

## **Poučenie o rizikách spojených s investovaním do cenných papierov (1/4)**

Spoločnosť Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s., so sídlom Türkova 2319/5b, 149 00 Praha 4 – Chodov, IČ 07973179, zapísaná v obchodnom registri na Mestskom súde v Prahe, oddiel B, vložka 24277 (ďalej také „Spoločnosť“ alebo „Fond“), týmto upozorňuje na možné riziká spojené s investovaním do nehnuteľností, a to v rámci ňou vytváraných podfondov.

S investíciou do cenných papierov fondov kolektívneho investovania súvisí riziko kolísania aktuálnej hodnoty investovanej sumy a výnosov z nej, a nie je tak zaručená návratnosť investície. Minulé výnosy nie sú zárukou výnosov budúcich. Miera očakávaného výnosu z investičných nástrojov súvisí s mierou investičného rizika a nie je isté, že skutočný výnos bude zodpovedať výnosu očakávanému. Výnos môže kolísať v dôsledku výkyvov menového kurzu. Objemy investícií a rozloženie portfólia do sektorov a krajín sa môžu meniť.

### **Riziká, s ktorými sa môže Investor stretnúť pri investovaní do nehnuteľností:**

Najmä ide o riziká spojené:

#### **a) so stavebnými chybami alebo ekologickými záťažami nehnuteľností**

Pri nadobúdaní nehnuteľností sa tieto riziká znižujú riadnym vykonaním due diligence previerok v oblasti stavebnej a prípadnej ekologickej záťaže, aplikujú sa zodpovedajúce právne zaistovacie inštrumenty. Napriek tomu nie je možné vylúčiť stratu na majetku podfondu v dôsledku stavebných chýb či neodhalených ekologických záťaží.

#### **b) s výpadkom plánovaných príjmov z prenájmu nehnuteľností**

Investor sa týmto upozorňuje, že môže dôjsť k výpadku plánovaných príjmov z prenájmu nehnuteľností v majetku podfondu, napríklad v prípade platobnej neschopnosti nájomcu, riziko môže takisto súvisieť s celkovou situáciou na trhu nehnuteľností. Toto riziko je eliminované výberom bonitných nájomcov. Tiež sa dohoduje poistenie pokrývajúce výpadok príjmov z prenájmov v prípade prerušenia prevádzky nehnuteľnosti v dôsledku vzniku vecnej škody. Rovnako sa do majetku podfondu vyberajú také nehnuteľnostné aktíva, ktoré sú umiestnené v atraktívnych oblastiach tak, aby sa zaistila čo možno najlepšia obsadenosť týchto nehnuteľností. Prípadný výpadok plánovaných príjmov z prenájmu nehnuteľností môže viesť k zníženiu hodnoty nehnuteľnostných aktív a tým aj k zníženiu hodnoty majetku podfondu.

#### **c) s neschopnosťou fondu nehnuteľností splácať prijaté úvery, záväzky zo stavebných zmlúv či hradiť náklady na údržbu a prevádzku budov**

V prípade prijatia úveru nehnuteľnostnou spoločnosťou alebo na účet podfondu je jeho splatenie zaistené spravidla záložným právom k nehnuteľnostiam v prospech poskytovateľa úveru, spravidla banky. Tento úver sa spláca najmä príjmami z prenájmu nehnuteľností. V prípade neschopnosti taký úver splácať je možné prísť o majetok nehnuteľnostnej spoločnosti, prípadne o majetok podfondu zodpovedajúci výške záväzku voči poskytovateľovi úveru. Táto skutočnosť sa negatívne prejaví v znížení hodnoty majetku podfondu. Fond v prípade prijímania úverov nehnuteľnostnou spoločnosťou alebo podfondom tieto prijíma za trhových podmienok v súlade s pravidlami odbornej starostlivosti a pri dodržiavaní pravidiel stanovených pre prijímanie úverov do majetku podfondu. Podobne je to v prípade neschopnosti podfondu splácať záväzky zo stavebných zmlúv. Neschopnosť podfondu hradiť náklady na údržbu a prevádzku budov môže viesť k prerušeniu prevádzky nehnuteľností a tým prípadne k strate na príjme z týchto nehnuteľností. Toto riziko sa znižuje tým, že náklady na údržbu a prevádzku budov v pomere zodpovedajúcom prenajatému podielu na budove hradia nájomcovia budovy a neznižujú príjmy z prenájmu nehnuteľností.

