

## SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

### Účel

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, s cílem pomoci Vám 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 B**, ISIN: CZ0008043668 (dále též jen „Fond“)

**Tvůrce produktu:**

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

**Společnost lze kontaktovat:**

Web: [www.versuteis.cz](http://www.versuteis.cz)

E-mailem: [info@versuteis.cz](mailto:info@versuteis.cz)

Telefonicky: +420 704 970 643

**Orgán dohledu:**

Společnosti bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu České národní banky, se sídlem Na Příkopě 28, Praha 1, PSČ 115 03, [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)

Datum vypracování tohoto dokumentu: 1. 2. 2024

**Produkt, o jehož koupi uvažujete, není jednoduchý a může být obtížné mu porozumět.**

### O jaký produkt se jedná?

#### Typ

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

#### 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.**

#### 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 0,85. To znamená, že hodnota produktu vzroste o 0,85 CZK na každou 1,- CZK zhodnocení portfolia Fondu. Část zhodnocení portfolia ve výši 15 % je následně alokována 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.

### 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 3 ze 7, což je 3 nejnižší třída rizik a odpovídá středně nízkému riziku. 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

Co z tohoto produktu získáte, závisí na budoucí výkonnosti trhu. Budoucí vývoj trhu je nejistý a nelze jej s přesností předvídat. Uvedené scénáře jsou příklady založené na dosavadních výsledcích a na určitých předpokladech. Trhy se mohou v budoucnu vyvíjet velmi odlišně.

Hodnota investice za uvedenou dobu držení **40 000 EUR**, předpokládané průměrné roční zhodnocení v %.

| Počet let:         | <b>40 000 EUR</b>                               | 1          | 3<br>(doporučená doba držení) |
|--------------------|---|------------|-------------------------------|
| Scénáře            |   |            |                               |
| Stresový scénář:   | Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů | 35 610 EUR | 36 040 EUR                    |
|                    | Průměrný výnos každý rok                        | -10,99 %   | -3,41 %                       |
| Nepříznivý scénář: | Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů | 38 710     | 42 690 EUR                    |
|                    | Průměrný výnos každý rok                        | -3,23 %    | 2,19 %                        |
| Umírněný scénář:   | Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů | 41 610 EUR | 47 540 EUR                    |
|                    | Průměrný výnos každý rok                        | 4,02 %     | 5,93 %                        |
| Příznivý scénář:   | Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů | 43 470 EUR | 49 640 EUR                    |
|                    | Průměrný výnos každý rok                        | 8,68 %     | 7,46 %                        |

- A) Tato tabulka uvádí peníze, které byste mohli získat zpět za příští roky podle různých scénářů za předpokladu, že investujete **40 000 EUR**.
- B) Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat v různých scénářích vývoje. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů.
- C) Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět při mimořádných okolnostech na trhu.
- D) 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.
- E) Tento produkt nelze snadno vyinkasovat. Pokud ukončíte investici dříve, než je doporučená doba držení, zaplatíte dodatečné náklady.

#### 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?

Tabulky uvádějí částky, kterými jsou z vaší investice hrazeny různé druhy nákladů. Tyto částky závisí na výši Vaší investice, délce držení produktu a na výkonnosti produktu. Částky uvedené v této tabulce jsou příklady založené na vzorové výši investice a různých možných obdobích investice.

Předpokládali jsme, že v prvním roce byste získali zpět částku, kterou jste investovali (0% roční výnos); v případě ostatních dob držení jsme předpokládali výkonnost produktu podle umírněného scénáře, a že jste zainvestoval částku 40 000 EUR.

| Jednorázová investice<br>40 000 EUR | Pokud provedete<br>odprodej po<br>1 roce | Pokud provedete<br>odprodej po<br>3 letech |
|-------------------------------------|--|--|
| <b>Náklady celkem (EUR)</b>         | 2 002 EUR                                | 3 672 EUR                                  |
| Dopad na výnos p.a.                 | 5,0 %                                    | 2,9 %                                      |

Dopad na výnos (RIY) ukazuje, jak náklady každoročně za dobu držení snižují Váš výnos.

Zde uvedené částky jsou kumulativní náklady produktu samotného po dvě 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 **40 000 EUR**. 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 dodatečné 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).

| <b>Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu</b>      |       |         |  |
|---|-------|---------|--|
| Náklady na vstup  | 0,0 % | 0 EUR   | Dopad nákladů, které zaplatíte při vstupu do investování   |
| Náklady na výstup                                       | 2,0 % | 800 EUR | Dopad nákladů při ukončení investice (Investiční horizont je 3 a více let.)  |
| <b>Průběžné náklady (účtované každý rok)</b>            |       |         |  |
| Transakční náklady portfolia                            | 0,0 % | 0 EUR   | Dopad nákladů nákupů / prodejů podkladových aktiv  |
| Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady | 1,9 % | 749 EUR | Dopad nákladů vynaložených na správu Fondu   |
| <b>Vedlejší náklady za určitých podmínek</b>            |       |         |  |
| Výkonnostní poplatky a odměny za zhodnocení kapitálu    | 1,1 % | 453 EUR | Dopad výkonnostního poplatku (inkasujeme 15 % z kladného rozdílu mezi hodnotou hrubého fondového kapitálu třídy na konci aktuálního účetního období a hodnotou fondového kapitálu třídy na konci minulého účetního období) |

## 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 Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1, PSČ 110 00.

Telefonicky: +420 704 970 643

E-mailem: [info@versuteis.cz](mailto:info@versuteis.cz)

Web: [www.versuteis.cz](http://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.