

Dokument s ključnimi informacijami

Namen

Ta dokument vsebuje ključne podatke za vlagatelje o tem skladu. To ni tržno gradivo. Podatki so predpisani z zakonom, da bi vam pomagali razumeti naravo in tveganja naložb v ta sklad. Svetujemo vam, da jih preberete, da bi lahko na podlagi informacij sprejeli odločitev o morebitnem vlaganju. Dokument predstavlja slovenski prevod dokumenta s ključnimi informacijami, ki ga je izdal upravljavec. Prevod je namenjen seznanitvi strank Wiener Städtische Zavarovalnice, podružnice v Ljubljani, s podatki o skladu.

Produkt

LLB Semper Real Estate (R)

Identifikacija: AT0000622980 (A), AT0000615158 (T), AT0000A0B5Z9 (VTA)

Proizvajalec: LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Wipplingerstraße 35, 1010 Dunaj, Avstrija, spletna stran: www.llbimmo.at. Več informacij lahko prejmete po telefonu na številki +43 1 536160. LLB Invest Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. je del skupine LLB Liechtensteinske deželne banke DD v Liechtensteinu.

Nadzorni organ: Urad za nadzor finančnih trgov Avstrije (FMA) je pristojen za nadzor družbe LLB Invest Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. v zvezi s tem dokumentom s ključnimi informacijami.

Dovoljenje: Ta sklad je registriran v Avstriji.

Datum priprave tega Dokumenta s ključnimi informacijami: 23.04.2025

Opozarjamo, da boste morebiti kupili produkt, ki ni enostaven in ga je težko razumeti.

Kaj je ta produkt?

Vrsta: Ta sklad je alternativni investicijski sklad po avstr. Zakonu o investicijskih skladih iz leta 2011 (InvFG 2011) v povezavi z avstr. Zakonom o alternativnih investicijskih skladih (AIFMG). Sklad je usklajen z evropsko Direktivo 2009/65/ES.

Trajanje Sklad LLB Semper Real Estate je ustanovljen za nedoločen čas. Družba za upravljanje nepremičninskih naložb lahko z dovoljenjem FMA ali v primeru, da vrednost sredstev sklada pade pod 30 milijonov EUR, ob hkratni notifikaciji FMA odpove upravljanje nepremičninskega sklada in mora nato nepremičninski sklad likvidirati. Glede načina odkupa opozarjamo na razdelek »Kako dolgo bi moral razpolagati z naložbo in ali lahko dobim denar izplačan predčasno?«.

Cilji: LLB Semper Real Estate je nepremičninski sklad, ki sledi aktivni naložbeni strategiji z namenom, da z izbiro naložb in strokovnim upravljanjem dosega redne prihodke iz najemnin ter hkrati zagotavlja stalno, ustrezno rast vrednosti nepremičnin. Naložbe, na katerih temelji ta finančni produkt, ne upoštevajo meril EU za okoljsko trajnostne gospodarske dejavnosti. Premoženje nepremičninskega sklada se neposredno ali prek nepremičninskih družb investira izključno v nepremičnine v Avstriji in Nemčiji. Likvidna sredstva morajo znašati najmanj 10 % in največ 49 % sredstev sklada ter poleg bančnih vlog vključujejo tudi vrednostne papirje avstrijskih in nemških izdajateljev. Za zavarovanje premoženja nepremičninskega sklada se lahko uporabljajo izvedeni finančni instrumenti. Donos nepremičninskega sklada izhaja predvsem iz rezultata upravljanja nepremičnin in prevrednotenja, iz nepremičninskega premoženja ter iz rezultatov iz vrednostnih papirjev in likvidnih sredstev. Donosi sklada LLB Semper Real Estate se pri razredu enot z izplačilom (A) ob koncu aprila naslednjega obračunskega leta izplačajo v skladu s pravili sklada. Pri razredih enot reinvestirajočih (T) in v celoti reinvestirajočih (VTA) donosi ostanejo v nepremičninskem skladu in povečujejo vrednost enot. Izračun uspešnosti temelji na prilagojenih, izračunanih vrednostih enote nepremičninskega sklada na začetku in na koncu (kar ustreza presečnemu datumu izračuna) opazovanega obdobja. Pri razredu enot z izplačilom (A) se za namen izračuna uspešnosti vrednost enote nepremičninskega sklada prilagodi za izplačilo.

