NEXE, samosprávny podlimitný investičný fond, správca podlimitných rizikových fondov, a. s.

samosprávny podlimitný alternatívny investičný fond

AML SMERNICA

Program vlastnej činnosti zameraný proti legalizácii príjmov z trestnej činnosti a financovaniu terorizmu (§ 20 zákona č. 297/2008 Z. z.)

Schválené predstavenstvom dňa 4.9.2026

OBSAH

Článok 1 – Úvodné ustanovenia a právny rámec

Článok 2 – Fond ako povinná osoba a jeho organizačná štruktúra

Článok 3 – Určená (zodpovedná) osoba

Článok 4 – Hodnotenie a riadenie rizika legalizácie príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu

Článok 5 – Základná starostlivosť vo vzťahu ku klientovi

Článok 6 – Zjednodušená starostlivosť

Článok 7 – Zvýšená starostlivosť

Článok 8 – Politicky exponované osoby

Článok 9 – Medzinárodné sankcie

Článok 10 – Priebežné monitorovanie obchodného vzťahu

Článok 11 – Neobvyklé obchodné operácie

Článok 12 – Postup pri ohlasovaní neobvyklých obchodných operácií a zdržanie obchodu

Článok 13 – Uchovávanie dokladov a záznamov

Článok 14 – Odborná príprava zamestnancov

Článok 15 – Vnútorná kontrola

Článok 16 – Ochrana zamestnanca

Článok 17 – Aktualizácia Programu

Článok 18 – Záverečné ustanovenia

Článok 1 – Úvodné ustanovenia a právny rámec

1.1 Táto AML Smernica (ďalej len „Program“) predstavuje program vlastnej činnosti spoločnosti NEXE, samosprávny podlimitný investičný fond, správca podlimitných rizikových fondov, a. s. v postavení samosprávneho podlimitného alternatívneho investičného fondu (ďalej len „Fond“) v zmysle § 20 zákona č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „AML zákon“).

1.2 Program vychádza najmä z AML zákona, zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní, nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2024/1624 o predchádzaní využívaniu finančného systému na účely prania špinavých peňazí alebo financovania terorizmu a súvisiacich vykonávacích a delegovaných predpisov Európskej únie, metodických usmernení Národnej banky Slovenska (ďalej len „NBS“) k ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a financovaním terorizmu, ako aj z odporúčaní Finančnej akčnej skupiny (FATF), najmä jej usmernenia pre realitný sektor (Guidance for a Risk-Based Approach – Real Estate Sector, 2022).

1.3 Cieľom Programu je zabezpečiť, aby Fond pri svojej činnosti účinne predchádzal zneužitiu na účely legalizácie príjmov z trestnej činnosti (ďalej len „legalizácia“) alebo financovania terorizmu, najmä s ohľadom na osobitnú rizikovosť nehnuteľností ako triedy aktív, do ktorej Fond výlučne investuje.

1.4 Program je záväzný pre členov orgánov Fondu, jeho zamestnancov a osoby, ktoré sa na základe zmluvného vzťahu podieľajú na plnení povinností Fondu podľa AML zákona (ďalej spoločne len „zamestnanci“).

Článok 2 – Fond ako povinná osoba a jeho organizačná štruktúra

2.1 Fond je povinnou osobou podľa § 5 AML zákona, a to jednak z dôvodu svojej činnosti správy alternatívneho investičného fondu (kolektívne investovanie), jednak z dôvodu, že v rámci svojej investičnej stratégie vykonáva transakcie s nehnuteľnosťami, ktoré AML zákon a FATF radia medzi sektory so zvýšeným rizikom zneužitia na účely legalizácie.

2.2 Fond je z hľadiska organizačnej štruktúry, veľkosti a povahy činnosti malým subjektom (samosprávny podlimitný AIF s obmedzeným počtom zamestnancov), čo sa zohľadňuje pri nastavení tohto Programu spôsobom zodpovedajúcim zásade proporcionality – rozhodovacie právomoci a kontrolné mechanizmy sú sústredené na úrovni predstavenstva a určenej osoby podľa čl. 3.

