

## POUČENÍ O RIZICÍCH SPOJENÝCH S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTNÍCH FONDŮ

S investicí do nemovitostních fondů (dále jen „Fond“ nebo „Podfond“) souvisí riziko kolísání aktuální hodnoty investované částky a výnosů z ní a není tak zaručena návratnost investice. Minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích. Míra očekávaného výnosu z investičních nástrojů souvisí s mírou investičního rizika a není jisté, že skutečný výnos bude odpovídat výnosu očekávanému. Výnos může kolísat v důsledku výkyvů měnového kurzu. Objemy investic a rozložení portfolia do sektorů a zemí se mohou měnit. Níže je uveden další popis vybraných rizik.

Při investování do nemovitostních fondů se zejména se jedná o rizika spojená:

a) *se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti*

Při nabývání nemovitostí jsou tato rizika snižována řádným provedením due diligence prověrek v oblasti stavební a případné ekologické zátěže, aplikují se odpovídající právní zajišťovací instrumenty. Přesto nelze vyloučit ztrátu na majetku Podfondu v důsledku stavebních vad či neodhalených ekologických zátěží.

b) *s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí*

Investor je tímto upozorňován, že může dojít k výpadku plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí v majetku Podfondu, například v případě platební neschopnosti nájemce, riziko může rovněž souviset s celkovou situací na trhu nemovitostí. Toto riziko je eliminováno výběrem bonitních nájemců. Rovněž se sjednává pojištění pokrývající výpadek příjmů z pronájmu v případě přerušení provozu nemovitosti v důsledku vzniku věcné škody. Stejně tak jsou do majetku Podfondu vybírána taková nemovitostní aktiva, která jsou umístěna v atraktivních oblastech tak, by byla zajištěna co možná nejlepší obsazenost těchto nemovitostí. Případný výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty nemovitostních aktiv a tím i ke snížení hodnoty majetku Podfondu.

c) *s neschopností fondu nemovitostí splácet přijaté úvěry, závazky ze stavebních smluv či hradit náklady na údržbu a provoz budov*

V případě přijetí úvěru nemovitostní společností nebo na účet Podfondu je jeho splacení zajištěno zpravidla zástavním právem k nemovitostem ve prospěch poskytovatele úvěru, zpravidla banky. Tento úvěr je splácen zejména příjmy z pronájmu nemovitostí. V případě neschopnosti takový úvěr splácet je možné přijít o majetek nemovitostní společnosti, případně o majetek Podfondu odpovídající výši závazku vůči poskytovateli úvěru. Tato skutečnost se negativně projeví ve snížení hodnoty majetku Podfondu. Investiční společnost v případě přijímání úvěrů nemovitostní společností nebo Podfondem tyto přijímá za tržních podmínek v souladu s pravidly odborné péče a při dodržování pravidel stanovených pro přijímání úvěrů do majetku Podfondu. Podobně je tomu tak v případě neschopnosti Podfondu splácet závazky ze stavebních smluv. Neschopnost Podfondu hradit náklady na údržbu a provoz budov může vést k přerušení provozu nemovitostí a tím případně ke ztrátě na příjmu z těchto nemovitostí. Toto riziko je snižováno tím, že náklady na údržbu a provoz budov jsou v poměru odpovídajícím pronajatému podílu na budově hrazeny nájemci budovy a nesnižují příjmy z pronájmu nemovitostí.

d) *s rizikem živelných škod na nemovitostech v portfoliu Podfondu*

Živelné škody na nemovitostech v majetku Podfondu mohou vést ke snížení jejich hodnoty, případně k jejich úplnému zničení. Investiční společnost toto riziko snižuje tím, že sjednává pojištění pokrývající toto riziko.

e) *s nabytím nemovitosti zejména v zahraničí, zejména politickou, ekonomickou nebo právní nestabilitou*

Jedná se o riziko ztráty na majetku Podfondu v souvislosti se změnami ekonomickými, politickými či právními ve státě, na jehož území se nemovitost nachází.

f) *s možností selhání nemovitostní společnosti, ve které má Podfond účast, nebo s nesplácením úvěrů a zápůjček poskytnutých fondem nemovitostní společnosti*

