

POUČENÍ KLIENTA O RIZICÍCH V PŘÍPADĚ INVESTICE DO FONDU KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ

Tento materiál se vztahuje na fondy kvalifikovaných investorů, které jsou spravovány investiční společností **J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s.** se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, 186 00, IČ: 47672684, zapsané do obchodního rejstříku vedeného městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5850 a které jsou určeny výhradně kvalifikovaným investorům ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, u kterých se předpokládá zkušenost a znalost sofistikovaných investičních nástrojů.

Fondy kvalifikovaných investorů jsou určeny pro fyzické, popř. právnické osoby, které mají zájem investovat své prostředky v souladu s investičním cílem a investiční politikou konkrétního fondu a jsou kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, tj. mají zkušenost s investováním do investičních nástrojů a mají dostatečné zkušenosti potřebné pro posouzení rizik investice do fondu kvalifikovaných investorů a jsou si vědomi všech rizik, které pro ně z této investice do fondu kvalifikovaných investorů vyplývají a znají odlišnosti v regulaci fondů kvalifikovaných investorů a rizika spojená s tímto druhem investice.

Veškeré údaje obsažené v tomto materiálu a v dalších materiálech na www stránkách investiční společnosti mají pouze informační charakter a slouží výlučně pro všeobecně informační účely a nenahrazuje statut fondů a ani jakoukoli nabídku nebo doporučení ke koupi podílových listů. Za jakoukoli ztrátu, která by investorovi mohla vzniknout použitím informací uvedených v těchto materiálech, nenese investiční společnost ani fondy žádnou odpovědnost.

Uvedené materiály nejsou nabídkou, doporučením, poradenstvím nebo výzvou ke koupi cenných papírů. Investor by neměl činit žádné investiční rozhodnutí pouze na základě údajů zde obsažených, ale měl by si zajistit další podrobnější informace a kvalifikované investiční poradenství. Aktuální podmínky i obsah tohoto dokumentu se mohou měnit bez předchozího upozornění. Právně závazné informace jsou obsaženy výhradně ve statutech, smlouvách a obchodních podmínkách potvrzených investičních společností.

Není-li některá informace, která by měla být obsahem tohoto dokumentu v něm uvedena, má se za to, že tato informace je dostupná na stránkách investiční společnosti, nebo veřejně dostupná jinak. Je-li tento dokument vydán i v jiném než českém jazykovém provedení, je v případě nejasností česká jazyková verze rozhodující.

Tento dokument není určen osobám, které mají domicil nebo místo provozu své činnosti ve státě, ve kterém je tvorba nebo distribuce obdobných dokumentů zakázána nebo by odporovala místní legislativě.

Tento dokument je oprávněna využívat pouze osoba, které bude výslovně poskytnut ze strany investiční společnosti nebo jejího distributora. Osoba, která tento dokument obdrží jiným způsobem, není oprávněna jej bez předchozího souhlasu investiční společnosti jakkoliv využívat, zejména jeho distribucí nebo zveřejněním, a je povinna jej okamžitě znehodnotit.

1. Informace o nejdůležitějších rizicích při investici do fondů kvalifikovaných investorů

1.1) Podílníci by měli zvážit všechna rizika spojená s investicí do podílových listů fondů. Obecně by měli zvážit především následující rizikové faktory, které v případě některých fondů nemusí být relevantní:

- a) **Riziko investice.** Hodnota investice může klesat i stoupat a není vždy zaručena návratnost původně investované částky.
- b) **Riziko tržní.** Vlivem změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých majetkových hodnot v majetku fondu může hodnota investice klesat i stoupat.
- c) **Riziko zaměření fondu.** Fond se může koncentrovat na investice do určitých druhů aktiv, s nimiž je pak spojeno jejich specifické riziko. Fond se dále může koncentrovat na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, jinou část trhu nebo určité druhy aktiv hodnot v majetku fondu, což může výrazně ovlivnit vývoj hodnoty majetku fondu. Investice, na které je fond zaměřen, mohou být jak v České republice, tak i v zahraničí a může dojít ke změně v zákonech a to jak v České republice, tak i v dalších zemích, ve kterých fond investuje, a tedy se mohou po takové změně právní vztahy, vztahující se na investice fondu, značně odlišovat od stávající situace.
- d) **Riziko spojené s investicemi do nemovitostí.** Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko omezené likvidity majetku fondu, riziko do investic, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Během existence fondu může být až 100,00 % majetku fondu tvořeno jedinou nemovitostí. Toto snížení diverzifikace rizik pak zvyšuje závislost hodnoty majetku fondu na této jediné nemovitosti. S ohledem na povahu významné části majetku fondu, jež bude tvořena nemovitostmi, probíhá jeho oceňování v souladu s ustanovením tohoto statutu minimálně jednou za rok. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku fondu by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie fondu stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku fondu. Nabývá-li fond do svého majetku nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.
- e) **Riziko spojené s investicemi do movitých věcí.** Věci movité, které může fond nabýt v průběhu realizaci některého z rozvojových projektů, mohou být postiženy vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generující pravidelný či nepravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy atd. Věci movité mohou být dále stíženy jak faktickými tak právními vadami, ať již v podobě věcného poškození, či v podobě práv třetích osob k nim uplatňovaných např. v souvislosti s případnou trestnou činností. Toto riziko lze snížit důkladným právním i věcným auditem předcházející nabytí takového aktiva.
- f) **Riziko stavebních vad.** Hodnota majetku fondu se může snížit v důsledku stavebních vad nemovitostí nabytých do majetku fondu.
- g) **Riziko právních vad.** Hodnota majetku fondu 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.

