

## Základní informace o investiční společnosti TESLA investiční společnost, a.s. a o nabízení investic do investičního fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s.

### I. Základní informace o investiční společnosti a investičním fondu

TESLA investiční společnost, a.s., IČ: 276 47 188, se sídlem Břehová 43/3, Josefov, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488, internetové stránky: [www.teslainvest.cz](http://www.teslainvest.cz), email: [info@teslainvest.cz](mailto:info@teslainvest.cz), telefon: +420 222 312 624 (dále „Společnost“).

Společnost je v souladu se zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“) držitelem povolení k činnosti investiční společnosti uděleného Českou národní bankou, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, +420 224 411 111, [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz) (dále též „ČNB“). Česká národní banka vykonává dohled nad činností Společnosti.

Společnost je obhospodařovatelem a administrátorem speciálního fondu kolektivního investování Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s. (dále „Fond“).

Společnost bude pro komunikaci s investorem a potenciálním investorem (dohromady dále „Investor“) používat český jazyk. V tomto jazyce bude Investor od Společnosti dostávat dokumenty a jiné informace. Investor může se Společností komunikovat, nestanoví-li příslušná smlouva uzavřená mezi Společností a Investorem jinak, osobně, v listinné podobě nebo prostřednictvím elektronické pošty (email), případně telefonicky. Společnost nebude s investorem komunikovat telefonicky ve věci nabízení investic.

Investor má možnost si zvolit, zdali mu budou informace stanovené právními předpisy (viz níže) Společností poskytovány prostřednictvím listinných záznamů a zpráv nebo elektronicky prostřednictvím jiného trvalého nosiče dat. Investor podpisem tohoto dokumentu potvrzuje, že mu byly nabídnuty obě možnosti poskytování informací a že souhlasí s poskytováním informací prostřednictvím elektronických komunikačních prostředků. Některé informace budou v souladu s právními předpisy Investorovi poskytovány prostřednictvím internetových stránek Společnosti [www.teslainvest.cz](http://www.teslainvest.cz), záložka Dokumenty, s čímž Investor podpisem tohoto dokumentu souhlasí. Investor v této souvislosti prohlašuje, že má pravidelný přístup na internet, tuto službu pravidelně využívá a má možnost se s informacemi uvedenými na internetových stránkách Společnosti a poskytnutými prostřednictvím elektronických komunikačních prostředků seznámit a že má zřízenou emailovou adresu, na kterou mu Společností mohou být zaslány informace o internetových stránkách. V případě, že Investor nemá pravidelný přístup ke službě internet, je povinen tuto skutečnost neprodleně sdělit Společnosti a požádat o poskytování informací v listinné podobě. V případě, že Investor bude požadovat poskytování informací pouze v listinné podobě, sdělí svůj požadavek Společnosti. Společnost bude prostřednictvím trvalého nosiče dat poskytovat Investorovi přiměřené informace o realizované investici. Tyto informace zahrnují informace o pravidelné komunikaci s investorem zohledňující druh, složitost a podstatu realizované investice. Informace budou Investorovi poskytovány alespoň jednou ročně, a to vždy nejpozději do 31. 1. za předcházející kalendářní rok. Společnost bude Investorovi poskytovat též informace o nákladech a poplatcích spojených s investičním nástrojem, který je předmětem realizované investice. Tyto informace poskytuje Společnost Investorovi pravidelně po celou dobu trvání investice, alespoň však jednou ročně, a to vždy nejpozději do 31. 1. za předcházející kalendářní rok.

Reklamační a stížnosti Investora na činnost Společnosti jsou vyřizovány v souladu s reklamačním řádem, který je uveřejněn na internetových stránkách Společnosti.

### II. Informace o nabízení investic a nabízených investičních nástrojích

#### Nabízení investic

Společnost je na základě povolení k činnosti investiční společnosti uděleného ČNB oprávněna nabízet investice do Společností obhospodařovaného a administrovaného Fondu. Nabízení investic se v případě Společnosti rozumí nabízení podílových listů vydávaných Fondem, a to přímo Společností, nebo prostřednictvím spolupracujících investičních zprostředkovatelů (distributorů).

