

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

Obecné informace

NÁZEV PRODUKTU		ISIN
Prioritní investiční akcie SALUTEM Realitní Podfond		CZ0008045051
NÁZEV TVŮRCE PRODUKTU	INTERNETOVÁ STRÁNKA	TELEFON
SALUTEM FUND SICAV, a.s.	www.tillerfunds.cz	+420 212 249 080
ORGÁN DOHLEDU ODPOVĚDNÝ ZA DOHLED NAD TVŮRCEM PRODUKTU		DATUM VYPRACOVÁNÍ/POSLEDNÍ ÚPRAVY
Česká národní banka		1. 11. 2021

UPOZORNĚNÍ

PRODUKT, O JEHOŽ KOUPI UVAŽUJETE, JE SLOŽITÝ A MŮŽE BÝT OBTÍŽNĚ SROZUMITELNÝ.

O jaký produkt se jedná?

TYP PRODUKTU

Prioritní investiční akcie vydané k SALUTEM realitní Podfond, podfondu investičního fondu SALUTEM FUND SICAV, a.s. Jedná se o účastnický cenný papír, vydaný k investičnímu fondu, který je:

- alternativním investičním fondem ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU (dále jen „AIFMD“); a
- fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“).

CÍLE PRODUKTU

Investičním cílem fondu je zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu, a to především prostřednictvím dlouhodobé držby koncentrovaného portfolia nemovitostí, kapitálových obchodních a nemovitostních účastí a financování těchto majetkových účastí, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic fondu budou převážně opatřovány z kapitálových zisků, z dividend a z úroků. Investice fondu se soustřeďují zejména na území České republiky, Evropské unie, Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, Spojených států amerických a Izraele.

Investiční strategií fondu je investování svého majetku zejména nemovitostí, do účastí v kapitálových obchodních společnostech a nemovitostních společnostech zaměřujících se na akvizice, divestice, development, správu a pronájem nemovitostí a poskytování souvisejících služeb, provádění stavební činnosti a provozování realitní činnosti, jakož i poskytování úvěrů a zápůjček podnikatelským subjektům včetně kvazi ekvitního financování, investičních cenných papírů, finančních derivátů. Některé investice mohou být 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 produktu není zcela přímý. Distribuce výnosu portfolia fondu může být složitá a obtížně srozumitelná, a proto je nezbytné, aby se investor seznámil s jejími parametry ještě před uskutečněním investice. Výnos produktu je určen na základě pravidel distribuce fondového kapitálu podfondu, jež jsou podrobně definovány ve statutu podfondu.

Alokace výnosu mezi prioritní investiční akcie má následující vlastnosti:

- v případě růstu hodnoty portfolia je přednostně alokován výnos do růstu hodnoty prioritních investičních akcií, a to do výše odpovídající 6,0 % p.a. a následně je výnos alokován do růstu hodnoty výkonnostních investičních akcií (jiný druh investičních akcií vydávaných k podfondu), a to až do výše odpovídající 6,0 % p.a. Následně je další výnos alokován proporcionalně do růstu hodnoty produktu a výkonnostních investičních akcií, a to až do výše odpovídající 6,3 % p.a. Veškerá další výkonnost portfolia je alokována ve prospěch hodnoty výkonnostních investičních akcií. Růst hodnoty produktu bez ohledu na skutečnost, zda hodnota portfolia podfondu vzrostla či poklesla, odpovídá výši alespoň 6,0 % p.a., přičemž nedosahuje-li výkonnost portfolia podfondu dostatečné výše k zajištění růstu hodnoty prioritních investičních akcií, bude očekávané zhodnocení zajištění na vrub hodnoty výkonnostních investičních akcií;
- v případě dosažení ztráty, kterou utrpí portfolio podfondu, je ztráta alokována nejdříve na vrub hodnoty výkonnostních investičních akcií. Po případném vyčerpání hodnoty části fondového kapitálu připadající na výkonnostních investiční akcie není hodnota produktu nijak chráněna.

Fond nemá při svém investování žádná geografická, sektorová ani měnová omezení a nesleduje žádný benchmark (index). Investičních cílů fondu je dosahováno přímou expozicí vůči investičním aktivům. Fond používá repo obchody a deriváty za účelem efektivního plnění investičních cílů a strategie. Návratnost investice do fondu není zaručena.

ZAMÝŠLENÝ 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 relativně konzervativním rizikově výnosovým profilem, jejichž výkonnost zpravidla není závislá na výkonnosti tradičních investičních nástrojů (akcie, dluhopisy). Produkt není vhodný pro investory, kteří vyžadují v případě potřeby rychlé zpeněžení své investice před uplynutím plánovaného investičního horizontu.

Investiční horizont investora: min. 3 roky.

Produkt je vhodný zejména pro investory, kteří:

- jsou schopni absorbovat ztrátu významné části investované částky;
- jsou připraveni držet svou investici po dobu vymezeného investičního horizontu;
- akceptují podstoupení definovaných rizik detailně popsanych ve statutu fondu;
- akceptují omezenou likviditu své investice;
- mají znalosti a zkušenosti s investováním do definované investiční strategie a cíle fondu a za využití pákového efektu.

Jaká podstupují 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 minimálně 5 a více let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud požádáte o odkup produktu předčasně, a může být uplatněna výstupní srážka fondu. Můžete tak získat zpět méně ze své investice.

SLOVNÍ POPIS SRI

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.

Tento produkt je zařazen 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 vhodnými parametry.

Pro výnos tohoto produktu jsou, vedle obecných tržních rizik, zásadní rizika spojená s vývojem hodnoty investic v cílových společnostech, zejména rizika obchodního modelu či rizika vývoje odvětví v kterém cílové společnosti podnikají.