2.3 Zdrojom rizika legalizácie vo vzťahu k Fondu sú najmä: (i) vstup nových Investorov do Fondu (úpis alebo nadobudnutie akcií), (ii) nadobúdanie a predaj Nehnuteľností a majetkových účastí v SPV, (iii) prijímanie a poskytovanie platieb súvisiacich s uvedenými transakciami, (iv) spolupráca so zahraničnými zmluvnými partnermi, sprostredkovateľmi a poradcami.

Článok 3 – Určená (zodpovedná) osoba

3.1 Predstavenstvo Fondu určuje osobu zodpovednú za plnenie povinností Fondu podľa AML zákona (ďalej len „Určená osoba“) v zložení: meno a priezvisko: Miroslav Útlý, pracovné zaradenie: predseda predstavenstva (odporúča sa člen predstavenstva alebo osoba v priamej riadiacej väzbe na predstavenstvo).

3.2 Určená osoba je na riadiacej úrovni, má priamu komunikačnú väzbu na štatutárny orgán Fondu a prístup ku všetkým informáciám o klientoch (Investoroch) a transakciách potrebným na plnenie svojich úloh.

3.3 Do pôsobnosti Určenej osoby patrí najmä: koordinácia a kontrola vykonávania starostlivosti vo vzťahu ku klientovi, posudzovanie neobvyklosti obchodných operácií, rozhodovanie o ich ohlásení Finančnej spravodajskej jednotke Prezídia Policajného zboru (ďalej len „FSJ“), zabezpečenie odbornej prípravy zamestnancov, vedenie evidencie a spolupráca s NBS a orgánmi činnými v trestnom konaní.

3.4 V prípade neprítomnosti Určenej osoby jej úlohy plní predstavenstvom vopred písomne určený zástupca.

Článok 4 – Hodnotenie a riadenie rizika legalizácie príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu

4.1 Fond uplatňuje na základe posúdenia rizika (risk-based approach) diferencovaný prístup k jednotlivým Investorom a transakciám, pričom hodnotí riziko podľa nasledujúcich kategórií rizikových faktorov:

(a) Klientske (Investorské) rizikové faktory

- právnická osoba s netransparentnou vlastníckou štruktúrou, viacúrovňovou štruktúrou spoločností alebo trustom, ktorý sťažuje identifikáciu konečného užívateľa výhod (UBO);
- Investor, ktorý je politicky exponovanou osobou (čl. 8), alebo s ňou úzko spätý;
- Investor pôsobiaci v hotovostne intenzívnych odvetviach alebo v odvetviach s vyšším rizikom (napr. obchod s vysokohodnotovými komoditami, hazardné hry, virtuálne aktíva);
- Investor, ktorý odmieta poskytnúť informácie o zdroji majetku alebo zdroji finančných prostriedkov, alebo poskytuje nekonzistentné či nepravdivé informácie;
- neobvyklé okolnosti vstupu Investora do Fondu (napr. investícia výrazne prevyšujúca zjavné majetkové pomery Investora, tlak na urýchlené uzavretie transakcie bez ekonomického dôvodu).

(b) Geografické rizikové faktory

- Investor, protistrana transakcie alebo zdroj finančných prostriedkov pochádzajúci z jurisdikcie so slabým systémom boja proti legalizácii a financovaniu terorizmu (napr. jurisdikcie uvedené na zozname vysokorizikových tretích krajín podľa delegovaných aktov Európskej komisie, alebo na zozname FATF – tzv. „čierny“ a „šedý“ zoznam);
- Nehnuteľnosť nachádzajúca sa alebo transakcia realizovaná v jurisdikcii s vyšším rizikom korupcie, nedostatočnou transparentnosťou katastra nehnuteľností alebo obmedzenou vymožiteľnosťou práva;
- financovanie transakcie zo zdrojov pochádzajúcich z viacerých jurisdikcií bez zjavnej ekonomickej väzby k transakcii.

