

## 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. Tento finanční produkt neprosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb.

### Obecné informace

|                                                                                                                  |                              |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| NÁZEV PRODUKTU                                                                                                   |                              | ISIN                              |
| Manažerské investiční akcie Podfond Investhy Real Estate                                                         |                              | CZ1005200780                      |
| NÁZEV TVURCE PRODUKTU                                                                                            | INTERNETOVÁ STRÁNKA          | TELEFON                           |
| AVANT investiční společnost, a.s.                                                                                | www.avantfunds.cz            | +420 267 997 795                  |
| NÁZEV ALTERNATIVNÍHO INVESTIČNÍHO FONDU                                                                          | NÁZEV PODFONDU               | NÁZEV TŘÍDY                       |
| Investhy SICAV, a.s.                                                                                             | Podfond Investhy Real Estate | Manažerská investiční akcie       |
| ORGÁN DOHLEDU ODPOVĚDNÝ ZA DOHLED NAD TVURCEM PRODUKTU                                                           |                              | MĚNA TŘÍDY                        |
| Česká národní banka                                                                                              |                              | CZK                               |
| INFORMACE O OBHOSPODAŘOVATELI                                                                                    |                              | DATUM VYPRACOVÁNÍ/POSLEDNÍ ÚPRAVY |
| AVANT investiční společnost, a.s. bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu České národní banky. |                              | 29.5.2025                         |

### UPOZORNĚNÍ

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

### O jaký produkt se jedná?

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TYP PRODUKTU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Manažerská investiční akcie vydaná k Podfond Investhy Real Estate, podfodu investičního fondu Investhy SICAV, a.s (dále 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“); a</li> <li>fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“).</li> </ul> |

### CÍLE PRODUKTU

Investičním cílem Podfodu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory. Podfond bude investovat zejména do Účástí, mimo jiné v Nemovitostních společnostech, a bude investovat do poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Podfodu budou mimo jiné opatřovány ze zhodnocení investic do Účástí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Podfond Účást. Dále bude Podfond investovat do investičních cenných papírů (akcií a dluhopisů) a cenných papírů vydaných investičními fondy, a to jak obchodovatelných, tak neobchodovatelných na veřejných regulovaných trzích. Součástí strategie Podfodu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Podfond vydává tyto třídy investičních akcií: Prémiové investiční akcie (dále jen „PRIA“), Partnerské investiční akcie (dále jen „PAIA“), Manažerské investiční akcie (dále jen „MIA“)

Výnos produktu je určen na základě pravidel pro distribuci výnosu portfolia definovaných ve stanovách fondu a statutu podfodu. Distribuce výnosu může být složitá a obtížně srozumitelná, a proto je nezbytné, aby se investor seznámil s jejími parametry ještě před uskutečněním investice. Produkt má zejména následující vlastnosti:

- kladná** změna hodnoty portfolia bude alokována tak, že:
  - nejdříve do růstu hodnoty PRIA do výše jejich zhodnocení ve výši 6,99 % p.a.;
  - poté do růstu hodnoty PRIA do výše jejich zhodnocení ve výši 9,99 % p.a s tím, že se 30 % tohoto výnosu (jako performance fee) přičítá na MIA a 30 % tohoto výnosu (jako performance fee) se přičítá na PAIA;
  - dále do růstu hodnoty PRIA do výše jejich zhodnocení ve výši 11,99 % p.a s tím, že se 50 % tohoto výnosu (jako performance fee) přičítá na MIA a 30 % tohoto výnosu (jako performance fee) přičítá na PAIA;
  - veškeré zbývající zhodnocení do růstu hodnoty PRIA s tím, že se 60 % tohoto výnosu (jako performance fee) přičítá na MIA a 30 % tohoto výnosu (jako performance fee) přičítá na PAIA.
- záporná** změna hodnoty portfolia bude alokována proporcionálně (podle velikosti jejich fondového kapitálu) do poklesu hodnoty všech tříd IA tak, aby všechny druhy akcií zaznamenaly totožný procentní pokles hodnoty.

Investice do MIA podléhá vstupnímu poplatku, který bude určený od 0 % do 6 % z výše investice, a to dle příslušné smlouvy o investici.

### ODKUP PRODUKTU A UKONČENÍ FONDU/PODFONDU

Fond je založen na dobu neurčitou. Produkt nemá stanoven datum splatnosti. Produkt je průběžně vydáván a odkupován. Investor může požádat administrátora o odkup produktu kdykoliv, a to písemnou formou žádosti o odkup (dále také jako „odkup“). Fond může být zrušen na základě rozhodnutí valné hromady fondu. O zrušení podfodu je oprávněn rozhodnout obhospodařovatel fondu. Investor může získat podrobnější informace ve statutu fondu, resp. podfodu, a stanovách fondu.

