIF.

#### **Čl. 18 Zrušení a konkurs správcovské společnosti nebo depozitáře**

Majetek spravovaný za účelem společné kapitálové investice na účet investorů nespádá v případě zrušení a konkurzu správcovské společnosti do konkurzní podstaty této společnosti a nebude spolu s jejím vlastním jměním zrušen. AIF 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 AIF.

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

V případě konkursu dojde k započtení splatných pohledávek depozitáře a AIF.

#### **Čl. 19 Výpověď smlouvy o depozitáři**

V případě výpovědi depozitáře je nutné čisté jmění AIF převést se souhlasem úřadu FMA na jiného depozitáře nebo zrušit cestou odděleného uspokojení ve prospěch investorů AIF.

### **V. Třídy podílů a vytváření dílčích fondů**

#### **Čl. 20 Vytváření dílčích fondů**

AIF není zastřešující fond, proto nejsou vytvořeny dílčí fondy. Správcovská společnost může kdykoliv rozhodnout o změně AIF v zastřešující fond a vytvořit tím dílčí fondy.

#### **Čl. 21 Třídy podílů**

Správcovská společnost může pro AIF vytvořit několik tříd podílů.

Lze vytvořit třídy podílů, které se budou od stávajících tříd podílů lišit v podobě použití výnosu, vstupního poplatku, referenční měny a uplatnění obchodů zajištěných proti riziku na devizovém trhu, odměny za spravování, minimální investované částky, popř. kombinací těchto ukazatelů. Práva investorů, kteří zakoupili podíly ze stávajících tříd podílů, tím zůstávají nedotčena.

Třídy podílů, které jsou vytvořeny v souvislosti se AIF, jakož i poplatky a odměny vzniklé v souvislosti s podíly AIF, jsou uvedeny v příloze A „Přehled fondů“.

#### **Vyčleněná aktiva (tzv. side pockets)**

Se souhlasem úřadu FMA je správcovská společnost oprávněna vyčlenit likvidní aktiva a vložit je do vlastních segmentů (tzv. side pockets). K tomu dochází v případě, že značnou část jmění fondu (více než 10 %) nelze v dlouhodobém horizontu řádně ocenit, nebo se ukáže být neprodejná. Podílníci obdrží podíly na vyčleněných aktivech podle jejich podílu v původní investiční společnosti. Při vytvoření vyčleněných aktiv je nutné zastavit obchodování s podíly. Po vyčlenění aktiv bude tento segment zrušen, přičemž výnos bude rozdělen mezi podílníky ihned poté, jakmile bude možné vyčleněnou část ocenit a znovu prodat. V rámci vyčleněných aktiv nebudou vytvářeny ani odkupovány podíly do té doby, než bude segment zrušen.

### **VI. Obecné principy investování a omezení investic**

Majetek AIF je investován ve smyslu ustanovení zákona AIFMG, smlouvy o správě svěřeného majetku a podle níže popsaných zásad investiční politiky a v rámci omezení investic.

#### **Čl. 22 Investiční politika**

Investiční politika specifická pro fondy je pro AIF popsána v příloze A „Přehled fondů“.

Dále uvedené obecné principy investování a omezení investic platí pro AIF, pokud příloha A „Přehled fondů“ neobsahuje pro AIF odlišná ustanovení nebo doplňky.

#### **Čl. 23 Povolené investice**

Povolené investice fondu se řídí ustanoveními zákona AIFMG a vyhlášky AIFMV. Možná omezení jsou uvedena v příloze A „Přehled fondů“.

#### **Čl. 24 Použití derivátů, techniky a nástroje**

Použití derivátů se řídí ustanoveními zákona AIFMG. Další informace o této problematice naleznete v příloze A „Přehled fondů“.

#### **Finanční deriváty (včetně termínovaných kontraktů, opcí, futures, swapů, swapců, swapů úvěrového selhání (tzv. CDS) a obchodů s deriváty typu OTC (Over-the-counter)).**

AIF je oprávněn provádět obchody s deriváty výlučně za účelem zajištění, účinné správy portfolia a vytváření dodatečných příjmů v rámci investiční strategie. V důsledku toho může dojít ke zvýšení rizika ztráty, minimálně dočasně. Tyto obchody se nemohou odlišovat od investičních cílů a omezení fondu. Tato zásada platí také v případě, že cenný papír nebo nástroj peněžního trhu je součástí derivátního finančního nástroje.

Derivátní finanční nástroje jsou nástroje, jejichž hodnota je odvozena od základní hodnoty v podobě odlišného finančního nástroje nebo referenční sazby (finanční index, úroková míra, směnný nebo měnový kurz apod.) a které představují futures nebo opční obchody podléhající smluvním předpisům. Derivátní finanční nástroje vycházející z indexu jsou považovány za akcie. Jednotlivé součásti indexu nejsou zohledněny.

#### **Investice do podílů jiných fondů**

AIF je v rámci své investiční politiky oprávněn investovat svůj kapitál do jiných fondů.

Investoři musí vzít na vědomí, že na úrovni nepřímých investic vznikají další nepřímé náklady a výdaje a jsou vypláceny odměny a poplatky odborníkům – tyto náklady se však odečítají přímo z jednotlivých nepřímých investic.

### **Čl. 25 Hranice investic**

Hranice investic AIF je stanovena zákonem AIFMG. Případná omezení jsou uvedena v příloze A „Přehled fondů“.

#### **A. Investiční období, v rámci nichž je nutné dosáhnout příslušné hranice investic**

Hranice investic je nutné dosáhnout v období uvedeném v příloze A „Přehled fondů“.

#### **B. Postup, kterým je možné odchytil se od hranic investic:**

Při překročení uvedených hranic musí být prvořadým cílem AIF při prodeji snaha o normalizaci této situace s ohledem na zájmy investorů.

## **VII. Ocenění a obchody s podíly**

### **Čl. 26 Výpočet čistého obchodního jmění připadajícího na jeden podíl**

Čisté obchodní jmění („NAV“, Net Asset Value) připadající na jeden podíl AIF/příslušnou třídu podílů vypočítává správcovská společnost nebo její zmocněnec či zástupce v příslušný den hodnocení a na konci účetního roku (datum hodnocení). Účetní rok je definován v příloze A „Přehled fondů“.

Četnost státních svátků mezi 22. prosincem a 7. lednem každého roku může zkreslit hodnocenou cenu cílových investic fondu kvůli nedostatku likvidity (malý objem obchodů) a jiné otevírací době obchodních center mezinárodní burzy cenných papírů. Na počátku nelze odhadnout, zda výše ceny bude dostatečná ke spravedlivé realizaci obchodů v rámci podílu ve fondu. Další problém představuje srozumitelné a pochopitelné sdělení nejzazšího termínu pro ukončení obchodování v rámci podílu investorům., protože odpovídající NAV (čisté obchodní jmění nebo čisté obchodní jmění připadající na jeden podíl) bude vypočteno až o několik dnů později a vydání a odkup podílů je proto možné provést pouze s časovou prodlevou.

V případě fondů s denními nebo týdenními intervaly výpočtu NAV mezi 22. prosincem a 7. lednem každého roku má proto správcovská společnost možnost řídit vydání a odkup podílů a výpočet NAV zrušením obvykle platných dnů hodnocení. Správcovská společnost tak může odložit nebo zrušit jednotlivé dny hodnocení. Správcovská společnost se dále může rozhodnout povolit pro NAV obchodování s podíly k 31. prosinci (roční závěrečná cena).

Správcovská společnost bude investory informovat ve svém oficiálním publikačním orgánu nebo přímým poskytnutím informací o způsobu obchodování s podíly a hodnocení NAV nejpozději k 30. listopadu každého roku, v nejbližší pracovní den a na přelomu roku, případ od případu.

Čisté obchodní jmění NAV jednoho podílu na třídě podílů AIF je vyjádřeno v účetní měně fondu nebo, pokud se liší, v referenční měně příslušné třídy podílů a vyplývá z podílu náležejícího příslušné třídě podílů majetku tohoto AIF, snížena o případné dlužní závazky téhož fondu, které jsou přiřazeny příslušné třídě podílů, děleno počtem podílů příslušné třídy podílů v oběhu. Při vydání a odkupu podílů je zaokrouhloeno na dvě desetinná místa takto:

- na 0,01 Kč

Příslušné čisté jmění fondu se hodnotí podle těchto principů:

- a) Cenné papíry, které jsou úředně kotované na burze, jsou hodnoceny posledním dostupným kurzem. Pokud je cenný papír úředně kotován na více burzách, je rozhodující poslední dostupný kurz té burzy, která je hlavním trhem pro tento cenný papír.
- b) Cenné papíry, které nejsou úředně kotované na burze, které jsou však obchodovány na veřejném trhu, jsou hodnoceny posledním dostupným kurzem.
- c) Cenné papíry nebo nástroje peněžního trhu se zbývající platností méně než 397 dnů mohou být lineárně odepsány nebo připsány s rozdílem mezi pořizovací cenou (nabývací cena) a odkupní cenou (cena při konečném termínu splatnosti). Hodnocení aktuální tržní cenou může být vynecháno, jestliže je odkupní cena známá a fixovaná. Případné změny bonity se rovněž zohledňují;
- d) Investice, jejichž kurz neodpovídá trhu, a majetkové hodnoty, které nespádají pod body a, b a c, se uvádějí s cenou, které by bylo při pečlivém prodeji v době hodnocení pravděpodobně dosaženo a která je určena na základě dobré víry vedení správcovské společnosti nebo pod vedením a dohledem pověřené osoby.
- e) Deriváty OTC jsou hodnoceny na základě hodnocení na denní bázi správcovskou společností stanoveného a ověřitelného tak, jak bude správcovskou společností stanoveno podle dobré víry a obecně uznávaných modelů hodnocení ověřitelných auditorskými společnostmi na základě pravděpodobně dosažitelné prodejní hodnoty.