(c) Produktové a transakčné rizikové faktory (špecifiká nehnuteľností)

- platba kúpnej ceny Nehnuteľnosti alebo splácanie investície do Fondu v hotovosti alebo prostredníctvom platieb od tretích osôb bez zjavnej väzby na Investora;
- nadobudnutie a rýchly následný predaj tej istej Nehnuteľnosti (tzv. „flipping“) za výrazne odlišnú cenu bez zjavného ekonomického dôvodu (napr. vykonaného zhodnotenia);
- nadobúdanie alebo predaj Nehnuteľnosti prostredníctvom viacstupňovej štruktúry SPV registrovaných v rôznych jurisdikciách bez zjavného daňového alebo právneho dôvodu;
- nezvyčajne zložité alebo neprehľadné financovanie transakcie (napr. pôžičky od spriaznených alebo neidentifikovateľných osôb);

- transakcia realizovaná za cenu výrazne odlišnú od odhadovanej trhovej hodnoty (nadhodnotenie alebo podhodnotenie) bez zjavného ekonomického dôvodu;
- účasť sprostredkovateľov, právnych zástupcov alebo splnomocnencov konajúcich v mene Investora, ktorí odmietajú identifikovať skutočného príjemcu výhod z transakcie.

4.2 Fond vypracuje a najmenej raz ročne aktualizuje písomné hodnotenie rizika (National/Business Risk Assessment na úrovni Fondu), v ktorom vyhodnotí celkovú mieru vystavenia rizikám podľa čl. 4.1 s prihliadnutím na svoju investičnú stratégiu (celosvetové investície do nehnuteľností) a na základe ktorého nastaví mieru starostlivosti vo vzťahu ku klientovi podľa čl. 5 až 7.

4.3 Na hodnotenie a priebežné sledovanie rizika môže Fond využívať aj automatizované nástroje (skríningové systémy) na kontrolu klientov voči sankčným zoznamom a zoznamom politicky exponovaných osôb podľa čl. 8 a 9.

Článok 5 – Základná starostlivosť vo vzťahu ku klientovi

5.1 Fond vykonáva základnú starostlivosť vo vzťahu ku každému Investorovi pred vznikom obchodného vzťahu (nadobudnutím akcií Fondu), a to najmä:

- identifikáciou a overením totožnosti Investora (u fyzickej osoby na základe dokladu totožnosti, u právnickej osoby na základe výpisu z obchodného alebo obdobného registra a zakladateľských dokumentov);
- identifikáciou a overením totožnosti konečného užívateľa výhod (UBO) Investora, ak je Investorom právnická osoba, trust alebo obdobné usporiadanie, vrátane porozumenia vlastníckej a riadiacej štruktúry;
- zistením a vyhodnotením účelu a plánovanej povahy obchodného vzťahu (investičný zámer, plánovaná dĺžka a rozsah investície);
- zistením zdroja majetku a zdroja finančných prostriedkov Investora, ktoré majú byť vložené do Fondu, primerane rizikovému profilu Investora;
- overením, či je Investor politicky exponovanou osobou podľa čl. 8, alebo osobou/subjektom podliehajúcim medzinárodným sankciám podľa čl. 9.

5.2 Fond nesmie vstúpiť do obchodného vzťahu s Investorom ani mu vydať akcie, pokiaľ nebola úspešne vykonaná starostlivosť podľa tohto článku alebo pokiaľ Investor odmietne poskytnúť požadovanú súčinnosť.

