

# Fond nemovitostí

## Základní právní rámec:

Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, zejména § 100 odst. 2, § 265 až 271.

Narižení vlády č. 242/2013 Sb., o sdělení klíčových informací speciálního fondu a o způsobu poskytování sdělení a statutu speciálního fondu v jiné než listinné podobě.

Narižení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a technikách k jejich obhospodařování, zejména § 51 až 59, § 68 až 70 a § 73.

Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, zejména § 34.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zejména § 126, s výjimkami podle § 5 odst. 3 a § 203 odst. 3 zákona č. 240/2013 Sb.

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), zejména § 8, § 276 a § 277, s výjimkami zejména podle § 157 odst. 1, § 159 odst. 3 a § 203 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb.

Narižení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled.

## Základní údaje:

Fond nemovitostí je speciálním fondem, který podle svého statutu investuje do nemovitostí nebo účastí v nemovitostních společnostech. Tento fond může být pouze otevřeným podílovým fondem nebo akciovou společností s proměnným základním kapitálem.

Fond nemovitostí musí dodržovat investiční limity týkající se zejména hodnoty nemovitosti nabývané do jmění fondu, která po vzoru německé právní úpravy nesmí v době nabytí překročit 20 % hodnoty majetku fondu.

Fond nemovitostí nemůže zásadně změnit investiční strategii.

Investovat do nemovitostí mohou rovněž fondy kvalifikovaných investorů. Pro ty však platí zvláštní pravidla investování fondu kvalifikovaných investorů, i když při své činnosti informují, že investují do nemovitostí.

Obhospodařovatel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samosprávný investiční fond, který je tímto fondem nemovitostí</li> <li>• Investiční společnost, která je oprávněná přesáhnout rozhodný limit a která je oprávněná obhospodařovat speciální fondy</li> <li>• Zahraniční osoba, která má sídlo ve státě, který není členským státem a má povolení České národní banky opravňující ji k obhospodařování speciálních fondů</li> <li>• Zahraniční osoba, která není srovnatelná se samosprávným investičním fondem, s povolením orgánu dohledu jiného členského státu oprávněná přesáhnout rozhodný limit</li> </ul>	Depozitář	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Banka se sídlem v České republice</li> <li>• Zahraniční banka s pobočkou v České republice</li> <li>• Obchodník s cennými papíry nebo srovnatelná zahraniční osoba se sídlem v jiném členském státě s pobočkou v České republice dodržující nejvyšší kapitálovou přiměřenost</li> <li>• Zahraniční banka se sídlem v jiném členském státě bez pobočky umístěné v České republice (nejdéle však do dne 22.7.2017)</li> </ul>
Administrátor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obhospodařovatel, je-li oprávněn provádět administraci speciálních fondů</li> <li>• Investiční společnost, která není obhospodařovatelem a která je oprávněna provádět administraci speciálních fondů</li> <li>• Hlavní administrátor, který je oprávněn provádět administraci speciálních fondů</li> </ul>	Hlavní podpůrce	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Banka se sídlem v České republice</li> <li>• Zahraniční banka se sídlem v jiném členském státě</li> <li>• Obchodník s cennými papíry nebo srovnatelná zahraniční osoba se sídlem v jiném členském státě dodržující nejvyšší kapitálovou přiměřenost</li> <li>• Zahraniční osoba se sídlem ve státě, který není členským státem, podléhající omezujícím požadavkům a dohledu</li> </ul>
Právní formy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Akciová společnost s proměnným základním kapitálem</li> <li>• Otevřený podílový fond</li> </ul>	Různé druhy podílů	Možné pro akcie i podílové listy
Výše počátečního kapitálu obhospodařovatele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alespoň 125 000 EUR pro investiční společnost nebo zahraniční osobu, která není srovnatelná se samosprávným investičním fondem, s povolením České národní banky nebo orgánu dohledu jiného členského státu</li> <li>• Alespoň 300 000 EUR pro samosprávný investiční fond nebo zahraniční osobu, která je srovnatelná se samosprávným investičním fondem, s povolením České národní banky</li> </ul>	Výše fondového kapitálu	Alespoň 1 250 000 EUR do 6 měsíců ode dne vzniku fondu
Výše počátečního kapitálu administrátora	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Je-li administrátorem jeho obhospodařovatel, pak viz výše požadavky na výši počátečního kapitálu obhospodařovatele</li> <li>• Alespoň 50 000 EUR, je-li administrátorem hlavní administrátor</li> <li>• Alespoň 50 000 EUR, je-li administrátorem investiční společnost, která není jeho obhospodařovatelem a která není oprávněna obhospodařovat fondy kolektivního investování</li> <li>• Alespoň 125 000 EUR, je-li administrátorem jiná investiční společnost, která není jeho obhospodařovatelem</li> </ul>	Povaha investora	Není omezena
		Povaha investic	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pouze peněžní prostředky</li> <li>• Nelze plnit vkladovou povinnost po částech (tzv. „capital calls“)</li> </ul>
		Vydávání dluhopisů	Je zakázáno
		Vytvoření a vznik fondu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jako podílový fond se vytváří dohodou zakladatele a obhospodařovatele na obsahu statutu nebo přijetím statutu obhospodařovatelem a vzniká zápisem do seznamu podílových fondů vedeného Českou národní bankou</li> <li>• Jako akciová společnost se zakládá přijetím stanov a vzniká zápisem do veřejného (obchodního) rejstříku</li> </ul>
		Nabízení veřejně	Investice do fondu lze veřejně nabízet, je-li tento fond zapsaný v seznamu vedeném Českou národní bankou

