

SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se 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.

Obecné informace

NÁZEV PRODUKTU		ISIN
Podílové listy C, NISEKO Real Estate otevřený podílový fond		CZ0008478450
NÁZEV TVŮRCE PRODUKTU	INTERNETOVÁ STRÁNKA	TELEFON
NISEKO Real Estate otevřený podílový fond	www.deltais.cz	+420 233 342 430
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		15.12.2025
UPOZORNĚNÍ		
PRODUKT, O JEHOŽ KOUPÍ UVAŽUJETE, JE SLOŽITÝ A MŮŽE BÝT OBTÍŽNĚ SROZUMITELNÝ.		

O jaký produkt se jedná?

TYP PRODUKTU
<p>Podílové listy C vydané k fondu NISEKO Real Estate otevřený podílový fond (dále též jen „Fond“). Jedná se o účastnický cenný papír vydaný k investičnímu fondu, který je:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alternativním investičním fondem ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU (dále jen „AIFMD“); - fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) a - akciovou společností s proměnným základním kapitálem ve smyslu ZISIF.
CÍLE PRODUKTU
<p>Fond je se specializuje především na investice do trhu s Nemovitostmi. Je založen za účelem zhodnocování peněžních prostředků Podílníků přímými a nepřímými investicemi zejména do nemovitostí. Fond investuje do rezidenčních i komerčních nemovitostních projektů v různém stupni rozpracovanosti a také do již dokončených projektů. Rozvíjí projekty nájemního bydlení, které po dokončení odprodává specializovaným Investorům, nakupuje rezidenční Nemovitosti v počáteční fázi výstavby a okrajově investuje také do budoucích projektů, k jejichž realizaci je zapotřebí změny územních plánů.</p> <p>Vztah mezi výnosem portfolia Fondu a výnosem produktu není přímý. Investor do produktu se na výnosu i ztrátě Fondu podílí na základě pravidel pro distribuci výnosu a ztráty portfolia Fondu definovaných ve statutu Fondu. Pokud Fond dosahuje kladné výkonnosti portfolia, podílejí se na výnosu investoři Podílových listů C podřízeně. Pokud Podílové listy B nedosahují zhodnocení 10 % p.a., zbývající rozdíl je doplněn na vrub fondového kapitálu Podílových listů C. Jestliže Fond dosáhne ztráty, je tato ztráta přednostně alokována na vrub hodnoty Podílových listů C až do výše jejich fondového kapitálu. Distribuce výnosu či ztráty může být složitá a obtížně srozumitelná, proto je nezbytné, aby se investor seznámil s jejími parametry před uskutečněním investice. Návrh investice do Fondu není zaručena.</p> <p>DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, se sídlem Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1, jakožto obhospodařovatel Fondu nezohledňuje dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti ve smyslu nařízení (EU) č. 2019/2088. Důvodem je skutečnost, že obhospodařovatel v tomto ohledu upřednostňuje finanční zájmy investorů Fondu, a proto je hlavním kritériem investičních rozhodnutí nejvyšší možný výnos v budoucnosti.</p> <p>Z posouzení pravděpodobných dopadů rizik týkajících se udržitelnosti vyplývá, že případná rizika týkající se udržitelnosti nemají relevantní dopad na celkovou hodnotu portfolia Fondu, a tedy ani na návratnost případných investic do Fondu. Důvodem je zejména specifická investiční strategie spočívající v investicích do oblastí, které nejsou úzce spjaty s životním prostředím či sociálním aspektem, vyloučení investic Fondu do určitých sektorů a analýza výkonnosti dosažené v minulosti (výkonnost v minulosti samozřejmě není ukazatelem budoucí výkonnosti, nicméně umožňuje posoudit dopad rizik týkajících se udržitelnosti).</p> <p>Vzhledem ke specifické investiční strategii a vyloučení relevantního dopadu rizik týkajících se udržitelnosti na celkovou hodnotu portfolia Fondu, není třeba, aby se obhospodařovatel na tato rizika specificky zaměřoval. V případě, že obhospodařovatel tato rizika v souvislosti s konkrétní investicí zaznamená, zohlední je stejným způsobem jako jakákoliv jiná investiční rizika, která mohou ovlivnit výnos investice. Zejména v takovém případě posoudí míru pravděpodobnosti výskytu rizika, vliv na potenciální hodnotu investice a předpokládaný výnos.</p>
ZAMÝŠLENÝ INVESTOR
<p>Tento produkt může nabývat výlučně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 odst. 1 ZISIF. Produkt je vhodný pro investory, kteří zamýšlejí doplnit své portfolio o alternativní druhy investic s vyšším výnosovým potenciálem a současně jsou ochotni nést vyšší míru rizika ztráty, přičemž investice do produktu u nich představuje zbytné peněžní prostředky a omezenou část celkových investic. Produkt není vhodný pro investory, kteří vyžadují v případě potřeby rychlé zpeněžení své investice před uplynutím plánovaného investičního horizontu Fondu.</p> <p>Investiční horizont investora: min. 5 let</p> <p>Produkt je vhodný zejména pro investory, kteří:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jsou schopni absorbovat ztrátu investice v plné výši, - akceptují omezenou likviditu své investice, - mají znalosti a zkušenosti s investováním do kapitálových a nemovitostních společností a úvěrových produktů; předchozí zkušenosti se však nutně nepožadují.