Článok 6 – Zjednodušená starostlivosť

6.1 Fond môže uplatniť zjednodušenú starostlivosť vo vzťahu k Investorom, pri ktorých bolo na základe hodnotenia rizika podľa čl. 4 zistené nízke riziko legalizácie a ktorí zároveň spĺňajú podmienky ustanovené AML zákonom pre uplatnenie zjednodušenej starostlivosti (napr. subjekty verejného sektora, emitenti kótovaní na regulovanom trhu podliehajúci zverejňovacím požiadavkám zabezpečujúcim primeranú transparentnosť vlastníckej štruktúry, alebo finančné inštitúcie so sídlom v členskom štáte Európskej únie alebo v rovnocennej jurisdikcii).

6.2 Zjednodušená starostlivosť nezbavuje Fond povinnosti priebežného monitorovania obchodného vzťahu podľa čl. 10 a povinnosti posudzovať neobvyklosť transakcií podľa čl. 11.

Článok 7 – Zvýšená starostlivosť

7.1 Fond uplatní zvýšenú starostlivosť vždy, ak hodnotenie rizika podľa čl. 4 preukáže vyššie riziko, najmä ak ide o:

- politicky exponovanú osobu podľa čl. 8;
- Investora alebo transakciu spojenú s vysokorizikovou treťou krajinou v zmysle príslušných delegovaných aktov Európskej komisie;
- Investora s netransparentnou vlastníckou štruktúrou alebo štruktúrou zahŕňajúcou trust;
- neobvykle veľkú transakciu alebo transakciu bez zjavného ekonomického alebo zákonného účelu;
- situáciu, v ktorej nebolo možné vykonať osobné stretnutie s Investorom (transakcia na diaľku) bez použitia primeraných doplňujúcich overovacích opatrení.

7.2 V rámci zvýšenej starostlivosti Fond najmä: získava dodatočné informácie a doklady o Investorovi a o zdroji jeho majetku a finančných prostriedkov (napr. daňové priznania, výpisy z účtov, doklady o pôvode predchádzajúceho majetkového prínosu), overuje tieto informácie z nezávislých zdrojov, zabezpečuje schválenie nadviazania alebo pokračovania obchodného vzťahu Určenou osobou alebo predstavenstvom a vykonáva zosilnené priebežné monitorovanie obchodného vzťahu.

7.3 Pri transakciách s Nehnuteľnosťami v zahraničí Fond v rámci zvýšenej starostlivosti spolupracuje s miestnymi právnymi a daňovými poradcami s cieľom overiť súlad transakcie s miestnymi predpismi a preveriť skutočného vlastníka predávanej alebo nadobúdanej Nehnuteľnosti, resp. SPV.

Článok 8 – Politicky exponované osoby

8.1 Fond pred vznikom obchodného vzťahu a následne priebežne overuje, či Investor, jeho konečný užívateľ výhod, alebo osoba oprávnená konať v jeho mene, je politicky exponovanou osobou (PEP) v zmysle AML zákona, prípadne rodinným príslušníkom alebo známym spoločníkom PEP.

8.2 Ak je Investor alebo jeho UBO politicky exponovanou osobou, Fond uplatní zvýšenú starostlivosť podľa čl. 7, pričom nadviazanie obchodného vzťahu podlieha schváleniu Určenou osobou alebo predstavenstvom a Fond vykonáva primerané opatrenia na zistenie zdroja majetku a zdroja finančných prostriedkov takejto osoby.

Článok 9 – Medzinárodné sankcie

9.1 Fond pred vznikom obchodného vzťahu a následne priebežne (najmenej pri každej aktualizácii príslušných sankčných zoznamov) overuje, či Investor, jeho UBO alebo protistrana transakcie (vrátane predávajúceho/kupujúceho Nehnuteľnosti) nie je subjektom medzinárodných sankcií vyhlásených Organizáciou Spojených národov, Európskou úniou alebo inými relevantnými sankčnými režimami.

9.2 Zistenie zhody so sankčným zoznamom má za následok okamžité pozastavenie príslušnej transakcie alebo obchodného vzťahu a bezodkladné oznámenie príslušnému orgánu v súlade s platnými právnymi predpismi o vykonávaní medzinárodných sankcií.

