

## 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.

### Název produktu

BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. - investiční akcie FI CZK (dále jen „Fond“)

### ISIN

CZ0008042439

### Tvůrce produktu

Versute investiční společnost, a.s., se sídlem Masarykovo nábřeží 246/12, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 08787131 (dále jen „Společnost“)

### Společnost lze kontaktovat

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

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

Telefon: +420 704 970 643

### Organ 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). Česká národní banka je odpovědná za dohled nad Společností ve vztahu ke sdělení klíčových informací.

### Datum vypracování

19. 12. 2025

**Chystáte se zakoupit produkt, který 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). Depozitář produktu je společnost Československá obchodní banka, a.s., IČO: 00001350, se sídlem Radlická 333/150, Radlice, PSČ 150 00 Praha 5, Česká republika.

#### 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.** Frekvence vydávání podílových jednotek je kalendářní měsíc a lhůta pro odkup podílových jednotek je v rozmezí 180 až 365 dnů. Existuje možnost vyplacení podílových jednotek na žádost retailového investora. Podívejte se do oddílu **Jak dlouho bych měl investici držet. Mohu peníze vybrat předčasně?** Dividendy se nevyplácejí, dividendy se reinvestují.

#### 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.

Investice Fondu jsou v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle § 17b zákona o daních z příjmů. Fond investuje většinu hodnoty svého majetku zejména do účastí a úvěrů nemovitostním společnostem. 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 multiplikátorem 0,9. To znamená, že hodnota produktu vzroste o 0,9 CZK na každou 1,- CZK zhodnocení portfolia Fondu. Část zhodnocení portfolia ve výši 10 % je následně alokována na jiný druh akcií vydaných k Fondu.

Investiční cíl Fondu není krátkodobě nebo skokově zvýšit hodnotu investovaných peněžních prostředků investorů. Další informace o produktu, statut Fondu obsahující popis investiční strategie a cílů Fondu, poslední výroční zpráva, popř. další dokumenty o produktu jsou k dispozici v listinné podobě na kontaktním místě Společnosti. Dokumenty jsou v českém jazyce a jsou k dispozici zdarma.

#### Zamýšlený retailový investor

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 (Doporučená doba držení 3 a víc 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?

#### SOUHRNNÝ UKAZATEL RIZIK (SRI)

1	2	3	4	5	6	7
← nižší riziko						→ vyšší riziko

Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu 3 let. (Doporučená doba držení 3 a víc let). Skutečné riziko se může výrazně lišit, pokud produkt vyinkasujete v počáteční fázi, a můžete získat zpět méně peněz. Můžete inkasovat předčasně.

Pravděpodobně zaplatíte vysoké dodatečné náklady, abyste mohli inkasovat předčasně. Pravděpodobně nebudete moci svůj produkt snadno prodat nebo jej budete muset prodat za cenu, která výrazně ovlivní, kolik získáte zpět. Podívejte se do oddílu Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu peníze vybrat předčasně? Pozor na riziko likvidity. Fond je povinen odkoupit Vaše investiční akcie ve lhůtách uvedených v příloze statutu

Fondu.

Pozor na měnové riziko. Fond může investovat do aktiv nacházejících se v jiných zemích a jeho výnosnost proto závisí mj. též na směnném kurzu mezi měnou investice a českými korunami, v nichž je produkt denominován.

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 5 ze 7, což je třetí nejvyšší třída rizik. To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na středně vysokou úroveň a je pravděpodobné, že naši kapacitu Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky.

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".

**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 samostatná 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.

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.

### Scénáře výkonnosti

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. 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. Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek. Tento produkt nelze snadno vyinkasovat. Pokud ukončíte investici dříve, než je do poručení doba držení pravděpodobně zaplatíte dodatečné náklady.

Doporučená doba držení:		3 let	
Příklad investice:		1 000 000 Kč	
Scénáře		Pokud investici ukončíte po jednom roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí doporučené doby držení
Minimální	Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo všechny.		
Stresový scénář:	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	270 280 Kč	369 100 Kč
	Průměrný každoroční výnos	-72,97 %	-28,27 %
Nepříznivý scénář:	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	844 860 Kč	997 400 Kč
	Průměrný každoroční výnos	-15,51 %	-0,09 %
Umírněný scénář:	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	1 014 060 Kč	1 210 830 Kč
	Průměrný každoroční výnos	1,41 %	6,58 %
Příznivý scénář:	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	1 070 250 Kč	1 264 940 Kč
	Průměrný každoroční výnos	7,02 %	8,15 %

### 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?

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud tomu tak je, poskytněte Vám informace o těchto nákladech a o tom, jak ovlivňují vaši investici, tato osoba.

**Náklady v čase** 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,
- je zainvestováno 1 000 000 Kč.

	Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí doporučené doby držení
Náklady celkem	68 367 Kč	92 753 Kč
Dopad ročních nákladů (*)	6,8 %	3,0 %

(\*) Tento údaj uvádí, jak náklady každoročně za dobu držení snižují Váš výnos. Například ukazuje, že pokud investici ukončíte v doporučené době držení, bude Váš předpokládaný průměrný roční výnos činit 9,58 % před odečtením nákladů a 6,58 % po odečtení nákladů. Část nákladů můžeme

za účelem pokrytí poskytovaných služeb sdílet s osobou, která Vám produkt prodává. Tyto údaje zahrnují maximální poplatek za distribuci, který si může osoba, která Vám produkt prodává, účtovat (3 % investované částky). Skutečnou výši poplatku za distribuci Vám sdělí tato osoba.

### Skladba nákladů

	Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu	Pokud investici ukončíte po uplynutí jednoho roku
Náklady na vstup	Maximálně 3 % z částky, kterou zaplatíte při vstupu v souvislosti s touto investicí	30 000 Kč
Náklady na výstup	2 % Vaší investice, než Vám bude vyplacena. Tyto náklady se účtují pouze v případě nedodržení doporučené doby držení (v prvním roce).	19 400 Kč
<b>Průběžné náklady (účtované každý rok)</b>		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	1,2 % Vaší investice za rok. Jedná se o odhad.	12 080 Kč
Transakční náklady portfolia	0,0 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad nákladů vzniklých při nákupu a prodeji podkladových investic pro produkt. Skutečná částka se bude lišit v závislosti na nakupovaném a prodávaném objemu.	415 Kč
<b>Vedlejší náklady za určitých podmínek</b>		
Výkonnostní poplatky a odměny za zhodnocení kapitálu	0,6 % Vaší investice za rok. Skutečná částka se bude lišit v závislosti na výkonnosti Vaší investice.	6 472 Kč

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

**Doporučená doba držení: 3 let.**

**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). V dalších letech výstupní srážka klesá až na nula (při doporučené době držení).

### Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Stížnost nebo reklamaci ohledně produktu lze podat písemně (poštou nebo e-mailem), 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

Telefon: +420 704 970 643

E-mail: [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.