#### Nabízené investiční nástroje

Společnost nabízí investice do podílových listů Fondu jako cenných papírů kolektivního investování dle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZPKT“). Cenné papíry kolektivního investování ve smyslu ZPKT jsou cenné papíry představující podíl na investičních fondech nebo zahraničních investičních fondech (fondech kolektivního investování, fondech kvalifikovaných investorů nebo srovnatelných zahraničních fondech) ve smyslu ZISIF.

#### Podílové listy

Podílový list je cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír, který představuje podíl Investora jako podílníka na podílovém fondu a se kterým jsou spojena práva podílníka plynoucí ze ZISIF nebo ze statutu podílového fondu. Podílový fond nemá vlastní právní osobnost a je obhospodařován obhospodařovatelem. Podílové listy mohou být podle statutu podílového fondu různých druhů (např. podílové listy se zvláštními právy). Rozlišujeme následující podílové listy:

Podílové listy otevřeného podílového fondu:

- otevřený podílový fond nemá omezený počet vydávaných podílových listů,
- mohou, ale nemusí mít jmenovitou hodnotu,
- administrátor otevřeného podílového fondu zajistí odkoupení podílového listu tohoto fondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě pro den, ke kterému obdržel žádost podílníka o odkoupení podílového listu; tato částka může být snížena o srážku uvedenou ve statutu.

Podílové listy uzavřeného podílového fondu:

- uzavřený podílový fond má omezený počet vydávaných podílových listů,
- musí mít jmenovitou hodnotu,
- s podílovým listem vydaným uzavřeným podílovým fondem není spojeno právo podílníka na jeho odkoupení na účet fondu (s výjimkami stanovenými ZISIF).

**Společnost nabízí investice výhradně do podílových listů vydávaných Fondem jako otevřeným podílovým fondem.**

Bližší informace o nabízených podílových listech obsahuje statut a sdělení klíčových informací Fondu. Oba dokumenty jsou umístěny na internetových stránkách Společnosti.

### **Rizika spojená s nabízenými investičními nástroji**

S nabízenými investičními nástroji je spojena celá řada rizik. Rizika u nabízených podílových listů vyplývají především z rizik aktiv, do kterých Fond investuje. Tato rizika jsou podrobně charakterizována ve statutu Fondu a dále ve sdělení klíčových informací Fondu. Oba dokumenty jsou umístěny na internetových stránkách Společnosti.

Společnost upozorňuje, že kurzy, ceny, výnosy, zhodnocení, výkonnost či jiné parametry dosažené nabízenými podílovými listy v minulosti nemohou v žádném případě sloužit jako indikátor nebo záruka budoucích kurzů, cen, výnosů, zhodnocení, výkonnosti či jiných parametrů takovéhoto nebo obdobných investičních nástrojů a tyto kurzy, ceny, výnosy, zhodnocení, výkonnost či jiné parametry investičních nástrojů se mohou v čase měnit, tzn. růst a klesat; návratnost původně investované částky není zaručena.

### **Hlavní způsoby omezení rizika**

- investor by si před investicí do podílových listů měl důkladně pročíst statut a sdělení klíčových informací Fondu, kde nalezne všechny potřebné informace týkající se zejména investiční strategie a limitů investiční politiky Fondu;
- investor by měl pravidelně sledovat hodnotu a vývoj vlastních investic a vývoj na kapitálových trzích.

Společností nabízené podílové listy jsou určeny Investorům, kteří nejsou profesionálními zákazníky/investory ve smyslu ZPKT (podrobněji článek V. tohoto dokumentu). Společnost před zahájením nabízení podílových listů posoudila, zda nabízené podílové listy odpovídají potřebám cílového trhu, do kterého Investor patří. Společnost nabízí podílové listy vždy výhradně v rámci cílového trhu.

Další informace o nabízených podílových listech, rizicích s nimi spojených a možných zajištěních proti nim jsou uvedeny ve statutu a sdělení klíčových informací Fondu, které jsou umístěny na internetových stránkách Společnosti.