- f) Fondy jsou hodnoceny poslední stanovenou a získanou odkupní cenou. Pokud bude pozastaven odkup podílů nebo u uzavřeného subjektu kolektivního investování neexistuje nárok na odkup nebo nebudou stanoveny žádné odkupní ceny, budou tyto podíly, stejně jako všechny ostatní majetkové hodnoty, hodnoceny příslušnou aktuální tržní cenou, kterou stanoví správcovská společnost na základě dobré víry a obecně uznávaných modelů hodnocení ověřitelných auditorskými společnostmi.
- g) Pokud pro příslušné předměty majetku nebude k dispozici žádný obchodovatelný kurz, budou tyto předměty majetku, jakož i další zákonem povolené předměty majetku, hodnoceny příslušnou aktuální tržní cenou, kterou správcovská společnost stanoví podle dobré víry a obecně uznávaných modelů hodnocení ověřitelných auditorskými společnostmi na základě pravděpodobně dosažitelné prodejní hodnoty.
- h) Disponibilní finanční prostředky jsou hodnoceny jejich nominální cenou zvýšenou o naběhlé úroky.
- i) Tržní hodnota cenných papírů a jiných investic, která bude znít na jinou měnu než na měnu příslušného fondu, bude přepočtena posledním středním devizovým kurzem na odpovídající měnu fondu.

Správcovská společnost je oprávněna používat čas od času jiné adekvátní zásady hodnocení majetku fondu, pokud se budou výše uvedená kritéria hodnocení jevit na základě mimořádných událostí jako nemožná nebo neúčelná. Při masivně podávaných žádostech o odkup může správcovská společnost hodnotit podíly majetku příslušného fondu na základě kurzů, za něž by mohly být pravděpodobně uskutečněny potřebné prodeje cenných papírů. V tomto případě se pro současně došlé žádosti o upsání a odkup použije stejná metoda hodnocení.

Veškeré hodnocení provádí oddělení hodnocení správcovské společnosti a dohlíží na něj externí auditoři správcovské společnosti.

Správcovská společnost se může rozhodnout vypočítat speciální NAV, které se bude lišit od běžného intervalu hodnocení a které tak umožní ve zvláštních případech provést aktuální emisi nebo odkup podílů.

#### **Čl. 27 Vydání podílů**

Podíly se vydávají každý den hodnocení (den vydání) za aktuální hodnotu čistého obchodního jmění (NAV) pro každý podíl příslušné třídy podílů příslušného fondu. Čistá upisovaná částka vyplývá z upisované částky po odečtení vstupního poplatku a příslušných daní a odvodů.

Podíly nejsou jako cenné papíry v listinné podobě.

Žádosti o vydání musí depozitář obdržet kompletně vyplněné nejpozději do ukončení lhůty pro jejich příjem. Pokud dojde žádost o upsání po skončení lhůty pro příjem žádostí, bude zaznamenána pro následující den hodnocení (den vydání). Pro žádosti adresované prodejním místům v tuzemsku i zahraničí mohou k zajištění včasného předání správcovské společnosti v Lichtenštejnsku platit včasější lhůty pro odevzdání žádostí. Můžete je zjistit na příslušném prodejním místě.

Informace o dni vydání, intervalu hodnocení, ukončení lhůty pro příjem žádostí i o výši případného maximálního vstupního poplatku naleznete v příloze A „Přehled dílčích fondů“.

Úhradu je nutné provést do tří bankovních obchodních dní ode dne vydání.

Správcovská společnost zajistí, aby vydání podílů bylo vyúčtováno na základě čistého obchodního jmění připadajícího na jeden podíl, které investor v okamžiku podání žádosti nezná.

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

Pokud se platba uskuteční v jiné měně než referenční, bude pro získání podílů použita protihodnota z konverze měny platby na referenční měnu po odečtení příslušných poplatků.

Minimální investice, kterou musí mít investor v držení v určité třídě podílů, je uvedena v příloze A „Přehled dílčích fondů“.

Obchodování může být zastaveno v případech definovaných v čl. 30 této smlouvy o správě svěřeného majetku.

Věcné vklady nejsou přípustné.

Správcovská společnost a/nebo depozitář může kdykoliv zamítnout žádost o upsání nebo dočasně omezit, pozastavit nebo definitivně zastavit vydání podílů, jestliže se ukáže, že je to potřebné v zájmu investorů, ve veřejném zájmu, z důvodu ochrany AIF, správcovské společnosti 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 zmocněnců.

Vydávání podílů fondu může být zastaveno v případech uvedených v čl. 30 této smlouvy o správě svěřeného majetku.

#### **Čl. 28 Odkup podílů**

Podíly fondu se odkupují každý den hodnocení (den odkupu), a to za hodnotu čistého obchodního jmění za každý podíl příslušné třídy podílů příslušného AIF zjištěný v den hodnocení po odečtení příslušných poplatků za odkup, daní a odvodů.

### AIF pro odkup vyžaduje 30 denní ohlašovací lhůtu.

Žádosti o odkup musí depozitář obdržet vyplněné nejpozději do ukončení lhůty pro jejich příjem. Pokud dojde žádost o odkup po skončení lhůty pro příjem žádostí, bude zaznamenána pro následující den hodnocení (den vydání). Pro žádosti adresované prodejním místům v tuzemsku i zahraničí mohou k zajištění včasného předání správcovské společnosti v Lichtenštejnsku platit včasnější lhůty pro odevzdání žádostí. Můžete je zjistit na příslušném prodejním místě.

Informace o dni odkupu, intervalu hodnocení, ukončení lhůty pro příjem žádostí i o výši případného maximálního poplatku za odkup naleznete v příloze A „Přehled fondů“.

Protože je třeba zajistit přiměřený podíl likvidních prostředků v majetku příslušného fondu, uskuteční se vyplacení podílů během tří bankovních obchodních dnů po rozhodujícím dni odkupu. Toto neplatí pro případ, kdy se ukáže, že na základě zákonných předpisů, jako např. omezení deviz a převodu nebo jiných okolností, které jsou mimo kontrolu depozitáře, není převod částky za odkup v uvedené lhůtě možný.

Pokud se má platba na žádost investora uskutečnit v jiné měně, než ve které jsou uloženy příslušné podíly, vypočítává se částka, která má být vyplacena, z výnosu výměny referenční měny za měnu platby po odečtení příslušných poplatků a odvodů.

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 A „Přehled fondů“, 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 fondu s toutéž referenční měnou, jejíž podmínky účasti investor splňuje.

Správcovská společnost a/nebo depozitář mohou podíly jednostranně odkoupit proti zaplacení ceny za odkup, pokud se ukáže, že je to nutné v zájmu nebo na ochranu investora, správcovské společnosti nebo AIF, zejména pokud

- 1) investor neplní podmínky pro nabývání podílů nebo
- 2) jsou podíly prodávány v zemi, ve které není příslušný fond povolen k prodeji, nebo byly získány osobou, která nemá dovoleno získávat podíly.

Správcovská společnost zajistí, aby odkup podílů byl vyúčtován na základě čistého obchodního jmění připadajícího na jeden podíl, které investor v okamžiku podání žádosti nezná.

Odkup podílů fondu může být zastaven v případech uvedených v čl. 30 této smlouvy o správě svěřeného majetku.

### Čl. 29 Výměna podílů

Pokud jsou nabízeny různé třídy podílů, může docházet k výměně podílů jedné třídy podílů za podíly jiné třídy podílů. V případě, že dojde k výměně v rámci jednoho AIF, nebudou vybírány žádné poplatky za výměnu. Pokud nebude výměna podílů pro určitou třídu podílů možná, bude to pro příslušnou třídu podílů připomenuto v příloze A „Přehled fondů“.

Výměna podílů za podíly v jiné třídě podílů je možná pouze tehdy, jestliže investor splňuje podmínky pro přímé získávání podílů příslušného fondu, popř. příslušné třídy podílů.

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 nového fondu, které mají být výměnou získány  
B = počet podílů fondu, z nichž se výměna odvíjí  
C = čisté obchodní jmění nebo odkupní cena podílů předložených k výměně  
D = devizový směnný kurz mezi příslušnými fondy. Jestliže jsou oba fondy hodnoceny ve stejné účetní měně, je hodnota tohoto koeficientu 1.  
E = čisté obchodní jmění podílů fondu nebo třídy podílů, které mají být výměnou získány, s připočtením daní, poplatků nebo jiných odvodů

Podle okolností mohou v jednotlivých zemích při výměně třídy podílů (pokud existují) vzniknout odvody, daně a kolkové poplatky.

Správcovská společnost může pro třídu podílů kdykoliv zamítnout žádost o výměnu, jestliže se ukáže, že je to potřebné v zájmu správcovské společnosti nebo v zájmu investorů, zejména pokud:

- 1) existuje podezření, že prostřednictvím příslušného investora jsou s nabytím podílu používány techniky „Market Timing“, „Late Trading“ nebo jiné tržní techniky, které by mohly škodit všem investorům;



- 2) investor neplní podmínky pro nabývání podílů nebo
- 3) jsou podíly prodávány v zemi, ve které není příslušný fond, popř. příslušná třída podílů, povolen k prodeji nebo byly získány osobou, která nemá dovoleno získávat podíly.