Investiční společnost snižuje riziko selhání nemovitostní společnosti řádným řízením, aplikací kontrolních mechanismů, přesto upozorňuje investory, že v případě selhání nemovitostní společnosti, případně nesplácením úvěrů či zápůjček poskytnutých Podfondem nemovitostní společnosti může dojít ke ztrátě na majetku Podfondu.

g) *s povinností prodat věc náležející do majetku fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s její držením*

Investor se upozorňuje na riziko ztráty, které může vzniknout v případě porušení podmínek Nařízení vlády pro nabytí a držbu účasti v nemovitostní společnosti nebo držby nemovitosti a následné povinnosti Podfondu zjednat nápravu. Případný nucený prodej účasti v nemovitostní společnosti nebo nemovitosti může znamenat ztrátu na hodnotě majetku Podfondu, pokud bude nutné prodej uskutečnit v nevhodné době nebo v časové tísní.

h) *s možností pozastavit vydávání a odkupování investičních akcií až na 2 roky*

Investiční společnost je oprávněna podle Zákona rozhodnout o pozastavení vydávání nebo odkupování investičních akcií na dobu až 2 roky, pokud je to nutné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů investorů. Toto rozhodnutí Investiční společnosti je neprodleně uveřejněno na internetových stránkách. ČNB je oprávněna toto rozhodnutí ze zákonných důvodů zrušit, v takovém případě se toto rozhodnutí též uveřejní rovněž na svých internetových stránkách. V důsledku pozastavení odkupování investičních akcií hrozí riziko, že investorovi nebude investiční akcie odkoupena v předpokládaném časovém horizontu, zároveň hrozí riziko ztráty na majetku Podfondu, pokud bude nutné zpeněžit majetek fondu, a to zejména nemovitosti v časové tísní.

i) *s možností nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího prodeje*

V případě nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího prodeje může dojít ke snížení ceny, za kterou lze nemovitost prodat, či je její prodej zcela znemožněn v předpokládaném časovém horizontu. V takovém případě hrozí riziko ztráty na majetku Podfondu, riziko nedostatečné likvidity či riziko změny hodnoty majetku v souvislosti se změnou účelu, za kterým byla nemovitost pořízena, a tudíž i metody ocenění nemovitosti.

j) *s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti znalcem, příp. členem, resp. členy výboru odborníků*

V případě chybného ocenění nemovitosti nebo nemovitostní společnosti znalcem majetek Podfondu může být podhodnocen nebo nadhodnocen, což ovlivní i hodnotu investiční akcie.

### **Další rizika, která jsou spojena s investicí do fondu nemovitostí**

Další rizika, se kterými se Investor může setkat při investici do Podfondu, jsou:

#### *Úvěrové riziko*

Některá aktiva v majetku Podfondu s sebou nesou tzv. úvěrové riziko, kdy emitent (protistrana) příslušného aktiva by nedodržel z aktiva vyplývající závazek. Jako konkrétní příklad je možno uvést nesplacení dluhopisu. Toto riziko je možno do určité míry eliminovat výběrem kredibilních emitentů (protistran) příslušných aktiv.

#### *Riziko nedostatečné likvidity*

Riziko nedostatečné likvidity je relevantní zejména u tříd aktiv, kde jejich zpeněžení je obtížné jednak z důvodu mělkosti trhu (nízké poptávce a nabídky) a jednak z důvodu z povahy aktiva danému delšímu či technicky náročnějšímu způsobu zpeněžení (typicky nemovitosti). Podfond se snaží tato rizika eliminovat výběrem vysoce likvidních tříd aktiv hluboce obchodovaných na řadě (regulovaných) tržů.

#### *Riziko vypořádání*

Toto riziko je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejména obchodováním na regulovaných trzích s vypořádacími systémy (clearing counterparties), výběrem kredibilních protistran, vypořádáním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů.

#### *Tržní riziko*

Tržní rizika vyplývají z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých věcí ve Podfondu. Tržní rizika jsou představována zejména rizikem akciovým (riziko změny cen akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi), rizikem úrokovým (riziko změny úrokových sazeb), nebo rizikem měnovým (riziko pohybu kurzů měn).