Článok 10 – Priebežné monitorovanie obchodného vzťahu

10.1 Fond počas trvania účasti Investora vo Fonde priebežne sleduje súlad transakcií (vrátane následných navýšení investície, prevodov akcií, vyplácania dividend) so zisteným účelom a povahou obchodného vzťahu, hospodárskou činnosťou a rizikovým profilom Investora.

10.2 Fond pravidelne (najmenej raz ročne, pri vyššom riziku častejšie) aktualizuje identifikačné údaje o Investorovi a jeho UBO a opätovne vyhodnocuje jeho rizikový profil.

Článok 11 – Neobvyklé obchodné operácie

11.1 Neobvyklou obchodnou operáciou sa v podmienkach Fondu rozumie najmä konanie alebo transakcia, ktorá svojím rozsahom, povahou, účelom, zložitosťou alebo okolnosťami vybočuje z bežného priebehu obchodných vzťahov Fondu, alebo pri ktorej vzniká dôvodné podozrenie, že jej cieľom je legalizácia alebo financovanie terorizmu. Za neobvyklú obchodnú operáciu sa spravidla považuje najmä niektorá z operácií uvedených v katalógu rizikových faktorov podľa čl. 4.1, ako aj:

- úpis akcií Fondu alebo úhrada kúpnej ceny Nehnuteľnosti finančnými prostriedkami pochádzajúcimi od tretej osoby bez preukázateľného právneho alebo ekonomického vzťahu k Investorovi, resp. k transakcii;
- žiadosť Investora o predčasné ukončenie účasti alebo o prevod akcií krátko po vstupe do Fondu bez ekonomicky racionálneho dôvodu, najmä ak je spojená so snahou vyhnúť sa poskytnutiu požadovaných informácií;
- opakované investície tesne pod hranicami, pri ktorých by inak vznikla povinnosť zvýšenej starostlivosti alebo oznamovacia povinnosť (tzv. „smurfing“/štruktúrovanie);
- transakcia s Nehnuteľnosťou uskutočnená za cenu, ktorá sa významne odchyľuje od nezávislého ocenenia podľa Štatútu Fondu, bez primeraného vysvetlenia;
- iné okolnosti vzbudzujúce dôvodné podozrenie zamestnanca alebo Určenej osoby.

11.2 Každý zamestnanec, ktorý pri výkone svojej činnosti zistí skutočnosť nasvedčujúcu neobvyklej obchodnej operácii, je povinný o tom bezodkladne písomne informovať Určenú osobu, ktorá vec posúdi a rozhodne o ďalšom postupe podľa čl. 12.

Článok 12 – Postup pri ohlasovaní neobvyklých obchodných operácií a zdržanie obchodu

12.1 Ak Určená osoba po posúdení dospeje k záveru, že ide o neobvyklú obchodnú operáciu, zabezpečí bez zbytočného odkladu jej písomné ohlásenie Finančnej spravodajskej jednotke (FSJ) v rozsahu a spôsobom ustanovenom AML zákonom.

12.2 Ak hrozí nebezpečenstvo, že vykonaním obchodu by mohlo dôjsť k zmareniu alebo podstatnému sťaženiu zaistenia výnosu z trestnej činnosti, Určená osoba zabezpečí zdržanie vykonania obchodu na dobu ustanovenú AML zákonom, s výnimkou prípadov, keď zdržanie obchodu nie je možné alebo by mohlo zmariť stíhanie páchateľov, o čom sa vyhotoví záznam a bezodkladne informuje FSJ.

12.3 O ohlásení neobvyklej obchodnej operácie ani o dôvodoch tohto postupu Fond neinformuje dotknutého Investora ani tretie osoby (zákaz „tipping-off“).