Ciljna skupina malih vlagateljev: Ta sklad je primeren za male vlagatelje, ki si prizadevajo za rast kapitala, imajo dolgoročni naložbeni horizont najmanj 5 let, nimajo ali imajo le omejeno znanje in/ali izkušnje s kolektivnimi naložbenimi shemami in podobnimi produkti, so sposobni prenesti izgube (tudi do popolne izgube vloženega kapitala) ter ne dajejo pomena zaščiti kapitala. Glede omejitev prodaje glejte prospekt in informacije za vlagatelje v skladu z 21. čl. AIFMG.

Dodatne informacije: Vlagatelji lahko pri družbi za upravljanje vsak poslovni dan (razen velikega petka in Silvestrovo) zahtevajo odkup enot premoženja. Vendar lahko družba za upravljanje odkup zavrne, če tako zahtevajo izredne okoliščine ob upoštevanju interesov vlagateljev. Obdavčitev donosov ali kapitalskega dobička iz sklada je odvisna od davčnega položaja vsakega vlagatelja in/ali od kraja, kjer je bil kapital vložen. Pri odprtih vprašanjih je treba pridobiti profesionalno informacijo.

Kakšno je tveganje in kakšen donos lahko pričakujem?

Kazalnik tveganja

← Nižje tveganje

Višje tveganje →

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



Ta kazalnik tveganja temelji na predpostavki, da boste produkt obdržali 5 let. Če boste zahtevali izplačilo naložbe predčasno, se lahko dejansko tveganje bistveno razlikuje in boste morda prejeli manj.

Zbirni kazalnik tveganja vam pomaga oceniti s tem produktom povezano tveganje v primerjavi z drugimi produkti. Pokaže, kako visoka je verjetnost, da boste pri tem produktu izgubili denar, ker bi se trgi razvijali v določeni smeri ali pa mi ne bi bili sposobni, da vam denar izplačamo. Ta produkt smo na lestvici od 1 do 7 razvrstili v razred tveganja 2, pri čemer 2 ustreza nižjemu razredu tveganja. Tveganje potencialnih izgub iz naslova uspešnosti v prihodnje je ocenjeno kot nizko. Pri neugodnih razmerah na trgu je možno, da lahko izpadi plačil v naložbe negativno vplivajo na uspešnost sklada.

Prosimo vas, da upoštevate morebitno valutno tveganje. Izplačila lahko prejmete v drugi valuti, zato bo vaš dokončen donos odvisen od menjalnega tečaja obeh valut. To tveganje pri zgoraj navedenem kazalniku ni upoštevano. Obstajajo še druga bistvena tveganja, ki niso zajeta v zbirnem kazalniku tveganja: likvidnostno, operativno tveganje in tveganje hrambe. Podrobna pojasnila so na voljo v informacijah za vlagatelje v skladu z 21. čl. AIFMG, točka 10.6. Ta produkt nima nobene zaščite pred razvojem trga v prihodnje, zato lahko vloženi kapital izgubite v celoti ali delno.

Scenariji uspešnosti

Donos, ki ga boste ob koncu dosegli pri tem produktu, je odvisen od razvoja trga v prihodnje. Razvoj trga v prihodnje je negotov in ga ne moremo napovedati z gotovostjo. Prikazani neugodni, zmerni in ugodni scenarij prikazujejo najslabši, povprečen in najboljši razvoj uspešnosti produkta v zadnjih 10 letih. Vendar se lahko trgi v prihodnje razvijajo povsem drugače.

Priporočeno obdobje razpolaganja: 5 let
Primer naložbe: 10.000 EUR

Če zahtevate izplačilo po 1 letu

Če zahtevate izplačilo po 5 letih

Scenariji

Najmanj	Ni zjamčenega minimalnega donosa. Svojo naložbo lahko izgubite v celoti ali delno.		
Stresni scenarij 1)	Kaj lahko prejmete po odbitku stroškov	7.210EUR	7.660EUR
	Letna povprečna donosnost	-28,0%	-5,2%
Neugodni scenarij 2)	Kaj lahko prejmete po odbitku stroškov	8.930EUR	8.360EUR
	Letna povprečna donosnost	-10,8%	-3,5%
Zmerni scenarij 3)	Kaj lahko prejmete po odbitku stroškov	9.910EUR	10.690EUR
	Letna povprečna donosnost	-0,9%	1,3%
Ugodni scenarij 4)	Kaj lahko prejmete po odbitku stroškov	9.980EUR	10.880 EUR
	Letna povprečna donosnost	-0,2%	1,7%

