

# Informace o podkladové investici pro FLEXI životní pojištění



Pro život jaký je

## ČS Nemovitostní fond

V tomto dokumentu naleznete informace o **investičním fondu ČS Nemovitostní fond** jako podkladové investici v rámci 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 produktu FLEXI životní pojištění.

Informace o podkladové investici byly vytvořeny ke dni **1. 1. 2019**.

**Upozornění:** ČS Nemovitostní fond je investiční fond nabízený jako podkladová investice pro FLEXI životní pojištění, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný. Věnujte prosím zvýšenou pozornost uvedeným informacím.

## INVESTIČNÍ CÍLE

Investičním cílem investičního 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.

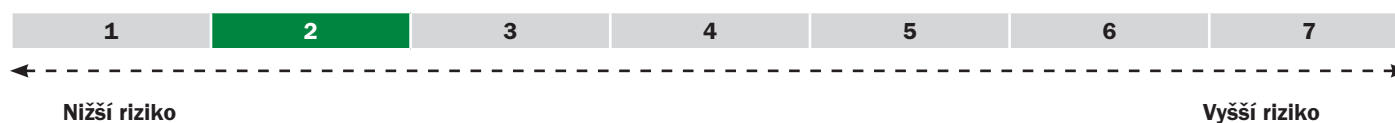
Mezi hlavní faktory, na kterých závisí výnosnost ČS Nemovitostního fondu, patří vývoj úrokových sazeb na trhu (například při růstu úrokových sazeb klesá tržní cena nemovitostí).

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

## ZAMÝŠLENÝ INVESTOR

Investiční fond 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 investičního fondu ČS Nemovitostní fond nevyžadujeme, aby měl investor teoretické znalosti o investování ani dřívější zkušenosti s produkty s investiční složkou nebo s finančními trhy.

## JAKÁ PODSTUPUJI RIZIKA A JAKÉHO VÝNOSU BYCH MOHL DOSÁHNOUT?



Výše uvedený souhrnný ukazatel rizik je vodítkem k posouzení úrovně rizika investičního fondu ČS Nemovitostní fond jako podkladové investice produktu FLEXI životní pojištění. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že utrpíte finanční ztrátu v důsledku pohybu na trzích. Ukazatel rizik investičního fondu ČS Nemovitostní fond dosahuje na škále 1 až 7 hodnoty 2, která odpovídá nízkému riziku. Tento ukazatel je nutné chápat v kombinaci se souhrnným ukazatelem rizik produktu FLEXI životní pojištění uvedeným ve Sdělení klíčových informací k produktu FLEXI životní pojištění.

Doporučená doba držení investičního fondu ČS Nemovitostní fond jako podkladové investice FLEXI životní pojištění je 5 let. Ukazatel rizik byl však stanoven na základě doby držení 30 let; upozorňujeme, že při kratší době držení je riziko fondu ČS Nemovitostní fond 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 (investičního fondu, garantovaného fondu, řízeného programu investování), vyberete z KH nebo předčasně ukončíte smlouvu.

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).

Investiční fond ČS Nemovitostní fond nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohl přijít o část svých investic nebo o všechny.

Ostatní informace o riziku produktu FLEXI životní pojištění a společné informace o rizicích všech podkladových investic naleznete v dokumentu Sdělení klíčových informací k produktu FLEXI životní pojištění.

**Scénáře výkonnosti** jsou zjednodušenou prezentací možných výsledků. Tyto scénáře můžete použít ke srovnání se scénáři jiných produktů, protože jsou počítány za podobných podmínek.

Roční investice 25 000 Kč					
Efekt pojistného za biometrická rizika je zobrazen v modelovém příkladu ve Sdělení klíčových informací k produktu FLEXI životní pojištění					
Scénáře dožití		1 rok	5 let (doporučená doba držení investice)	15 let	30 let (doporučená doba trvání pojištění)
Stresový	Kolik můžete získat po odečtení nákladů	24 993 Kč	124 976 Kč	374 900 Kč	749 704 Kč
	Průměrný roční výnos	-0,027 %	-0,006 %	-0,003 %	-0,003 %
Nepříznivý	Kolik můžete získat po odečtení nákladů	25 364 Kč	133 673 Kč	472 076 Kč	1 362 487 Kč
	Průměrný roční výnos	1,455 %	2,244 %	2,826 %	3,614 %
Umírněný	Kolik můžete získat po odečtení nákladů	25 667 Kč	136 092 Kč	490 159 Kč	1 481 061 Kč
	Průměrný roční výnos	2,669 %	2,847 %	3,279 %	4,088 %
Příznivý	Kolik můžete získat po odečtení nákladů	26 004 Kč	138 728 Kč	510 466 Kč	1 623 737 Kč
	Průměrný roční výnos	4,018 %	3,494 %	3,765 %	4,604 %
<b>Kumulovaná investice</b>		<b>25 000 Kč</b>	<b>125 000 Kč</b>	<b>375 000 Kč</b>	<b>750 000 Kč</b>
<b>Scénář úmrtí</b>		<b>1 rok</b>	<b>5 let</b>	<b>15 let</b>	<b>30 let</b>
Dodatečný – zahrnující pojistnou událost úmrtí	Kolik by oprávněné osoby mohly získat po odečtení nákladů	25 667 Kč	136 092 Kč	490 159 Kč	1 481 061 Kč

Tabulka uvádí peněžní částky, které byste mohl získat zpět za příštích 30 let podle různých scénářů, za předpokladu, že každý rok investujete 25 000 Kč.

**POZOR:** Při sjednání investičního životního pojištění nikdy není celé zaplacené pojistné použito na tvorbu finanční rezervy, ale část pojistného je vždy spotřebována na sjednanou pojistnou ochranu a poplatky spojené se smlouvou, jak je uvedeno ve Sdělení klíčových informací k produktu FLEXI životní pojištění.

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.

## S JAKÝMI NÁKLADY JE INVESTICE SPOJENA?

Dopad nákladů na výnos i skladba nákladů jsou níže ilustrovány na modelovém příkladu (roční investice 25 000 Kč, vstupní věk 40 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.

**Náklady v čase:** Osoba, která vám tento produkt prodává nebo o něm poskytuje poradenství, vám může účtovat jiné náklady. O těchto nákladech vám musí poskytnout informace a objasnit jejich dopad na investici.

Výše nákladového zatížení produktu a stejně tak i jeho skladba se od modelového příkladu budou lišit v závislosti na výši pojistného, jeho frekvenci, rozsahu sjednaných pojištění, vašem věku a zdravotním stavu.

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 investice po různé doby držení.

Scénáře pro roční investici 25 000 Kč	Odprodej po 1 roce	Odprodej po 5 letech	Odprodej po 15 letech	Odprodej po 30 letech
Investice celkem	25 000 Kč	125 000 Kč	375 000 Kč	750 000 Kč
Náklady celkem v Kč	886 Kč	9 067 Kč	71 205 Kč	300 712 Kč
Dopad na výnos (RIY) ročně	3,54%	2,34%	2,14%	2,09%

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

**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.

Roční dopad nákladů na výnos			
Jednorázové náklady	Náklady na vstup	1,5% z investice	Dopad nákladů, které platíte distributorovi při vstupu do investování. To je maximum, které zaplatíte, a mohl byste platit méně.
	Náklady na výstup	0,00%	Dopad nákladů na ukončení vaší investice, když dosáhne splatnosti.
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0,18%	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	Jiné průběžné náklady	1,86%	Náklady, které každý rok vynakládáme na správu vašich investic.