- h) **Riziko spojené s přijatými úvěry a půjčkami.** S ohledem na možnost fondu přijímat úvěry resp. půjčky dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek fondu v případě chybného investičního rozhodnutí, resp. v důsledku jiného důvodu vedoucího ke snížení hodnoty majetku fondu. Vzhledem k uvedené páce stran možné úvěrové angažovanosti fondu existuje rovněž odpovídající riziko jeho insolvence.
- i) **Riziko spojené s poskytnutými úvěry a půjčkami.** S ohledem na možnost fondu poskytovat úvěry resp. půjčky dochází v odpovídajícím rozsahu i ke zvýšení rizika nepříznivého ekonomického dopadu na majetek fondu v případě chybného investičního rozhodnutí, insolvence dlužníka.
- j) **Riziko spojené s investováním do cenných papírů.** Ceny cenných papírů mohou stoupat nebo klesat v reakci na změny ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh cenné papíry vnímá.
- k) **Riziko dluhových cenných papírů.** Může dojít k zhoršení schopnosti emitenta provádět platby úroků a jistiny, zejména je-li emitent více zadlužen a k změnám úrokové míry a v reakci na to k poklesu nebo nárůstu ceny dluhových cenných papírů. Ceny dluhopisů, směnek a jiných cenných papírů s fixním příjmem mohou stoupat nebo klesat v reakci na úrokové míry, přičemž růst úrokové míry vede k poklesu ceny dluhového instrumentu. Tržní ceny dluhopisů, směnek a jiných cenných papírů s fixním příjmem jsou také ovlivňovány kreditními riziky, jako je riziko nesplacení emitentem a riziko likvidity.
- l) **Riziko spojené s investicemi do finančních derivátů.** Finanční deriváty jsou finanční kontrakty, jejichž hodnota závisí na hodnotě podkladového majetku, nebo je od ní odvozena. Deriváty s sebou nesou riziko v některých případech větší než rizika představovaná tradičnějšími investicemi do cenných papírů. Některá z rizik spojených s deriváty jsou tržní riziko, riziko managementu, kreditní riziko, riziko likvidity (viz níže) a riziko pákového efektu (při nízké investici je možno realizovat vysoké zisky ale i vysoké ztráty).
- m) **Riziko spojené s repo obchody.** Repo obchody s sebou nesou především riziko protistrany, tj. riziko, že vypořádání neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě nebo riziko, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek, riziko spojené s nepříznivým vývojem podkladového majetku.
- n) **Riziko měnové.** Fond, může držet investice i v jiných měnách než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu kapitálu.
- o) **Riziko nedostatečné likvidity.** Riziko spočívající v tom, že určité aktivum fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát závazkům ze žádostí o odkoupení cenných papírů vydávaných fondem, nebo že může dojít k pozastavení odkupování vydávaných cenných papírů. Vzhledem k tomu, že fond je po dobu deseti let uzavřeným podílovým fondem, stává se toto riziko relevantním až po uplynutí deseti let a přechodu na otevřený podílový fond.
- p) **Riziko úvěrové.** Emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek.
- q) **Riziko strukturovaných produktů.** Riziko spojené s investicemi do strukturovaných produktů, kdy emitent nedostojí svým závazkům a u investice do strukturovaného produktu může dojít ke ztrátě ve výši až 100,00 % investovaného kapitálu.

