

V TOMTO SDĚLENÍ NALEZNETE KLÍČOVÉ INFORMACE O TOMTO INVESTIČNÍM PRODUKTU. NEJEDNÁ SE O PROPAGAČNÍ MATERIÁL. POSKYTNUTÍ TĚCHTO INFORMACÍ VYŽADUJE ZÁKON, ABY VÁM POMOHOLO POROZUMĚT PODSTATĚ, RIZIKŮM, NÁKLADŮM, MOŽNÝM VÝNOSŮM A ZTRÁTÁM SPOJENÝM S TÍMTO PRODUKTEM A POROVNAT JEJ S JINÝMI PRODUKTY.

OBECNÉ INFORMACE

NÁZEV PRODUKTU	ISIN	
Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s. (dále jen „Fond“)	CZ0008473139	
TVŮRCE PRODUKTU	INTERNETOVÁ STRÁNKA	TELEFON
TESLA investiční společnost, a.s., IČ: 27647188, se sídlem Konviktská 291/24, Praha 1, Staré Město, PSČ 110 00 (dále jen „Společnost“)	www.teslainvest.cz	+420 222 204 400
ORGÁN DOHLEDU ODPOVĚDNÝ ZA DOHLED NAD TVŮRCEM PRODUKTU	DATUM VYPRACOVÁNÍ/ POSLEDNÍ ÚPRAVY	
Česká národní banka, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 28, PSČ 115 03, www.cnb.cz	1. 11. 2022	
UPOZORNĚNÍ		

PRODUKT, O JEHOŽ KOUPÍ UVAŽUJETE, JE SLOŽITÝ A MŮŽE BÝT OBTÍŽNĚ SROZUMITELNÝ.

O JAKÝ PRODUKT SE JEDNÁ?

TYP PRODUKTU

Podílový list vydaný fondem Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s. Jedná se o cenný papír vydaný investičním fondem, který je speciálním fondem nemovitostí ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) a z hlediska právní formy je otevřeným podílovým fondem ve smyslu ZISIF.

CÍLE PRODUKTU

Investičním cílem produktu jako podílového listu Fondu (speciálního fondu nemovitostí) je dosahovat zhodnocení prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech v souladu se statutem Fondu. Nemovitosti nabývané do majetku Fondu nebo do majetku nemovitostních společností, na kterých má Fond účast, budou využívány komerčním způsobem, a to v souladu s účelem, pro který byly kolaudovány. Cílem nabývání nemovitostí je především jejich dlouhodobé držení za účelem získání pravidelného výnosu z pronájmu a následná reinvestice těchto výnosů. Fond investuje přímo, či prostřednictvím účastí v nemovitostních společnostech, zejména do existujících kvalitních nemovitostí umístěných v atraktivních lokalitách, kde vidí příležitost k růstu výnosů a ke kapitálovým ziskům. Fond investuje pouze do nemovitostí, které se nacházejí na území České republiky. Do nemovitostí a nemovitostních společností investuje Fond nejméně 51 % a nejvýše 90 % svého majetku. V rámci tohoto zaměření není Fondem striktně sledována užší koncentrace na určité průmyslové odvětví. Investiční politika Fondu je zaměřena na sektor trhu komerčních a v menší míře rezidenčních nemovitostí generujících výnosy.

Za účelem zajištění likvidity a zhodnocení volných prostředků Fond může investovat také do dalších finančních aktiv, jako jsou zejména státní pokladniční poukázky, dluhopisy s kratší splatností kótované na vybraných trzích nebo krátkodobé vklady u bank. Do těchto aktiv investuje Fond nejméně 10 % a nejvýše 49 % hodnoty svého majetku.

Fond nekopíruje ani nesleduje žádný index nebo finanční ukazatel. Fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem ve Fondu investorům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci správy Fondu. Pro efektivní obhospodařování majetku Fondu může Společnost používat finanční deriváty a repo obchody. Jako přípustné finanční deriváty smí být do majetku Fondu nabývány především swapy a forwardy. Finanční deriváty smí být sjednány jen za účelem zajištění.

Vztah mezi výnosem portfolia Fondu a výnosem produktu je přímý. Investor do produktu se na výnosu i ztrátě Fondu podílí proporcionálně s ostatními investory do produktu. Návrstnost investice do Fondu není zaručena.

