Business Law Alert
Aktuální právní informace

Bulletin o aktuálních otázkách českého a evropského práva
Newsletter on current Czech and European law issues

DVOŘÁK & SPOL.
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ LAW OFFICES

Květen 2006 May 2006

OBSAH

- Nové možnosti kolektivního investování
- Speciální fondy kolektivního investování - fondy nemovitostí a fondy kvalifikovaných investorů

IN THIS ISSUE

- Reform of collective investment law
- Special (non-UCITS) funds - real estate funds and funds of qualified (professional) investors

Nové možnosti kolektivního investování

Reform of collective investment law

Dlouho očekávaná novela zákona o kolektivním investování umožní zakládání speciálních fondů nemovitostí a speciálních fondů kvalifikovaných investorů. Novela zákona o kolektivním investování vychází ve Sbírce zákonů pod č. 224/2006 Sb. dne 26.5.2006 a nabývá účinnosti téhož dne.

Novela zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, představuje významnou reformu především v oblasti tzv. speciálních fondů kolektivního investování.

Tyto fondy nejsou upraveny evropským právem, což představuje omezení pro jejich nabízení v jiných členských státech EU. Na druhou stranu poskytuje absence evropských pravidel v tomto směru národním právním řádům prostor pro vytváření rámce pro finanční produkty, jejichž podoba a možnosti využití jsou velmi široké. V českém prostředí umožňují tyto struktury vedle toho využívat rovněž příznivého daňového režimu.

Speciální fondy nemovitostí

Novela umožňuje vznik speciálních fondů nemovitostí, které dosud v praxi vznikat nemohly, přestože zákon o kolektivním investování již jejich úpravu obsahoval.

V duchu německé úpravy, která byla vzorem pro tento typ fondů, se jedná vždy o otevřené podílové fondy (investoři proto mají právo na zpětný odkup podílových listů) zaměřené na investice do nemovitostí. Hlavní výhodou tohoto typu fondu je, že podílové listy lze nabízet široké veřejnosti. Minimální vstupní investice není zákonem stanovena.

Zákon umožňuje, aby speciální fond nemovitost investoval přímo do nemovitostí nebo do účastí v nemovitostních společnostech. Vzhledem k možnosti nabízet tento typ investic veřejnosti podléhají fondy nemovitostí pravidlům, která upravují např. omezení a rozložení >>

Long awaited amendment to the Collective Investment Act will enable creation of real estate funds and funds of qualified (professional) investors. The amendment to the Collective Investment Act appears in the Collection of Laws under No. 224/2006 Coll. on 26 May 2006 and takes effect on the same day.

The amendment to Act No. 189/2004 Coll., on collective investment, represents a major reform in particular as regards "special" (i.e., non-UCITS) funds.

Non-UCITS funds are not regulated by EU law. This implies that possibilities for their marketing and distribution in other EU member states are limited. On the other hand, absence of uniform EU regulation in this area allows that national laws create a regulatory framework for financial products in various forms and suitable for various business purposes. In addition, in the Czech Republic, collective investment structures also benefit from an advantageous tax treatment.

Special real estate funds

The amendment enables creation of non-UCITS real estate funds. In practice, real estate funds could not be established until now although already regulated by the law.

Similarly to the German regulation which has been a model for the amendment in this respect, real estate funds are open-ended unit trusts (i.e., the investors have the right to redeem their investment) focusing on investments into real estate. The main advantage of this fund type is that it can be offered to the general public. No minimum investment is set by the law.

Real estate funds may invest directly into real estate or into shares in real estate holding companies. As investment into real estate funds is available for the public, the funds are subject to restrictions as regards e.g. limits and diversification of risk, liquidity, valuation of funds' assets >>

DVOŘÁK & SPOL.
advokátní kancelář / law offices

Týnská 12, 110 00 Praha 1
Czech Republic

Tel.: +420 255 706 500
Fax: +420 255 706 550

E-mail: office@akds.cz
www.akds.cz

(pokračování z předchozí strany) rizika, zajištění likvidity oceňování majetku tzv. výborem odborníků a omezení pro poskytování a přijímání úvěrů a půjček.

