Sdělení klíčových informací

Účel

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon s cílem pomoci Vám porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

Produkt

Název produktu: REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond

ISIN:
CZ0008476280 CZK
CZ0008476298 CZK
CZ0008476306 CZK

Název tvůrce produktu:
REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.
(investiční společnost) www.reico.cz

REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s. patří do konsolidačního celku Erste Group Bank AG.

REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.
je součástí Erste Bank Group.
Pro více informací zavolejte na
+420 956 786 511

Česká národní banka (ČNB) je odpovědná za dohled nad investiční společností ve vztahu ke sdělení klíčových informací.

REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s. je investiční společností, které bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu ČNB.

Tomuto produktu s investiční složkou bylo uděleno povolení v České republice.

Datum platnosti sdělení klíčových informací: od 28.01.2025

O jaký produkt se jedná?

Typ

Produkt je speciálním investičním fondem nemovitostí kolektivního investování podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Produkt má právní formu otevřeného podílového fondu, který nemá právní osobnost. Majetek v podílovém fondu náleží všem podílníkům v poměru podle hodnoty jimi vlastněných podílových listů.

Doba trvání

Fond byl založen na neurčitou dobu trvání.

Cíle

Cílem investičního produktu je dlouhodobé zhodnocení vložených prostředků na úrovni od 3 do 7 % p.a. za cenu 3. stupně rizikové stupnice. Výnosy fondu jsou tvořeny převážně nemovitostní složkou, která po uplynutí počátečního období (aktuální plán 3 roky od založení fondu) bude činit maximálně 90 % fondového kapitálu. Zbytek vložených prostředků bude držen v likvidních instrumentech. V rámci nemovitostní složky je fond zaměřen na investice do širokého spektra komerčních nemovitostí, kde: (1) nájemní vztahy jsou uzavřené na dobu minimálně 10 let, (2) příjem je zajištěn od nájemců s vysokou bonitou a zárukou, (3) budovy jsou svojí povahou kritické pro provoz nájemce a (4) daná lokalita má dlouhodobý potenciál udržet si svoji hodnotu. Fond si klade za cíl postupně docílit a následně udržet širokou diverzifikaci a to z pohledu (a) sektorů (logistické, výrobní, kancelářské, maloobchodní případně jiné komerční nemovitosti), (b) geografie (Česká republika případně jiné země OECD a převážně státy, kde je zastoupena skupina Erste Bank AG) a (c) časové expirace jednotlivých nájemních smluv. Investiční strategie tak cílí na stabilní příjmy z nájemného, které jsou zároveň dlouhodobě valorizovány o změny v cenové hladině. Pro lepší výnosnost vlastního kapitálu mohou být použity externí zdroje financování v maximální míře do 70 % (aktuální plán ca. 55 %). Vedle dosažení cílového výnosu je klíčovým cílem fondu investovat do budov s potenciálem pro pozitivní environmentální a/nebo sociální dopad a tohoto potenciálu aktivně využívat, a to zejména z pohledu konstrukce budovy, jejího provozu nebo typu aktivity hlavního nájemce. Podílový fond nezamýšlí sledovat žádný určitý index nebo ukazatel ani aktivně nekopíruje žádný určitý index. Výnosy z hospodaření se spravovaným majetkem jsou reinvestovány v rámci fondu. Fond je fondem růstovým. Pro efektivní obhospodařování majetku v podílovém fondu může investiční společnost používat finanční deriváty jako např. swapy, futures, forwardy a opce. Finanční deriváty může fond sjednat jen za účelem zajištění. Toto zajištění je aktivně řízeno. Výnosy z hospodaření se spravovaným majetkem jsou reinvestovány v rámci fondu. Fond je fondem růstovým.

Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí může dojít ke kolísání hodnoty majetku v podílovém fondu, růstu i poklesu této hodnoty. Rovněž výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty podílového listu, a to z důvodu nižších příjmů. Jde-li o dlouhodobější výpadek příjmu z pronájmu, odrazí se tato skutečnost i ve snížení hodnoty příslušné nemovitosti. Předchozí výkonnost podílového fondu nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období. Hodnota podílového listu je ze své podstaty nestálá a může kolísat v souvislosti s výkyvy hodnoty jednotlivých složek majetku v podílovém fondu a v souvislosti s aktivními změnami složení tohoto majetku. V důsledku toho může hodnota investice do podílového fondu stoupat i klesat a investor nemá zaručeno, že se mu vrátí původně investovaná částka.

Zamýšlený retailový investor

Investice do podílového fondu je vhodná pro všechny typy investorů, včetně těch, kteří se nezajímají nebo nejsou informováni o událostech na kapitálových či nemovitostních trzích, ale vidí podílový fond jako snadný způsob investování do nemovitostí. Předchozí zkušenost s produkty kapitálových trhů není požadována. Podílový fond nemusí být vhodný pro investory, kteří zamýšlí získat zpět své investované peněžní prostředky v době kratší než 5 let. Fond je vhodný i pro investiční cíle postupného vytváření kapitálu.

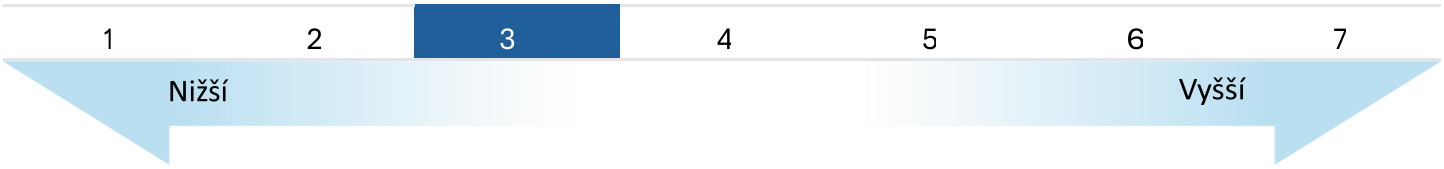
Jiné relevantní informace

Tento fond je fond s několika třídami podílových listů. Informace o ostatních třídách podílových listů naleznete ve statutu podílového fondu. Jednotlivé třídy jsou označeny jako třída CZK C ISIN CZ0008476280, třída CZK PLUS C ISIN CZ0008476298, třída CZK CSC ISIN CZ0008476306.

Dodatečné informace můžete získat na internetové adrese www.reico.cz nebo www.investicnicentrum.cz, na telefonu kontaktní osoby 956 786 511 (v pracovních dnech od 8:00 do 15:00 hodin), na bezplatné lince 800 207 207 nebo na e-mailové adrese nemofond@reicofunds.cz.
Depozitář: Česká spořitelna, a. s.
Případná omezení vydávání a odkupování podílových listů naleznete ve statutu fondu.

