

## 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 pomohlo porozumět podstatě rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.


### Obecné informace

<b>NÁZEV PRODUKTU</b>		<b>ISIN</b>
Preferenční investiční akcie, Investone nemovitostní podfond		CZ0008048758
<b>NÁZEV TVŮRCE PRODUKTU</b>	<b>INTERNETOVÁ STRÁNKA</b>	<b>TELEFON</b>
Investone SICAV a.s.	www.deltais.cz	+420 233 342 430
<b>ORGÁN DOHLEDU ODPOVĚDNÝ ZA DOHLED NAD TVŮRCEM PRODUKTU</b>		<b>DATUM VYPRACOVÁNÍ / POSLEDNÍ ÚPRAVY</b>
Česká národní banka, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 28, PSČ 115 03, www.cnb.cz		30.1.2023
<b>UPOZORNĚNÍ</b>		
PRODUKT, O JEHOŽ KOUPÍ UVAŽUJETE, JE SLOŽITÝ A MŮŽE BÝT OBTÍŽNĚ SROZUMITELNÝ.		

### O jaký produkt se jedná?

<b>TYP PRODUKTU</b>
<p>Preferenční investiční akcie vydané k Investone nemovitostnímu podfonde (dále též jen „podfond“). Jedná se o účastnický cenný papír vydaný k investičnímu fondu, který je:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alternativním investičním fondem ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU (dále jen „AIFMD“);</li> <li>- fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) a</li> <li>- akciovou společností s proměnným základním kapitálem ve smyslu ZISIF.</li> </ul>
<b>CÍLE PRODUKTU</b>
<p>Podfond je založen za účelem zhodnocování finančních prostředků investorů přímými a nepřímými investicemi zejména do nemovitých věcí a nemovitostních společností, účastí v kapitálových obchodních společnostech, pohledávek a poskytovaných zajištěných úvěrů a zápůjček. Zhodnocení portfolia podfonde je generováno kapitálovým zhodnocením investic a/nebo plateb úroků z poskytnutých úvěrů nebo zápůjček. Některé investice jsou realizovány s využitím úvěrového financování. Tímto se zvyšuje potenciální výnos produktu, ale současně je s tímto produktem spojeno významně vyšší riziko ztráty investovaných prostředků. Parametry určující výnos produktu mohou být složité a obtížně srozumitelné, a proto je nezbytné, aby se s nimi investor seznámil ještě před uskutečněním investice.</p> <p>Preferenční investiční akcie se na kladném zhodnocení portfolia podílejí v neomezené výši při zhodnocení portfolia podfonde vyšším než 5 % p. a. Část zhodnocení připadající na Preferenční investiční akcie vychází z koeficientu pro jednotlivé intervaly ročního zhodnocení portfolia, blíže popsaného ve Statutu Podfonde. Po dosažení 13% ročního zhodnocení fondového kapitálu Prioritních investičních akcií a Výkonnostní investičních akcií, připadá na Preferenční investiční akcie 90 % tohoto zhodnocení. V případě dosažení ztráty, je tato ztráta alokována na vrub všech investičních akcií rovnoměrně.</p> <p>DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 19885, jakožto obhospodařovatel podfonde nezohledňuje dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti ve smyslu nařízení (EU) č. 2019/2088. Důvodem je skutečnost, že obhospodařovatel v tomto ohledu upřednostňuje finanční zájmy investorů podfonde, a proto je hlavním kritériem investičních rozhodnutí nejvyšší možný výnos v budoucnosti.</p> <p>Z posouzení pravděpodobných dopadů rizik týkajících se udržitelnosti vyplývá, že případná rizika týkající se udržitelnosti nemají relevantní dopad na celkovou hodnotu portfolia podfonde, a tedy ani na návratnost případných investic do podfonde. Důvodem je zejména specifická investiční strategie spočívající v investicích do oblastí, které nejsou úzce spjaty s životním prostředím či sociálním aspektem, vyloučení investic podfonde do určitých sektorů (např. nukleární energie) a analýza výkonnosti dosažené v minulosti (výkonnost v minulosti samozřejmě není ukazatelem budoucí výkonnosti, nicméně umožňuje posoudit dopad rizik týkajících se udržitelnosti).</p> <p>Vzhledem ke specifické investiční strategii a vyloučení relevantního dopadu rizik týkajících se udržitelnosti na celkovou hodnotu portfolia podfonde, není třeba, aby se obhospodařovatel na tyto rizika specificky zaměřoval. V případě, že obhospodařovatel tato rizika v souvislosti s konkrétní investicí zaznamená, zohlední je stejným způsobem jako jakákoliv jiná investiční rizika, která mohou ovlivnit výnos investice. Zejména v takovém případě posoudí míru pravděpodobnosti výskytu rizika, vliv na potenciální hodnotu investice a předpokládaný výnos.</p>
<b>ZAMÝŠLENÝ INVESTOR</b>
<p>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 vyšší míru rizika ztráty, přičemž investice do produktu u nich představuje zbytečné peněžní prostředky a omezenou část celkových investic. Produkt není vhodný pro investory, kteří vyžadují v případě potřeby rychlé zpeněžení své investice před uplynutím plánovaného investičního horizontu podfonde.</p> <p>Investiční horizont investora: min. 5 let</p> <p>Produkt je vhodný zejména pro investory, kteří:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jsou schopni absorbovat ztrátu investice v plné výši,</li> <li>- akceptují omezenou likviditu své investice,</li> <li>- mají znalosti a zkušenosti s investováním do kapitálových a nemovitostních společností a úvěrových produktů,</li> <li>- mají znalosti a zkušenosti s investováním za využití úvěrového financování.</li> </ul>
<b>DOBA TRVÁNÍ PRODUKTU</b>
<p>Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to nemá produkt stanoveno žádné datum splatnosti. Investone SICAV, a.s. není oprávněn jednostranně odstoupit od produktu mimo případy zrušení podfonde. Produkt může být automaticky ukončen v případě zrušení podfonde. Podfond může být zrušen z důvodů stanovených zákonem. Podfond může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, a to rozhodnutím obhospodařovatele fondu, což může mít za následek, že investor nebude držet produkt po dobu doporučeného investičního horizontu. Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání investora v podfonde.</p>

## Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

SOUHRNNÝ UKAZATEL RIZIK (SRI)						
1	2	3	4	5	6	7
←.....			.....→			
<b>NIŽŠÍ RIZIKO</b>			<b>VYŠŠÍ RIZIKO</b>			
<p><b>UPOZORNĚNÍ</b></p> <p> 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.</p> <p>Možná nebudete moci snadno ukončit svůj produkt nebo jej možná budete muset ukončit za cenu, která podstatně ovlivní, kolik získáte zpět.</p>						
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 pohybů 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. Tento produkt je do příslušné třídy rizik zařazen z důvodu absence relevantní řady historických dat, resp. absence srovnávacího ukazatele s dostatečnou řadou historických dat. To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na vysokou úroveň a je velmi pravděpodobné, že schopnost Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky.</p> <p>Pro výnos tohoto produktu jsou zásadní tržní rizika, zejména rizika vývoje tržních cen nemovitých věcí, kreditní riziko, riziko koncentrace a úrokové riziko. Relevantní je také operační riziko způsobené možným selháním vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí. 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.</p> <p>V závislosti na délce investice Vám může být účtován poplatek za předčasné ukončení produktu (viz část Poplatky a pokuty při odkupu produktu v části "Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?").</p>						

SCÉNÁŘ VÝKONNOSTI						
<p>Tato tabulka uvádí, kolik byste mohli získat zpět za příštích 5 let podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 1 000 000 Kč. Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů. Prezentované scénáře jsou odhadem budoucí výkonnosti založené 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 zpět po úhradě nákladů. Hodnota investice za uvedenou dobu držení je v Kč, předpokládané průměrné roční zhodnocení v %.</p>						
Scénář	Držení produktu 1 rok		Držení produktu 3 roky		Držení produktu 5 let	
<b>Stresový scénář</b>	710 359	-28,96 %	749 824	-9,15 %	789 288	-4,62 %
<b>Nepříznivý scénář</b>	710 994	-28,90 %	750 493	-9,12 %	789 993	-4,61 %
<b>Umírněný scénář</b>	710 994	-28,90 %	1 588 857	16,69 %	3 700 317	29,91 %
<b>Příznivý scénář</b>	979 598	-2,04 %	6 144 036	83,15 %	18 495 243	79,23 %

### Co se stane, když tvůrce produktu 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)			
<p>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.</p> <p>Zde uvedené náklady jsou kumulativní náklady produktu samotného po tři různé doby držení. Zahrnují možné srážky za předčasné ukončení. Údaje předpokládají, že investujete 1 000 000 Kč. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnosti změnit.</p>			
NÁKLADY V ČASE			
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.			
Investice 1 000 000 Kč	<b>Pokud požádáte o odkup po 1 roce</b>	<b>Pokud požádáte o odkup po 3 letech</b>	<b>Pokud požádáte o odkup po 5 letech</b>
<b>Náklady celkem (Kč)</b>	162 242	279 450	91 438
<b>Dopad na výnos (RIY) ročně (%)</b>	16,22 %	8,56 %	1,77 %