Výpočet aktuální hodnoty	Ve lhůtě až 2 roky, způsobem určeným ve statutu nebo zákonem			Techniky k obhospodařování	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Repo obchody</li> <li>• Finanční deriváty</li> </ul>
Oceňování nemovitosti	Oceňování nemovitostí v majetku tohoto fondu a v majetku nemovitostní společnosti, v níž má tento fond účast provádí výbor odborníků obhospodařovatele tohoto fondu, nebo nezávislý znalec v oboru oceňování nemovitostí podle zákona upravujícího znalce.			Struktura „master“ a „feeder“	Může být řídicím i podřízeným fondem
Majetkové hodnoty, do nichž lze investovat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investiční cenné papíry</li> <li>• Nástroje peněžního trhu</li> <li>• Cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, který není fondem nemovitostí</li> <li>• Finanční deriváty</li> <li>• Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně</li> <li>• Komodity</li> <li>• Nemovitosti</li> <li>• Účasti v nemovitostních společnostech</li> </ul>			Statut	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Musí mít statut, který obsahuje investiční strategii, popis rizik a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, a který musí být pravidelně aktualizován</li> <li>• Nepodléhá schválení Českou národní bankou</li> </ul>
Vybrané investiční limity	Celkový podíl na majetku fondu	Limit vůči jedné smluvní straně / nemovitosti	Limit podílu na emisi / emitentovi	Informace, které je nutno poskytnout před investicí	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Údaje o obhospodařovateli, administrátorovi, hlavním podpůrci, auditorovi a depozitáři a o depozitářské smlouvě</li> <li>• Investiční strategie</li> <li>• Aktuální hodnota fondového kapitálu</li> <li>• Údaje o pákovém efektu</li> <li>• Historická výkonnost</li> <li>• Podmínky k vydávání odkupu cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů</li> </ul>
Investiční cenné papíry	100 %	20 %	10 %	Přeměny	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Povolení České národní banky se vyžaduje</li> <li>• Je možná přeměna investičního fondu s právní osobností. Převod jmění na společníka fondu je zakázán. Je však možný převod jmění na společníka, jímž je investiční fond</li> <li>• Je možné splynutí dvou podílových fondů (fondů nemovitostí) v jeden podílový fond (fond nemovitostí), jakož i splynutí speciálního fondu, který je podílovým fondem a standardního fondu, který je podílovým fondem v standardní fond, který je podílovým fondem</li> <li>• Je možné sloučení dvou podílových fondů (fondů nemovitostí), akciové společnosti s proměnným základním kapitálem a otevřeného podílového fondu, jakož i speciálního fondu, který je podílovým fondem a standardního fondu, který je podílovým fondem, má-li být přejímajícím podílovým fondem standardní fond</li> <li>• Je možná „přeměna“ fondu, který má právní formu akciové společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem a naopak, a to změnou stanov</li> </ul>
Nástroje peněžního trhu	100 %	20 %	10 %		
Účasti na fondu kolektivního investování	100 %	20 % (35 % <sup>1)</sup> )	25 %		
Finanční deriváty	100 % <sup>2)</sup> (20 % <sup>3)</sup> )	5 % (10 % <sup>4)</sup> )	--		
Vklady <sup>5)</sup>	100 %	20 %	--		
Komodity	80 %	10 %, 20 %	--		
Nemovitosti	80 % (25% <sup>6)</sup> )	20 % (30 % <sup>7)</sup> , 60% <sup>8)</sup> )	--		
Účasti v nemovitostní společnosti	80 %	30 % (40 % <sup>7)</sup> )	--		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Je možná přeměna uzavřeného podílového fondu i otevřeného podílového fondu na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem</li> <li>• Je možná přeměna speciálního fondu na standardní fond, nikoli však naopak</li> <li>• Je možná přeměna na zahraniční investiční fond, a to jak s právní subjektivitou, tak bez ní</li> <li>• Pro přeměnu podfondu se použijí obdobně ustanovení zákona upravující přeměnu podílového fondu</li> </ul>
Zrušení s likvidací	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pro zrušení investičního fondu s právní osobností s likvidací se obdobně použijí ustanovení zákona upravující zrušení investiční společnosti s likvidací. Likvidátora jmenuje a odvolává Česká národní banka nebo soud, jde-li o zrušení soudem. Likvidátor musí být zapsán v seznamu vedeném Českou národní bankou</li> <li>• Zrušení podílového fondu s likvidací: majetek zpeněží a dluhy splní obhospodařovatel. Administrátor vyplatí podíly</li> </ul>

- 1) Jde-li o speciální fond, který podle svého statutu investuje více než 49 % hodnoty svého majetku do cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondy kolektivního investování a srovnatelnými zahraničními investičními fondy (fond fondů).
- 2) Počítá-li celkovou expozici standardní závazkovou metodou.
- 3) Počítá-li celkovou expozici na základě modelu absolutní rizikové hodnoty. V případě výpočtu na základě relativní rizikové hodnoty max. dvojnásobek rizikové hodnoty referenčního portfolia.
- 4) Je-li touto smluvní stranou osoba uvedená v § 72 odst. 2 zákona.
- 5) Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za jednou z osob uvedených v § 72 odst. 2 zákona.
- 6) Jde-li o nemovitosti, které se oceňují porovnávacím způsobem, a to včetně nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, ve které má fond účast.
- 7) Nejdéle však po dobu 3 let.
- 8) Nejdéle po dobu 3 let ode dne vzniku fondu.