Jaká podstupuji rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

Ukazatel rizik



Souhrnný ukazatel rizik (SRI) 1 až 7 vyjadřuje míru kolísání investice a pravděpodobnost její návratnosti. Souhrnný ukazatel rizik vyjadřuje vztah mezi šancí na růst hodnoty investice a rizikem poklesu hodnoty investice, kde hodnota 1 představuje nejmenší rizikovost, ale současně lze předpokládat nejnižší očekávané výnosy; hodnota 7 nejvyšší rizikovost, ale i nejvyšší očekávané výnosy. Ani nejnižší skupina však neznamená investici bez rizika. Zařazení podílového fondu do příslušné skupiny nemůže být spolehlivým ukazatelem budoucího vývoje a může se v průběhu času měnit. Souhrnný ukazatel je pouze vodítkem k posouzení úrovně rizika tohoto investičního produktu ve srovnání s jinými produkty. Předpokládá trvání Vaší investice po dobu alespoň 5 let. Skutečné riziko se může významně lišit, pokud Vaši investici předčasně ukončíte.
Fond byl zatříděn do 3. rizikové skupiny, protože historická hodnota jeho podílových listů kolísala mírně a jak rizika ztrát, tak i výnosové šance byly relativně umírněné. Zároveň je zde nižší diverzifikace portfolia a vyšší potenciální výnos než u fondu REICO NEMOVITOSTNÍ. Vzhledem k charakteru nemovitostí, které tvoří zásadní část majetku fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny včetně příslušných zápisů do katastru je časově náročné. V krajním případě může nedostatek likvidních prostředků na odkup podílových listů vést až k likvidní krizi, což může mít za důsledek omezení likvidity samotných podílových listů pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu 2 let. V případě nutnosti prodat nemovitá aktiva v krátkém časovém horizontu hrozí riziko nedosažení očekávané ceny.
Úvěrové riziko může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči podílovému fondu (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů apod.), nedodrží svůj závazek. Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile, kdy postihne fond v případě defaultu významnějších nájemníků nemovitostí. Výpadek může také souviset s celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese, v tom případě ovlivňuje chování většího množství nájemníků či potenciálních nájemníků. Při správě majetku fondu může dojít k selhání procesů, lidského faktoru nebo vlivu vnějších událostí, které způsobí ztrátu na majetku fondu (např. porušení povinností správce nemovitostí).
Fond podléhá českému právu. To má vliv na to, jak jsou zdaňovány výnosy fondu. Zdanění Vašich příjmů se řídí daňovými předpisy státu, kde jste daňovým rezidentem.

Scénáře výkonnosti

Tato tabulka ukazuje, jakou částku byste mohl/a získat zpět po 5 letech při různých scénářích, za předpokladu, že byste jednorázově investoval/a 250 000 Kč. Uváděné scénáře nejsou přesným ukazatelem budoucí výkonnosti, ale pouze odhadem, který vychází z historické volatility podílových listů. Váš budoucí výnos se bude lišit v závislosti na vývoji finančních trhů a na tom, jak dlouho budete Vaši investici držet. Maximálním možným rizikem je ztráta celé Vaší investice. Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět při mimořádně nepříznivých okolnostech na trhu. Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného produktu, ale nemusí zahrnovat veškeré náklady, které zaplatíte svému poradci nebo distributorovi. Údaje neberou v úvahu Vaši osobní daňovou situaci, která může rovněž ovlivnit, kolik získáte zpět.

Jednorázová investice: 250 000 Kč

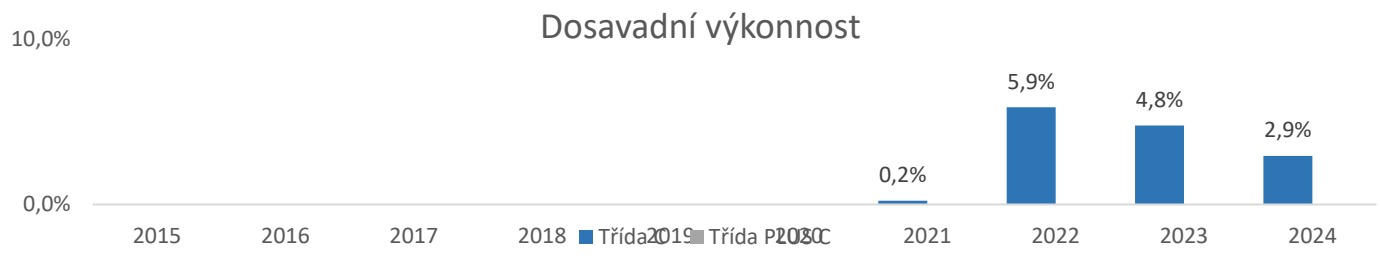
Scénáře: Třída CZK C	**Pokud investici ukončíte po 1 roce**	**Pokud investici ukončíte po 5 letech**
Celkové souhrnné náklady	9 995 Kč	36 988 Kč
Vliv na výnos (RIY) p. a.	4,00%	2,80%

