

# Fondy kvalifikovaných investorů míří na burzu!



Author: Veronika Jůvová, Lukáš Vácha | Published: 12.10.2010

Přestože sama struktura fondu žádné dodatečné peníze do realitního sektoru nepřinese (jedná se jen o jakousi slupku, do které je lze „zabalit“), nesou s sebou fondy kvalifikovaných investorů spoustu zajímavých vlastností, které investice dokážou trochu osladit. V současné době se navíc v této problematice rýsuje zásadní novinka, která by mohla fungování fondů kvalifikovaných investorů ještě zefektivnit a investorům přinést několik zásadních výhod.

Oblast právní úpravy fondů kvalifikovaných investorů totiž nejpozději příští rok v červenci čekají největší změny od velké novely zákona o kolektivním investování, která v roce 2006 umožnila faktickou existenci speciálních fondů a především zajistila jejich efektivní fungování. Připravovaná novela bezprostředně souvisí s transpozicí směrnice Evropského parlamentu a Rady, známou pod svou anglickou zkratkou „UCITS IV“.

V současné době byly k této novele vypořádány všechny podněty a návrhy v rámci meziresortního připomínkového řízení, a je tedy připravena na předložení vládě. Její schválení Parlamentem České republiky je přitom nanejvýš pravděpodobné, protože de facto se jedná o transpozici výše uvedené evropské směrnice, kterou ČR musí přijmout do 30. 6. 2011.

Hlavní změny, které mohou mít dopad na fungování fondů kvalifikovaných investorů zaměřených především na nemovitostní investice, lze shrnout do následujících bodů:

1. zrušení zákazu veřejného nabízení a propagace cenných papírů vydaných fondem kvalifikovaných investorů;

Novela ruší zákaz veřejného nabízení a propagování cenných papírů vydaných fondem kvalifikovaných investorů. I když bylo toto ustanovení v podstatě nadbytečné, protože tyto fondy jsou určeny pro úzkou v zákoně specifikovanou skupinu „kvalifikovaných investorů“, může tato změna zlepšit jejich přístup ke kapitálu.

- Přijetí akcií investičního fondu kvalifikovaných investorů k obchodování na veřejném trhu;

Investiční fondy (tj. fondy s právní subjektivitou, akciové společnosti) mohou nově uvést své akcie sekundárně na regulovaný veřejný trh, což nově umožní existenci speciálních struktur nemovitostních právnických osob tzv. REITs (real estate investment trusts) nebo možnost sekuritizace portfolií pohledávek.

Fond kvalifikovaných investorů bude i nadále zakládán jako „private placement“ (tj. je založen 2 až 100 investory), ale následně bude mít možnost uvést své akcie k veřejnému obchodování na regulovaném trhu. Tato možnost je opět vázána na určité podmínky (např. časové). V okamžiku uvedení akcií na regulovaný trh by byl fond vyvázán z podmínky minimální investice 1 mil. Kč a maximálního počtu 100 akcionářů.

Je samozřejmě velkou otázkou, jak bude tento mechanismus v praxi využíván. Současná stagnace, resp. spíše pokles majetku v „retailových“ nemovitostních fondech zatím příliš nevypovídá o důvěře investorů v tuto formu investování do realit. Podíváme-li se však k našim západním sousedům, kde nemovitostní fondy tvoří asi 5 % celkového fondového majetku (u nás ani ne 1 %), je více než zřejmé, že potenciál zde existuje.

- Možnost stanovení úplaty za obhospodařování majetku fondu kvalifikovaných investorů způsobem uvedeným ve statutu;

Návrh zákona umožňuje volně stanovit způsob konstrukce úplaty za obhospodařování ve statutu fondu (např. paušální částkou).

Nově bude tedy možné zohlednit nejen výkonnost fondu a objem obhospodařovaného majetku, což lépe odráží podmínky fungování fondů kvalifikovaných investorů.

Výše uvedené zdaleka není vyčerpávajícím výčtem změn, které připravovaná novela zákona o kolektivním investování s největší pravděpodobností přinese. Mezi další patří např. rozvolnění požadavků na kvalifikaci vedoucích osob u tzv. samosprávných fondů a u investičních společností, možnost přeměny investičního fondu zpět na standardní akciovou společnost a další.

Lze určitě říci, že plánovaná právní úprava má potenciál přispět k rozvoji kolektivního investování tedy i nasměrování nových peněz např. do nemovitostních investic. Jaká však bude reálná situace, ukáže až praxe...

*Autoři pracují v investiční společnosti Conseq*

Tématu realitních investic se v jednom z panelů bude věnovat i konference Real Estate Market > Autumn 2010, kterou časopis Stavební fórum pořádá v Praze 14.10.2010. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete [na webu konference](#).

---

12.10.2010 09:15, Veronika Jůvová, Lukáš Vácha