Správcovská společnost zajistí, aby výměna podílů byla vyúčtována na základě čistého obchodního jmění připadající na jeden podíl, které investor v okamžiku podání žádosti nezná.

Výměna podílů fondu může být zastavena v případech uvedených v čl. 35 této smlouvy o správě svěřeného majetku.

### **Čl. 30 Pozastavení výpočtu čistého obchodního jmění připadajícího na jeden podíl a vydání, odkupu a výměny podílů**

Správcovská společnost může dočasně pozastavit výpočet čistého obchodního jmění a/nebo vydání odkup a výměnu podílů fondu, jestliže to bude v zájmu investorů, zejména:

- 1) jestliže je trh, který tvoří základ pro hodnocení významné části majetku fondu, uzavřen nebo jestliže je obchodování na takovém trhu omezeno nebo pozastaveno;
- 2) v případech politické, hospodářské nebo jiné nouze; nebo
- 3) jestliže budou kvůli omezení převodu majetkových hodnot obchody pro AIF nerealizovatelné.

Správcovská společnost může kromě toho rozhodnout o úplném nebo dočasném pozastavení vydání nových podílů, pokud by nové investice omezily dosažení investičního cíle. Vydání podílů bude dočasně zastaveno zejména tehdy, jestliže bude zastaven výpočet čistého obchodního jmění připadajícího na jeden podíl. Při zastavení vydávání podílů budou investoři bez zbytečného odkladu informováni o důvodu a datu zastavení na základě sdělení v publikačním orgánu, jakož i v médiích uvedených ve smlouvě o správě svěřeného majetku nebo pomocí trvalých datových nosičů (dopis, fax, e-mail nebo srovnatelným způsobem).

Kromě toho je správcovská společnost oprávněna s přihlédnutím k zájmům investorů provádět podstatné odkupy teprve tehdy, kdy budou moci být příslušné majetkové hodnoty AIF bez průtahů a s přihlédnutím k zájmům investorů prodány.

Dokud bude odkup podílů pozastaven, nebudou vydávány žádné nové podíly. Výměna podílů, jejichž vrácení je na přechodnou dobu omezeno, není možná. Dočasné pozastavení odkupu podílů dílčího fondu nezpůsobuje dočasné pozastavení odkupu podílů jiných fondů, které nejsou dotčeny příslušnými událostmi.

Správcovská společnost dbá na to, aby měl příslušný fond k dispozici dostatečné disponibilní finanční prostředky, aby mohlo za normálních okolností bez zbytečných odkladů dojít k odkupu, popř. výměně podílů na žádost investora.

#### **Řízení likvidity:**

Pro fond byl navržen následující profil likvidity, který zohledňuje investiční strategii popsanou ve zvláštní části statutu v oddílu „Investiční cíl a investiční politika“:

Profil likvidity fondu je určen jeho strukturou, tj. aktivy a pasivy tvořícími fond, a strukturou investorů fondu. Profil likvidity fondu je proto odvozen z celkových informací. S ohledem na aktiva a pasiva fondu vychází profil jeho likvidity z posouzení likvidity jednotlivých investičních nástrojů a jejich podílu v portfoliu. Za tímto účelem se pro každý investiční nástroj zohledňují různé faktory, např. obrat burzy cenných papírů, ratingy a typ nástroje, popř. kvalitativní hodnocení (pokud jej lze provést).

Správcovská společnost určila v obecné části obchodního statutu v oddílu „Odkup podílů“ zásady odkupu podílů.

Správcovská společnost sleduje rizika likvidity na úrovni fondu pomocí postupu sestávajícího z několika úrovní. Pro tento účel se informace o likviditě vytváří pro základní investiční nástroje fondu i pro příliv a odliv kapitálu. Kromě pravidelného sledování likvidity pomocí klíčových ukazatelů se také provádějí simulace různých scénářů, které prověřují, jak různé předpoklady týkající se likvidity aktiv fondu ovlivňují schopnost využít simulovaného odlivu kapitálu fondu. Celkové posouzení rizika likvidity fondu se poté provádí za využití kvalitativních i kvantitativních faktorů.

Správcovská společnost tyto zásady pravidelně reviduje a příslušným způsobem je aktualizuje.

Správcovská společnost definuje odpovídající hranice likvidity a nelikvidity fondu. Může dojít k dočasnému kolísání. Společnost přijímá předběžná opatření k zajištění likvidity a zavedla postup sledování likvidity, aby mohla posoudit kvalitativní a kvantitativní rizika pozic a předvíдалa investice, které mají významné dopady na profil likvidity portfolia aktiv fondu. Tyto postupy zahrnují zavedení dostupných a průběžně aktualizovaných poznatků a know-how ze strany správcovské společnosti, které se týkají likvidity aktiv, do kterých fond investoval nebo zamýšlí investovat, včetně např. objemu obchodů a citlivosti cen jednotlivých aktiv a šíření jednotlivých aktiv za podmínek běžné i mimořádné likvidity, případ od případu.

Správcovská společnost pravidelně provádí zátěžové testy v souladu s požadavky zákonů, aktuálně alespoň jednou ročně, a tyto testy využívá k hodnocení rizika likvidity fondu. Zátěžové testy jsou prováděny na základě spolehlivých a aktuálních kvantitativních, popř. kvalitativních (je-li to vhodné) informací. Součástí jsou investiční strategie, termíny odkupu, platební závazky a termíny, ve kterých lze aktiva prodat, popř. informace týkající se obecného chování investorů a výkonnosti trhu. Zátěžové testy simulují nedostatek likvidních aktiv fondu a netypické žádosti o odkup. Pokrývají tržní rizika a jejich důsledky, včetně dopadů Margin Call, požadavků na ručení nebo úvěrových linek. Zohledňují citlivost hodnocení při zátěžových podmínkách. Jejich četnost odráží typ fondu, při zohlednění investiční strategie, profilu likvidity, typu investora a zásad odkupu.

Správcovská společnost může, avšak nemusí zastavit výpočet čistého obchodního jmění (zastavení fondu) v případě, že minimální zákonem požadované NAV je nedostatečné nebo pokud je v porovnání s náklady fondu dostupné NAV příliš nízké. Vydání a odkupy podílů, které zastavením výpočtu nelze provést, budou naplánovány na další oficiálně uveřejněnou NAV a poté realizovány.

Správcovská společnost neprodleně odpovídajícím způsobem informuje úřad FMA a investory o zastavení odkupu nebo úhrady podílů. Žádosti o vydání, odkup nebo výměnu podílů budou realizovány poté, až bude pokračovat výpočet NAV. Investoři mohou své žádosti o vydání, odkup nebo výměnu podílů zrušit do doby, než bude obnoveno obchodování s podíly.

#### **Čl. 31 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 úpis, výměnu nebo odkup, dokud žadatel nevyloučí jakékoliv pochybnosti s ohledem na svou žádost.

##### **Late trading**

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

##### **Market timing**

Market timing je investiční strategií, kdy investor krátkodobě a systematicky upisuje podíly téhož fondu nebo téže třídy podílů a zpětně je prodává nebo mění, přičemž k výpočtu čistého obchodního jmění fondu nebo třídy podílů využívá časové rozdíly a/nebo slabé stránky systému.

### Čl. 32 Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Správcovská společnost musí zajistit, aby se tuzemská prodejní místa vůči správcovské společnosti zavázala, že budou dodržovat předpisy zákona proti praní špinavých peněz (Sorgfaltspflichtgesetz) platného v Knížectví Lichtenštejnsko a příslušného nařízení proti praní špinavých peněz (Sorgfaltspflichtverordnung), jakož i směrnice FMA v platném znění.

Pokud budou tuzemská prodejní místa přijímat peníze od investorů, mají ve své funkci osoby povinné postupovat s pečlivostí povinností podle zákona a nařízení proti praní špinavých peněz identifikovat upisovatele, zjistit hospodářsky oprávněné osoby, vytvořit profil obchodních vztahů a dodržovat veškeré platné lokální předpisy k boji proti praní špinavých peněz.

Kromě toho musí prodejní místa a jejich prodejní místa dodržovat všechny předpisy k boji proti praní špinavých peněz a financování terorismu, které platí v příslušné prodejní zemi.

### Pravidla pro nákup a správu aktiv

Pravidla pro nákup aktiv (zejména v souvislosti s nemovitostmi zatíženými právy třetích stran, procesem určení ceny, zásadami prodeje nemovitosti, provozem nemovitosti vlastněné AIF, pravidly pro určení nákladů na provoz a údržbu, pravidly pro zatížení nemovitosti právy třetích stran, zásadami nákupu nemovitosti v zahraničí) a zásadami správy podílů realitních společností vlastněných AIF určují Interní pravidla AIF (Weisungen).

## VIII. Náklady a poplatky

### Čl. 33 Běžné poplatky

#### Náklady a poplatky k tíži AIF

##### A. Poplatky závislé na majetku (variabilní)

###### Odměna za správu a řízení rizik:

Správcovská společnost účtuje za správu, řízení rizik a administrativu AIF roční odměnu podle přílohy A „Přehled fondů“. Tato odměna se vypočítává na základě průměrného čistého jmění AIF a je ohraničena každým rozhodným dnem hodnocení a vybírána podle principu pro rata temporis vždy na konci čtvrtletí. Výše odměny za správu AIF / každé třídy podílů je uvedena ve výroční zprávě. Minimální odměnu lze vypočítat poměrným způsobem z průměrného čistého obchodního jmění (z hodnoty NAV) a vyplácet čtvrtletně. Výše odměny za správu AIF / třídy podílů je uvedena ve výroční zprávě.

