

SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

Účel

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.

Produkt

Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV, Investiční třída B, ISIN: CZ0008048162 (dále též jen „Fond“). Fond je denominován v CZK.

Tvůrce produktu:

Silverline Fund SICAV a.s., se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 751 63 055.

Správce Fondu:

AMISTA, investiční společnost, a.s., se sídlem Pobřežní 620/3, Karlín, 186 00 Praha, IČO 274 37 558 (dále jen „Investiční Společnost“). Investiční společnost je obhospodařovatelem a administrátorem fondu. Investiční společnost je součástí regulovaného konsolidačního celku Ing. Ivana Jakoboviče a Ing. Jozefa Tkáče na základě zákona č. 21/1992 Sb. a vyhlášky č. 163/2014 Sb. a je zahrnuta do konsolidované účetní závěrky společnosti J&T FINANCE GROUP SE, IČO: 275 92 502, sestavené v souladu s pravidly IFRS.

Kontakt: další informace týkající se Fondu (statut, poslední výroční zpráva, aktuální ceny investičních akcií atd.) nebo investičních společnosti lze bezúplatně získat na webové stránce www.amista.cz, prostřednictvím e-mailu info@amista.cz a na bezplatné telefonní lince +420 226 233 110.

Orgán dohledu:

Česká národní banka je odpovědná za dohled nad Investiční společností i tvůrcem produktu ve vztahu ke sdělení klíčových informací. Investiční společnosti bylo Českou národní bankou uděleno povolení v České republice.

Toto sdělení klíčových informací bylo vyhotoveno ke dni 24. 04. 2023 a naposledy aktualizováno ke dni 24. 04. 2023.

Chystáte se zakoupit produkt, který není jednoduchý a může být obtížné mu porozumět.

O jaký produkt se jedná?

Typ

Produkt je investiční akcie podfondu fondu kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti. Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO 000 01 350. Majetek jednotlivých podfondů je oddělený a tvoří samostatnou účetní jednotku (podfond tedy neodpovídá za dluhy ostatních podfondů). Výměna investiční akcie za investiční akcii jiného podfondu není možná. Aktuální znění tohoto sdělení klíčových informací, statutu fondu a další informace včetně aktuální ceny investičních akcií je možné nalézt v českém jazyce na webové stránce Investiční společnosti www.amista.cz. Investiční společnost na žádost poskytne statut Fondu a poslední uveřejněnou výroční zprávu fondu v elektronické nebo vytištěné podobě.

Doba trvání

Fond je vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to neexistuje žádné datum splatnosti investice. Investor má kdykoliv právo požádat o odkup investičních akcií. Vypořádání žádosti o odkup investičních akcií probíhá dle statutu vždy k okamžiku následujícího ocenění. Fond má oceňovací období v délce 3 měsíců. Fond může být zrušen z důvodů stanovených zákonem. Fond může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, a to rozhodnutím Investiční společnosti, což může mít za následek, že investor nebude schopen držet investici ve Fondu po doporučenou dobu držení. Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání investora ve Fondu.

Cíle

Podfond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle § 17b zákona o daních z příjmů více než 90 % hodnoty svého majetku především do nemovitostních společností a developerských projektů a dále do doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Výnosnost produktu není přímo úměrná růstu fondového kapitálu. Pro produkt je plánované dosažení výnosu odpovídajícího 7 % p.a. zvýšeného o 50 % z růstu hodnoty fondového kapitálu nad 7 % p.a a sníženého o poplatky Fondu. Dosažení plánovaného výnosu je uskutečněno přednostní alokací výnosu portfolia Fondu do investičních akcií. Zdrojem pro dosažení plánovaného výnosu je vedle výnosu portfolia (v rámci 7 %) rovněž aktuální hodnota fondového kapitálu připadající na zakladatelské investiční akcie, která, může být do hodnoty investičních akcií třídy B redistribuována. Dosažení plánovaného výnosu není nijak zajištěno nebo garantováno.

Zamýšlený retailový investor

Tento produkt může nabývat výlučně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Fond je určený pro kvalifikované investory s velmi pokročilými znalostmi z oblasti investování. Vzhledem k tomu, že doporučený investiční horizont Fondu je minimálně 5 let, investoři musí být ochotni přijmout riziko dočasné ztráty, tudíž je Fond vhodný pro investory, kteří si mohou dovolit odložit investovaný kapitál nejméně na tuto dobu. Fond nemusí být vhodný pro investora, který zamýšlí získat zpět své investované peněžní prostředky v době kratší, než je délka doporučeného investičního horizontu.

Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

Syntetický ukazatel rizik (SRI)

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

← nižší riziko

vyšší riziko →

Syntetický ukazatel rizik (SRI) je vodítkem pro úroveň rizika tohoto produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že produkt ztratí na hodnotě v důsledku pohybů na trzích, nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit (např. v důsledku negativního vývoje na trzích apod.). Uvedený

Tento produkt byl zařazen do 7 ze 7, což je nejvyšší třída rizik . ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po 5 a více let (Doporučená doba držení (investiční horizont) 5 a více let . (neexistuje-li přesné datum splatnosti). Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud provedete odprodej předčasně, můžete získat zpět méně.

Pozor na **riziko likvidity** a na **měnové riziko**. Fond není povinen odkoupit Vaše podílové listy, investice může být ukončena pouze prodejem podílových listů třetí osobě. Fond může investovat do investičních aktiv nacházejících se ve středoevropském regionu, jeho výnosnost proto závisí mj. též na směnném kurzu mezi měnou státu, kde se investice nachází, a českými korunami, v nichž je produkt denominován.

Jiná rizika nezohledněná v SRI

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 "Cile"), která představují zejména tržní riziko, úvěrové riziko, riziko koncentrace, riziko vypořádání, měnové riziko, riziko stavebních vad a riziko spojené s kolísáním hodnoty nemovitosti v majetku Fondu. Dále rizika spojená s investicemi do akcií podílů, kde hrozí podnikatelské riziko.

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 samostatné kategorie rizik, jelikož předmětná rizika nejsou s ohledem na složení portfolia investičního fondu a investiční strategie 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.

Maximální možná ztráta investovaného kapitálu a další upozornění

Investor může ztratit veškerý investovaný kapitál.

Investice – Scénáře výkonnosti

Výkonnost investice závisí na budoucí výkonnosti trhu a na době držení produktu. Budoucí vývoj trhu je nejistý a nelze jej s přesností předpovídat. Uvedené scénáře jsou příklady založené na dosavadních výsledcích a na určitých předpokladech tvůrce produktu. Trhy se mohou v budoucnu vyvíjet velmi odlišně.

Počet let:	1 000 000 CZK	1	3	5 (doporučená doba držení)
Scénáře		Absolutní částka	Absolutní částka	Absolutní částka
Stresový scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	605 814 Kč	378 417 Kč	163 097 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-39,42 %	-27,67 %	-30,42 %
Nepříznivý scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	816 488 Kč	993 199 Kč	1 029 797 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-18,35 %	-0,23 %	0,59 %
Umírněný scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	873 099 Kč	1 211 130 Kč	1 445 999 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-12,69 %	6,59 %	7,65 %
Příznivý scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	900 334 Kč	1 329 488 Kč	1 681 151 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-9,97 %	9,96 %	10,95 %

Vypočteno v souladu s platnými nařízeními a předpisy (zejm. PRIIPs). Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů. Tato tabulka uvádí peněžní prostředky, které byste mohli získat zpět za příštích 1-5 let podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 1 000 000 Kč. Uvedené scénáře jsou odhadem budoucí výkonnosti založeným na důkazech z minulosti o tom, jak varíuje hodnota této investice, a nejsou přesným ukazatelem.

Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek, 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.

Tento produkt nelze snadno vyinkasovat. To znamená, že je obtížné odhadnout, kolik byste získali zpět, pokud byste jej vyinkasovali před koncem doporučené doby držení. Buď nebudete moci inkasovat předčasně, nebo budete muset zaplatit vysoké náklady, či utrpět značnou ztrátu, pokud tak učiníte.

Co se stane, když Společnost není schopna uskutečnit výplatu?

Závazky mezi vámi a Fondem ani Investiční společností nejsou kryty systémem odškodnění nebo záruk pro investory. V případě, že se budete domnívat, že Investiční společnost jednala v rozporu s právními předpisy při odkupu investičních akcií či výplatě podílů, můžete jí podat stížnost. Dále se můžete obrátit na ČNB či své právo uplatnit žalobou u příslušného soudu.

Majetek ve Fondu je právně i účetně oddělen od majetku Investiční společnosti a ostatních obhospodařovaných fondů. V případě odnětí povolení Investiční společnosti k obhospodařování Fondu dojde k převodu obhospodařování na jinou investiční společnost. Pokud dojde k úpadku J&T Investiční společnost zajistí insolvenční správce převod obhospodařování Fondu na jinou investiční společnost nebo likvidaci Fondu. Další důvody

pro zrušení Fondu jsou blíže specifikovány v jeho statutu. Odkupování akcií může být pozastaveno v souladu se zákonem a statutem Fondu nejdéle na 3 měsíce. Investiční společnost o pozastavení neprodlené informuje ČNB a zveřejní tuto informaci na www.amista.cz.