12.4 Určená osoba vedie internú evidenciu posúdených a ohlásených neobvyklých obchodných operácií.

Článok 13 – Uchovávanie dokladov a záznamov

13.1 Fond uchováva doklady a záznamy získané pri vykonávaní starostlivosti vo vzťahu ku klientovi, doklady o transakciách, ako aj záznamy o posúdení a ohlásení neobvyklých obchodných operácií, po dobu ustanovenú AML zákonom (spravidla najmenej 5 rokov od skončenia obchodného vzťahu, resp. od vykonania transakcie), a to spôsobom zabezpečujúcim ich ochranu pred stratou, zničením a neoprávneným prístupom, v súlade aj s predpismi o ochrane osobných údajov.

13.2 Na požiadanie NBS, FSJ alebo iného príslušného orgánu Fond bezodkladne sprístupní požadované doklady a záznamy.

Článok 14 – Odborná príprava zamestnancov

14.1 Fond zabezpečuje odbornú prípravu zamestnancov v oblasti ochrany pred legalizáciou a financovaním terorizmu najmenej raz ročne, ako aj bezodkladne po nástupe nového zamestnanca, ktorý sa bude podieľať na identifikácii Investorov alebo posudzovaní transakcií.

14.2 Odborná príprava zahŕňa najmä: základné povinnosti podľa AML zákona a tohto Programu, rozpoznávanie rizikových faktorov a neobvyklých obchodných operácií podľa čl. 4 a 11 (vrátane špecifík realitného sektora podľa usmernenia FATF), postup pri ich ohlasovaní a aktuálne trendy a typológie prania špinavých peňazí v realitnom sektore.

14.3 O vykonanej odbornej príprave sa vedie písomný záznam (dátum, obsah, zoznam zúčastnených zamestnancov).

Článok 15 – Vnútorná kontrola

15.1 Určená osoba, prípadne poverený nezávislý útvar alebo externý poradca, vykonáva najmenej raz ročne vnútornú kontrolu dodržiavania tohto Programu, vrátane preverenia vzorky vykonaných starostlivostí vo vzťahu ku klientovi a posúdených transakcií.

15.2 Výsledky vnútornej kontroly sa písomne zaznamenajú a predložia predstavenstvu spolu s návrhom prípadných nápravných opatrení a lehotou na ich vykonanie.

Článok 16 – Ochrana zamestnanca

16.1 Fond zabezpečuje ochranu zamestnanca, ktorý v dobrej viere oznámil podozrenie z neobvyklej obchodnej operácie alebo z porušenia tohto Programu, pred akoukoľvek formou znevýhodnenia, postihu alebo diskriminácie v súvislosti s takýmto oznámením, a to aj s prihliadnutím na predpisy o ochrane oznamovateľov protispoločenskej činnosti.

16.2 Totožnosť zamestnanca, ktorý podal oznámenie, sa spravidla nesprístupňuje osobám mimo okruhu nevyhnutného na vybavenie oznámenia.

Článok 17 – Aktualizácia Programu

17.1 Predstavenstvo Fondu preskúma a podľa potreby aktualizuje tento Program najmenej raz ročne, ako aj bezodkladne pri: zmene alebo doplnení AML zákona alebo súvisiacich predpisov Európskej únie, zmene predmetu činnosti alebo investičnej stratégie Fondu, zavedení nových produktov alebo geografických trhov ovplyvňujúcich rizikový profil Fondu, alebo pri zistení nedostatkov v rámci vnútornej kontroly podľa čl. 15 alebo kontroly vykonanej NBS.

17.2 Aktualizovaný Program schvaľuje predstavenstvo Fondu.

Článok 18 – Záverečné ustanovenia

18.1 Tento Program je záväzný pre osoby uvedené v čl. 1.4. Porušenie Programu sa posudzuje ako závažné porušenie povinností s možnými dôsledkami podľa pracovnoprávnych, obchodnoprávnych a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.

18.2 Program nadobúda účinnosť dňom jeho schválenia predstavenstvom Fondu a predkladá sa NBS ako povinná príloha k registrácii Fondu podľa § 31a zákona č. 203/2011 Z. z.

Schválené predstavenstvom spoločnosti NEXE, a.s. dňa 4.9.2026.