

SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

V TOMTO SDĚLENÍ NALEZNETE KLÍČOVÉ INFORMACE O TOMTO INVESTIČNÍM PRODUKTU. NEJEDNÁ SE O PROPAGAČNÍ MATERIÁL. POSKYTNUTÍ TĚCHTO INFORMACÍ VYŽADUJE ZÁKON, ABY VÁM POMOHLA POROZUMĚT PODSTATĚ, RIZIKŮM, NÁKLADŮM, MOŽNÝM VÝNOSŮM A ZTRÁTÁM SPOJENÝM S TÍMTO PRODUKTEM A POROVNAT JEJ S JINÝMI PRODUKTY.


OBECNÉ INFORMACE

NÁZEV PRODUKTU		ISIN
Prémiové investiční akcie – Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.		CZ0008043726
NÁZEV TVŮRCE PRODUKTU	INTERNETOVÁ STRÁNKA	TELEFON
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.	www.avantfunds.cz	+420 267 997 795
ORGÁN DOHLEDU ODPOVĚDNÝ ZA DOHLED NAD TVŮRCEM PRODUKTU		DATUM VYPRACOVÁNÍ/ POSLEDNÍ ÚPRAVY
Česká národní banka		12. srpna 2019
UPOZORNĚNÍ		
PRODUKT, O JEHOŽ KOUPI UVAŽUJETE, JE SLOŽITÝ A MŮŽE BÝT OBTÍŽNĚ SROZUMITELNÝ.		

O JAKÝ PRODUKT SE JEDNÁ?

TYP PRODUKTU
Prémiová investiční akcie vydaná k investičnímu fondu Československý nemovitostní fond SICAV, a.s. Jedná se o účastnický cenný papír vydaný k investičnímu fondu, který je: <ul style="list-style-type: none"> – alternativním investičním fondem ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/65/EU (dále jen „AIFMD“); – fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“).
CÍLE PRODUKTU
Investiční strategií fondu je investování do developerských projektů zaměřených na výstavbu nemovitostí, zejména bytových jednotek a nebytových prostor rámci České republiky. Některé investice mohou být realizovány prostřednictvím akvizice nemovitostní nebo projektové společnosti, která vlastní předmětnou nemovitost, resp. developerský projekt. Výnosy budou generovány z následného prodeje bytových jednotek, popř. z inkas plateb nájemného. Některé projekty jsou realizovány také s využitím úvěrového financování. Tímto se zvyšuje potenciální výnos produktu, ale současně je s tímto produktem spojeno významně vyšší riziko ztráty investovaných prostředků. Vztah mezi výnosem portfolia fondu a výnosem výkonnostních investičních akcií není zcela přímý. Pravidla pro výpočet hodnoty produktu mohou být složitá a obtížně srozumitelná, a proto je nezbytné, aby se s nimi investor detailně seznámil ještě před uskutečněním investice. Produkt má za standardních podmínek následující vlastnosti: <ul style="list-style-type: none"> – pro produkt je plánováno dosažení výnosu odpovídajícího rozpětí mezi 6,7 % p.a. a 8,2 % p.a., – zdrojem pro dosažení minimálního plánovaného výnosu je vedle výnosu portfolia fondu rovněž aktuální hodnota výkonnostních investičních akcií (další druh investičních akcií vydaných k fondu), – dosažení minimálního plánovaného výnosu není nijak zajištěno nebo garantováno.
ZAMÝŠLENÝ RETAILOVÝ INVESTOR
Tento produkt může nabývat výlučně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 odst. 1 ZISIF. Produkt je vhodný pro investory, kteří zamýšlejí doplnit své portfolio o alternativní druhy investic s vyšším výnosovým potenciálem a současně jsou ochotni nést nadstandardní míru rizika ztráty. Produkt není vhodný pro investory, kteří vyžadují v případě potřeby rychlé zpeněžení své investice před uplynutím plánovaného investičního horizontu fondu. Investiční horizont investora: min. 5 let Produkt je vhodný zejména pro investory, kteří: <ul style="list-style-type: none"> - jsou schopni absorbovat ztrátu investice v plné výši, - akceptují omezenou likviditu své investice, - mají znalosti a zkušenosti s investováním za využití úvěrového financování, - mají znalosti a zkušenosti zejména s investováním do nemovitostí a nemovitostních projektů.

JAKÁ PODSTUPUJI RIZIKA A JAKÉHO VÝNOSU BYCH MOHL DOSÁHNOUT?