S jakými náklady je investice spojena?

Náklady v čase při investici ve výši 1 000 000 CZK	Pokud investici ukončíte po jednom roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí tří let	Pokud investici ukončíte po uplynutí pěti let
Vložená hodnota investice (zhodnocení dle umírněného scénáře)	873 099 Kč	1 211 130 Kč	1 445 999 Kč
Náklady celkem (CZK)	293 620 Kč	303 314 Kč	507 375 Kč
Dopad ročních nákladů (*)	28,96 %	9,64 %	8,85 %

(*) 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 14,33 % před odečtením nákladů a 7,65 % po odečtení nákladů.

Tabulky uvádějí částky, kterými jsou z vaší investice hrazeny různé druhy nákladů. Tyto částky závisí na výši Vaší investice, délce držení produktu. Částky uvedené v této tabulce jsou příklady založené na vzorové výši investice a různých možných obdobích investice.

Předpokládali jsme, že:

a) 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.

b) Investováno je 1 000 000 Kč.

Tyto údaje zahrnují maximální poplatek za distribuci, který si může osoba, která Vám produkt prodává, účtovat maximálně 5 % investované částky. Skutečnou výši poplatku za distribuci Vám sdělí tato osoba.

Skladba nákladů (tabulka ukazuje dopad každého roku různých typů nákladů na výnos investice, který byste mohli získat na konci doporučené doby držení – zde je doporučená doba držení 5 a více let – a význam různých kategorií nákladů).

			Náklady, pokud investici ukončíte po uplynutí jednoho roku	
Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu	Náklady na vstup	1,11 %	Dopad nákladů, které zaplatíte při vstupu do investování	50 000 Kč
	Náklady na výstup	0,00 %	Dopad nákladů při ukončení investice (Investiční horizont je 5 a více let)	300 000 Kč
Průběžné náklady účtované každý rok	Transakční náklady portfolia	0,00 %	Dopad nákladů nákupů / prodejů podkladových aktiv	0 Kč
	Jiné průběžné náklady	5,57 %	Dopad nákladů vynaložených na správu Fondu	55 698 Kč
Vedlejší náklady za určitých podmínek	Výkonnostní poplatky	0,00 %	Dopad výkonnostního poplatku (Inkasujeme, pokud Fond překročil benchmark – svůj výkonnostní srovnávací ukazatel)	0 Kč
	Odměny za zhodnocení kapitálu	1,64 %	Dopad odměny ze zhodnocení kapitálu – Inkasujeme, pokud výkonnost investice byla lepší než 10 %	16 382 Kč

Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného produktu, ale nemusí zahrnovat veškeré náklady, které zaplatíte svému poradci nebo distributorovi. Osoby prodávající produkty s investiční složkou nebo poskytující poradenství o těchto produktech si mohou účtovat dodatečné náklady. Údaje neberou v úvahu Vaši osobní daňovou situaci, která může rovněž ovlivnit, kolik získáte zpět.

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

Investiční horizont je 5 a více let, a to s ohledem na charakter aktiv, do kterých Fond investuje.

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 doporučené doby držení Společnost může uplatnit výstupní srážku až 30 % z hodnoty odkupu. (viz předchozí oddíl tohoto dokumentu).

Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Stížnost nebo reklamaci ohledně produktu lze podat písemně (poštou nebo emailem), telefonicky nebo osobně na níže uvedené kontaktní údaje:

Osobně nebo písemně na adrese: AMISTA investiční společnost, a.s., se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ: 186 00. Veškeré stížnosti jsou vyřizovány bezodkladně po jejich doručení, zpravidla do 15 pracovních dnů.

Telefonicky: +420 226 233 110

E-mailem: info@amista.cz

Web: www.amista.cz

Jiné relevantní informace

Toto sdělení klíčových informací nezohledňuje specifické podmínky jednotlivých distribučních síti.

Na žádost Vám budou Investiční společnosti poskytnuty v elektronické nebo vytištěné podobě statut Fondu a poslední uveřejněná výroční zpráva Fondu.

Blíže informace o fondu lze nalézt rovněž na jeho webových stránkách www.amista.cz/silrea.