DOBA TRVÁNÍ PRODUKTU

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to nemá produkt stanoveno žádné datum splatnosti. NISEKO Development otevřený podílový fond není oprávněn jednostranně odstoupit od produktu mimo případy zrušení Fondu. Produkt může být automaticky ukončen v případě zrušení Fondu. Fond může být zrušen z důvodů stanovených zákonem. Fond může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, a to rozhodnutím obhospodařovatele Fondu, což může mít za následek, že investor nebude držet produkt po dobu doporučeného investičního horizontu. Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání investora v Fondu.

Jaká podstupují 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 5 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud požádáte o odkup produktu předčasně. Můžete tak získat zpět méně. Možná nebudete moci snadno ukončit svůj produkt nebo jej možná budete muset ukončit za cenu, která podstatně ovlivní, kolik získáte zpět.

SLOVNÍ POPIS SRI

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. Zařadili jsme tento produkt do třídy 7, což je nejvyšší třída rizik. Tento produkt je do příslušné třídy rizik zařazen z důvodu absence relevantní řady historických dat, resp. absence srovnávacího ukazatele s dostatečnou řadou historických dat. To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na vysokou úroveň a je velmi pravděpodobné, že schopnost Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky. Pro výnos tohoto produktu jsou zásadní tržní a operační rizika, zejména rizika vývoje tržních cen nemovitých věcí, kreditní riziko, riziko koncentrace a úrokové riziko. Některá podkladová aktiva mohou být rovněž vystavena měnovému riziku. Relevantní je také operační riziko způsobené možným selháním vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí. Podrobný přehled rizik, která se vztahují k produktu, je uveden v článku 3. statutu Fondu. Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohli přijít o část svých investic nebo o všechny. Pokud nejsme schopni zaplatit Vám dlužnou částku, mohli byste přijít o veškeré své investice. V závislosti na délce investice Vám může být účtován poplatek za předčasné ukončení produktu (viz část Poplatky a pokuty při odkupu produktu v části "Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?").

SCÉNÁŘ VÝKONNOSTI

Tato tabulka uvádí, kolik byste mohli získat zpět za příštích 5 let podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 1 000 000 Kč. Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů. Presentované scénáře jsou odhadem budoucí výkonnosti založené 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 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. Daňové předpisy Vašeho domovského členského státu mohou ovlivnit skutečnou výši vyplacené částky. 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	Držení produktu 1 rok		Držení produktu 3 roky		Držení produktu 5 let (doporučená doba držení)	
Stresový scénář	0	-100,00 %	0	-100,00 %	0	-100,00 %
Nepříznivý scénář	349 179	-65,08 %	0	-100,00 %	0	-100,00 %
Umiřňený scénář	829 316	-17,07 %	562 483	-17,45 %	124 226	-34,11 %
Příznivý scénář	1 003 392	0,34 %	1 011 914	0,40 %	1 023 165	0,46 %

Co se stane, když tvůrce produktu není schopen uskutečnit výplatu?
NEEXISTENCE ZÁRUK A SYSTÉMU ODŠKODNĚNÍ PRO PRODUKT

Investor může čelit finanční ztrátě v důsledku selhání tvůrce produktu, přičemž na takovou ztrátu se nevztahuje systém odškodnění nebo záruk pro investory.

S jakými náklady je investice spojena?
SOUHRNNÝ UKAZATEL NÁKLADŮ (RIY)

Snížení výnosu (RIY) ukazuje, jaký dopad budou mít celkové náklady, které platíte, na výnos investice, který byste mohli získat. Celkové náklady zohledňují jednorázové, průběžné a vedlejší náklady.

Zde uvedené náklady jsou kumulativní náklady produktu samotného po tři různé doby držení. Zahrnují možné srážky za předčasné ukončení. Údaje předpokládají, že investujete 1 000 000 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, poskytnete Vám tato osoba o těchto nákladech informace a objasní Vám dopad, který budou v čase všechny náklady mít na Vaši investici.