SOUHRNNÝ UKAZATEL RIZIK (SRI)						
1	2	3	4	5	6	7
<----->						
NIŽŠÍ RIZIKO			VYŠŠÍ RIZIKO			
 UPOZORNĚNÍ Ukazatel SRI předpokládá, že si produkt ponecháte 5 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud požádáte o odkup produktu předčasně. Můžete tak získat zpět méně. Za předčasný odkup produktu budete možná muset zaplatit značné dodatečné náklady.						
SLOVNÍ POPIS SRI						
<p>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 pohybu na trzích, nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit.</p> <p>Zařadili jsme tento produkt do třídy 6 ze 7, což je druhá nejvyšší třída rizik.</p> <p>Tento produkt je do příslušné třídy rizik zařazen s důvodu absence relevantní řady historických dat, resp. absence srovnávacího ukazatele s vhodnými parametry.</p> <p>To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na vysokou úroveň a je velmi pravděpodobné, že schopnost Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky.</p>						

Pro výnos tohoto produktu jsou zásadní tržní rizika, zejména rizika vývoje cen na nemovitostním trhu. Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů. Pokud nejsme schopni zaplatit Vám dlužnou částku, mohli byste přijít o veškeré své investice.

SCÉNÁŘ VÝKONNOSTI

Tato tabulka uvádí, kolik byste mohli získat zpět za příštích 5 let podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 2 000 000 Kč. Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů. 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. Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět při mimořádných okolnostech na trhu, a nebere v potaz situaci, kdy Vám nejsme schopni zaplatit.

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.

Tyto scénáře uvádějí, kolik byste mohli v závislosti na době držby produktu získat po úhradě nákladů

Scénář		Držení produktu 1 rok	Držení produktu 3 roky	Držení produktu 5 let
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	384 407	681 462	896 212
	Průměrný výnos každý rok	-80,8%	-30,2%	-14,8%
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 606 505	1 451 033	1 156 146
	Průměrný výnos každý rok	-19,7%	-10,1%	-10,4%
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 636 505	2 024 951	2 808 989
	Průměrný výnos každý rok	-18,2%	0,4%	7,0%
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 636 505	2 024 951	2 808 989
	Průměrný výnos každý rok	-18,2%	0,4%	7,0%

CO SE STANE, KDYŽ FOND NENÍ SCHOPEN USKUTEČNIT VÝPLATU?

NEEXISTENCE ZÁRUK A SYSTÉMU ODŠKODNĚNÍ PRO PRODUKT

Investor může čelit finanční ztrátě v důsledku selhání tvůrce produktu, přičemž na takovou ztrátu se nevztahuje systém odškodnění nebo záruk pro investory.

S JAKÝMI NÁKLADY JE INVESTICE SPOJENA?

SOUHRNNÝ UKAZATEL NÁKLADŮ (RIY)

Snížení výnosu (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 náklady jsou kumulativní náklady produktu samotného po tři různé doby držení. Zahrnují možné srážky za předčasné ukončení. Údaje předpokládají, že investujete 2 mil. Kč. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnosti změnit.

NÁKLADY V ČASE

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

Investice 2 mil. Kč	Pokud požádáte o odkup po 1 roce	Pokud požádáte o odkup po 3 letech	Pokud požádáte o odkup po 5 letech
Náklady celkem (Kč)	572 420	668 141	392 104
Dopad na výnos (RIY) ročně	28,62%	8,99%	2,27%

SKLADBA NÁKLADŮ

Tabulka níže ukazuje:

- dopad každého roku různých typů nákladů na výnos investice, který byste mohli získat na konci doporučené doby držení,
- význam různých kategorií nákladů.

Tato tabulka ukazuje dopad na výnos ročně			
Jednorázové náklady	Náklady na vstup	1,17 %	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. To je maximum, které zaplatíte, a mohli byste platit méně. To zahrnuje náklady na distribuci produktu.
	Náklady na výstup	0 %	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice, když dosáhla doporučené doby držení.
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0 %	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	Jiné průběžné náklady	1,10 %	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich

			investic.
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	0 %	Dopad výkonnostního poplatku.
	Odměny za zhodnocení kapitálu	0 %	Dopad odměn za zhodnocení kapitálu.