- r) **Riziko pákového efektu.** Riziko spojené s některými finančními deriváty může zvyšovat tzv. pákový mechanismus, kdy malá počáteční investice otevírá prostor pro značné procentní zisky a také prostor pro značné procentní ztráty. Kurz investičního nástroje založeného na pákovém mechanismu reaguje zpravidla nadproporcionálně na změny kurzu podkladového aktiva a nabízí tak po dobu své platnosti vysoké šance na realizaci zisku, současně však zvyšuje i riziko ztráty. Nákup takového investičního nástroje je tím rizikovější, čím větší pákový efekt obsahuje. Pákový efekt se zvětšuje obzvláště u nástrojů s velmi krátkou dobou zbývající do splatnosti investičního nástroje. V přístupu k výše uvedeným transakcím s finančními deriváty je investiční společností uplatňován opatrný a konzervativní přístup.
- s) **Riziko nevypořádání transakcí.** Vypořádání uzavřené obchodní transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, např. z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě a tím nedodrží svůj závazek.
- t) **Riziko politické.** Během existence fondu může dojít k jakékoliv změně v zákonech a to jak v České republice, tak i v dalších zemích, ve kterých fond investuje, a tedy se mohou po takové změně právní požadavky, kterým fond a jeho podílníci podléhají, značně odlišovat od stávajících požadavků. Dále politická situace v různých zemích může mít vliv na hodnotu cenných papírů společností, do jejichž cenných papírů fond investoval. Jak v České republice, tak i v dalších zemích, ve kterých fond investuje, může dojít ke změně v zákonech a po takové změně se mohou právní vztahy, vztahující se na investice fondu, značně odlišovat od stávající situace.
- u) **Riziko přecenění.** Fond musí při výpočtu aktuální hodnoty zohledňovat jak realizované, tak i nerealizované kapitálové zisky a ztráty.
- v) **Riziko možné ztráty majetku fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování.** Podíl vkladů u jiných bank, investičních cenných papírů a nástrojů peněžního trhu, cenných papírů vydaných fondem kolektivního investování, u nichž podmínky nákupu způsobují, že nemohou být svěřeny do úschovy nebo jiného opatrování depozitáři, mohou dosáhnout až 100,00 % celkové hodnoty majetku fondu. V případě insolventnosti, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek fondu může dojít ke ztrátě majetku fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování.
- w) **Riziko operační.** Může dojít ke ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí.
- x) **Riziko nedosažení požadované zákonné výše vlastního kapitálu fondu.** Vlastní kapitál fondu musí do jednoho roku ode dne udělení povolení k vytvoření podílového fondu dosáhnout alespoň 1 250 000 EUR. Pokud do 6 měsíců ode dne udělení povolení k vytvoření podílového fondu nedosáhne alespoň 1 250 000 EUR nebo pokud průměrná výše vlastního kapitálu ve fondu za posledních 6 kalendářních měsíců je nižší než 1 250 000 EUR, Česká národní banka může odejmout investiční společnosti povolení k vytvoření podílového fondu.
- y) **Riziko zrušení fondu.** Za určitých okolností (např. z ekonomických důvodů, z důvodu sloučení fondů, z důvodu žádosti o odnětí povolení, z důvodu zrušení investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutí soudu aj.) může být fond zrušen, přičemž podílník nemá zaručeno, že v důsledku této skutečnosti bude moci setrvat ve fondu po celou dobu trvání jeho investičního horizontu, což může mít dopad na předpokládaný výnos z jeho investice. Česká národní banka může odejmout povolení k vytvoření fondu, jestliže má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho nebo žádného podílníka. Česká národní banka odejme povolení k vytvoření fondu, jestliže fond nemá po dobu delší než 3 měsíce depozitáře.
- z) **Riziko kumulace poplatků.** Fond může investovat do jiných fondů kolektivního investování, podílníci v takovém případě ponесou poplatky a provize (např.

manažerské poplatky, poplatky za custody, poplatky za centrální administrativu) týkající se daných nakupovaných fondů.

- aa) **Riziko spojené s nižší mírou kontroly ze strany depozitáře.** Rozsah kontroly fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda je aktuální hodnota akcie fondu vypočítána v souladu se zákonem a tímto statutem, provádění pokynů investiční společnosti nebo jiné osoby obhospodařující majetek fondu, zda je výnos z majetku fondu používán v souladu se zákonem a tímto statutem, zda je majetek fondu pořizován a zcizován v souladu se zákonem a tímto statutem, vč. kontroly dodržování pravidel rozložení a omezení rizika daným statutem, zda je způsob oceňování majetku fondu v souladu s tímto statutem a zákonem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností, a to pomocí interních mechanismů nebo outsourcingem těchto činností. V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře v rozsahu vymezeném ustanovením statutu existuje riziko spojené s absencí kontroly ze strany třetí osoby.
- bb) **Riziko denominace fondu v jiné než v národní měně.** V případě, že fond je denominován v jiné než v národní měně, jeho účetnictví musí být v souladu s právními předpisy vedeno v národní měně, tedy v CZK. Vlivem účtování o přečehovacích rozdílech aktiv a pasiv fondu mohou vznikat v účetnictví v národní měně účetní zisky, které mohou v souladu s platnými daňovými předpisy podléhat zdanění. Tato případně placená daň, kterou v době založení fondu není možné kalkulovat, může mít negativní vliv na výslednou výši zhodnocení fondu.