###### Odměna depozitáři (custodian fee):

Depozitář obdrží za plnění svých úkolů vyplývajících ze smlouvy o depozitáři odměnu vykázanou podle přílohy A „Přehled fondů“. Tato odměna se vypočítává poměrným způsobem na základě průměrného čistého jmění AIF, vychází z hodnoty NAV a je vyplácena vždy na konci čtvrtletí. Minimální odměnu lze vypočítat poměrným způsobem z průměrného čistého obchodního jmění (z hodnoty NAV) a vyplácet čtvrtletně. Tato odměna se vypočítává na základě průměrného čistého jmění AIF a je ohraničena každým rozhodným dnem hodnocení a vybírána podle principu pro rata temporis vždy na konci čtvrtletí. Výše odměny za depozitář AIF / každé třídy podílů je uvedena ve výroční zprávě.

###### Odměna za správu portfolia (management fee):

Pokud byl smluvně zavázán správce aktiv, může z majetku AIF obdržet odměnu podle přílohy A „Přehled fondů“. Tato odměna se vypočítává na základě průměrného čistého jmění AIF a je ohraničena každým rozhodným dnem hodnocení a vybírána podle principu pro rata temporis vždy na konci čtvrtletí. Tato odměna bude vyplácena navíc k odměně za správu. Její minimální výše se vypočítává poměrným způsobem na základě průměrného čistého jmění AIF, vychází z hodnoty NAV a je vyplácena vždy na konci čtvrtletí. Výše odměny za správu portfolia (management fee) je pro AIF / každou třídu podílů uvedena ve výroční zprávě.

Správce aktiv může rovněž obdržet z příslušného čistého jmění odměnu orientovanou na vývoj hodnot (tzv. „performance fee“). Výše odměny za správu AIF / třídy podílů je uvedena ve výroční zprávě. Výše performance fee, je-li účtován, je rovněž uvedena ve výroční zprávě.

###### Odměna prodejním místům (distributor fee):

Pokud bylo smluvně zavázáno prodejní místo, toto může z majetku fondu obdržet odměnu, jejíž maximální výše, výpočet a výplata týkající se AIF je uvedena v příloze A „Přehled fondů“. Tato odměna se vypočítává na základě průměrného čistého jmění AIF a je ohraničena každým rozhodným dnem hodnocení a vybírána podle principu pro rata temporis vždy na konci čtvrtletí. Minimální odměnu lze vypočítat poměrným způsobem z průměrného čistého obchodního jmění (z hodnoty NAV) a vyplácet čtvrtletně. Výše odměny prodejním místům je pro AIF / třídu podílů uvedena ve výroční zprávě.



## **B. Poplatky nezávislé na majetku (fixní)**

### **Řádně vynaložené prostředky**

Správcovská společnost a depozitář mají kromě toho nárok na náhradu níže uvedených vynaložených prostředků, které jim vznikly při výkonu funkce:

- náklady na přípravu, tisk a odeslání výročních a pololetních zpráv a jiných zákonem předepsaných publikací;
- náklady na zveřejňování informací AIF 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 AIF v Lichtenštejnsku a zahraničí;
- veškeré daně, které jsou vybírány v souvislosti s majetkem AIF a jeho výnosy a výdaji k tíži tohoto AIF;
- poplatky, které vznikají v souvislosti s případným kotováním AIF a s prodejem v tuzemsku i zahraničí (např. náklady na poradenství, právní náklady, náklady na 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, podle efektivních výdajů za podmínek odpovídajících trhu;
- poplatky za platební místa, zprostředkovatele a zástupce se srovnatelnou funkcí v tuzemsku i zahraničí;
- přiměřený podíl na nákladech za tiskoviny a reklamu, které vznikají přímo v souvislosti s nabídkou a prodejem podílů;
- honoráře auditora a daňových poradců, pokud jsou tyto výdaje činěny v zájmu investorů; a
- náklady spojené s odloženou daňovou povinností, právními, účetními a ekonomickými audity a analýzami a audity zaměřenými na tržní techniky prováděnými třetími stranami (due diligence) v souvislosti s investicemi, včetně hloubkové kontroly vhodnosti investice pro potřeby fondu. Tyto náklady lze načítovat fondu i v případě, že příslušná investice nebude nakonec realizována.
- Náklady a výdaje spojené s přípravou výkazů a zpráv pro pojišťovny, penzijní fondy, nadace, jiné společnosti poskytující finanční služby, ratingové agentury (e.g. GroMiKV, Solvency II, MIFID II, VAG, ESG/SRI report a rating atd.).

Příslušná výše výdajů AIF / každé třídy podílů je uvedena v pololetní a výroční zprávě.

Určité náklady a poplatky mohou být fondu, především v počáteční fázi, prominuty, popř. mohou být zaplacený externě, a to s cílem zmírnit vysoké zatížení fondu náklady ve vztahu k čistému jmění ve fázi budování fondu. Může to vést k tomu, že vykazovaný ukazatel celkové nákladovosti fondu TER (total expense ratio) nebude vypočten na tomtéž základě jako ukazatele TER v budoucnosti. Příslušná zveřejnění a prohlášení, jakož i platná výše vynaložených prostředků fondu, budou uvedeny v pololetní a výroční zprávě.

Investoři budou prostřednictvím sdělení investorům informováni o uplatnění nebo zřeknutí se této možnosti.

### **Náklady na transakce**

AIF hradí navíc veškeré vedlejší náklady vzniklé v souvislosti se správou majetku za nákup a prodej investic (makléřské služby odpovídající trhu, komise, poplatky), jakož i daně, které jsou vybírány z majetku AIF a jeho výnosů a výdajů (např. srážková daň na zahraniční výnosy). AIF dále hradí případné externí náklady, tedy poplatky třetích osob, které vzniknou při nákupu a prodeji. Tyto náklady jsou zúčtovány přímo s pořizovací nebo prodejní hodnotou příslušných investic. Zároveň jsou příslušné třídy podílů zatíženy náklady na zajištění měny.

Protiplnění, která jsou obsažena ve fixním paušálním poplatku, nesmí být dodatečně účtována jako samostatný výdaj. Případná odměna pověřených třetích osob je rovněž obsažena v poplatcích podle čl. 33 smlouvy o správě svěřeného majetku.

### **Náklady na zajištění měny tříd podílů**

Náklady na zajištění měny tříd podílů budou přiřazeny k AIF nebo příslušné třídě podílů.

### **Náklady na založení fondu**

Náklady na založení AIF a první vydání podílů se odepisují po dobu max. pěti let k tíži majetku fondu, který při založení existoval. Rozdělení nákladů na založení se uskutečňuje podle principu pro rata pro příslušné třídy podílů. Náklady, které vzniknou v souvislosti se založením dalších tříd podílů, jsou odepisovány po dobu max. pěti let k tíži příslušné třídy podílů, ke které se váží.

### **Poplatky za likvidaci**

V případě zrušení AIF / třídy podílů může správcovská společnost ve svůj prospěch účtovat fondu vlastní poplatek za likvidaci a poplatky účtované třetími stranami.

### **Mimořádné dispoziční náklady**

Správcovská společnost navíc může zatížit příslušný majetek fondu náklady na mimořádné dispozice.

Mimořádné dispoziční náklady se skládají z výdajů, které slouží výhradně k ochraně zájmů, vznikají v průběhu pravidelné obchodní činnosti a při založení AIF nebyly předvídatelné. Mimořádné dispoziční náklady jsou zejména náklady na právní zastoupení v zájmu AIF 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).

#### **Čl. 34 Náklady k tíži investorů**

##### **Poplatek za vydání**

K pokrytí nákladů spojených s umístěním podílů může správcovská společnost účtovat poplatek za vydání u nové hodnoty majetku nově vydaných podílů ve prospěch AIF, správcovské společnosti, depozitáře a/nebo prodejních míst v tuzemsku nebo zahraničí podle přílohy A „Přehled fondů“.

##### **Poplatek za odkup**

Za úhradu odkoupených podílů může správcovská společnost účtovat poplatek za odkup u nové hodnoty majetku odkoupených podílů ve prospěch AIF, správcovské společnosti, depozitáře a/nebo prodejních míst v tuzemsku nebo zahraničí podle přílohy A „Přehled fondů“.

##### **Poplatek za výměnu**

Za výměnu jedné třídy podílů za jinou nebude účtován poplatek za výměnu.

##### **Daně**

Informace o daních jsou uvedeny v statutu.

### **IX. Závěrečná ustanovení**

#### **Čl. 35 Použití výnosů**

Zisk AIF se skládá z čistého výnosu a realizovaného kurzovního zisku.

Správcovská společnost může zisk dosažený v AIF, popř. v třídě podílů vyplácet investorům AIF, popř. této třídě podílů, nebo může tento zisk do AIF, popř. této třídy podílů opět investovat (tezaurovat).

##### **Tezaurující:**

Dosažený zisk AIF, popř. tříd podílů, které vykazují použití zisku typu „TEZ“ podle přílohy A „Přehled fondů“, se průběžně znovu investuje, tedy tezauruje. Realizované kapitálové zisky z prodeje majetku a práv správcovská společnost zadržuje za účelem opětovného investování ve prospěch AIF.