#### **d) s rizikom živelných škôd na nehnuteľnostiach v portfóliu podfondu**

Živelné škody na nehnuteľnostiach v majetku podfondu môžu viesť k zníženiu ich hodnoty, prípadne k ich úplnému zničeniu. Fond toto riziko znižuje tým, že dohoduje poistenie pokrývajúce toto riziko.

#### **e) s nadobudnutím nehnuteľnosti najmä v zahraničí, najmä politickou, ekonomickou alebo právnou nestabilitou**

Upozorňuje sa na riziko straty na majetku podfondu v súvislosti so zmenami ekonomickými, politickými či právnymi v štáte, na ktorého území sa nehnuteľnosť nachádza.

## Poučenie o rizikách spojených s investovaním do cenných papierov (2/4)

**f) s možnosťou zlyhania nehnuteľnostnej spoločnosti, v ktorej má podfond účasť, alebo s nesplácaním úverov a pôžičiek poskytnutých fondom nehnuteľnostnej spoločnosti**

Fond znižuje riziko zlyhania nehnuteľnostnej spoločnosti riadnym riadením, aplikáciou kontrolných mechanizmov, napriek tomu upozorňuje investorov, že v prípade zlyhania nehnuteľnostnej spoločnosti, prípadne nesplatením úverov či pôžičiek poskytnutých podfondom nehnuteľnostnej spoločnosti môže dôjsť k strate na majetku podfondu.

**g) s povinnosťou predať vec patriacu do majetku fondu z dôvodov nesplnenia podmienok spojených s jej držaním**

Investor upozorňuje na riziko straty, ktoré môže vzniknúť v prípade porušenia podmienok Nariadenia vlády pre nadobudnutie a držbu účasti v nehnuteľnostnej spoločnosti alebo držby nehnuteľnosti a následnej povinnosti podfondu vykonať nápravu. Prípadný nútený predaj účasti v nehnuteľnostnej spoločnosti alebo nehnuteľnosti môže znamenať stratu na hodnote majetku podfondu, pokiaľ bude nutné predaj uskutočniť v nevhodnom čase alebo v časovej tiesni.

**h) s možnosťou pozastaviť vydávanie a odkupovanie investičných akcií až na 2 roky**

Spoločnosť je oprávnená podľa zákona o investičných spoločnostiach a investičných fondoch rozhodnúť o pozastavení vydávania alebo odkupovania investičných akcií na obdobie až 2 rokov, pokiaľ je to nutné z dôvodu ochrany práv alebo právom chránených záujmov investorov. Toto rozhodnutie Spoločnosti sa neodkladne uverejní na internetových stránkach. ČNB je oprávnená toto rozhodnutie zo zákonných dôvodov zrušiť, v takom prípade sa toto rozhodnutie tiež uverejní tiež na svojich internetových stránkach. V dôsledku pozastavenia odkupovania investičných akcií hrozí riziko, že investorovi sa investičná akcia neodkúpi v predpokladanom časovom horizonte, zároveň hrozí riziko straty na majetku podfondu, pokiaľ bude nutné speňažiť majetok fondu, a to najmä nehnuteľnosti v časovej tiesni.

**i) s možnosťou nižšej likvidity nehnuteľnosti nadobudnutej s cieľom jej predaja**

V prípade nižšej likvidity nehnuteľnosti nadobudnutej s cieľom jej predaja môže dôjsť k zníženiu ceny, za ktorú je možné nehnuteľnosť predať, či je jej predaj celkom znemožnený v predpokladanom časovom horizonte. V takom prípade hrozí riziko straty na majetku podfondu, riziko nedostatočnej likvidity či riziko zmeny hodnoty majetku v súvislosti so zmenou cieľa, s ktorým sa nehnuteľnosť obstarávala, a teda aj metódy ocenenia nehnuteľnosti.