JAK DLOUHO BYCH MĚL INVESTICI DRŽET? MOHU SI PENÍZE VYBRAT PŘEDČASNĚ?
DOPORUČENÁ DOBA DRŽENÍ

Investiční horizont: minimálně 5 let

Do majetku fondu jsou pořizovány zejména nemovitosti a tyto investice předpokládají dlouhodobější horizont pro výši předpokládaného zhodnocení. Předčasný odkup je spojen s dodatečnými náklady na likviditu na straně fondu. Výnosy spojené s vlastnictvím aktiv fondu nemusí být před okamžikem finálního prodeje portfolia dostatečně zohledněny v hodnotě investice pro účely předčasného odkupu.

POSTUP ZRUŠENÍ INVESTICE A KDY JE ZRUŠENÍ INVESTICE MOŽNÉ

Administrátor zajistí odkoupení požadovaného počtu investičních akcií na účet fondu od akcionáře ve lhůtě do 6 měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, ve kterém byla Administrátorovi doručena žádost akcionáře o odkoupení investičních akcií.

Prvních 365 dní po vzniku fondu se investiční akcie emitované fondem neodkupují.

Žádost o odkup investičních akcií lze podat poprvé v 1. pracovní den následující po 365 dni od vzniku fondu a následně kdykoliv od prvního do posledního dne kalendářního čtvrtletí.

Žádost o odkup investičních akcií lze podat:

- osobně v sídle administrátora fondu v pracovní dny od 9:00 do 16:00,
- osobně zástupci fondu nebo administrátora v pracovní dny od 9:00 do 16:00,
- prostřednictvím poštovní zásilky s úředně ověřeným podpisem,
- prostřednictvím elektronické pošty se zaručeným podpisem,
- prostřednictvím elektronické pošty bez zaručeného podpisu, bude-li žádost následně do 5 pracovních dnů doplněna jedním ze způsobů uvedených výše.

Administrátor fondu zajistí odkoupení investiční akcie za částku, která se rovná její aktuální hodnotě pro den, ke kterému obdržel žádost o odkoupení investiční akcie, přičemž touto hodnotou se rozumí hodnota investiční akcie určená k poslednímu dni šestého kalendářního měsíce následujícího po skončení kalendářního čtvrtletí, ve kterém byla administrátorovi doručena žádost o odkup.

POPLATKY A POKUTY PŘI ODKUPU PRODUKTU

Na odkupy investičních akcií na základě žádosti investora se aplikuje výstupní poplatek ve výši:

- 20% hodnoty odkupovaných akcií v případě, že investor požádá o odkup investičních akcií ve lhůtě po uplynutí 12 měsíců od úpisu odkupovaných investičních akcií a před uplynutím 24 měsíců od úpisu odkupovaných investičních akcií,
- 15% hodnoty odkupovaných akcií v případě, že investor požádá o odkup investičních akcií ve lhůtě po uplynutí 24 měsíců od úpisu odkupovaných investičních akcií a před uplynutím 36 měsíců od úpisu odkupovaných investičních akcií,
- 5% hodnoty odkupovaných akcií v případě, že investor požádá o odkup investičních akcií ve lhůtě po uplynutí 36 měsíců od úpisu odkupovaných investičních akcií a před uplynutím 48 měsíců od úpisu odkupovaných investičních akcií,
- 0% v ostatních případech.

JAKÝM ZPŮSOBEM MOHU PODAT STÍŽNOST?
PODÁNÍ STÍŽNOSTI

Stížnost ohledně produktu, jednání tvůrce produktu nebo distributora produktu, popř. poradce je nutné doručit písemně prostřednictvím administrátora:

- osobně v sídle administrátora: AVANT investiční společnost, a.s. Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 – Karlín, v pracovní dny od 9:00 do 16:00,
- poštou na adresu administrátora: AVANT investiční společnost, a.s. Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 – Karlín,
- elektronickou poštou na adresu info@avantfunds.cz,
- prostřednictvím formuláře na webové stránce avantfunds.cz.

JINÉ RELEVANTNÍ INFORMACE
INFORMAČNÍ DOKUMENT, KTERÉ MAJÍ BÝT INVESTOROVÍ POSKYTNUTY V PŘEDSMLUVNÍ NEBO POSMLUVNÍ FÁZI

1. Statut
2. Stanovy
3. Smlouva o úpisu cenných papírů
4. Identifikační a kontrolní dotazník
5. Čestné prohlášení investora
6. Investiční dotazník pro vyhodnocení přijatelnosti
7. Prohlášení o daňové rezidenci