##### **Vyplácející:**

Dosažený zisk AIF, popř. tříd podílů, které vykazují použití zisku typu „VYP“ podle přílohy A „Přehled fondů“, se každoročně vyplácí, v plné či částečné výši. Zisk bude vyplacen na podíly vydané v den vyplacení. Na ohlášené výplaty nebudou od okamžiku jejich splatnosti vypláceny žádné úroky.

Další informace o použití výnosů jsou uvedeny v příloze A „Přehled fondů“.

#### **Čl. 36 Příspěvky**

Správcovská společnost si vyhrazuje právo poskytovat příspěvky třetím osobám za akvizici investorů a/nebo poskytnutí služeb. Vyměřovací základ pro takové příspěvky tvoří zpravidla provize, poplatky atd., kterými jsou zatíženi investoři, a/nebo hodnoty/součásti majetku umístěné u správcovské společnosti. Jejich výše odpovídá procentuálnímu podílu příslušného vyměřovacího základu. Správcovská společnost na požádání kdykoliv zveřejní další podrobnosti o dohodách se třetími osobami vůči investorovi. Dalšího nároku na informace vůči správcovské společnosti se investor tímto výslovně zříká, zejména neplní-li správcovská společnost povinnost podrobného vyúčtování ohledně efektivně zaplacených příspěvků.

Investor bere na vědomí a akceptuje, že správcovské společnosti mohou být třetími osobami (včetně skupinových společností) v souvislosti s přísunem 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 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, zříká se případného nároku na vydání ve smyslu § 1009 obecného občanského zákoníku (ABGB).

### Čl. 37 Informace pro investory

Publikačním orgánem AIF jsou internetové stránky Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV ([www.lafv.li](http://www.lafv.li)), popř. jiná média uvedená v dokumentech fondu.

Veškerá sdělení investorům, i o změnách smlouvy o správě svěřeného majetku a přílohy A „Přehled fondů“ jsou uveřejňována na internetových stránkách Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV ([www.lafv.li](http://www.lafv.li)) jako publikačního orgánu AIF a v dalších médiích a na datových nosičích, které jsou uvedeny v dokumentech fondu.

Čisté obchodní jmění, jakož i cena za vydání a odkup podílů AIF nebo třídy podílů budou oznamovány každý den hodnocení na internetových stránkách Lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV ([www.lafv.li](http://www.lafv.li)) jako publikačního orgánu AIF a v dalších médiích a na trvalých datových nosičích (dopis, fax, e-mail nebo srovnatelným způsobem), které jsou uvedeny v dokumentech fondu.

Kvalifikovaným investorům nebudou pro AIF poskytovány klíčové informace pro investory. Jelikož AIF je přístupný také soukromým investorům, klíčové informace pro investory budou uveřejňovány a aktualizovány minimálně jednou ročně.

Výroční zpráva ověřená auditorem bude investorům zdarma poskytnuta v sídle správcovské společnosti a depozitáře.

### Čl. 38 Zprávy

Správcovská společnost sestavuje pro každý AIF ověřenou výroční zprávu a pololetní zprávu podle zákonných ustanovení platných v Knížectví Lichtenštejnsko.

### Čl. 39 Obchodní rok

Obchodní rok AIF je uveden v příloze A „Přehled fondů“.

### Čl. 40 Změny smlouvy o správě svěřeného majetku

Správcovská společnost může tuto smlouvu o správě svěřeného majetku kdykoliv částečně či zcela změnit nebo doplňovat. Změny smlouvy o správě svěřeného majetku vyžadují předchozí schválení ze strany úřadu FMA.

Správcovská společnost je povinna informovat o významných změnách úřad FMA minimálně jeden měsíc předtím, než změny vstoupí v platnost, popř. okamžitě po provedení neplánované změny.

Je-li nutné AIF předem schválit, smlouva o správě svěřeného majetku a její změny vyžadují předchozí souhlas úřadu FMA, aby vstoupily v platnost.

### Čl. 41 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. 42 Rozhodné právo, soudní příslušnost a rozhodující jazyk

AIF podléhá lichtenštejnskému právu. Výhradním místem soudní příslušnosti pro veškeré spory mezi investory, správcovskou společností a depozitářem je Vaduz, Knížectví Lichtenštejnsko.

Správcovská společnost a/nebo depozitář i AIF se však mohou s ohledem na nároky investorů jiných zemí 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 je německý jazyk.

### Čl. 43 Obecné informace

Kromě toho odkazujeme na ustanovení zákona AIFMG, ustanovení osobního a společenského práva (PGR) o kolektivních fiduciárních společnostech i na obecná ustanovení práva PGR, vždy v platném znění.

### Čl. 44 Nabytí platnosti

Tato smlouva o správě svěřeného majetku je platná od 21. prosince 2022.

#### Správcovská společnost

V Bendernu dne 21. prosinec 2022

#### Depozitář

Ve Vaduzu dne 21. prosinec 2022

## Příloha A: Přehled fondů

Smlouva o správě svěřeného majetku a tato příloha A „Přehled fondů“ tvoří nedílnou jednotu a vzájemně se doplňují.

**Název fondu:** CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND  
**Typ fondu podle cílové skupiny investorů:** AIF pro soukromé investory a kvalifikované / profesionální investory

### A. Přehled fondů

#### Základní údaje a informace o AIF a jeho třídách podílů

Základní informace	
Číslo cenného papíru	29438909
Číslo ISIN	LI0294389098
Založen na dobu	neomezenou
Kotace	ne
Účetní měna fondu <sup>1</sup>	CZK
Nominální hodnota podílů	dvouciferné číslo
Minimální investice <sup>2</sup>	CZK 100,-
Cena za první vydání	CZK 100,- <sup>3</sup>
Den hodnocení	poslední den měsíce
Interval hodnocení	měsíčně <sup>4</sup>
Lhůta pro přijetí obchodu s podíly - úpis	den hodnocení, do 16.00 hod. (SEČ)
Lhůta pro přijetí obchodu s podíly - odkup	30 dní před dnem hodnocení, do 16.00 hod. (SEČ) <sup>5</sup>
Konec účetního roku	30. června
Použití zisku <sup>6</sup>	tezaurující

Náklady a poplatky k tíži investorů	
Maximální poplatek za vydání	5 %
Maximální poplatek za odkup <sup>7</sup>	1 %

- Účetní měna je měna, ve které se vypočítává vývoj hodnoty a NAV každé třídy podílů.
- Podrobné požadavky na úpis podílů jsou uvedeny v odst.8.
- Původní cena za první vydání činila CZK 10 000,-, kvůli splitu 1:100 je však tato hodnota považována za vhodnou.
- Rozhodnutím AIFM mohou být vždy vypočteny speciální NAV.
- Pokud lhůta připadne na v Lichtenštejsku nebankovní den, tak se za poslední den pro přijetí prodejního pokynu považuje poslední bankovní den.
- Tezaurující = znovu se investuje / vyplácující = vyplácí se investorům
- Za odkup může být účtován max. poplatek 1 %, s dobou držení podílu méně než jeden rok.

<b>Náklady a poplatky k tíži majetku fondu<sup>8, 9</sup></b>	
Max. poplatek depozitářů <sup>9</sup>	0,20 % p.a. minimálně CHF 15.000,- p.a.
Max. poplatek za řízení rizik a administrativní úkony	0,20 % p.a. nebo minimálně CHF 25.000,- p.a.
Max. poplatek za správu majetku	0,20 % p.a. nebo minimálně CHF 25.000,- p.a.
Maximální distribuční poplatek	0,80 % p.a.

## **B. Delegování činností správcovskou společností**

### **a) Správa**

Správcovská společnost nepřevedla správu AIF na jinou společnost, s výjimkou správy registru podílů.

### **b) Správa registru podílů**

Reistr podílů spravuje společnost Kaiser Partner Privatbank AG, Herrengasse 23, FL-9490 Vaduz.

### **c) Správa portfolia**

Investiční rozhodnutí nebyla převedena na jinou společnost.

### **d) Investiční poradce**

Správcovská společnost nepověřila žádného investičního poradce pro poradenství týkající se investičních rozhodnutí.

### **e) Řízení rizik**

Řízení rizik nebylo převedeno na jinou společnost.

### **f) Prodejní místa**

Správcovská společnost nepověřila prodejem jinou společnost.

## **C. Depozitář**

Depozitářem tohoto AIF je společnost Kaiser Partner Privatbank AG, Herrengasse 23, FL-9490 Vaduz.

## **D. Principy investování AIF**

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

### **a) Investiční cíl a investiční politika**

Cílem realitního fondu je dosáhnout pravidelných příjmů z inkasa nájemného a průběžného zvyšování hodnoty podílů v realitních společnostech a nemovitostech.

Fond bude kupovat podíly v nemovitostních společnostech<sup>12</sup> a nemovitostech s potenciálem udržitelného ekonomického rozvoje v České republice, např. kancelářských budovách, nákupních centrech, komerčních budovách, hotelech, logistických centrech a rezidenční nemovitosti. Bude-li to možné, portfolio nemovitostí bude diverzifikováno s ohledem na lokalitu a velikost nemovitostí. Kromě toho lze nabývat podíly v nemovitostních společnostech v Evropském hospodářském prostoru a další přípustná aktiva specifikovaná v písm. d) bodu D přílohy A.

<sup>8</sup> Plus daně a jiné náklady: transakční náklady a výdaje k tíži správcovské společnosti a banky depozitáře při výkonu svých funkcí.