**j) s chybným ocenením nehnuteľnosti alebo účasťou v nehnuteľnostnej spoločnosti znalcom, príp. členom, resp. členmi výboru odborníkov**

V prípade chybného ocenenia nehnuteľnosti alebo nehnuteľnostnej spoločnosti znalcom môže byť majetok podfondu podhodnotený alebo nadhodnotený, čo ovplyvní aj hodnotu investičnej akcie.

### Ďalšie riziká, ktoré sú spojené s investíciou do podfondu:

#### Úverové riziko

Niektoré aktíva v majetku podfondu so sebou nesú tzv. úverové riziko, že by emitent (protistrana) príslušného aktíva nedodržel z aktíva vyplývajúci záväzok. Ako konkrétny príklad je možné uviesť nesplatenie dlhopisu. Toto riziko je možné do určitej miery eliminovať výberom kredibilných emitentov (protistrán) príslušných aktív.

#### Riziko nedostatočnej likvidity

Riziko nedostatočnej likvidity je relevantné najmä pri triedach aktív, kde ich speňaženie je náročné jednak z dôvodu plytkosti trhu (nízkeho dopytu a ponuky) a jednak z dôvodu povahy aktíva danému dlhším či technicky náročnejším spôsobom speňaženia (typicky nehnuteľnosti). Podfond sa snaží tieto riziká eliminovať výberom vysoko likvidných tried aktív hlboko obchodovaných na rade (regulovaných) trhov.

#### Riziko vyrovnaní

Toto riziko je predstavované najmä zlyhaním protistrany v okamihu vyrovnaní transakcie. Tieto riziká sa minimalizujú najmä obchodovaním na regulovaných trhoch s vyrovnávacími systémami (clearing counterparties), výberom kredibilných protistrán a vyrovnaním transakcií s investičnými inštrumentmi v rámci spoľahlivých vyrovnávacích systémov.

## Poučenie o rizikách spojených s investovaním do cenných papierov (3/4)

### Trhové riziko

Trhové riziká vyplývajú z vplyvu zmien vývoja celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých vecí v podfonde. Trhové riziká predstavujú najmä riziko akciové (riziko zmeny cien akcií alebo obdobných cenných papierov predstavujúcich podiel na emitentovi), riziko úrokové (riziko zmeny úrokových sadzieb) alebo riziko menové (riziko pohybu kurzov mien).

### Menové riziko

Menové riziko spočíva v tom, že hodnota investície môže byť ovplyvnená zmenou devízového kurzu.

### Operačné riziko

Operačné riziko je riziko straty majetku vyplývajúce z nedostatočných či chybných vnútorných procesov, zo zlyhania prevádzkových systémov či ľudského faktora, prípadne z vonkajších udalostí. Toto riziko môže byť relevantné najmä vo vzťahu k opatrovaniu majetku podfondu (vedenie príslušných evidencií investičných nástrojov, opatrovanie majetku Depozitárom a ostatné custody služby).

### Riziko koncentrácie

Ide o riziko súvisiace s investičným zameraním podfondu na určité hospodárske odvetvie alebo jeho časť, určitú zemepisnú oblasť, inú časť trhu alebo určité druhy aktív.

Investičné zameranie podfondu na určité hospodárske odvetvie, štáty či regióny vyvoláva systematické riziko, kde vývoj v takom sektore ovplyvňuje značnú časť portfólia podfondu. Toto systematické riziko sa rieši diverzifikáciou, t. j. rozložením investícií. Primárne je potrebné spomenúť toto riziko vo vzťahu k trhu nehnuteľností, a to najmä v tom zmysle, že investičné zameranie podfondu sa týka práve trhu nehnuteľnostného (koncentrácia rizík spojených s výkyvmi nehnuteľnostného trhu).

