

# Sdělení klíčových informací

## Účel

Tento dokument Vám poskytne klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejde o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, aby Vám pomohly porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

## Produkt

**Realitní fond, otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.** (dále jen „fond“), ISIN: CZ0008475316. Fond je denominován v měně CZK.

Obhospodařovatelem a administrátorem tohoto fondu je investiční společnost Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČ: 438 73 766 (dále jen „Generali Investments CEE“).

Bližší informace o produktu je možné získat na [www.generali-investments.cz](http://www.generali-investments.cz) nebo na telefonním čísle 281 044 198.

Obhospodařovatel tohoto fondu podléhá dohledu České národní banky (dále jen „ČNB“).

Toto Sdělení klíčových informací bylo vypracováno dne 2. ledna 2018.

**Produkt, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.**

## O jaký produkt se jedná?

### Typ produktu

Produkt je investičním fondem kvalifikovaných investorů.

### Investiční cíle a způsob investování

- Cílem fondu je v době splatnosti dosáhnout nárůstu hodnoty podílového listu nad jeho jmenovitou hodnotu. Tohoto cíle fond dosáhne investicemi do nemovitostí včetně bytových jednotek a nebytových prostor.
- Fond může nabývat účastí v nemovitostních a jiných společnostech, cenné papíry, pohledávky, zápůjčky a úvěry a jiná doplňková aktiva se stabilním výnosem a rizikem v rámci České republiky.
- Fond je založen na dobu určitou od 15. 9. 2017 do 15. 12. 2021.
- Statutární orgán Generali Investments CEE může rozhodnout o zrušení fondu likvidací či o zrušení fondu přeměnou.

### Zamýšlený retailový investor

- Fond je určený pro kvalifikované investory. Vzhledem ke způsobu investování je tento fond určen pro investory s velmi pokročilými znalostmi z oblasti investování.

## Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

### Souhrnný ukazatel rizik

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro úroveň rizika tohoto produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že produkt přijde o peníze v důsledku pohybů na trzích, nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit.

← nižší riziko

→ vyšší riziko

- Zařadili jsme tento produkt do třídy 6 ze 7, což je druhá nejvyšší třída rizik. Fond byl zařazen do této kategorie kvůli nelikvidnímu podkladovému aktivu, kterým jsou bytové a komerční nemovitosti.
- Souhrnný ukazatel rizik nezahrnuje: riziko koncentrace investice do jednoho sektoru realit a riziko likvidity, které plyne ze schopnosti zpeněžit aktiva fondu při odkupu a v čase maturity fondu.
- Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohli přijít o část svých investic nebo o všechny.
- Pokud emitent podkladových aktiv nebude schopen dostát svým závazkům, mohli byste přijít o veškeré své investice.

## Scénáře výkonnosti

Investice 260 000 Kč

Scénáře		1 rok	2 roky	3 roky a 11 měsíců
<b>Stresový</b>	<b>Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů</b>	200 579 Kč	203 286 Kč	221 807 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-22,85 %	-11,58 %	-3,98 %
<b>Nepříznivý</b>	<b>Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů</b>	219 413 Kč	229 321 Kč	278 718 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-15,61 %	-6,09 %	1,79 %
<b>Umírněný</b>	<b>Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů</b>	224 439 Kč	236 741 Kč	291 372 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-13,68 %	-4,58 %	2,95 %
<b>Příznivý</b>	<b>Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů</b>	229 408 Kč	244 219 Kč	304 373 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-11,77 %	-3,08 %	4,11 %

- Tato tabulka uvádí peníze, které byste mohli získat zpět za příští 3 roky podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 260 000 Kč.
- Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů.
- Prezentované scénáře jsou odhadem budoucí výkonnosti založeným na důkazech z minulosti o tom, jak varíuje hodnota této investice, a nejsou přesným ukazatelem. Co získáte, se bude lišit v závislosti na tom, jak je trh výkonný a jak dlouho si investici/produkt ponecháte.
- Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět při mimořádných okolnostech na trhu, a nebere v potaz situaci, kdy Vám nejsme schopni zaplatit.
- 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.

## Co se stane, když Generali Investments CEE není schopna uskutečnit výplatu?

Majetek ve fondu je právně i účetně oddělen od majetku Generali Investments CEE a ostatních fondů. V případě odnětí povolení Generali Investments CEE k obhospodařování fondu dojde k převodu obhospodařování na jinou investiční společnost nebo dojde ke zrušení a likvidaci fondu, přičemž Vám Generali Investments CEE bude povinna vyplatit Vaše podíly. Pokud dojde k úpadku Generali Investments CEE, 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. Generali Investments CEE o pozastavení neprodleně informuje ČNB a zveřejní tuto informaci na [www.generali-investments.cz](http://www.generali-investments.cz). Závazky mezi Vámi a fondem ani General Investments CEE nejsou kryty systémem odškodnění nebo záruk pro investory. V případě, že se budete domnívat, že Generali Investments CEE 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?