<sup>9</sup> Výše uvedené náklady budou započítávány kumulativně. Detaily jsou uvedeny v Článku 33 Běžné poplatky 10 Skutečná provize nebo účtovaný poplatek je uveden ve výroční zprávě. Podrobnosti jsou uvedeny v statutu / smlouvě o správě svěřeného majetku. Úhrada příslušných plateb se provádí koncem čtvrtletí.

<sup>11</sup> Depozitář je oprávněn účtovat AIF (alternativnímu investičnímu fondu) zápornou úrokovou sazbu.

<sup>12</sup> Viz bod D odst.b) – je nutno zmínit, že nemovitostní společnosti mohou být SPV. .

Fond může uzavírat obchody s deriváty pouze za účelem zajištění stávajících aktiv, za účelem efektivní správy portfolia a tvorbě dalších zisků.

Investiční rozhodnutí vycházejí z aktuálního posouzení nemovitostí a kapitálového trhu.

Podle klasifikace nařízení (EU) 2020/852 čl. 7 se připojuje následující vysvětlivka:

Investice, na kterých je založen tento finanční produkt, nezohledňují kritéria Evropské unie pro ekologicky udržitelné ekonomické aktivity.

Fond nezohledňuje nepříznivé účinky investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti z důvodu obtížnosti získávání informací na základě databáze (čl. 7 (2) nařízení (EU) 2019/2088).

#### **b) Využití účelových společností (special purpose vehicles)**

Správcovská společnost vytváří a realizuje pro potřeby svých investic pouze účelové společnosti, které jsou nemovitostními společnostmi.

Každá taková účelová společnost musí splňovat požadavku podle bodu f (xiv) níže, být jednou ročně podrobena nezávislému auditu a pod kontrolou správcovské společnosti. Kontrola konkrétně obnáší kontrolu finančních transakcí nebo výkon práv a povinností společníka takové účelové společnosti.

#### **c) AIF může mít v držení hotovost**

##### **d) AIF může investovat do následujícího hmotného investičního majetku:**

- (i) Nemovitosti v České republice a jiných zemích EHS
- (ii) Realitní společnosti se sídlem v České republice a jiných zemích EHS
- (iii) Cenné papíry, investiční cenné papíry, nástroje peněžního trhu, cenné papíry z nových emisí, jiné finanční nástroje a jiné formy účasti, které
  - o jsou obchodovány na burze cenných papírů nebo
  - o jsou obchodovány na jiném regulovaném trhu otevřeném veřejnosti nebo
  - o nejsou, v plném či částečném rozsahu, obchodovány na burze cenných papírů nebo jiném regulovaném trhu otevřeném veřejnosti
- (iv) Nástroje peněžního trhu
- (v) Vklady u úvěrových institucí, které jsou splatné na vyžádání nebo je lze stáhnout z obchodování a jejichž doba splatnosti nepřesáhne dvanáct měsíců
- (vi) Derivátní finanční nástroje, které
  - o jsou obchodovány na burze cenných papírů nebo jiném regulovaném trhu otevřeném veřejnosti
  - o nejsou obchodovány na regulovaném trhu (deriváty OTC)
- (vii) Podíly v tuzemských nebo zahraničních otevřených investičních fondech a jiné investiční nástroje kolektivních kapitálových investic, jejichž lhůta pro odkup nepřesáhne jeden rok.

##### **e) AIF nemá povoleno provádět následující investice a využívat uvedené techniky:**

- (i) Fyzické zboží (komodity, umělecká díla, starožitnosti a podobné předměty)
- (ii) Fyzické investice do cenných kovů
- (iii) Zápůjčky cenných papírů
- (iv) Výpůjčky cenných papírů
- (v) Smlouvy o zpětné koupi (tzv. Repo)
- (vi) Nákup nemovitostí nebo podílů v realitních společnostech od AIFM, jakéhokoliv portfolio managera AIF, jakéhokoliv prime brokera a/nebo depozitáře AIF. AIFM může kdykoli uložit další investiční omezení.
- (vii) Komoditní deriváty

##### **f) AIF musí dodržovat následující ustanovení a omezení investic:**

- (i) Hodnota jednotlivé nemovitosti pořízené AIF nesmí k datu pořízení přesáhnout 20 % majetku AIF. Po datu pořízení může hodnota nemovitosti uvedenou hranici přesáhnout o více než 10 % po dobu maximálně 3 let ode dne, kdy byla uvedená hranice poprvé překročena.
- (ii) Hodnota všech nemovitostí oceněných srovnávacím způsobem (včetně nemovitostí vlastněných realitními společnostmi) nesmí přesáhnout 25 % hodnoty majetku AIF. Po datu pořízení může hodnota nemovitosti uvedenou hranici přesáhnout o více než 10 % po dobu maximálně 3 let ode dne, kdy byla uvedená hranice poprvé překročena.



- (iii) Celková hodnota všech parcel, jejichž součástí je nedokončená stavba, popř. všech nedokončených staveb nesmí přesáhnout 20 % hodnoty majetku AIF. Celková hodnota všech parcel určených k výstavbě nesmí přesáhnout 20 % hodnoty majetku AIF.
- (iv) Všechny nemovitosti, jejichž hospodářské využití vychází z jejich vzájemné propojenosti, jsou pro účely výpočtu výše uvedené hranice investic považovány za jednu nemovitost.
- (v) Minimálně 10 %, avšak maximálně 49 % NAV AIF je nutné investovat do likvidních aktiv. Uvedenou hranici likvidity lze překročit v souvislosti s přípravou na pořízení nemovitostního majetku nebo po prodeji majetku fondem AIF.
- (vi) Hodnota podílu v realitní společnosti zakoupeného AIF nesmí k datu pořízení překročit 30 % hodnoty majetku AIF. Po datu pořízení může hodnota podílu uvedenou hranici přesáhnout o více než 10 % po dobu maximálně 3 let ode dne, kdy byl uvedený podíl zakoupen.
- (vii) AIF může překračovat všechny hranice investice po dobu 3 let od svého založení, s výjimkou
  - a) hranice uvedené v bodě (i) výše, která může být v uvedeném časovém období navýšena max. o 60 %, a
  - b) hranice uvedené v bodě (ii) výše.
- (viii) Celková hodnota všech půjček a úvěrů poskytnutých fondem AIF nesmí přesáhnout 100 % hodnoty majetku AIF.

Fond není oprávněn schválit maximální povolenou úvěrovou linku ve vztahu k depozitáři. Rozhodnutí, zda, jakým způsobem a v jakém rozsahu lze poskytnout úvěr spočívá na depozitáři v souladu s politikou poskytování úvěrů a hodnocení rizik. Za jistých okolností se tato politika může změnit v průběhu doby splatnosti fondu.
- (ix) AIF může využít pouze půjčku nebo úvěr s maximální dobou splatnosti 1 rok až do výše 20 % hodnoty majetku fondu. Lhůta splatnosti půjčky nebo úvěru zajištěného hypotékou nebo zástavou nesmí být delší.
- (x) AIF může využít půjčku nebo úvěr zajištěný hypotékou nebo zástavou pouze za účelem (a) zajištění nebo navýšení stavu nemovitostí AIF nebo (b) pořízení nové nemovitosti do výše 70 % hodnoty pořízované nemovitosti.
- (xi) Rizika pro AIF plynoucí z obchodů s deriváty je nutné plně krýt majetkem AIF, který musí být kdykoliv k dispozici pro uspokojení všech závazků fondu plynoucích z těchto obchodů.
- (xii) Celková hodnota investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných stejným emitentem, hodnota pohledávek u tohoto emitenta, které jsou splatné z účtu, a hodnota rizik protistrany plynoucích z finančních derivátů uzavřených s emitentem nesmí přesáhnout 35 % hodnoty majetku AIF.
- (xiii) Předměty a práva náležející k majetku nelze dát do zástavy, s výjimkou povolených půjček a povolených obchodů s privátními finančními nástroji.
- (xiv) AIF je oprávněn investovat pouze do následujících realitních společností:
  - a) ve kterých jsou povoleny pouze vklady formou finančního kapitálu,
  - b) jejichž podílníci plně uhradili své finanční kapitálové vklady,
  - c) které investují výhradně do nemovitého majetku na území státu, kde sídlí,
  - d) které se řídí obdobnými investičními omezeními a ustanoveními, které jsou pro AIF uvedeny v tomto statutu (kromě hranic investic),
  - e) které hodnotí nemovitosti tvořící jejich majetek podobně jako AIF,
  - f) které investují výhradně do nemovitostí,
  - g) které investují prostředky, které nevynaložily na nemovitosti, pouze do nástrojů peněžního trhu,

- h) které nevlastní podíl v jiném subjektu,
- i) které předkládají správcovské společnosti a depozitáři:
  - i. měsíční soupis svých nemovitostí a
  - ii. každoroční finanční výkazy, u kterých byl proveden audit,
- j) mají pro případ omezení nebo zrušení podílu libovolného podílníka sjednáno předkupní právo ve prospěch AIF.
- (xv) Každá investice do realitní společnosti musí získat minimálně většinu hlasů nutných ke změně smlouvy s podílníky a stanov příslušné realitní společnosti.
- (xvi) Riziko pákového efektu / Celkové riziko (v % z čistého jmění): maximální páka: 200 %
- (xvii) Riziko spojené s deriváty:
  - a) Čisté riziko (kromě devizových obchodů): 100 %

Další omezení investic nejsou stanovena. Správcovská společnost může kdykoliv stanovit další omezení investic.