### ZAMÝŠLENÝ INVESTOR

Tento produkt může nabývat výlučně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 odst. 1 ZISIF. Produkt není vhodný pro investory, kteří vyžadují v případě potřeby rychlé zpeněžení své investice před uplynutím plánovaného investičního horizontu.

#### Investiční horizont investora: 5 let

Produkt je vhodný zejména pro investory, kteří:

- jsou schopni absorbovat ztrátu významné části investované částky;
- akceptují omezenou likviditu své investice;
- mají znalosti a zkušenosti zejména s investováním do nemovitostí a nemovitostních projektů
- mají znalosti a zkušenosti s investováním na kapitálovém trhu;
- mají znalosti a zkušenosti s investováním za využití úvěrového financování

### OSTATNÍ INFORMACE

Depozitář fondu: Československá obchodní banka, a.s.

Dividendový výnos: Zhodnocení generované produktem je dále reinvestováno.

Oddělení: Majetek a závazky podfodu jsou v souladu s ustanoveními ZISIF odděleny od majetku a závazků ostatních podfondů.

Další informace: Investor může získat další informace a dokumenty podfodu, zejména statut, stanovy a poslední výroční zprávu bezplatně prostřednictvím www.avantfunds.cz nebo webové služby AVANT Portál. Pravidelné zprávy o činnosti fondu jsou vyhotovovány za celý fond. Informace o hodnotě produktu může investor získat bezplatně prostřednictvím www.avantfunds.cz, nebo webové služby AVANT Portál. Informace a dokumenty fondu jsou vyhotovovány v českém jazyce. Benchmark: V rámci investiční strategie fondu není sledován žádný benchmark.

## AVANT investiční společnost, a.s.

Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 • Czech Republic

tel.: +420 267 997 795 • www.avantfunds.cz • info@avantfunds.cz

IČO: 275 90 241 • DIČ: CZ 275 90 241 • zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11040

## 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 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud požádáte o odkup produktu předčasně. Můžete tak získat zpět méně.

### 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.

Zařadili jsme tento produkt do třídy 6 ze 7, což je druhá nejvyšší třída rizik a je tedy pravděpodobné, že naši schopnost Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky. Tento produkt je do příslušné třídy rizik zařazen z důvodu absence relevantní řady historických dat, resp. absence srovnávacího ukazatele s vhodnými parametry.

Další významná rizika relevantní pro produkt nezahrnutá v ukazateli SRI:

- kreditní riziko, riziko likvidity, operační riziko, riziko ocenění, rizika omezeného dohledu depozitáře, politická rizika, riziko protistrany, právní rizika, rizika udržitelnosti. 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. Další informace o rizicích podfondu jsou obsaženy ve statutu podfondu.

### SCÉNÁŘ 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.

|                        |                                                                                        |           |                       |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Doporučená doba držení | 5 let                                                                                  |           |                       |
| Příklad investice      | 2.000.000 CZK                                                                          |           |                       |
| Scénář                 | Držení produktu 1 rok                                                                  |           | Držení produktu 5 let |
| Minimální scénář       | Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo o všechny. |           |                       |
| Stresový scénář        | Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů                                           | 983 510   | 614 130               |
|                        | Průměrný každoroční výnos                                                              | -50,8 %   | -21 %                 |
| Nepříznivý scénář      | Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů                                           | 1 733 708 | 1 001 540             |
|                        | Průměrný každoroční výnos                                                              | -13,3 %   | -12,9 %               |
| Umírněný scénář        | Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů                                           | 2 675 470 | 7 849 420             |
|                        | Průměrný každoroční výnos                                                              | 33,8 %    | 31,5 %                |
| Příznivý scénář        | Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů                                           | 2 389 710 | 10 641 950            |
|                        | Průměrný každoroční výnos                                                              | 19,5 %    | 39,7 %                |

## 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)

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud tomu tak je, poskytně 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; v případě ostatních dob držení jsme předpokládali výkonnost produktu podle umírněného scénáře
- jsou investovány 2.000.000 CZK

| Investice 2.000.000 CZK   | Pokud investici ukončíte po 1 roce | Pokud investici ukončíte po 5 letech |
|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Náklady celkem (Kč)       | 169 490                            | 982 110                              |
| Dopad ročních nákladů (*) | 8,5 %                              | 5,8 %                                |

(\*) 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 39,7 % před odečtením nákladů a 33,9 % po odečtení nákladů.