#### *Měnové riziko*

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

#### *Operační riziko*

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě z vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku Podfondu (vedení příslušných evidencí investičních nástrojů, opatrování majetku Depozitářem a ostatní custody služby).

#### *Riziko koncentrace*

Jde o riziko související s investičním zaměřením Podfondu na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, jinou část trhu nebo určité druhy aktiv. Investiční zaměření Podfondu na určité hospodářské odvětví, státy či regiony vyvolává systematické riziko, kdy vývoj v takovém sektoru ovlivňuje značnou část portfolia Podfondu. Toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic. Primárně je třeba zmínit toto riziko ve vztahu k trhu nemovitostí, a to zejména v tom smyslu, že investiční zaměření Podfondu se týká právě trhu nemovitostního (koncentrace rizik spojených s výkyvy nemovitostního trhu).

S ohledem na skutečnost, že majetek v Podfondu tvoří nemovitostní majetek nejméně z 51 %, musí si být investor vědom, že i přes maximální snahu bezpečného obhospodařování a diverzifikace majetku v Podfondu v případě kolísání realitního trhu může dojít i ke kolísání hodnoty investiční akcie Podfondu. V souvislosti se zaměřením na investice do nemovitostí především v České republice, může mít nepříznivý ekonomický či politický vývoj v těchto zemích negativní dopad na hodnotu investiční akcie, a to prostřednictvím poklesu hodnot nemovitostí.

#### *Riziko zrušení Podfondu*

Ze Zákonem (ZISIF) stanovených důvodů může být Podfond zrušen, zejména z důvodu odnětí povolení ČNB (například pokud Podfond nemá po dobu delší než tři měsíce depozitáře), zrušení investiční společnosti s likvidací, rozhodnutí soudu, atd. V daném případě nemá investor zaručeno, že bude moci být investorem Podfondu po celou dobu zvoleného investičního horizontu, což může mít negativní dopad na předpokládaný výnos investice.

#### *Rizika spojená s používáním technik k obhospodařování Podfondu*

Podfond bude investovat především do derivátů sloužících k zajištění rizik z kolísání akciových a měnových trhů a k naplnění investiční strategie fondu. S využitím derivátů se pojí vedle jiných především riziko protistrany, riziko tržní, kdy se cena podkladového instrumentu bude vyvíjet opačným směrem a riziko měnové, které souvisí s případným nepříznivým vývojem podkladového kurzu.

#### *Rizika vyplývající z investičního zaměření*

Jedná se především o riziko koncentrace vyplývající z významné koncentrace jednotlivých pozic v portfoliu či skupin pozic vůči protistranám nebo spřízněným protistranám, ale také riziko ztráty z držení investičních instrumentů stejného typu, ze stejných sektorů, regionů nebo stejných emitentů či kumulace expozič ve stejných měnách a podobně, kde pravděpodobnost jejich selhání je ovlivněna společným faktorem rizika; riziko právní související s investicemi do regionů s nižší právní vymahatelností; riziko politické související s nestálou politickou situací, atd.

#### *Transferové riziko*

Náklady vznikající při devizových termínových obchodech snižují dosažené zisky, popř. pokud vzniknou ztráty, ovlivní i celkovou výkonnost Podfondu.

#### *Riziko právních vad*

Hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad u aktiv nabytých do majetku fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.

#### *Riziko dluhových cenných papírů*

Může dojít k zhoršení schopnosti emitenta provádět platby úroků a jistiny, zejména je-li emitent více zadlužen, a ke změnám úrokové míry a v reakci na to k poklesu nebo nárůstu ceny dluhových cenných papírů. Ceny dluhopisů a jiných cenných papírů s fixním příjmem mohou stoupat nebo klesat v reakci na úrokové míry, přičemž růst úrokové míry vede k poklesu ceny dluhopisu. Tržní ceny dluhopisů a jiných cenných papírů s fixním příjmem jsou také ovlivňovány kreditními riziky, jako je riziko nesplacení emitentem a riziko likvidity.

Výčet výše uvedených rizik nelze považovat za konečný. Potenciální investor by si měl být vědom skutečnosti, že investice do Podfondu může být spojena i s případnými dalšími riziky neočekávané povahy.