Scénáře: Třída CZK PLUS C	**Pokud investici ukončíte po 1 roce**	**Pokud investici ukončíte po 5 letech**
Celkové souhrnné náklady	6 932 Kč	20 291 Kč
Vliv na výnos (RIY) p. a.	2,77%	1,57%

Jednorázová investice: 250 000 Kč, doporučená doba investice 5 let		**Třída CZK C**		**Třída CZK PLUS C**	
Scénáře:		**1 rok**	**5 let**	**1 rok**	**5 let**
Stresový	**Kolik můžete získat po odečtení nákladů**	**245 043 Kč**	**242 637 Kč**	**248 106 Kč**	**257 949 Kč**
	Průměrný roční výnos	-1,983%	-0,589%	-0,758%	0,636%
Nepříznivý	**Kolik můžete získat po odečtení nákladů**	**256 559 Kč**	**294 053 Kč**	**259 622 Kč**	**309 366 Kč**
	Průměrný roční výnos	2,624%	3,524%	3,849%	4,749%
Umírněný	**Kolik můžete získat po odečtení nákladů**	**258 897 Kč**	**301 237 Kč**	**261 960 Kč**	**316 550 Kč**
	Průměrný roční výnos	3,559%	4,099%	4,784%	5,324%
Příznivý	**Kolik můžete získat po odečtení nákladů**	**263 754 Kč**	**311 547 Kč**	**266 817 Kč**	**326 860 Kč**
	Průměrný roční výnos	5,502%	4,924%	6,727%	6,149%

Upozornění: *Všechny hodnoty uváděné v tabulce slouží pouze pro ilustraci.*

Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného produktu, ale nemusí zahrnovat veškeré náklady Vašeho poradce nebo distributora. Údaje neberou v úvahu Vaši osobní daňovou situaci, která může rovněž ovlivnit, kolik získáte zpět.



Co se stane, když REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s. není schopna uskutečnit výplatu?

Majetek ve fondu je právně i účetně oddělen od majetku REICO investiční společnosti Erste Asset Management, a.s. a ostatních fondů. V případě odnětí povolení REICO investiční společnosti Erste Asset Management, a.s. k obhospodařování fondu dojde k převodu obhospodařování na jinou investiční společnost nebo dojde ke zrušení a likvidaci fondu, přičemž Vám REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s. bude povinna vyplatit Vaše podíly. Pokud dojde k úpadku REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s., zajistí insolvenční správce převod obhospodařování fondu na jinou investiční společnost nebo likvidaci fondu. Další důvody pro zrušení fondu jsou blíže specifikovány v jeho statutu. Odkupování podílových listů může být pozastaveno v souladu se zákonem a statutem fondu nejdéle na 3 měsíce. REICO investiční společnost Erste

Asset Management, a.s. o pozastavení neprodleně informuje ČNB a zveřejní tuto informaci na www.reico.cz. Závazky mezi Vámi a fondem ani REICO investiční společnosti Erste Asset Management, a.s. nejsou kryty systémem odškodnění nebo záruk pro investory. V případě, že se budete

domnívat, že REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s. jednala v rozporu s právními předpisy při odkupu podílových listů či výplatě podílů, můžete jí podat stížnost. Dále se můžete obrátit na ČNB či své právo uplatnit žalobou u příslušného soudu.

S jakými náklady je investice spojena?

Ukazatel RIY (Reduction in Yield) ukazuje, jaký vliv mají celkové náklady na výnos Vaší investice. Celkové náklady zahrnují Vaše přímé i nepřímé náklady spojené s investicí, včetně jednorázových a opakovaných nákladů. Jsou vyjádřeny peněžně i procentně, aby byl ilustrován souhrnný dopad celkových nákladů na Vaší investici.

Poradci, distributoři a všechny ostatní osoby, které Vám poskytují poradenství o tomto produktu nebo Vám ho prodávají, Vám poskytnou podrobné informace o veškerých nákladech spojených s distribucí, pokud nebyly zahrnuty do zde uvedených nákladů.