V navedenih vrednostih so zajeti vsi stroški produkta samega, vendar v določenih okoliščinah ne vsi stroški, saj morate plačati tudi svojega svetovalca ali svoje prodajno mesto. Pri tem ni upoštevana vaša morebitna osebna obdavčitev, ki lahko prav tako vpliva na to, kolikšno bo vaše izplačilo ob koncu. 1) Stresni scenarij kaže, koliko bi prejeli v primeru izrednih razmer na trgu. 2) Ta scenarij se je oblikoval pri naložbi v obdobju med februarjem 2023 in marcem 2025. 3) Ta scenarij se je oblikoval pri naložbi v obdobju med decembrom 2016 in decembrom 2021. 4) Ta scenarij se je oblikoval pri naložbi v sklad v obdobju med majem 2015 in majem 2020.

Kaj se zgodi, če družba LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ni sposobna izvesti izplačila?

Sklad predstavlja namenska sredstva, ki so v skrbniški lasti družbe za upravljanje nepremičninskih naložb, je strogo ločeno od premoženja te družbe in je tako zaščiteno pred vsemi zahtevki zoper njo. Glede družbe KAG Immobilien tako tveganje nasprotne pogodbenne stranke (če bi slednja postala nesolventna) ne obstaja. Za sklad ne veljajo nobena zakonska ali druga naložbena jamstva.

Kakšni so stroški?

Oseba, ki prodaja produkt ali vam o njem svetuje, vam lahko zaračuna tudi druge stroške. V tem primeru vam bo pojasnila te stroške in predstavila, kako bodo ti stroški vplivali na vašo naložbo.

Stroški skozi čas

V preglednici so predstavljeni zneski, ki se odbijejo od vaše naložbe za kritje različnih vrst stroškov. Ti zneski so odvisni od tega, koliko ste vložili, kako dolgo boste s produktom razpolagali in kako dobro se bo produkt razvijal. Tukaj predstavljeni zneski prikazujejo primer naložbenega zneska in različna možna naložbena obdobja.

Izhajamo iz naslednje predpostavke:

- Prvo leto bi prejeli povrnen vloženi znesek (0 % letna donosnost). Za druga obdobja trajanja naložbe pa predpostavljamo, da se bo produkt razvijal v skladu s predstavljenim zmernim scenarijem. - Naložba znaša 10.000 EUR.

Če zahtevate izplačilo po 1 letu

Če zahtevate izplačilo po 5 letih

Skupni stroški	511 EUR	1.555 EUR
Letni učinek stroškov 1)	5,1 %	2,8 %

*Ti podatki prikazujejo, kako stroški v obdobju razpolaganja na letni ravni znižujejo vašo donosnost. Če bi denimo zahtevali izplačilo ob koncu priporočenega obdobja trajanja naložbe, bo vaša povprečna donosnost na leto znašala predvidoma 4,1% pred obračunom stroškov in 1,3% po obračunu stroškov. Del stroškov lahko delimo z osebo, ki vam je produkt prodala, da bi s tem poplačali storitev, ki jo je opravila za vas. Ti zneski zajemajo najvišji znesek prodajne provizije, ki jo sme obračunati oseba, ki vam prodaja produkt (3 % vstopnih stroškov ustreza 2,91 % bruto vložnega zneska/292 EUR). Ta oseba vam bo sporočila višino dejanske prodajne provizije.