Další informace o cílových trzích nabízených podílových listů a případných navrhovaných strategiích pro investování jsou uvedeny na internetových stránkách Společnosti a/nebo jsou k dispozici u spolupracujících investičních zprostředkovatelů.

Společnost může být při nabízení podílových listů zastoupena spolupracujícím investičním zprostředkovatelem ve smyslu § 29 a násl. ZPKT, který má k této činnosti v České republice povolení ČNB. Existenci povolení lze nejlépe ověřit na internetových stránkách ČNB. Identifikační údaje investičního zprostředkovatele, resp. jeho vázaného zástupce jsou uvedeny v příslušných dokumentech, které investiční zprostředkovatel předává v rámci své činnosti Investorovi.

### **Ochrana investičních nástrojů a peněžních prostředků investora**

Společnost jako obhospodařovatel a administrátor Fondu v rámci své činnosti vede evidenci podílových listů vydávaných Fondem a uschovává podílové listy vydávané Fondem. Podílové listy jsou evidovány v evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené v samostatné evidenci investičních nástrojů a dokumentů, které Společnost uchovává podle § 93 odst. 2 písm. b) ZPKT na účtech Investorů – vlastníků podílových listů. Evidence je vedena v elektronické podobě, systém vedení evidence zabezpečuje ochranu údajů vedených v evidenci proti neoprávněnému nakládání, zabezpečuje uchování všech údajů požadovaných právními předpisy a umožňuje pravidelné zálohování a úplnou a přesnou rekonstrukci dat. Ochranu podílových listů Společnost dále zajišťuje prostřednictvím nastavení a dodržování pravidel vnitřního kontrolního systému Společnosti a pravidel administrace, upravených vnitřními předpisy Společnosti. Bližší informace poskytne Společnost Investorovi na požádání.

Společnost nedrží peněžní prostředky Investorů. Společnost upozorňuje Investory, že jako investiční společnost není ze zákona účastníkem Garančního fondu obchodníků s cennými papíry ani Fondu pojištění vkladů.

### **III. Náklady a poplatky**

Informace o celkových nákladech na podílový list nabízený Investorovi a souvisejících poplatcích jsou uvedeny v ceníku Fondu, statutu Fondu a sdělení klíčových informací Fondu. Aktuální verze těchto dokumentů jsou umístěny na internetových stránkách Společnosti. Informace jsou vyjádřeny souhrnně, aby Investor mohl porozumět celkovým nákladům a mohl posoudit jejich celkový dopad na návratnost investice. Na žádost Investora poskytne Společnost tyto informace rozepsané na jednotlivé položky. Poplatky jsou Společnosti standardně hrazeny v korunách českých. O výši poplatků uplatňovaných Společností, resp. Fondem v příslušném období je Investor informován průběžně, a to minimálně v rámci pravidelného ročního výpisu. Společnost poskytne Investorovi každoročně za uplynulý rok informace o všech nákladech a poplatcích spojených s nabídnutými a Investorem nabytými podílovými listy. Tyto informace budou Investorovi Společností poskytovány v rámci pravidelného ročního výpisu.

#### IV. Střet zájmů

Společnost v souladu se ZISIF vydává pravidla pro zjišťování a řízení střetu zájmů (dále jen „Pravidla řízení střetu zájmů“). Cílem Pravidel řízení střetu zájmů je při obhospodařování a administraci Fondu, včetně nabízení investic do Fondu, efektivně zjišťovat a řídit střety zájmů, aby v jejich důsledku nedocházelo k poškození zájmů Fondu, Investorů, případně třetích osob.

Společnost při své činnosti zjišťuje a řídí střet zájmů mezi:

- (a) Společností, jejichmi vedoucími osobami, akcionáři, zaměstnanci, jinými fyzickými osobami jednajícími jménem a na účet Společnosti, třetími osobami pověřenými výkonem jednotlivých činností, které zahrnuje obhospodařování nebo administrace Fondu a (b) Fondem nebo Investory Fondu;
- (a) osobou, která ovládá Společnost, je ovládána Společností nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako Společnost a jejich vedoucími osobami a (b) Fondem nebo Investory Fondu;
- (a) Společností a (b) jejichmi vedoucími osobami;
- (a) Fondem a (b) Investory;
- Investory navzájem.