#### 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.

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	do 3 %	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	do 3 let 10 % od 3 do 4 let 5 % od 4 do 5 let 2,5 % po 5 letech 0 %	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice, když dosáhla doporučené doby držení.
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0 %	Dopad nákladů našich nákupů a prodeje podkladových investic na produkt.
	Jiné průběžné náklady	1,09 %	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic.
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	0 %	Dopad výkonnostního poplatku. Inkasujeme jej z Vaší investice, pokud produkt překonal svůj srovnávací ukazatel (benchmark).
	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

Investorovi je doporučeno držet produkt po dobu plánované existence podfondu. Investiční horizont podfondu byl stanoven s ohledem na předpokládaný vývoj na úvěrovém trhu. Předčasný odkup je spojen s dodatečnými náklady na likviditu na straně podfondu. Výnosy spojené s vlastnictvím aktiv podfondu nemusí být před okamžikem finálního zpeněžení portfolia dostatečně zohledněny v hodnotě investice pro účely předčasněho odkupu.

Předčasný odkup produktu může vynutit předčasné nebo nevhodné zpeněžení aktiv podfondu, což se může nepříznivě projevit v hodnotě produktu.

##### POSTUP ZRUŠENÍ INVESTICE A KDY JE ZRUŠENÍ INVESTICE MOŽNÉ

Produkt lze ukončit prostřednictvím podání písemné žádosti o odkup produktu na předepsaném formuláři: osobně v sídle administrátora podfondu: DELTA Investiční společnost, a.s., Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, v pracovní dny v době 9-16 hod., s úředně ověřeným podpisem investora poštovní zásilkou zaslou na výše uvedenou adresu sídla administrátora podfondu.

Investor je oprávněn ukončit produkt i před uplynutím doporučeného investičního horizontu. Předčasný odkup produktu může mít následující důsledky na rizikové výnosový profil produktu:

- při odkupu v horizontu kratším, než pět let bude uplatněn výstupní poplatek, což může zapříčinit celkově nižší zhodnocení, než byla očekávání investora
- při odkupu v horizontu kratším, než pět let se snižuje pravděpodobnost, že produkt dosáhne stanovených cílů, což může zapříčinit celkově nižší zhodnocení, než byla očekávání investora

##### POPLATKY A POKUTY PŘI ODKUPU PRODUKTU

Výstupní poplatek (srážka):

- 10 % z celkové aktuální hodnoty odkupovaných investičních akcií ke dni podání žádosti o odkup v případě podání žádosti o odkup ve lhůtě do 3 let od první investice investora do podfondu;
- 5 % z celkové aktuální hodnoty odkupovaných investičních akcií ke dni podání žádosti o odkup v případě podání žádosti o odkup ve lhůtě od 3 do 4 let od první investice investora do podfondu;
- 2,5 % z celkové aktuální hodnoty odkupovaných investičních akcií ke dni podání žádosti o odkup v případě podání žádosti o odkup ve lhůtě od 4 do 5 let od první investice investora do podfondu;
- 0 % z celkové aktuální hodnoty odkupovaných investičních akcií ke dni podání žádosti o odkup v případě podání žádosti o odkup po uplynutí 5 let od první investice investora do podfondu.

#### Jakým způsobem mohu podat stížnost?

##### PODÁNÍ STÍŽNOSTI

Stížnost ohledně produktu, jednání tvůrce produktu nebo distributora produktu je možné podat písemně prostřednictvím administrátora podfondu:

- osobně v sídle administrátora: DELTA Investiční společnost, a.s., Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, v pracovní dny v době 9-16 hod
- poštou na adresu administrátora: DELTA Investiční společnost, a.s., Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
- elektronickou poštou na adresu [info@deltais.cz](mailto:info@deltais.cz)
- prostřednictvím formuláře na webové stránce [www.deltais.cz](http://www.deltais.cz)

#### Jiné relevantní informace

##### INFORMAČNÍ DOKUMENTY, KTERÉ MAJÍ BÝT INVESTOROVÍ POSKYTNUTY V PŘEDSMLUVNÍ NEBO POSMLUVNÍ FÁZI

Na žádost budou investorovi zdarma poskytnuty následující informační dokumenty:

1. Statut podfondu a tvůrce
2. Stanovy tvůrce
3. Poslední vyhotovená výroční zpráva tvůrce

Tyto dokumenty budou investorovi poskytnuty administrátorem podfondu v elektronické podobě prostřednictvím e-mailu nebo v listinné podobě v sídle administrátora podfondu.