

KLÍČOVÉ INFORMACE PRO INVESTORY REICO ČS LONG LEASE

otevřený podílový fond, REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Třída CZKC ISIN: CZ0008476280	Třída CZK DPMC ISIN: CZ0008476298	Třída CZKCSC ISIN: CZ0008476306
-------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o REICO ČS LONG LEASE fondu. Nejde o propagační sdělení; poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon. Účelem je pomoci Vám lépe pochopit investování do tohoto fondu a rizika s tím spojená. Pro informované rozhodnutí, zda investici do tohoto fondu provést, Vám doporučujeme se s tímto sdělením seznámit.

REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond, REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., je speciálním fondem nemovitostí.

Obhospodařovatelem fondu i jeho administrátorem je REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., IČ 275 67 117, která patří do konsolidačního celku společnosti Česká spořitelna, a.s.

Podle klasifikace závazné pro členy AKAT ČR je možno pro podílový fond použít označení speciální fond nemovitostí, jako podkategorie „ostatních fondů“ v klasifikaci dle druhu aktiv.

Investiční strategie

Podílový fond má za cíl dlouhodobě zhodnocovat vložené prostředky na úrovni výnosu z nájmu u dlouhodobě pronajatých komerčních nemovitostí za cenu 4. stupně rizikové stupnice. Vzhledem k tomu, že fond vznikl v roce 2021, tak nejsou k dispozici údaje o historické výkonnosti.

Výnosy fondu jsou tvořeny převážně nemovitostní složkou, která po uplynutí počátečního období (3 roky) 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 svojí 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.

Fond je spravován s využitím Politiky náležité péče dle čl.4 SFDR a jsou transparentně vyhodnocována rizika a dopady na faktory udržitelnosti.

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.

Podílník má právo na odkoupení svého podílového listu (PL) investiční společností, která je povinna tento podílový list odkoupit za podmínek stanovených v zákoně o investičních společnostech a investičních fondech a statutu fondu. Investiční společnost odkupuje prostřednictvím distributora podílové listy každý pracovní den, pokud nedošlo za mimořádných okolností k pozastavení jejich odkupování.

Lhůty pro vypořádání odkupů jednotlivého podílníka se řídí dle objemu odkupů daného podílníka v testovací šestiměsíční lhůtě, která se počítá zpětně ode dne odkupu. 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 50 mil. Kč	6 měsíců
nad 50 mil. Kč	12 měsíců

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

Z důvodu ochrany podílníků je po dobu 3 let od založení fondu podílový fond uzavřený pro odkupy a podílové listy tak není možné odprodat.

Upozornění: Podílový fond nemusí být vhodný pro investory, kteří zamýšlí získat zpět své investované peněžní prostředky v době kratší než 5 let.

Rizikový profil

Konkrétní ekologické, stavební nebo jiné zásadní závady týkající se nemovitostí v majetku podílového fondu se aktuálně nevyskytují.

Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a tržích 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.

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

nižší riziko

Zpeněžení nemovitosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny může být časově náročné. V krajním případě může nedostatek likvidních prostředků na odkup podílových listů vést k omezení likvidity samotných podílových listů pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou let. V případě nutnosti prodat nemovitá aktiva v krátkém časovém horizontu hrozí riziko nedosažení očekávané ceny.

Riziko úvěrové 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.

vyšší riziko

Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile, kdy postihne významnější nájemníky nemovitostí, nebo může souviset s celkovou situací na trhu.

Část nemovitostí v portfoliu fondu a také část nájmů plynoucích z nemovitostí v portfoliu fondu je účtována v EUR. Celková výkonnost fondu tak může být ovlivňována i vývojem směnného kurzu EUR/CZK.

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).

Poplatky a náklady speciálního fondu

Poplatky účtované investorům a náklady hrazené z majetku speciálního fondu slouží k zajištění obhospodařování a administrace speciálního fondu, včetně vydávání nebo prodeje a odkupování podílových listů vydávaných speciálním fondem. Tyto poplatky a náklady snižují potenciální výnosnost investice pro investora. Detailní přehled a popis poplatků účtovaných investorům a nákladů hrazených z majetku speciálního fondu obsahuje statut.

Jednorázové poplatky účtované před nebo po uskutečnění investice

Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi přímo účtována před uskutečněním investice nebo před vyplacením investice.

Jednorázové poplatky účtované investorovi přímo před nebo po uskutečnění investice	Třída CZKC	Třída CZK DPMC	Třída CZK CSC
Vstupní poplatek (přirážka)	1,5 % z investice	1,5 % z investice	1,5 % z investice
Výstupní poplatek (srážka)*	3 % z investice, aktuálně 0%	3 % z investice, aktuálně 0%	3 % z investice, aktuálně 0%

*Obhospodařovatel si vyhrazuje právo zavést v případě hrozící likvidní krize výstupní poplatek, a to na základě rozhodnutí představenstva obhospodařovatele. Výstupní poplatek je příjmem fondu.

Náklady hrazené z majetku fondu kolektivního investování v průběhu roku

Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku fondu, snižují tudíž výkonnost fondu.

Celková nákladovost	Odhadována max. 2 %
----------------------------	---------------------

Náklady hrazené z majetku fondu za zvláštních podmínek

Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku fondu, snižují tudíž výkonnost fondu.

Výkonnostní poplatek	0 %	0 %	0 %
-----------------------------	-----	-----	-----

Historická výkonnost

Použité údaje se týkají minulosti a výkonnost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. Do výpočtu historické výkonnosti speciálního fondu se zahrnují všechny poplatky a náklady, s výjimkou vstupního a výstupního poplatku. Historická

výkonnost speciálního fondu je počítána v měně Kč (CZK). Speciální fond existuje od roku 2021, aktuálně tedy není k dispozici dostatek údajů, které by investorovi mohly poskytnout informace o historické výkonnosti speciálního fondu.

Praktické informace

Depozitářem podílového fondu je Česká spořitelna, a.s. Podílový fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

Investorovi bude na žádost poskytnut v listinné podobě bezúplatně statut, poslední uveřejněná výroční zpráva fondu a pololetní zpráva podílového fondu.

Dodatečné informace o podílovém fondu je možné získat na adrese České spořitelny, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, nebo na bezplatné lince 800 207 207 (v pracovních dnech od 8:00 do 15:00 hodin), nebo na e-mailové adrese csas@csas.cz, resp. nemofond@reicofunds.cz, internetová adresa kontaktního

místa je www.csas.cz, resp. www.reico.cz. Případné stížnosti související s nákupem a prodejem podílových listů je možno podat na kterékoliv pobočce České spořitelny, a.s.

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. odpovídá za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto sdělení, jsou-li nejasné, nepravdivé, zavádějící nebo klamavé nebo nejsou-li v souladu s informacemi uvedenými ve statutu. Újmu tímto způsobenou investorovi nahradí.

Povolání k činnosti obhospodařovatele tohoto speciálního fondu bylo vydáno v České republice. Obhospodařovatel tohoto speciálního fondu podléhá dohledu České národní banky.

Toto sdělení klíčových informací bylo vyhotoveno ke dni 4. 1. 2022 a uveřejněno 4. 1. 2022.