ZAMÝŠLENÝ RETAILOVÝ INVESTOR

Produkt je vhodný pro všechny typy investorů, včetně těch, kteří nemají žádné znalosti nebo předchozí zkušenosti na kapitálových či nemovitostních trzích, ale vidí Fond jako přístupný nástroj pro investování do nemovitostí. Produkt je vhodný pro investory, kteří jsou ochotni odložit investované peněžní prostředky v době delší než 3 roky. Produkt je vhodný pro investory, kteří chtějí prostřednictvím Fondu obohatit své základní portfolio investic do nemovitostí, a jsou schopni akceptovat částečnou ztrátu hodnoty své investice. Typickým investorem je osoba s vyšší averzí vůči riziku, která preferuje nižší výnos před vyšším rizikem z investování, a která zamýšlí investováním do Fondu diverzifikovat již svoje provedené investice. Investiční horizont investora: min. 3 roky.

DOBA TRVÁNÍ PRODUKTU

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to nemá produkt stanoveno žádné datum splatnosti. Fond může být zrušen z důvodu rozhodnutí o splnutí nebo sloučení Fondu, fondového kapitálu nižšího než 1 250 000 eur, žádosti o odnětí povolení, zrušení Společnosti s likvidací nebo rozhodnutí soudu. Fond může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, například ekonomických a restrukuralizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu), což může mít za následek, že nebudete držet investici ve Fondu po celou dobu Vašeho zamýšleného investičního horizontu. Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti Vašeho setrvání ve Fondu.

JAKÁ PODSTUPUJI RIZIKA A JAKÉHO VÝNOSU BYCH MOHL DOSÁHNOUT?

SOUHRNNÝ UKAZATEL RIZIK (SRI)

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



NIŽŠÍ RIZIKO

VYŠŠÍ RIZIKO



UPOZORNĚNÍ

Ukazatel SRI předpokládá, že si produkt ponecháte 3 roky. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud požádáte o odkup produktu předčasně. Můžete tak získat zpět méně. Za předčasný odkup produktu budete možná muset zaplatit značné dodatečné náklady.

SLOVNÍ POPIS SRI

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

Zařadili jsme tento produkt do třídy 2 ze 7, což je nízká třída rizik, protože historická hodnota produktu kolísala jen mírně, a jak rizika ztrát, tak i výnosové šance byly konzervativní. To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na nízkou úroveň a je velmi nepravděpodobné, že naši kapacitu Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky.

Riziko likvidity: Nemovitostní aktiva, která tvoří zásadní část majetku Fondu, mají nižší likviditu. Jejich prodej za adekvátní cenu vyžaduje čas v délce typicky několika měsíců.

Riziko závad nemovitostí: Hodnotu nemovitostí v majetku Fondu mohou ovlivnit ekologické, stavební nebo jiné zásadní závady. Tyto se však aktuálně nevyskytují.

Úvěrové riziko: Úvěrové riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu (zejm. nájemci nemovitostí), nedodrží svůj závazek.

Riziko pronájmu: Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty produktu, a to z důvodu nižších příjmů a/nebo ve snížení hodnoty příslušné nemovitosti ve Fondu.

Operační riziko: 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).

Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohli přijít o část svých investic nebo o všechny.

SCÉNÁŘE VÝKONNOSTI

Tato tabulka uvádí peníze, které byste mohli získat zpět za příští 3 roky podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 250 000 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 variuje hodnota této investice, a nejsou přesným ukazatelem. Co získáte, se bude lišit v závislosti na tom, jak je trh výkonný a jak dlouho si 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. Daňové předpisy Vašeho domovského členského státu mohou ovlivnit skutečnou výši vyplacené částky.

Vaše maximální ztráta by byla, kdybyste přišli o všechny své investice.

Tyto scénáře uvádějí, kolik byste mohli v závislosti na době držby produktu získat zpět po úhradě nákladů.

Hodnota investice za uvedenou dobu držení je v Kč, předpokládané průměrné roční zhodnocení v %.