#### E. Účetní/referenční měna AIF

Účetní měna AIF a referenční měna pro každou třídu podílů jsou uvedeny v bodě A této přílohy „Přehled fondů“.

U účetní měny se jedná o měnu, ve které je vedeno účetnictví fondu. U referenční měny se jedná o měnu, ve které se počítají výkony a čisté obchodní jmění tříd podílů. Investice se provádějí v měnách, které se pro vývoj hodnoty fondu jeví optimálně.

#### F. Profil typického investora

Fond je vhodný pro investory, kteří jsou schopni přijmout relativně nízké riziko ztráty. Vzhledem k investiční strategii by investoři měli být schopni přijmout možnost, že po určitou dobu bude likvidita fondu omezená. Vzhledem k výkyvům hodnoty musí být investoři připraveni akceptovat relativně menší kapitálové ztráty.

Nemovitostní investiční fondy se vyznačují tím, že nemovitosti, které vlastní, mohou mít nižší likviditu, což znamená, že jejich prodej za odpovídající cenu může trvat i několik měsíců. V případě nepříznivého vývoje na trhu s nemovitostmi může být odkup podílů omezen nebo pozastaven.

Prostudujte si oddíly v obecné části obchodního statutu, zejména pozastavení výpočtu hodnoty NAV připadající na jeden podíl a vydání, odkup a výměnu podílů.

**Z hodnocení profilu rizik AIF poskytnutého investorům nelze vyvozovat skutečné ztráty nebo zisky.**

**Upozorňujeme, že závažnost jednotlivých rizikových faktorů a parametry každého rizikového faktoru se mohou v čase měnit v důsledku nových podmínek na trhu. Investor si proto musí být vědom, že vazba k určené kategorii rizik se může změnit. Může k tomu dojít v případě, že se dostatečně prokáže, že jednotlivé rizikové faktory se v důsledku nových podmínek na trhu měří nebo hodnotí odlišně.**

**Hodnocení profilu rizik fondu nelze srovnávat s poskytnutím informací o významných rizicích a obchodních příležitostech na základě profilu rizik a obchodních příležitostí obsaženém v klíčových informacích pro investory. Dále platí, že definice rizik uvedené v těchto informacích se mohou lišit od upozornění na rizika uvedeného v obchodním statutu.**

#### G. Hodnocení

Hodnocení provádí správcovská společnost. Při hodnocení se berou v úvahu doporučení nezávislých<sup>13</sup> poradců týkající se hodnoty či návratnosti použitých aktiv. Tato doporučení jsou důvěryhodná, v případě pochybností se objednají nová doporučení.

<sup>13</sup> Nezávislostí se rozumí ekonomická nezávislost na strukturách AIF a jejích nástrojích, osobách a subjektech, podporovatelích, investorech apod.



## H. Rizika a profily rizik AIF

### a) Specifická rizika fondu

#### Rizika na úrovni fondu

**Riziko změny úroků:** Investice do pevně úročených cenných papírů je spojena s možností, že tržní úrokové sazby platné v době, kdy je pevně úročený cenný papír vydán, se mohou změnit. Pokud se tržní úrokové sazby v porovnání s úrokovými sazbami k datu vydání zvýší, zpravidla to sníží cenu pevně úročených cenných papírů. Naopak pokud tržní úrokové sazby klesnou, cena pevně úročených cenných papírů vzroste. Změny cen ovlivňují aktuální výnos z pevně úročených cenných papírů, který zhruba odráží aktuální tržní úrok. Nicméně platí, že kolísání cen se různí v závislosti na (zbývajících) době do splatnosti pevně úročených cenných papírů. Pevně úročené cenné papíry s krátkou dobou splatnosti jsou spojeny s nižším rizikem změny cen než pevně úročené cenné papíry s dlouhou dobou splatnosti.

**Riziko likvidity:** Nemusí být možné prodat nemovitosti a jiné majetkové hodnoty v držení fondu krátce po výzvě k prodeji. Pokud se velká část investorů rozhodne prodat své podíly současně, ve výjimečných případech může být odkup podílů pozastaven, protože nemovitosti, které má tento fond nebo holding v držení v realitní společnosti, musí být nejdříve prodány, aby se zajistil dostatek likvidních prostředků. Existuje rovněž možnost omezení obchodovatelnosti s majetkem fondu nebo možnost, že s tímto majetkem nebude možné nijak obchodovat.

**Měnové riziko:** Měnové riziko existuje v míře, v jaké jsou pro fond zakoupena aktiva v jiné měně, než je měna příslušné třídy podílů. Při zajišťovacích obchodech může existovat také riziko protistrany.

**Riziko protistrany (riziko neplacení / úvěrové riziko / riziko prodlení):** Kapitálové účasti, dluhopisy a jiné pohledávky vůči zvláštním účelovým společnostem a jiným emitentům cenných papírů nemusí být splněny nebo mohou ztrácet hodnotu z důvodu obchodních a finančních potíží. Fond může investovat do různých cenných papírů mezi něž mohou patřit společnosti ze spřízněných stran. Správce AIF zajistí, aby investice fondu byly v souladu s tržními požadavky (s odkazem na riziko střetu zájmů).

**Riziko spoluinvestorů:** Fond může vstoupit do transakcí s jedním nebo více spoluinvestory do nemovitostních SPV nebo kapitálových účastí v nemovitostních společnostech, včetně nabytí účastí od těchto investorů, mezi které mohou patřit společnosti ze spřízněných stran. S těmito transakcemi může být také spojeno riziko protistrany.

**Riziko střetu zájmů:** Vzhledem k různorodým obchodním aktivitám, organizaci a postupům AIF, správce AIF, depozitáře, správce portfolia a společností s nimi spojených existuje inherentní riziko, že může nastat střet zájmů. Na základě právních předpisů a příslušných regulačních požadavků přijímá správce AIF opatření k identifikaci zamezení nebo zmírnění střetu zájmů. Potenciální relevantní střety zájmů jsou zveřejněny na webových stránkách správce AIF [www.caiac.li](http://www.caiac.li).

**Riziko koncentrace:** V důsledku koncentrace majetku pouze do několika málo investic může dojít k vyššímu kolísání hodnoty, zejména v důsledku politických a ekonomických vlivů.

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

##### Rizika existující u konkrétní lokality a trhu

**Makroekonomický vývoj** představuje riziko pozitivní nebo negativní změny obecných ekonomických podmínek na globální, národní nebo regionální úrovni. Zahrnuje všechna průmyslová odvětví. Hodnocení rizik zohledňuje aktuální situaci i prognózy budoucího vývoje. Změna ekonomického vývoje ovlivňuje velký počet rizikových faktorů relevantních pro sektor nemovitostí, např. trhy s nemovitostmi, finanční trhy nebo provozní náklady (prostřednictvím obecné úrovně cen). Ve střednědobém horizontu ovlivňuje také sociodemografický vývoj, který poté vyvolá změnu (regionální) ekonomické situace. Ekonomický vývoj může být v omezené míře ovlivněn i politikou.

**Sociodemografický vývoj** představuje riziko týkající se změn v populaci. Jedná se zejména o změnu velikosti populace, ale z pohledu odvětví nemovitostí hrají důležitou roli i jiné faktory, např. počet domácností a jejich velikost, věkovou skladbu obyvatel, vzdělání, zaměstnanost, počet dětí a migrace. Některé z těchto ukazatelů přímo souvisejí s ekonomickým vývojem (např. zaměstnanost), jiné jím budou ovlivněny ve střednědobém horizontu. Svůj vliv se pokouší uplatnit i politika, prostřednictvím různých kontrolních mechanismů. Sociodemografické faktory jsou provázány s ekonomickým vývojem a ovlivňují zejména trh s nemovitostmi.

**Politické, fiskální a právní podmínky** popisují rámec činnosti ekonomických subjektů, jak je definuje stát. V první řadě se týkají základních faktorů, např. politického zřízení, daňového břemene, problematiky byrokracie a veřejné správy a struktury právního systému. Změny výše uvedených faktorů mohou rovněž vyvolat rizika, například v důsledku dodatečných požadavků. Tato kategorie rovněž zahrnuje regulační nástroje a pobídky, které jsou obzvláště relevantní pro sektor nemovitostí, např. daňové předpisy pro realitní

společnosti, dotace a stavební zákony. Vliv na jiné rizikové faktory se následně různí, např. ve vztahu k ekonomickému a sociodemografickému vývoji nebo vývoji trhů s nemovitostmi.

**Výskyt významných ztrát** se týká všech událostí, které negativně ovlivňují nemovitosti a vyskytují se pouze sporadicky a náhodně. Jedná se zejména o přírodní katastrofy, např. povodně, bouřky a krupobití, nehody a katastrofy, trestnou činnost, občanské nepokoje nebo vojenské konflikty – ty jsou relevantní zejména v případě investic v zahraničí. Patří sem také riziko náhodného zničení majetku. Riziko výskytu významné ztráty je nutné posoudit individuálně v každém jednotlivém případě a poté rozhodnout o vhodných protipatřeních, např. strukturální povahy. Toto riziko se týká především konstrukce budovy.