Investice 1 000 000 Kč	Pokud požádáte o odkup po 1 roce	Pokud požádáte o odkup po 3 letech	Pokud požádáte o odkup po 5 letech (doporučeno)
Náklady celkem (Kč)	159 041	474 225	795 958
Dopad na výnos (RIY) ročně (%)	15,90 %	18,66 %	32,46 %

POPLATKY A NÁKLADY

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.

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	0 %	Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice vztahující se k Podílovým listům.
	Náklady na výstup	0 %	Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před vyplacením investice vztahující se k Podílovým listům.
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0 %	Náklady hrazené z majetku Podfondu v průběhu roku. Tyto náklady se odrazí pouze ve výkonnosti příslušné investice, nejsou účtovány přímo investorovi.
	Jiné průběžné náklady	4,8 %	Jedná se o údaj za předchozí účetní období. V případě nově založeného Podfondu údaj vychází i z odhadu (podrobnější informace jsou k dispozici ve statutu Podfondu).
Vedlejší náklady	Výkonnostní odměna	0 %	Náklady hrazené z majetku Podfondu za zvláštních podmínek. Tyto náklady se odrazí pouze ve výkonnosti příslušné investice, nejsou účtovány přímo investorovi.

Poplatky účtované investorům a náklady hrazené z majetku Fondu slouží k zajištění správy majetku Fondu, včetně vydávání nebo prodeje a odkupování cenných papírů vydávaných Fondem. Tyto poplatky a náklady snižují potenciální výnosnost investice pro investora. Detailní přehled a popis poplatků účtovaných investorům a nákladů hrazených z majetku Fondu obsahuje statut Fondu.

Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?
DOPORUČENÁ DOBA DRŽENÍ

Doporučený investiční horizont: 5 let

Do majetku Fondu jsou pořízovány zejména investice do nemovitostí, účastí v nemovitostních a jiných kapitálových společnostech, investičních nástrojů, nemovitých věcí a nemovitostních společností a střednědobé a dlouhodobé úvěrové nástroje v podobě poskytnutých zajištěných úvěrů a zápůjček. Tyto investice předpokládají alespoň střednědobý horizont pro dosažení plánovaného zhodnocení. Předčasné ukončení investice je spojeno s dodatečnými náklady na likviditu na straně podfondu, a proto je předčasný odkup produktu do 3 let od investice zatížen srážkou.

POSTUP ZRUŠENÍ INVESTICE A KDY JE ZRUŠENÍ INVESTICE MOŽNÉ

Produkt lze ukončit prostřednictvím podání písemné žádosti o odkup produktu na předepsaném formuláři osobně v sídle administrátora podfondu: DELTA Investiční společnost, a.s., Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1, v pracovní dny v době 9:30-16 hod., s úředně ověřeným podpisem investora poštovní zásilkou zaslanou na výše uvedenou adresu sídla administrátora podfondu.

Investor je oprávněn ukončit produkt i před uplynutím doporučeného investičního horizontu. Předčasný odkup produktu může mít následující důsledky na rizikové výnosový profil produktu: Při odkupu v horizontu kratším, než tři roky bude uplatněn výstupní poplatek, což může zapříčinit celkově nižší zhodnocení investice, než byla očekávání investora. Při odkupu v horizontu kratším než pět let se snižuje pravděpodobnost, že produkt dosáhne stanovených cílů, což může zapříčinit celkově nižší zhodnocení investice, než byla očekávání investora.

POPLATKY A POKUTY PŘI ODKUPU PRODUKTU

Výstupní poplatek (srážka):

- 0 % z celkové aktuální hodnoty odkupovaných investičních akcií ke dni podání žádosti o odkup v případě podání žádosti o odkup

Jakým způsobem mohu podat stížnost?
PODÁNÍ STÍŽNOSTI

Stížnost ohledně produktu, jednání tvůrce produktu nebo distributora produktu je možné podat písemně prostřednictvím administrátora fondu:

- osobně v sídle administrátora: DELTA Investiční společnost, a.s., Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1, v pracovní dny v době 9:30-16 hod
- poštou na adresu administrátora: DELTA Investiční společnost, a.s., Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1
- elektronickou poštou na adresu info@deltais.cz
- prostřednictvím webové stránky www.deltais.cz

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

Na žádost budou investorovi zdarma poskytnuty následující informační dokumenty:

1. Statut podfondu a tvůrce
2. Stanovy tvůrce
3. Poslední vyhotovená výroční zpráva tvůrce

Tyto dokumenty budou investorovi poskytnuty administrátorem podfondu v elektronické podobě prostřednictvím e-mailu nebo v listinné podobě v sídle administrátora podfondu.