Speciální fondy kvalifikovaných investorů

Novela dále umožňuje vznik tzv. speciálních fondů kvalifikovaných investorů. Tento typ fondů lze založit jako otevřený podílový fond, uzavřený podílový fond i jako investiční fond (tj. s právní formou akciové společnosti). Hlavní výhodou těchto fondů je, že jejich investiční politika prakticky není zákonem omezena a záleží tedy především na statutu. Výhodou tohoto typu fondu je též skutečnost, že jej pravděpodobně lze vytvořit i jen pro jediného investora. Vzhledem k zachování výhodného daňového režimu (5% sazba daně z příjmů právnických osob) představuje fond kvalifikovaných investorů zajímavý instrument pro realizaci individuálních investičních aktivit či správu majetku.

Na druhou stranu podléhají speciální fondy kvalifikovaných investorů omezením pokud jde o jejich nabízení a distribuci. Cenné papíry vydané fondem kvalifikovaných investorů nesmějí být veřejně nabízeny ani propagovány, s výjimkou uveřejnění omezené propagační upoutávky při vzniku fondu. Minimální vstupní investice jednoho investora činí 1.000.000 Kč. Nabývání cenných papírů těchto fondů je omezeno pouze na kategorii „kvalifikovaných“ investorů. Do této kategorie spadají banky, obchodníci s cennými papíry, penzijní fondy, pojišťovny, investiční společnosti, investiční fondy a další profesionálové v oblasti finančního trhu. Za kvalifikované investory se však považují také další osoby, které písemně prohlásí, že mají zkušenost s obchodováním s cennými papíry.

Omezení neregulovaných aktivit v oblasti kolektivního investování

Další novinkou, která však může současně znamenat omezení pro některé aktivity na finančním trhu, je zavedení výslovného zákazu kolektivního investování mimo režim zákona o kolektivním investování. Tento zákaz nebyl dosud zákonem výslovně stanoven a o možnostech kolektivního investování mimo režim zákona panovaly nejasnosti. Novela se pokouší situaci vyřešit novým ustanovením, které zakazuje shromažďování prostředků od veřejnosti za účelem jejich společného investování. Zakázáno bude též napomáhání v takové činnosti propagací účasti na společném investování. Zákon stanoví další podrobnosti o zakázaném jednání, stejně jako výčet výjimek z tohoto zákazu.

(cont. from previous page) by a committee of experts and on providing and accepting loans or credits.

Special funds of qualified (professional) investors

The amendment further enables creation of special funds of qualified (professional) investors. Funds of qualified investors may be created as open-ended unit trusts, closed-end unit trusts or as investment funds (investment companies incorporated as *akciová společnost*). The advantage of funds of qualified investors is the fact that their investment policy is practically not subject to any statutory restrictions and is determined primarily by internal statutes. Possibly, funds of qualified investors may also be created for a single investor. As the advantageous tax treatment applicable to collective investment funds (5% corporate income tax rate) is retained, funds of qualified investors may become a suitable vehicle also for private (captive) investment or asset management activities.

On the other hand, funds of qualified investors are subject to restrictions as regards their distribution and marketing. Securities issued by funds of qualified investors may not be publicly offered or promoted, except for a limited initial announcement. Further, minimum investment is set at CZK 1,000,000. Finally, securities of a fund of qualified investors may only be transferred among “qualified investors”, as defined by law. “Qualified investors” include banks, brokers, pension funds, insurance companies, management companies, investment funds and other professionals operating on the financial market. However, also other persons are regarded as qualified investors if they declare in writing that they have experience in securities transactions.

Prohibition of unregulated collective investment activities

The amendment has also introduced an explicit prohibition of unregulated collective investment activities, i.e. collective investments outside of the scope of the Collective Investment Act. Until now, such prohibition was not explicitly included in the law and the regime of collective investment activities outside of the scope of the regulatory framework was not entirely clear. The amendment introduces an explicit prohibition of gathering of funds from the public for the purposes of their collective investment. The prohibition will also apply to promoting participation in such schemes. The amendment contains further details in this respect as well as specific exemptions from the general prohibition.

Jan Hart
advokát, attorney at law

E-mail: jan.hart@akds.cz
Tel.: +420 255 706 520
Fax: +420 255 706 550

Tento bulletin obsahuje všeobecné informace o aktuálních právních otázkách, avšak nepředstavuje právní radu. Budete-li potřebovat další informace, prosím kontaktujte nás.

Doufáme, že tento bulletin pro Vás bude užitečným zdrojem informací. Vaše připomínky a podněty vždy uvítáme.

This newsletter contains information of general interest about current legal issues, but does not give legal advice. If you would need any additional information, please contact us.

We hope that you will find this newsletter to be a useful source of information. We are always interested in receiving your views or comments.