V případech, kdy ani přes přijatá opatření dle Pravidel řízení střetu zájmů není možné zamezit nepříznivému vlivu střetu zájmu na zájmy Fondu nebo Investorů, Společnost zajistí, aby byly vždy upřednostněny zájmy Fondu, resp. Investora před zájmy Společnosti. Pokud dojde ke střetu zájmů mezi Investory navzájem, zajistí Společnost všem Investorům spravedlivé zacházení.

Dojde-li ke střetu zájmů v souvislosti s nabízením investic do Fondu, informuje Společnost Fond a Investory o povaze či zdroji střetu zájmů. Investorům budou informace poskytnuty na internetových stránkách Společnosti v rozsahu, který Investorům umožní řádně vzít v úvahu předmětný střet zájmů a učinit informované rozhodnutí, zda využít služby Společnosti v rámci nabízení investic do Fondu či nikoli.

Specifickým případem střetu zájmů jsou tzv. pobídky.

Společnost nesmí při nabízení investic do Fondu přijmout nebo poskytnout úplatu nebo jinou peněžitou nebo nepeněžitou výhodu (dále „Pobídka“), která může vést k porušení povinnosti jednat s odbornou péčí, tj. kvalifikovaně, čestně, spravedlivě a v nejlepším zájmu Fondu a Investorů nebo k porušení povinnosti řádného řízení střetu zájmů dle Pravidel řízení střetu zájmů. Za Pobídku se ve smyslu ZPKT při nabízení investic nepovažuje úplata, nebo jiná peněžitá nebo nepeněžitá výhoda přijatá od Investora nebo od osoby jednající na jeho účet nebo poskytnutá Investorovi nebo osobě jednající na jeho účet.

Pobídka při splnění shora uvedených předpokladů je přípustná, jestliže má přispět ke zlepšení kvality poskytované služby, nebo umožňuje poskytování služeb nebo je pro tento účel nutná. Společnost poskytuje peněžitě Pobídky (odměny) spolupracujícím investičním zprostředkovatelům jako distributorům podílových listů Fondu. V případě, že Společnost není schopna předem zjistit částku Pobídky, kterou má poskytnout, poskytne Investorovi následně informaci o přesné částce Pobídky, kterou poskytla. Jestliže Společnost průběžně poskytuje Pobídky v souvislosti s nabízením investic do Fondu, alespoň jednou za rok informuje každého Investora Fondu individuálně o skutečné částce plateb nebo výhod, které ve vztahu k němu poskytla.

Společnost v souvislosti se zajištěním nabízení investic do Fondu konkrétně poskytuje spolupracujícím investičním zprostředkovatelům Pobídku ve formě

- a) podílu na vstupním poplatku, placeném Investorem v souvislosti s nabytím podílového listu Fondu, ve výši zpravidla 80 % až 100 % tohoto poplatku; a
- b) splní-li spolupracující investiční zprostředkovatel další podmínky stanovené Společností, podílu ve výši 0,00833 % až 0,08333 % hodnoty Podílových listů Investorů ke konci každého kalendářního měsíce v závislosti na celkovém objemu finančních prostředků ve Fondu.

Podrobnější informace o konstrukci a výši poskytovaných Pobídek sdělí Společnost Investorovi na požádání.