So zreteľom na skutočnosť, že majetok v podfonde tvorí nehnuteľnostný majetok najmenej na 51 %, musí si byť investor vedomý, že aj napriek maximálnej snahe bezpečného obhospodarovania a diverzifikácie majetku v podfonde v prípade kolísania realitného trhu môže dôjsť aj ku kolísaniu hodnoty investičnej akcie podfondu. V súvislosti so zameraním na investície do nehnuteľností predovšetkým v Českej republike môže mať nepriaznivý ekonomický či politický vývoj v týchto krajinách negatívny vplyv na hodnotu investičnej akcie, a to prostredníctvom poklesu hodnôt nehnuteľností.

### Riziko zrušenia podfondu

Zo zákonom (ZISIF) stanovených dôvodov sa môže podfond zrušiť, najmä z dôvodu odňatia povolenia ČNB (napríklad pokiaľ podfond nemá dlhšie ako tri mesiace depozitára), zrušenia spoločnosti s likvidáciou, rozhodnutia súdu atď. V danom prípade nemá investor zaručené, že bude môcť byť investorom podfondu po celý čas zvoleného investičného horizontu, čo môže mať negatívny vplyv na predpokladaný výnos investície.

### Riziká spojené s používaním techník na obhospodarovanie podfondu

Podfond bude investovať predovšetkým do derivátov slúžiacich na zaistenie rizík z kolísania akciových a menových trhov a na naplnenie investičnej stratégie fondu. S využitím derivátov sa spája okrem iných predovšetkým riziko protistrany, riziko trhové, že sa cena podkladového inštrumentu bude vyvíjať opačným smerom, a riziko menové, ktoré súvisí s prípadným nepriaznivým vývojom podkladového kurzu.

### Riziká vyplývajúce z investičného zamerania

Ide predovšetkým o riziko koncentrácie vyplývajúce z významnej koncentrácie jednotlivých pozícií v portfóliu či skupín pozícií voči protistranám alebo spriazneným protistranám, ale tiež riziko straty z držania investičných inštrumentov rovnakého typu, z rovnakých sektorov, regiónov alebo rovnakých emitentov či kumulácie expozícií v rovnakých menách a podobne, kde pravdepodobnosť ich zlyhania je ovplyvnená spoločným faktorom rizika; riziko právne, súvisiace s investíciami do regiónov s nižšou právnou vymáhateľnosťou; riziko politické, súvisiace s nestálou politickou situáciou atď.

### Transferové riziko

Náklady vznikajúce pri devízových termínových obchodoch znižujú dosiahnuté zisky, príp. pokiaľ vzniknú straty, ovplyvnia aj celkovú výkonnosť podfondu.

## **Poučenie o rizikách spojených s investovaním do cenných papierov (4/4)**

### **Riziko právnych chýb**

Hodnota majetku podfondu sa môže znížiť v dôsledku právnych chýb pri aktívach nadobudnutých do majetku fondu, teda napríklad v dôsledku existencie záložného práva tretej osoby, vecného bremena, nájomného vzťahu, resp. predkupného práva.

### **Riziko dlhových cenných papierov**

Môže dôjsť k zhoršeniu schopnosti emitenta vykonávať platby úrokov a istiny, najmä ak je emitent viac zadlžený, a k zmenám úrokovej miery a v reakcii na to k poklesu alebo nárastu ceny dlhových cenných papierov. Ceny dlhopisov a iných cenných papierov s fixným príjmom môžu stúpať alebo klesať v reakcii na úrokové miery, pričom rast úrokovej miery vedie k poklesu ceny dlhopisu. Trhové ceny dlhopisov a iných cenných papierov s fixným príjmom sú tiež ovplyvňované kreditnými rizikami, ako sú riziko nesplatenia emitentom a riziko likvidity.

Výpis vyššie uvedených rizík nie je možné považovať za konečný. Potenciálny investor by si mal byť vedomý skutočnosti, že investícia do podfondu môže byť spojená aj s prípadnými ďalšími rizikami neočakávanej povahy.

Spoločnosť je zodpovedná za kontrolu rizík a robí nevyhnutné opatrenia na to, aby bolo možné v každom okamihu kontrolovať a merať riziká spojené s jednotlivými pozíciami v portfóliu aj celkové riziko portfólia.