Scénář	Jednorázová investice 250 000 Kč	1 rok	2 roky	3 roky (doporučená doba držení)
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	238 338 Kč	240 381 Kč	238 270 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-4,66 %	-1,92 %	-1,56 %
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	252 970 Kč	260 494 Kč	270 818 Kč
	Průměrný výnos každý rok	1,19 %	2,10 %	2,78 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	258 524 Kč	267 769 Kč	277 363 Kč
	Průměrný výnos každý rok	3,41 %	3,55 %	3,65 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	265 596 Kč	275 216 Kč	285 525 Kč
	Průměrný výnos každý rok	6,24 %	5,04 %	4,74 %

CO SE STANE, KDYŽ SPOLEČNOST NENÍ SCHOPNA USKUTEČNIT VÝPLATU Z FONDU?

NEEXISTENCE ZÁRUK A SYSTÉMU ODŠKODNĚNÍ PRO PRODUKT

Společnost může v souladu se statutem Fondu pozastavit vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu nejdéle na 2 roky, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů investorů. O pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu rozhoduje představenstvo Společnosti, které je povinno o svém rozhodnutí vypracovat zápis. Společnost o pozastavení neprodleně informuje ČNB a zveřejní tuto informaci na www.teslainvest.cz. Závazky mezi Vámi a Fondem ani Společností nejsou kryty systémem odškodnění nebo záruk pro investory.

Návratnost investice do Fondu, její části nebo výnos z této investice nejsou zajištěny ani zaručeny. Fond není zajištěným ani zaručeným fondem.

Společností, Fondem ani třetími osobami nejsou za účelem ochrany investorů poskytovány žádné záruky.

S JAKÝMI NÁKLADY JE INVESTICE SPOJENA?

SOUHRNNÝ UKAZATEL NÁKLADŮ (RIY)

Prezentované scénáře jsou odhadem budoucí výkonnosti založeným na důkazech z minulosti o tom, jak variuje hodnota této investice, a nejsou přesným ukazatelem. Co získáte, se bude lišit v závislosti na tom, jak je trh výkonný a jak dlouho si produkt ponecháte.

Zde uvedené částky jsou kumulativní náklady produktu samotného po tři různé doby držení. Zahrnují možné srážky za předčasné ukončení. Údaje předpokládají, že investujete 250 000 Kč. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnosti změnit.

NÁKLADY V ČASE

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 v čase všechny náklady mít na Vaši investici.

Investice 250 000 Kč	Pokud provedete odprodej po 1 roce	Pokud provedete odprodej po 2 letech	Pokud provedete odprodej po 3 letech (na konci doporučené doby držení)
Náklady celkem (Kč)	14 289 Kč	21 078 Kč	27 868 Kč
Dopad na výnos (RIY) ročně (%)	5,72 %	4,22 %	3,72 %

SKLADBA NÁKLADŮ

Tabulka níže ukazuje:

- dopad každého roku různých typů nákladů na výnos investice, který byste mohli získat na konci doporučené doby držení,
- význam různých kategorií nákladů.

Tato tabulka ukazuje dopad na výnos ročně

Jednorázové náklady			
Jednorázové náklady	Náklady na vstup	3 % Aktuálně 3 %, může se měnit na základě změny ceníku, max. 5 %	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. To je maximum, které zaplatíte, a mohli byste platit méně. To zahrnuje náklady na distribuci produktu.
	Náklady na výstup	0 % Aktuálně 0 % pro investice alespoň 1 rok a 1 % pro investice kratší než 1 rok, může se měnit na základě změny ceníku, max. 3 %	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice, když dosáhla doporučené doby držení.

Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0 %	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	Jiné průběžné náklady	2,72 % Jedná se o celkovou nákladovost za předchozí rok.	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic.
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	0 %	Dopad výkonnostního poplatku. Tyto poplatky Fond neuplatňuje.
	Odměny za zhodnocení kapitálu	0 %	Dopad odměn za zhodnocení kapitálu. Tyto odměny Fond neuplatňuje.

JAK DLOUHO BYCH MĚL INVESTICI DRŽET? MOHU SI PENÍZE VYBRAT PŘEDČASNĚ?