Sestava stroškov

Enkratni stroški pri vstopu ali izstopu		Če zahtevate izplačilo po 1 letu
Vstopni stroški	3 % vstopnih stroškov ustreza 2,91 % bruto vloženega zneska, ki ga pri vstopu vplačate v to naložbo.	292 EUR
Izstopni stroški	Za ta produkt ne obračunamo izstopnih stroškov, lahko pa vam provizijo zaračuna oseba, ki vam produkt prodaja.	0 EUR
Celotni stroški poslovanja		
Upravljske provizije in drugi administrativni in obratovalni	1,22% vrednosti vaše naložbe na leto. Pri tem gre za oceno na podlagi dejanskih stroškov zadnjega leta.	122 EUR
Transakcijski stroški	0,97% vrednosti vaše naložbe na leto. Pri tem gre za oceno stroškov, ki nastanejo, če kupimo ali prodamo osnovno naložbo za ta produkt. Dejanski znesek je odvisen od tega, koliko kupimo in prodamo.	98 EUR
Dodatni stroški pod določenimi pogoji		
Provizija za uspešnost	Provizija za uspešnost ni obračunana (variabilno plačilo, provizija za uspešnost).	0 EUR

Kako dolgo bi moral razpolagati z naložbo in ali lahko dobim denar izplačan predčasno?

Priporočeno obdobje razpolaganja: 5 let

Priporočeno obdobje razpolaganja je izbrano tako, da je verjetnost nominalnih izgub za vlagatelja (imetnika enot premoženja) v primeru daljše naložbe majhna. Kljub temu izgub ni mogoče izključiti. Odkup enot tega sklada je mogoče zahtevati vsak borzni dan, razen na avstrijske bančne praznike ter na veliki petek in Silvestrovo, pri imenovani skrbniški banki (depozitarju). Izplačilo odkupne vrednosti se lahko začasno zadrži, če nastopijo izjemne okoliščine, ki to ob upoštevanju upravičenih interesov imetnikov enot utemeljujejo.

Prosimo, upoštevajte: Najkasneje s 1. 1. 2027 bodo za ta sklad veljali novi zakonski predpisi glede odkupa enot. V tem primeru je treba upoštevati 12-mesečno minimalno obdobje razpolaganja in 12-mesečni rok za odkup. DZU bo vlagatelje o tem obvestila pravočasno, torej najmanj 12 mesecev prej, v skladu z novimi zakonskimi obveznostmi.

Kako se lahko pritožim?

Pritožbe glede tega produkta in ravnanje družbe LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. lahko naslovite po pošti na naslov LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Wipplingerstr. 35, A1010 Dunaj, ali po el. pošti na naslov sre@llb.at. Pri pritožbah glede svetovanja ali prodajnega postopka se prosimo, obrnite na kontaktno osebo vaše banke ali skrbniške banke.

Druge pomembne informacije

Prospekt in informacije za vlagatelje v skladu z 21. čl. AIFMG ter aktualna poročila, aktualne cene enot premoženja in nadaljnje informacije o skladu so na voljo brezplačno v nemškem jeziku na naši domači spletni strani na povezavi <https://www.llbimmo.at/de/home/fonds/downloads>. Dodatne, zakonsko predpisane informacije o donosnosti v zadnjih 10 letih (oziroma v ustreznem krajšem obdobju), ki pa ne omogočajo zanesljivih sklepov o prihodnji donosnosti sklada, ter mesečne scenarije uspešnosti najdete prav tako na naši spletni strani <https://www.llbimmo.at/de/home/fonds/investmentfonds>. Skladu se izda dovoljenje v Avstriji in Nemčiji za prodajo izključno za polprofesionalne in profesionalne vlagatelje, njegovo upravljanje nadzira avstrijski Urad za nadzor finančnega trga FMA. Ta dokument je zgolj informativne narave in ne nadomešča ponudbe niti ne spodbuja k nakupu produkta. Obdavčitev donosov ali kapitalnega dobička iz sklada je odvisna od davčnega položaja vsakega vlagatelja in/ali od kraja, kjer je bil kapital vložen. Glej tudi 3. točko II. poglavja »Davčna obravnava investicijskega kupona« iz dokumenta »Prospekt in informacije za vlagatelje v skladu z 21. čl. AIFMG«. Pri odprtih vprašanjih je treba pridobiti profesionalno informacijo. Po pridobitvi dovoljenja FMA je družba LLB Immo KAG odločila, da zaradi zahtev avstrijskega zakona ImmoInvFG dne 23. 4. 2025 odpove upravljanje sklada LLB Semper Real Estate z odpovednim rokom 6 mesecev, in sicer z učinkom na dan 23. 10. 2025. Likvidacija sklada se začne 24. 10. 2025 in bo objavljena še posebej.