Skladba nákladů			
Tato tabulka ukazuje vliv různých druhů nákladů na to, co obdržíte zpět po uplynutí doporučené doby držení, a vysvětluje, co tyto různé druhy nákladů znamenají:			
Jednorázové náklady	**Náklady na vstup**	1,50%	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. Maximální částka, která může být investorovi přímo účtována před uskutečněním invetice nebo před vyplacením investice.
	Náklady na výstup	nejsou	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice.
Průběžné náklady	**Transakční náklady portfolia**	0,527%	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	Jiné průběžné náklady	1,971%	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic, pokud vlastníte podílové listy označené jako Třída CZK C.
		0,746%	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic, pokud vlastníte podílové listy označené jako Třída CZK PLUS C.
Vedlejší náklady	**Výkonnostní poplatky**	nejsou	Dopad výkonnostního poplatku. Inkasujeme je z Vaší investice, pokud produkt překonal svůj srovnávací ukazatel.
	Odměny za zhodnocení kapitálu	nejsou	Dopad odměn za zhodnocení kapitálu. Inkasujeme je, pokud investice prokázala výkonnost lepší než x %.

Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?

Doporučená doba investice: 5 let

Tento produkt byl navržen pro dlouhodobé investování, měl/a byste proto být připraven/a držet Vaší investici po dobu alespoň 5 let. Po uplynutí lhůty 3 let od založení fondu můžete prostřednictvím distributora kdykoli dříve požádat o odkoupení svých podílových listů, a to bez jakékoli sankce. Podílové listy jsou odkupovány každý pracovní den, pokud za mimořádných okolností nedošlo k pozastavení odkupování. Prodejní cena podílového listu, odrážející aktuální hodnotu majetku v podílovém fondu připadající na podílový list, je uveřejňována na internetové adrese www.reico.cz.

Lhůty pro vypořádání odkupů jednotlivého podílníka se řídí dle objemu odkupů daného podílníka v testovací šestiměsíční lhůtě před podáním žádosti o odkup.

Lhůty pro vypořádání odkupů jsou tyto:

Objem finančních prostředků v testovací periodě 6 měsíců	Vypořádání žádostí o odkup PL bude provedeno ve lhůtě
0 – 5 mil. Kč	bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce
nad 5 mil. Kč avšak maximálně 10 mil. Kč	3 měsíce
nad 10 mil. Kč avšak maximálně 50mil. Kč	6 měsíců
nad 50 mil. Kč	12 měsíců

Podrobnější informace ke lhůtě pro vypořádání žádostí o odkup jsou uvedeny ve statutu fondu.

Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Pokud máte jakoukoli stížnost, můžete nás kontaktovat (aktuální kontakty najdete vždy na adrese www.reico.cz/cs/kontakty):
- telefonicky na telefonním čísle 844 117 118,
- elektronicky na ombudsman@csas.cz,
- písemně do sídla společnosti na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4.

Podle konkrétního případu Vám bude vysvětleno, jak dále postupovat. Pokud si chcete stěžovat na osobu, která Vám poradila tento produkt nebo Vám ho prodala, je tato povinna Vás informovat, kde si na ni můžete stěžovat. Stížnosti související s nákupem a prodejem podílových listů prostřednictvím distributora můžete podat i na kterékoliv pobočce České spořitelny.

Jiné relevantní informace

Depozitář podílového fondu: Česká spořitelna, a.s.
Distributor podílových listů: Česká spořitelna, a.s.
Na požádání Vám budou distributorem bezúplatně poskytnuty v elektronické nebo v listinné podobě statut podílového fondu a poslední uveřejněná výroční a pololetní zpráva podílového fondu. Toto sdělení klíčových informací každoročně aktualizujeme. Povolení k činnosti obhospodařovatele tohoto fondu bylo vydáno v České republice. Obhospodařovatel tohoto fondu podléhá dohledu České národní banky.