V souvislosti s nabízením investic do Fondu může Společnost poskytovat i tzv. menší nepeněžitě výhody ve smyslu ZPKT. Ty představují určité nepeněžitě výhody, které jsou odůvodnitelné a přiměřené a mají takový rozsah, aby bylo pravděpodobné, že neovlivní chování spolupracujícího investičního zprostředkovatele, který by poškozoval zájmy daného Investora. Tyto mají v případě Společnosti povahu: (i) informací nebo dokumentů, které se týkají podílového listu Fondu, které mají obecnou povahu nebo jsou přizpůsobeny požadavkům Investora a odrážejí situaci Investora; (ii) účast na konferencích, seminářích či jiných školicích akcích zaměřených na výhody a vlastnosti podílového listu Fondu (iii) pohoštění malé hodnoty nabízené během obchodního setkání nebo konference, semináře či jiné školicí akce (iv) jiné menší nepeněžitě výhody, jejichž přehled uveřejňuje ČNB na svých internetových stránkách; taková výhoda musí zvýšit kvalitu služby poskytované Investorovi a vzhledem k celkové úrovni výhod poskytnutých jednou osobou nebo skupinou osob je takového rozsahu a povahy, že pravděpodobně nebude mít nepříznivý vliv na plnění povinnosti spolupracujícího investičního zprostředkovatele jednat v nejlepším zájmu Investorů.

Podrobnější informace o střetech zájmů a Pobídkách sdělí Společnost na žádost Investora, přičemž tyto jsou rovněž uveřejněny na internetových stránkách Společnosti.

#### V. Kategorizace Investorů

V souladu se ZPKT je každý Investor v souvislosti s nabízením investic Společností zařazen do jedné ze tří kategorií:

- (i) neprofesionální zákazník/investor;
- (ii) profesionální zákazník/investor;
- (iii) způsobilá protistrana.

Investoři jednotlivých kategorií mají nárok na různý stupeň ochrany, který odpovídá úrovni jejich znalostí a zkušeností s investováním na finančních trzích. Nejvyšší stupeň ochrany je potom poskytován neprofesionálním investorům a nejnižší stupeň je poskytován způsobilým protistranám. Při splnění podmínek stanovených ZPKT může Investor požádat o zařazení do jiné kategorie. Podrobné informace o jednotlivých kategoriích investorů a s nimi spojených právech jsou uveřejněny na internetových stránkách Společnosti. Pokud nebylo mezi Investorem a Společností stanoveno písemně jinak, je Investor zařazen do kategorie neprofesionálních investorů a náleží mu veškerá práva s tím spojená.

## VI. Osobní údaje Investora

Investor bere na vědomí a podpisem tohoto dokumentu souhlasí s tím, že Společnost prostřednictvím svých zaměstnanců, případně smluvně zavázaných třetích osob shromažďuje, uchovává, ukládá na nosiče dat, používá, archivuje a dalšími způsoby ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOOÚ“) zpracovává osobní údaje Investora v rozsahu potřebném pro uplatňování práv a plnění povinností vyplývajících z platných právních předpisů a smluvních ujednání, mj. i za účelem identifikace a kontroly Investora ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a za účelem nabízení obchodu a služeb Společnosti. Osobní údaje jsou zpracovávány minimálně v rozsahu identifikačních údajů Investora obsažených v dokladu totožnosti a dalších údajů požadovaných zákonem za účelem nabízení investic do Fondu s odbornou péčí (např. znalosti, zkušenosti Investora, aj.), a to po dobu trvání smluvního vztahu mezi Investorem a Společností, resp. Fondem a/nebo po dobu trvání zákonných archivačních lhůt. Na získané osobní údaje se vztahuje povinnost mlčenlivosti. Investor podpisem potvrzuje, že byl poučen o svém právu vyjádřit s výše uvedeným postupem nesouhlas a že tak neučinil. Poskytnutí osobních údajů Investora je dobrovolné. Společnost tímto Investora informuje o jeho právu přístupu k osobním údajům ve smyslu ust. § 12 ZOOÚ, právu na opravu osobních údajů ve smyslu ust. § 21 odst. 1 písm. b) ZOOÚ, jakož i o právu na vysvětlení ve smyslu ust. § 21 odst. 1 písm. a) ZOOÚ.

Investor podpisem potvrzuje, že výše uvedené informace obdržel v dostatečném časovém předstihu před investicí do podílových listů Fondu, a že na základě těchto byl schopen učinit informované investiční rozhodnutí.

Převzal v ..... dne .....

.....

*Jméno a podpis oprávněného zástupce Společnosti*

.....

*podpis Investora*