

SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

Účel

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, aby Vám pomohlo porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

Produkt

BHS REAL ESTATE FUND SICAV SICAV, a.s. – investiční akcie PI CZK, ISIN: CZ0008042454 (dále též jen „Fond“)

Tvůrce produktu:

Versute investiční společnost, a.s., IČO: 08787131 (dále jen „Společnost“)

Společnost lze kontaktovat:

Web: www.versuteis.cz

E-mailem: info@versuteis.cz

Telefonicky: +420 704 970 643

Orgán dohledu:

Česká národní banka, se sídlem Na Příkopě 28, Praha 1, PSČ 115 03, www.cnb.cz

Datum vypracování tohoto dokumentu: 2. 1. 2023

Produkt, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.

O jaký produkt se jedná?

Typ

Produkt je investičním fondem kvalifikovaných investorů ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem (SICAV).

Cíle

Investičním cílem Fondu je dosahovat zhodnocení investic na základě investic do výnosových nemovitostí prostřednictvím účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů. Fond se soustředí na nemovitosti v nadstandardním technickém stavu a s dobře diverzifikovaným portfoliem dlouhodobých nájemníků – solidních a dobře zavedených společností. Zdrojem výnosů Fondu je průběžné inkaso nájemného a kapitálové zhodnocení investic v případě růstu cen na nemovitostním trhu. Investice Fondu jsou zpravidla realizovány s využitím úvěrového financování. Tímto způsobem se zvyšuje potenciální výnos produktu, ale současně je tak s tímto produktem spojeno významně vyšší riziko ztráty investovaných prostředků. Fond investuje více než 90 % hodnoty svého majetku především do účastí v kapitálových obchodních společnostech. Fond může investovat i do jiných aktiv na oportunistické bázi v případě, že poměr potencionálního výnosu a rizika takové investice je atraktivní. Fond nemá při svém investování žádná měnová omezení a nesleduje žádný index. Návratnost investice do Fondu není zaručena. Vztah mezi výnosem portfolia a výnosem produktu je přímý s multiplifikátorem 0,8. To znamená, že hodnota produktu vzroste o 0,8 CZK na každou 1,- CZK zhodnocení portfolia Fondu. Část zhodnocení portfolia ve výši 20 % je následně alokováno na jiný druh akcií vydaných k Fondu.

Pro koho je produkt určen

Fond je možné nabízet, resp. účastnické cenné papíry Fondu je oprávněn nabýt pouze kvalifikovaný investor. Fond je určen pro investory, kteří jsou připraveni držet svou investici po dobu investičního horizontu (3 let), a zároveň jsou ochotni podstoupit dále uvedená rizika, a to s cílem zhodnotit svou investici.

Doba trvání Fondu

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to neexistuje žádné datum splatnosti investice.

Fond může být zrušen z důvodů stanovených zákonem. Fond může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, a to rozhodnutím Společnosti, což může mít za následek, že investor nebude držet investici ve Fondu po doporučenou dobu držení. **Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání investora ve Fondu.**

Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

Syntetický ukazatel rizik (SRI)

1 2 3 4 5 6 **7**

← nižší riziko vyšší riziko →

Tento produkt byl zařazen do třídy 7 ze 7, což je nejvyšší třída rizik. Pravděpodobnost budoucích ztrát je vysoká. Doporučená doba držení (investiční horizont) je 3 a více let.

Souhrnný ukazatel rizik (SRI) 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 (např. v důsledku negativního vývoje na trzích, neúspěchu některých obchodních společností apod.). Uvedený ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte 3 a více let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud provedete odprodej předčasně a můžete získat zpět méně. V důsledku odkoupení investice před uplynutím doporučené doby držení Společnost uplatňuje výstupní srážku.

Pozor na **riziko likvidity**. Fond je povinen odkoupit Vaše investiční akcie ve lhůtách uvedených v příloze statutu Fondu.

Pozor na **měnové riziko**. Fond investuje do investičních aktiv nacházejících se v Evropě, jeho výnosnost proto závisí mj. též na směnném kurzu mezi měnou investice a českými korunami, v nichž je produkt denominován.

Pro výnos tohoto produktu jsou zásadní tržní rizika, zejména rizika vývoje cen na nemovitostním trhu v České republice.

Jiná rizika nezohledněná v SRI (podrobnější popis rizik – viz statut Fondu, kapitola VI)

Jinými riziky nezohledněnými v SRI jsou zejména:

Operační riziko způsobené možným selháním vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí.

Rizika spojená s typem aktiv, na které je zaměřena investiční strategie Fondu (viz "Cíle"), které představuje zejména tržní riziko, úvěrové riziko, riziko koncentrace, riziko vypořádání a měnové riziko.