## AVANT investiční společnost, a.s.

Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 • Czech Republic

tel.: +420 267 997 795 • www.avantfunds.cz • info@avantfunds.cz

IČO: 275 90 241 • DIČ: CZ 275 90 241 • zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11040

**SKLADBA NÁKLADŮ**

| Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu             |                                                                                                                                                                                                              | Pokud investici ukončíte po uplynutí jednoho roku |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Náklady na vstup                                        | 3 % z částky, kterou zaplatíte při vstupu v souvislosti s touto investicí.                                                                                                                                   | až 60 000 CZK                                     |
| Náklady na výstup                                       | 0 % Vaší investice, než Vám bude vyplacena                                                                                                                                                                   | 0 CZK                                             |
| Průběžné náklady                                        |                                                                                                                                                                                                              |                                                   |
| Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady | Jedná se o odhad vynaložených nákladů.                                                                                                                                                                       | 99 330 CZK                                        |
| Transakční náklady                                      | 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. | 0 CZK                                             |
| Vedlejší náklady za určitých podmínek                   |                                                                                                                                                                                                              |                                                   |
| Výkonnostní poplatky                                    | U tohoto produktu se neplatí žádný výkonnostní poplatek.                                                                                                                                                     | 0 CZK                                             |

**Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?**
**DOPORUČENÁ DOBA DRŽENÍ**

Doporučená doba držení: 5 let

Tento produkt je dlouhodobý investiční nástroj.

Primárním cílem podfondu jsou investice do Účastí, mimo jiné v Nemovitostních společnostech, dále bude investovat do poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Podfondu budou mimo jiné opatřovány ze zhodnocení investic do Účastí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Podfond Účast. Odpovídající zhodnocení investic je tak možné očekávat v dlouhodobém horizontu. Vzhledem k investiční strategii podfondu může hodnota produktu podléhat krátkodobým výkyvům. Výnosy spojené s vlastnictvím aktiv podfondu nemusí být před okamžikem finálního prodeje portfolia dostatečně zohledněny v hodnotě investice pro účely předčasného odkupu.

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

**POSTUP ZRUŠENÍ INVESTICE A KDY JE ZRUŠENÍ INVESTICE MOŽNÉ**

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 podfondu.

Produkt bude odkoupen za částku, která se rovná aktuální hodnotě investiční akcie pro den, ke kterému administrátor 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. Minimální hodnota jednotlivého odkupu investičních akcií činí 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých). Hodnota investičních akcií ve vlastnictví jednoho investora nesmí odkupem investičních akcií klesnout pod hranici minimální investice stanovenou zákonem, pokud investor nepožádá o odkup všech zbývajících investičních akcií.

Produkt bude odkoupen ve lhůtě do šesti měsíců od konce kalendářního měsíce, v němž obdržel administrátor žádost investora o odkoupení investičních akcií. Při odkupu nad 10.000.000,- Kč, je tato lhůta dvanáct měsíců.

Právo na odkup produktu může být ve výjimečných případech pozastaveno.

**POPLATKY A POKUTY PŘI ODKUPU PRODUKTU**

Na odkupy produktu/investičních akcií se aplikuje výstupní poplatek ve výši:

- 0 % hodnoty odkupovaných akcií MIA

**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](mailto:info@avantfunds.cz);
- prostřednictvím formuláře na webové stránce [avantfunds.cz](http://avantfunds.cz)

**Jiné relevantní informace**
**INFORMAČNÍ DOKUMENTY, KTERÉ MAJÍ BÝT INVESTOROVÍ POSKYTNUTY V PŘEDSMLUVNÍ NEBO POSMLUVNÍ FÁZI**

Investor může získat informace o historické výkonnosti produktu bezplatně prostřednictvím [www.avantfunds.cz](http://www.avantfunds.cz) nebo webové služby AVANT Portál. Informační dokumenty, které mají být investorovi poskytnuty v předmluvní fázi, nebo po uzavření příslušné smlouvy:

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

**AVANT investiční společnost, a.s.**

Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 • Czech Republic

tel.: +420 267 997 795 • [www.avantfunds.cz](http://www.avantfunds.cz) • [info@avantfunds.cz](mailto:info@avantfunds.cz)

IČO: 275 90 241 • DIČ: CZ 275 90 241 • zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11040