



V tomto dokumentu naleznete informace o ČS Nemovitostním fondu jako podkladové investici produktu FLEXI životní pojištění nabízeném Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, abyste mohl porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

Tento dokument doplňuje informace uvedené ve Sdělení klíčových informací k životnímu pojištění FLEXI.

1. O jaký produkt se jedná?

Typ

- ▶ **ČS Nemovitostní fond** je podkladovou investicí produktu FLEXI životní pojištění.

Cíle

- ▶ **Investičním cílem** fondu je dlouhodobé zhodnocení investovaných prostředků při nízkém riziku ztráty. Portfolio fondu tvoří zejména nemovitosti a nemovitostní společnosti. Pro efektivní obhospodařování majetku v podílovém fondu může investiční společnost používat finanční deriváty. Jako přípustné finanční deriváty smí být do majetku v podílovém fondu nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Finanční deriváty může fond sjednat jen za účelem zajištění.
- ▶ Cíle je dosahováno investicemi do kvalitních nemovitostí a nemovitostních společností, které mohou tvořit až 80 % majetku ve fondu. Z hlediska geografického se podílový fond soustředí na nemovitosti na území České republiky, na územích členských států OECD a na území států, kde je zastoupena skupina Erste Bank AG.
- ▶ Výkonnost ČS Nemovitostního fondu závisí na dosažení plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí.

Mezi hlavní faktory, na kterých závisí výnosnost ČS Nemovitostního fondu, patří vývoj úrokových sazeb na trhu (například při růstu úrokových sazeb klesá tržní cena nemovitostí).

Konkrétní informace o podkladové investici naleznete na následující internetové adrese: www.koop.cz.

Zamýšlený retailový investor

- ▶ ČS Nemovitostní fond jako podkladová investice k FLEXI životnímu pojištění je vhodný pro konzervativnější investory s nižší schopností nést ztrátu nebo v kombinaci s dalšími podkladovými investicemi pro širokou škálu investorů. Je vhodný i pro investory, kteří se nezajímají nebo nejsou informováni o událostech na kapitálových trzích. Doporučujeme ho investorům, kteří chtějí získat výhody plynoucí z investice do nemovitostí, ale sami nemovitost nechtějí nebo nemohou z jakýchkoli důvodů vlastnit a spravovat. U ČS Nemovitostního fondu nevyžadujeme, aby měl investor teoretické znalosti o investování ani dřívější zkušenosti s produkty s investiční složkou nebo s finančními trhy.

2. Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?



Ukazatel rizik byl stanoven na základě doby držení 30 let. Upozorňujeme, že při kratší době držení je riziko produktu FLEXI životní pojištění s ČS Nemovitostním fondem považováno za podstatně vyšší (a to i při dodržení konce pojistné doby, je-li tato doba kratší než 30 let). Skutečné riziko může být také podstatně vyšší, pokud provedete převod kapitálové hodnoty (dále jen „KH“) do jiné podkladové investice, vyberete z KH nebo předčasně ukončíte smlouvu.

- ▶ Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro porovnání úrovně rizika ČS Nemovitostního fondu jako podkladové investice produktu FLEXI životní pojištění. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že utrpíte finanční ztrátu v důsledku pohybu na trzích.
- ▶ Tento fond jsme zařadili do třídy 2, což odpovídá nízkému riziku. Ukazatel je nutné chápat v kombinaci se souhrnným ukazatelem rizik produktu FLEXI životní pojištění uvedeným ve Sdělení klíčových informací k životnímu pojištění FLEXI.
- ▶ Doporučená doba držení ČS Nemovitostního fondu jako podkladové investice k produktu FLEXI životní pojištění je minimálně 5 let.

- ▶ Jako doplnění k popisu rizik produktu FLEXI životní pojištění v dokumentu Sdělení klíčových informací zde uvádíme pro ČS Nemovitostní fond, že tržní riziko je představováno především rizikem poklesu cen nemovitostí (například při výrazném nárůstu úrokových měr na trhu).
- ▶ ČS Nemovitostní fond nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohl přijít o část svých investic nebo o všechny.
- ▶ Ostatní informace o produktu FLEXI životní pojištění a společné informace o rizicích všech podkladových investic naleznete v dokumentu Sdělení klíčových informací k životnímu pojištění FLEXI.

Scénáře výkonnosti

- ▶ Jsou zjednodušenou prezentací možných výsledků. Tyto scénáře můžete použít ke srovnání se scénáři jiných produktů, protože jsou počítány za podobných podmínek.