DOPORUČENÁ DOBA DRŽENÍ

Doporučený investiční horizont: 3 roky. Do majetku Fondu jsou pořizovány zejména nemovitě věci a účasti v nemovitostních společnostech. Tyto investice předpokládají alespoň střednědobý horizont pro dosažení plánovaného zhodnocení. Lhůta na rozmyšlenou se u produktu neposkytuje.

POSTUP ZRUŠENÍ INVESTICE A KDY JE ZRUŠENÍ INVESTICE MOŽNÉ

Máte právo denně v pracovní dny podat pokyn Společnosti k odkoupení Vašich podílových listů ve výši zvolené finanční částky nebo počtu podílových listů. Podílový list je Společností odkupován za aktuální hodnotu vyhlášenou ke dni, ke kterému Společnost obdržela Váš pokyn k odkupu podílových listů, zmenšenou o případnou srážku při odkupování. Aktuální hodnotu podílových listů Fondu, formulář pokynu k odkupu podílových listů a další informace o odkupu naleznete na webových stránkách <https://www.teslainvest.cz/fond-realita/vysledky-hospodareni/>.

Vypořádání pokynu k odkupu podílových listů je provedeno bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) pracovních dnů od data, ke kterému Společnost obdržela Váš pokyn k odkupu, pokud nedejde k pozastavení odkupování podílových listů.

POPLATKY A POKUTY PŘI ODKUPU PRODUKTU

Při odkupu v horizontu kratším než jeden rok bude uplatněna srážka, což může zapříčinit celkově nižší zhodnocení investice, než byla Vaše očekávání. Maximální výše srážky činí při odkupu 3 %. Informace o konkrétní výši srážky v případě odkupu produktu před uplynutím doporučené doby držení je uvedena v ceníku Fondu, který je zveřejněn na webových stránkách <https://www.teslainvest.cz/fond-realita/vysledky-hospodareni/>. Aktuálně Fond uplatňuje srážku ve výši 0 % pro investice rovné nebo delší než 1 rok a 1 % pro investice kratší než 1 rok.

Při odkupu v horizontu kratším než tři roky se snižuje pravděpodobnost, že produkt dosáhne stanovených cílů, což může zapříčinit celkově nižší zhodnocení investice, než byla Vaše očekávání.

JAKÝM ZPŮSOBEM MOHU PODAT STÍŽNOST?

PODÁNÍ STÍŽNOSTI

Stížnost ohledně produktu, jednání tvůrce produktu nebo distributora produktu je možné podat prostřednictvím Společnosti:

- osobně v sídle Společnosti: TESLA investiční společnost, a.s., Konviktská 291/24, Praha 1, Staré Město, PSČ 110 00, v pracovní dny v době 9-16 hod,
- telefonicky na telefonním čísle +420 222 204 400. Společnost si vyhrazuje právo každý telefonický hovor zaznamenat na záznamovém zařízení, o této skutečnosti je investor předem informován v souladu s právními předpisy,
- poštou na adresu Společnosti: TESLA investiční společnost, a.s., Konviktská 291/24, Praha 1, Staré Město, PSČ 110 00,
- elektronickou poštou na adresu info@teslainvest.cz.

Podrobnou úpravu podání stížnosti a reklamace naleznete v Reklamačním řádu Společnosti zveřejněném na webových stránkách <https://www.teslainvest.cz/fond-realita/vysledky-hospodareni/>, kde naleznete též formulář pro podání stížnosti nebo reklamace.

JINÉ RELEVANTNÍ INFORMACE

INFORMAČNÍ DOKUMENTY, KTERÉ MAJÍ BÝT INVESTOROVÍ POSKYTNUTY V PŘEDSMLUVNÍ NEBO POSMLUVNÍ FÁZI

Statut Fondu, výroční a pololetní zprávy Fondu, aktuální hodnota podílových listů Fondu a další dokumenty a informace jsou bezplatně v elektronické podobě ze zákona k dispozici na internetových stránkách <https://www.teslainvest.cz/fond-realita/vysledky-hospodareni/>, a/nebo na vyžádání v listinné podobě v sídle Společnosti na adrese: Konviktská 291/24, Praha 1, Staré Město, PSČ 110 00.

Toto sdělení klíčových informací nejméně každoročně aktualizujeme. Povolení k činnosti Společnosti jako obhospodařovatele Fondu bylo vydáno v České republice. Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s.