**Riziko trhu s nemovitostmi** se týká rizika změn příslušného dílčího trhu s nemovitostmi. Kritéria, podle kterých se rozlišuje míra rizika, zahrnují region, druh využití, zda je nemovitost určena k prodeji nebo pronájmu, zda se jedná o novou výstavbu nebo již existující nemovitost a jiné faktory. Změny vycházejí ze změny nabídky a poptávky, která může ovlivnit množství nemovitostí a jejich kvalitu. Riziko trhu s nemovitostmi představuje jedno z klíčových rizik v sektoru nemovitostí – má významný vliv na příjmy z pronájmu a hodnotu nemovitostí. K hlavním faktorům, které mají vliv na trhy s nemovitostmi, patří ekonomický a sociodemografický vývoj, politické, fiskální a právní podmínky a lokalita.

**Rizika lokality:** V běžném obchodním vztahu hodnotu nemovitosti 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 zvlášť. Faktory týkající se lokality se různí podle toho, zda je lze či nelze změnit, přičemž míra změny je u každého faktoru odlišná. Patří sem lokalita a topografie, dostupnost veřejné dopravy a infrastruktury, využití okolí, sociodemografické podmínky a image lokality. Řadu faktorů vztahujících se k lokalitě ovlivňuje politika, zejména na místní úrovni. Rizika lokality ovlivňují zejména poptávku na trhu s nemovitostmi.

**Společenská rizika** zahrnují rizika pocházející ze společenské struktury obyvatel lokality. Negativní faktor lze vyjádřit pojmem „společensky neklidná oblast“. Tato rizika zahrnují vysokou nezaměstnanost, nízkou úroveň vzdělání, riziko segregace, drogovou závislost, násilnosti a (drobnou) kriminalitu. Pozitivní faktor znamená, že struktura společnosti může přispět ke stabilizaci komunity. Tato rizika mají ve svém důsledku dopad na provozní náklady (např. z důvodu odstraňování škod způsobených vandalismem) a na příjem z pronájmu (např. nedoplatky na nájemném).

**Ekologická rizika** nemovitosti ve fázi jejího využívání tvoří zejména negativní dopady budovy na uživatele a negativní dopady na životní prostředí. Stavební materiály (azbestová vlákna nebo výpary z nátěrů a lepidel) mohou např. znečišťovat ovzduší nebo klima budovy není dostatečně komfortní. K negativním dopadům na životní prostředí patří ekologické škody způsobené nepředvídatelnými událostmi, např. znečištění půdy a vod následkem úniku pohonných hmot a emise související s běžným využitím budovy, například z vytápění. Ekologickým rizikům lze předejít důkladným plánováním a pravidelným servisem a údržbou.

### **Rizika spojená s nemovitostí**

**Riziko budovy** představuje riziko fyzického poškození budovy nad rámec drobných oprav. Dalším rizikem je morální opotřebení, které se týká stárnutí koncepce budovy. Může vyplynout z vnějších zdrojů, například v důsledku výskytu významné ztráty, ale také z vnitřního poškození nemovitosti, například požárem nebo vodou. Patří sem také běžné stárnutí a opotřebení konstrukce budovy. To lze zpomalit údržbou a opravami nebo urychlit vlivy okolního prostředí. Dalším vlivem je samotná stavební konstrukce. Riziko morálního opotřebení lze omezit flexibilní primární konstrukcí. Stav konstrukce budovy je rovněž významným faktorem z hlediska možných příjmů z pronájmu – včetně případného snížení nájemného – a nákladů na správu budovy.

**Riziko hodnoty pronájmu** (potenciál příjmů z pronájmu, aktuální úroveň nájemného, dosažitelné nájemné, příjem z pronájmu) představuje riziko týkající se nájemného, které lze případně dosáhnout na trhu s příslušnými nemovitostmi. Definuje maximální aktuální příjmy z pronájmu, které mohou snižovat zvláštní faktory, např. neobsazenost nemovitosti nebo ztráta nájemného. Dále platí, kvalita správy nemovitosti má vliv na to, zda nájemné může dosáhnout výše hodnoty pronájmu. Hodnotu pronájmu určuje vztah nabídky a poptávky na příslušném dílčím trhu definovaném geograficky a typem nemovitosti. Hodnota pronájmu představuje klíčové riziko, protože nepřímo ovlivňuje hodnotu nemovitosti. Dále platí, že tok hotovosti realitní společnosti závisí na úrovni příjmů z pronájmu.

**Rizika nákladů na správu nemovitosti** představují rizika týkající se alokovatelných a nealokovatelných nákladů na správu. Alokovatelné náklady na správu nese nájemník. Jelikož jsou však zpravidla zahrnuty v celkových nákladech spojených s využitím nemovitosti, vysoké provozní náklady snižují hodnotu pronájmu nemovitosti. Nealokovatelné náklady na správu jsou v zásadě náklady na průběžnou údržbu a správu nemovitosti. Náklady na správu mají dopad na čisté příjmy z pronájmu a růst hodnoty. Lze je minimalizovat vhodnou konstrukcí budovy, zejména vysokou kvalitou konstrukce a nízkou spotřebou energií.

**Riziko růstu hodnoty** představuje riziko změny hodnoty nemovitosti – v pozitivním i negativním smyslu. Jelikož je růst hodnoty základní součástí návratnosti investice do nemovitosti, jedná se o klíčové riziko ekonomického úspěchu investice. Růst hodnoty přímo souvisí s úrovní čistých příjmů z pronájmu, protože

investoři zpravidla určují přijatelnou kupní cenu nemovitosti na tomto základě, při využití metody hrubého nájmu. V tomto ohledu mají změny hodnoty pronájmu a nákladů na správu nemovitosti přímý dopad na hodnotu budovy. Riziko růstu hodnoty proto odpovídajícím způsobem ovlivňuje finanční situaci společnosti.

**Právní rizika.** K právním rizikům spojeným s nemovitostmi patří všechny právní záležitosti týkající se nákupu, rozvoje, pronájmu a správy nemovitostí. Jedná se např. o břemena k pozemkům, záležitosti pronájmu a odpovědnost majitele nemovitosti. Právní rizika ovlivňují platné zákony a kvalita vedení společnosti. Mají převážně finanční dopad, podle konkrétních okolností, na náklady na správu nemovitosti (které nelze delegovat na jiné subjekty), hodnotu nemovitosti nebo finanční situaci společnosti jako celku.

#### **Provozní rizika**

Správcovská společnost, která byla schválena lichtenštejnským úřadem pro dohled nad finančním trhem FMA a podléhá jeho dohledu, zavedla v rámci společnosti komplexní systém řízení provozních rizik. Interní kontrolní systém odhaluje, posuzuje, hodnotí a řídí všechna relevantní provozní rizika.

#### **b) Obecná rizika**

Kromě specifických rizik fondu mohou investice AIF podléhat obecným rizikům. Příklady rizik, nikoliv však jejich konečný výčet, jsou uvedeny v statutu v oddílu upozorňujícím na rizika.

#### **c) Metody řízení rizik:**

Vzhledem k zamýšlenému využití derivátů se během hodnocení rizik uplatňuje závazková metoda (commitment approach).

##### **I. Náklady, které lze hradit z AIF**

Přehled nákladů hrazených z AIF je uveden v tabulce „Hlavní údaje a informace týkající se AIF a jeho tříd podílů“ oddílu A této přílohy A „Přehled fondů“.

**Správcovská společnost**

V Bendoru dne 21. prosinec 2022

**Depozitář**

Ve Vaduzu dne 21. prosinec 2022

---

CAIAC Fund Management AG

---

Kaiser Partner Privatbank AG

## **Příloha B: Specifické informace pro jednotlivé prodejní země**

Fond CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND je schválený k prodeji a veřejné nabídce v Lichtenštejnsku a také může být nabízen / distribuován v níže uvedených zemích:

### **Prodej v České republice**



## **CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND**

### **Dodatečné informace pro české investory**

Následující informace jsou určeny pro potenciální investory v CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND v České republice. Tyto informace doplňují prospekt a poskytují další podrobnosti s ohledem na prodej v České republice:

#### **Úvěrová instituce (depozitář)**

Kaiser Partner Privatbank AG, Herrengasse 23, FL-9490 Vaduz Telefon +423 237 83 33, Fax +423 237 80 05

#### **Distributor a místo, kde mohou majitelé podílů („investoři“) získat předepsané informace**

EFEKTA obchodník s cennými papíry, a.s., Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, s provozovnou na adrese náměstí Svobody 91/20, 602 00, Brno

Telefon +420 545 218 972

Web: [www.efekta.cz](http://www.efekta.cz)

Prospekt jako listina o svěřené správě, důležité informace pro investory (KIID) i příslušné výroční a pololetní zprávy a informace o nákupu a prodeji lze zdarma získat na výše uvedeném místě.

#### **Publikační orgán**

Příslušné čisté obchodní jmění, cena za vydání a odkup podílů i všechna ostatní sdělení fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND jsou k dispozici na internetových stránkách lichtenštejnského sdružení pro investiční fondy LAFV (Liechtensteinischer Anlagefondsverband) na adrese [www.lafv.li](http://www.lafv.li).

#### **Další informace**

Výkon fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND je od aktivace zřejmý z příslušných výročních zpráv za odpovídající obchodní roky fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND, do kterých lze nahlédnout u českých zástupců.

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

**Úpisy jsou akceptovány jen na základě platného prospektu ve spojení s (i) poslední vydanou ověřenou výroční zprávou subjektu kolektivního investování do převoditelných cenných papírů nebo (ii) poslední vydanou pololetní zprávou, pokud byla zveřejněna po výroční zprávě.**

Potenciální zákazníci jsou poučeni o tom, že se mají sami informovat o příslušných relevantních devizových ustanoveních i právních a daňověprávních ustanoveních.