Snížení výnosu (RIY) ukazuje, jaký dopad budou mít celkové náklady, které zaplatíte, na výnos investice, který byste mohli získat. Celkové náklady zohledňují jednorázové, průběžné, vedlejší, přímé a nepřímé náklady. Zde uvedené částky jsou kumulativní náklady pro dvě různé doby držení.

Náklady v čase	Investice 260 000 Kč		
Scénáře	Pokud provedete odkup po 1 roce	Pokud provedete odkup po 2 letech	Pokud provedete odkup po 3 letech a 11 měsících
<b>Náklady celkem</b>	54 128 Kč	61 049 Kč	45 391 Kč
Dopad na výnos (RIY) ročně	20,82 %	12,52 %	4,75 %

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud ano, poskytne Vám tato osoba o těchto nákladech informace a objasní Vám dopad, který budou mít v čase všechny náklady na Vaši investici.

## Skladba nákladů

Tato tabulka ukazuje dopad jednotlivých nákladů na předpokládaný roční výnos, který byste mohli získat na konci doporučené doby držení produktu (jedná se o rozpad hodnoty 4,75 % z tabulky výše).

<b>Jednorázové náklady</b>	Náklady na vstup	2,40 %	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. To je maximum, které zaplatíte, a mohli byste platit méně. To zahrnuje náklady na distribuci Vašeho produktu.
	Náklady na výstup	0 %	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice, když dosáhla splatnosti.
<b>Průběžné náklady</b>	Transakční náklady portfolia	2,16 %	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	Jiné průběžné náklady	0,19 %	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic.
<b>Vedlejší náklady</b>	Výkonnostní poplatky	0 %	Tento poplatek není uplatňován.
	Odměny za zhodnocení kapitálu	0 %	Tento poplatek není uplatňován.

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

### Doporučená doba držení tohoto produktu: 3 roky a 11 měsíců

Doporučená doba držení vychází z doby trvání fondu, na kterou je fond založen a která souvisí se splatností podkladového aktiva fondu.

Podílové listy fondu jsou obvykle odkupovány každý pracovní den za aktuální hodnotu stanovenou dle statutu fondu.

Odkoupit podílové listy fondu není možné v období 3 let od počátku fondu. Po tomto období je možné odkoupit podílové listy fondu i před splatností. V takovém případě jsou však účtovány výstupní poplatky ve výši 10 % z odkupované částky. Například v případě předčasného odkupu podílových listů fondu ve výši 260 000 Kč bude stržen výstupní poplatek ve výši 26 000 Kč. Dopad na výnos je popsán v části S jakými náklady je investice spojena?

## Jakým způsobem mohu podat stížnost?

V případě, že se domníváte, že Generali Investments CEE nedodržela smluvní ujednání, případně jednala v rozporu s právními předpisy, můžete podat stížnost. Podaná stížnost musí obsahovat Vaše jméno či název, kontaktní adresu, popř. telefonické nebo e-mailové spojení, přesný popis obsahu stížnosti s doložením veškeré dostupné dokumentace a dalších podstatných údajů (např. výpis či kopie pokynu).

Veškeré stížnosti můžete doručit:

- v písemné formě poštou na kontaktní adresu Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., P.O. BOX 405, 660 05 Brno
- elektronicky na [info@generali-investments.cz](mailto:info@generali-investments.cz)
- telefonicky každý pracovní den od 8,00 do 18,00 na telefonním čísle 281 044 198
- osobně nebo písemně do sídla společnosti na adrese Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., Na Pankráci 1720/123, 140 21 Praha 4

Veškeré stížnosti jsou vyřizovány bezodkladně po jejich doručení, zpravidla do 30 dnů. Generali Investments CEE je oprávněna Vás vyzvat k dodání další dokumentace vztahující se ke stížnosti. V rámci řádného průběhu a vyřízení jste povinni poskytnout nezbytnou součinnost. Neúplnou stížnost můžete doplnit do 10 kalendářních dní od doručení výzvy k doplnění. Pokud stížnost na výzvu nedoplníte, Generali Investments CEE ji vyřídí podle neúplných údajů, bude-li to možné, v opačném případě stížnost odloží. V případě nespokojenosti s vyřízením a/nebo vyřizováním stížností jste oprávněni se obrátit též na ČNB. Další podrobnosti vyřizování stížností jsou stanoveny v reklamačním řádu, který je součástí dokumentu Informace o Společnosti poskytovaném Generali Investments CEE v souvislosti s obhospodařováním a administrací investičních fondů na [www.generali-investments.cz](http://www.generali-investments.cz).

## Jiné relevantní informace

Aktuální znění tohoto Sdělení klíčových informací je možné nalézt na [www.generali-investments.cz/o-nas/klicove-informace-pro-investory](http://www.generali-investments.cz/o-nas/klicove-informace-pro-investory).