Pravidelné investice 25 000 Kč ročně					
Efekt pojistného za biometrická rizika je zobrazen v modelovém příkladu ve Sdělení klíčových informací k životnímu pojištění FLEXI					
Scénáře dožití		1 rok	5 let (doporučená doba investice tohoto fondu)	15 let	30 let (doporučená pojistná doba)
Stresový scénář	Kolik můžete získat po odečtení nákladů	24 998 Kč	124 983 Kč	374 913 Kč	749 711 Kč
	Průměrný roční výnos	-0,01 %	-0,01 %	0,00 %	0,00 %
Nepříznivý scénář	Kolik můžete získat po odečtení nákladů	24 435 Kč	135 014 Kč	489 386 Kč	1 526 982 Kč
	Průměrný roční výnos	1,74 %	2,58 %	3,26 %	4,26 %
Umírněný scénář	Kolik můžete získat po odečtení nákladů	25 747 Kč	137 477 Kč	639 169 Kč	1 673 054 Kč
	Průměrný roční výnos	2,99 %	3,19 %	3,73 %	4,77 %
Příznivý scénář	Kolik můžete získat po odečtení nákladů	26 077 Kč	140 102 Kč	639 169 Kč	1 848 372 Kč
	Průměrný roční výnos	4,31 %	3,83 %	4,22 %	5,32 %
Celková investovaná částka		25 000 Kč	125 000 Kč	375 000 Kč	750 000 Kč
Scénář úmrtí		1 rok	5 let	15 let	30 let
Dodatečný – zahrnující pojistnou událost úmrtí	Kolik by oprávněné osoby mohly získat po odečtení nákladů	25 747 Kč	137 477 Kč	508 838 Kč	1 673 054 Kč

- ▶ V této tabulce je uvedeno, kolik peněz obdržíte zpět a jaké bude zhodnocení vaší investice v závislosti na době trvání pravidelného investování do tohoto fondu. Čtyři možné scénáře ukazují závislost hodnoty vaší investice na vývoji finančních trhů.



POZOR: Při sjednání životního pojištění s investiční složkou nikdy není celé zaplacené pojistné použito na tvorbu finanční rezervy, ale část pojistného je vždy spotřebována na sjednanou pojistnou ochranu.

- ▶ Prezentované scénáře jsou odhadem budoucí výkonnosti založeným na důkazech z minulosti o tom, jak kolísá 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 mohl získat zpět při mimořádných okolnostech na trhu, a nebere v potaz situaci, kdy vám nejsme schopni zaplatit.
- ▶ Uvedené údaje berou v úvahu všechny náklady spojené s investicí, ale nemusí zahrnovat všechny náklady, které platíte svému poradci nebo distributorovi, a neberou v úvahu vaši osobní daňovou situaci, která může rovněž ovlivnit, jakou peněžní částku získáte zpět.

3. S jakými náklady je investice spojena?

- ▶ Snížení výnosu RIY (Reduction in Yield) v tabulce níže ukazuje, jaký dopad mají celkové náklady ČS Nemovitostního fondu na možný výnos investice v modelovém příkladu. Celkové náklady zohledňují jednorázové, průběžné a vedlejší náklady spojené s investicí. Uvedené hodnoty jsou kumulativní náklady produktu po různé doby držení.

- ▶ Dopad nákladů na výnos i skladba nákladů jsou níže ilustrovány na modelovém příkladu (roční investice 25 000 Kč, vstupní věk 35 let, doba trvání pojištění 30 let). Údaje v následujících tabulkách předpokládají, že každý rok investujete částku 25 000 Kč. Upozorňujeme, že modelované hodnoty výnosů jsou v souladu s předepsanou metodikou PRIIPs založeny na minulých výnosech, a proto se mohou v budoucnosti změnit. Konkrétní informace o nákladech spojených se smlouvou naleznete v Přehledu poplatků a parametrů produktu FLEXI životní pojištění.
- ▶ Výše nákladového zatížení produktu a stejně tak i jeho skladba se od modelového příkladu budou lišit v závislosti na výši pojistného, jeho frekvenci, rozsahu pojištění, vašem věku a zdravotním stavu.

Náklady v čase - scénář pravidelné investice ve výši 25 000 Kč ročně

	Odprodej po 1 roce	Odprodej po 5 letech	Odprodej po 15 letech	Odprodej po 30 letech
Náklady celkem v Kč	881 Kč	8 987 Kč	70 468 Kč	297 189 Kč
Dopad na výnos (RIY) ročně	3,52 %	2,32 %	2,12 %	2,07 %

- ▶ Tabulka znázorňuje, o kolik procent se sníží roční výnosy investice vlivem celkových nákladů.



POZOR: Investice tvoří pouze část ze zaplaceného pojistného. Pro zjištění celkových nákladů na investování v životním pojištění sečtěte náklady uvedené v tomto dokumentu s náklady uvedenými ve Sdělení klíčových informací k životnímu pojištění FLEXI.

Skladba nákladů

- ▶ Tabulka níže ukazuje:
 - ▶ dopad každého roku různých typů nákladů ČS Nemovitostního fondu na výnos investice, který můžete získat na konci doporučené doby držení (procentní hodnoty jsou uvedeny pro modelový příklad),
 - ▶ význam různých kategorií nákladů ČS Nemovitostního fondu.

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	1,50 % z investice	Dopad vámi zaplacených nákladů spojených se sjednáním pojistné smlouvy. Zahrnují rovněž provizi za zprostředkování pojištění.
	Náklady na výstup	0,00 %	
Průběžné náklady	Transakční náklady fondu	0,16 %	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	Jiné průběžné náklady	1,86 %	Náklady, které každý rok vynakládáme na správu vašich investic.
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	0,00 %	
	Odměny za zhodnocení kapitálu	0,00 %	