Souhrnný ukazatel rizik nezohledňuje operační riziko a dále rizika spojená s investičními aktivy představující zejména kreditní riziko, riziko koncentrace, měnové riziko a riziko vypořádání.

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.

SCÉNÁŘ VÝKONNOSTI

Tato tabulka uvádí, kolik byste mohli získat zpět za příštích 3 roky, 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, 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, po úhradě nákladů.

Scénář		Držení produktu 1 rok	Držení produktu 2 roky	Držení produktu 3 let
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 955 996	2 071 645	2 194 191
	Průměrný výnos každý rok	-2,2 %	1,8 %	3,1 %
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 955 996	2 071 645	2 194 191
	Průměrný výnos každý rok	-2,2 %	1,8 %	3,1 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 961 996	2 083 876	2 213 394
	Průměrný výnos každý rok	-1,9 %	2,1 %	3,4 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 961 996	2 083 876	2 213 394
	Průměrný výnos každý rok	-1,9 %	2,1 %	3,4 %

Co se stane, když fond není schopen uskutečnit výplatu?
NEEXISTENCE ZÁRUK A SYSTÉMŮ 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 2.000.000 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 mít všechny náklady na Vaši investici.

Investice 2 mil. Kč	Pokud požádáte o odkup po 1 roce	Pokud požádáte o odkup po 2 letech	Pokud požádáte o odkup po 3 letech
Náklady celkem (Kč)	192 096	231 399	275 331
Dopad na výnos (RIY) ročně	9,6 %	5,5 %	4,1 %

SKLADBA NÁKLADŮ

Tabulka níže ukazuje:

- dopad každého roku různých typů nákladů na výnos investice, který byste mohli získat na konci doporučené doby držení 5 a více let,
- význam různých kategorií nákladů.

Tato tabulka ukazuje dopad na výnos ročně

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	1,08 %	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. To je maximum, které zaplatíte. Tato položka zahrnuje zejména náklady na distribuci produktu.
	Náklady na výstup	1,79 %	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice, když dosáhla doporučené doby držení 3 a více let.
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia		Dopad nákladů nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	Jiné průběžné náklady	1,24 %	Dopad nákladů vynaložených každý rok na správu fondu.
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky		Dopad výkonnostního poplatku.
	Odměny za zhodnocení kapitálu		Dopad odměn za zhodnocení kapitálu.

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

DOPORUČENÁ DOBA DRŽENÍ

Investiční horizont: minimálně 3 a více let, a to s ohledem na charakter cílů fondu.

Do majetku fondu jsou požívány zejména nemovitosti, účasti v kapitálových obchodních a nemovitostních společnostech, pohledávky z titulu poskytnutých úvěrů a zápůjček, které mají nízkou likviditu a jež předpokládají dlouhodobější horizont pro výši očekávaného zhodnocení. Předčasný odkup je spojen s dodatečnými náklady na likviditu na straně fondu, a proto je předčasný odkup zatížen srážkou. Výnosy spojené s vlastnictvím aktiv fondu nemusí být před okamžikem finálního prodeje portfolia dostatečně zohledněny v hodnotě investice pro účely předčasněho odkupu.

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

POSTUP ZRUŠENÍ INVESTICE A KDY JE ZRUŠENÍ INVESTICE MOŽNÉ

Administrátor zajistí odkoupení požadovaného počtu investičních akcií na účet fondu od investora ve lhůtě do:

- 120 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě nepřesahující 10.000.000,- Kč (deset milionů korun českých);
- 180 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě přesahující 10.000.000,- Kč (deset milionů korun českých), maximálně však 30.000.000,- Kč (třicet milionů korun českých);
- do 365 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě přesahující 30.000.000,- Kč (třicet milionů korun českých); a to po skončení kalendářního měsíce, v němž obdržel žádost Investora o odkoupení investičních akcií.

Podání písemné žádosti o odkup produktu doručené:

- osobně v sídle administrátora: AVANT investiční společnost, a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, v pracovní dny v době 9–16 hod;
- osobně zástupci investičního fondu nebo administrátora, v pracovní dny v době 9–16 hod;
- poštou s úředně ověřeným podpisem na adresu administrátora: AVANT investiční společnost, a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4;
- dalšími způsoby upravenými statutem fondu.

Předčasný odkup produktu může mít za následek následující důsledky na rizikově výnosový profil produktu:

Při odkupu v horizontu kratším než 30 měsíců od nabytí investičních akcií může být uplatněn výstupní poplatek, což může zapříčinit celkově nižší zhodnocení investice, než bylo očekávání investora.

Produkt bude odkoupen za částku, která se rovná aktuální hodnotě investiční akcie pro den, ke kterému obdržel žádost o odkoupení investiční akcie, přičemž touto hodnotou se rozumí hodnota investiční akcie určená k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém byla administrátorovi doručena žádost o odkup.

POPLATKY A POKUTY PŘI ODKUPU PRODUKTU

Na odkupy investičních akcií se aplikuje výstupní poplatek ve výši:

- až do výše 5 % hodnoty odkupovaných akcií při podání žádosti o odkup před uplynutím lhůty 30 měsíců od nabytí odkupovaných investičních akcií;
- ve výši 0 % hodnoty odkupovaných akcií při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 30 měsíců od nabytí odkupovaných investičních akcií.

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., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, v pracovní dny v době 9–16 hod;
- poštou na adresu administrátora: AVANT investiční společnost, a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4;
- elektronickou poštou na adresu info@avantfunds.cz;
- prostřednictvím formuláře na webové stránce avantfunds.cz.

Jiné relevantní informace

INFORMAČNÍ DOKUMENTY, 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. Investiční dotazník pro vyhodnocení přijatelnosti
6. Čestné prohlášení investora do fondu kvalifikovaných investorů
7. Prohlášení o daňové rezidenci