Rizika týkající se udržitelnosti představují události nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. V současné době nejsou zohledňována rizika udržitelnosti coby samostatné kategorie rizik, jelikož předmětná rizika nejsou s ohledem na složení portfolia Fondu a investiční strategie Fondu relevantní, resp. již jsou obsažena v jiných kategoriích rizik. V relevantních případech však mohou být rizika týkající se udržitelnosti ze strany obhospodařovatele posuzována a výsledky posouzení mohou být zohledňovány v rámci investičních rozhodnutí s ohledem na povahu podkladových aktiv. Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Maximální možná ztráta investovaného kapitálu a další upozornění

Investor může ztratit veškerý investovaný kapitál.

Investice – Scénáře výkonnosti

Hodnota investice za uvedenou dobu držení **1 000 000 CZK**, předpokládané průměrné roční zhodnocení v %.

Počet let:	1 000 000 CZK	1	2	3 (doporučená doba držení)
Scénáře				
Stresový scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	830 756,46 Kč	819 820,76 Kč	801 260,64 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-16,92 %	-9,46 %	-7,12 %
Nepříznivý scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	965 492,40 Kč	1 015 162,87 Kč	1 092 061,97 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-3,45 %	0,76 %	2,98 %
Umírněný scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	987 827,08 Kč	1 050 329,57 Kč	1 139 643,40 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-1,22 %	2,49 %	4,45 %
Příznivý scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 118 524,90 Kč	1 095 176,75 Kč	1 198 585,61 Kč
	Průměrný výnos každý rok	1,85 %	4,65 %	6,22 %

A) Tato tabulka uvádí peníze, které byste mohli získat zpět za příští roky podle různých scénářů za předpokladu, že investujete **1 000 000 CZK**.

B) Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů.

- C) Prezentované scénáře jsou odhadem budoucí výkonnosti založeným 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.
- D) Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět při mimořádných okolnostech na trhu, a nebere v potaz situaci, kdy Vám nejsme schopni zaplatit.
- E) 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 rovnou ovlivnit, kolik získáte zpět.

Co se stane, když Společnost není schopna uskutečnit výplatu?

Můžete čelit ztrátě v důsledku selhání Společnosti. Veškeré ztráty související s investicí nejsou kryty žádným systémem odškodnění nebo záruk.

S jakými náklady je investice spojena?

Náklady v čase (1 000 000 CZK)

Jednorázová investice 1 mil. CZK	Pokud provedete odprodej po 1 roce	Pokud provedete odprodej po 2 letech	Pokud provedete odprodej po 3 letech
Náklady celkem (CZK)	109 143,04 Kč	151 623 Kč	172 719,54 Kč
Dopad na výnos p.a.	11,11 %	7,56 %	5,65 %

Dopad na výnos (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 částky jsou kumulativní náklady produktu samotného po tři různé doby držení. Zahrnují možné pokuty za předčasné ukončení (např. v 1., 2. či 3. roce 2 % z hodnoty odkupovaných cenných papírů). Údaje předpokládají, že investujete **1 000 000 CZK**. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnosti změnit.

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud ano, poskytne Vám tato osoba o těchto nákladech informace a objasní Vám dopad, který budou v čase všechny náklady mít na Vaši investici.

Skladba nákladů (tabulka ukazuje dopad každého roku různých typů nákladů na výnos investice, který byste mohli získat na konci doporučené doby držení – zde je doporučená doba držení 3 a více let – a význam různých kategorií nákladů)

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	1,80 %	Dopad nákladů, které zaplatíte při vstupu do investování
	Náklady na výstup	0,00 %	Dopad nákladů při ukončení investice (Investiční horizont je 3 a více let.)
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0,00 %	Dopad nákladů nákupů / prodejů podkladových aktiv
	Jiné průběžné náklady	2,18 %	Dopad nákladů vynaložených na správu Fondu
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	0,00 %	Dopad výkonnostního poplatku (inkasujeme 20 % z kladného rozdílu mezi hodnotou hrubého fondového kapitálu třídy na konci aktuálního účetního období a hodnotou fondového kapitálu třídy na konci minulého účetního období)
	Odměny za zhodnocení kapitálu	1,49 %	Dopad odměny ze zhodnocení kapitálu – není stanoveno

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

Investiční horizont je 3 a více let, a to s ohledem na charakter aktiv, do kterých Fond investuje.

Možnosti a podmínky zrušení investice před její splatností

Investor je oprávněn odprodat investici i před uplynutím doporučené doby držení.

V důsledku odkoupení investice před uplynutím 3 let může Společnost uplatnit výstupní srážku 2 % z hodnoty odkupovaných cenných papírů (viz předchozí oddíl tohoto dokumentu).

Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Stížnost nebo reklamaci ohledně produktu lze podat písemně (poštou nebo emailem), telefonicky nebo osobně na níže uvedené kontaktní údaje:

Osobně nebo písemně na adrese: Versute investiční společnost, a.s., se sídlem Legerova 578/70, Praha 2 - Vinohrady, PSČ 120 00

Telefonicky: +420 704 970 643

E-mailem: info@versuteis.cz Web: www.versuteis.cz

Jiné relevantní informace

Na žádost Vám budou Společností poskytnuty v elektronické nebo vytištěné podobě statut Fondu a poslední uveřejněná výroční zpráva Fondu.