1.2) Depozitář fondu na základě písemné smlouvy o výkonu činnosti depozitáře zejména zajišťuje úschovu majetku fondu, případně pokud to povaha věci vylučuje, kontroluje stav tohoto majetku, dále eviduje pohyb veškerých peněžních prostředků fondu, dále kontroluje, zda podílové listy fondu jsou vydávány a odkupovány v souladu se zákonem a statutem fondu a zajišťuje vypořádání obchodů s majetkem fondu kolektivního investování v obvyklé lhůtě. Depozitář fondu dohlíží na činnost fondu ve smyslu zákona a odpovídá fondu za škodu vzniklou porušením jeho povinností při výkonu činnosti depozitáře.

Rozsah kontroly fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou, v níž se sjednává, že depozitář neprovádí kontrolu dodržování odborné péče při nakládání s majetkem fondu. Depozitář tedy na základě smlouvy:

- nekontroluje, zda aktuální hodnota podílového listu fondu je vypočítána v souladu se zákonem a statutem fondu,
- nemusí provádět kontrolu pokynů investiční společnosti nebo jiné osoby, která obhospodařuje majetek fondu kolektivního investování, zda nejsou v rozporu se zákonem nebo statutem fondu,
- nekontroluje, zda výnos z majetku fondu kolektivního investování je používán v souladu se zákonem a statutem fondu,
- nekontroluje, zda majetek fondu je nabýván a zcizován v souladu se zákonem a statutem fondu a
- nekontroluje postup při oceňování majetku fondu.

Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních mechanismů nebo outsourcingem těchto činností. V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře v rozsahu vymezeném ustanovením statutu existuje riziko spojené s absencí kontroly ze strany třetí osoby. Investiční společnost má vytvořený vnitřní kontrolní systém, který monitoruje dodržování limitů daných zákonem a tímto statutem.

1.3) Investice do fondu je ovlivněna investičním horizontem a není tedy vhodná pro krátkodobou spekulaci. Podílníci by si měli být vědomi především toho, že hodnota podílových listů a příjmy z nich mohou klesat nebo stoupat a že aktuální hodnota

podílového listu je nestálá v důsledku složení majetku fondu nebo způsobu obhospodařování majetku fondu. Vývoj celkového trhu má vliv na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku fondu. Riziko podílníků je omezeno výší jejich investice do fondu. Není zaručena návratnost původně investované částky. Výkonnost v minulosti není zárukou výkonnosti budoucí.

- 1.4) Investiční společnost majetek fondu investuje tak, aby minimalizovala rizika při dané investiční strategii. Investiční společnost při obhospodařování majetku fondu vynakládá veškerou odbornou péči. K zajištění odborné péče využívá odborných znalostí a zkušeností svých zaměstnanců, o jejichž profesionální úroveň systematicky pečuje. V případě potřeby najímá k realizaci svých záměrů při obhospodařování majetku fondu externí firmy s cílem zabezpečit nejlepší služby v oblasti právního a daňového poradenství, v oblasti obchodování s cennými papíry apod. Pro transakce s cennými papíry do majetku fondu, používá k realizaci obchodu služeb obchodníka s cennými papíry s příslušným povolením podle platných právních předpisů.
- 1.5) Podílníkem fondů může být pouze kvalifikovaný investor ve smyslu ustanovení § 272 zákona č. 240/2013 Sb.. Práva z podílového listu fondu podílníkovi fondu vznikají dnem jeho připsání na účet vlastníka cenných papírů v CDCP nebo v samostatné evidenci.

Změna osoby vlastníka podílového listu fondu je možná převodem nebo přechodem ve smyslu zákona.

Nabyvatel podílového listu fondu v případě přechodu vlastnického práva k podílovému listu je povinen bez zbytečného odkladu informovat obhospodařující investiční společnost o změně vlastníka.

Podílové listy jsou převoditelné pouze se souhlasem investiční společnosti. Investiční společnost udělí souhlas s převodem podílového listu fondu pouze za podmínky, že zájemce o nabytí podílových listů splňuje podmínky kvalifikovaného investora ve smyslu zákona a statutu fondu.