

## 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

<b>NÁZEV PRODUKTU</b>		<b>ISIN</b>
Prioritní investiční akcie v CZK EBM Real Estate SICAV, a.s.		CZ0008053014
<b>NÁZEV TVŮRCE PRODUKTU</b>	<b>INTERNETOVÁ STRÁNKA</b>	<b>TELEFON</b>
AVANT investiční společnost, a.s.	www.avantfunds.cz	+420 267 997 795
<b>NÁZEV ALTERNATIVNÍHO INVESTIČNÍHO FONDU</b>	<b>NÁZEV PODFONDU</b>	<b>NÁZEV TRÍDY</b>
EBM Real Estate SICAV, a.s.	EBM Residential podfond	Prioritní investiční akcie
<b>ORGÁN DOHLEDU ODPOVĚDNÝ ZA DOHLED NAD TVŮRCEM PRODUKTU</b>		<b>MĚNA TRÍDY</b>
Česká národní banka		CZK
<b>INFORMACE O OBHOSPODAŘOVATELI</b>		<b>DATUM VYPRACOVÁNÍ/POSLEDNÍ ÚPRAVY</b>
AVANT investiční společnost, a.s. bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu České národní banky.		02.09.2024
<b>UPOZORNĚNÍ</b>		
PRODUKT, O JEHOŽ KOUPI UVAŽUJETE, JE SLOŽITÝ A MŮŽE BÝT OBTÍŽNĚ SROZUMITELNÝ.		

### O jaký produkt se jedná?

<b>TYP PRODUKTU</b>
Prioritní investiční akcie (PIA) v CZK vydané k EBM Residential podfond, podfondu investičního fondu EBM Real Estate SICAV, a.s. Jedná se o účastnický cenný papír vydávaný k investičnímu fondu, který je: <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>

<b>CÍLE PRODUKTU</b>
Investičním cílem podfondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených investory. Podfond bude investovat zejména do účastí, zejména v nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic podfondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do účastí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnost, ve kterých má podfond účast. Součástí strategie podfondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot. Některé investice 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. Výnos produktu je určen na základě pravidel pro distribuci výnosu portfolia definovaných ve stanovách a statutu podfondu. 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: Fond vydává tyto třídy investičních akcií – prioritní investiční akcie (PIA), Prémiové investiční akcie (PRIA) a výkonnostní investiční akcie (VIA)

**Kladná změna hodnoty portfolia** bude alokována v tomto pořadí:

- přednostně do PIA a PRIA až do výše jejich výnosu 7 % p.a.;
- dále se zbývající výnos fondu do 12 % p.a. přidělí v pevných poměrech do PIA (15 %), PRIA (25 %) a VIA (60 %);
- následně se případný výnos fondu mezi 12 - 18 % p.a. přidělí v pevných poměrech do PRIA (40 %) a VIA (60 %);
- veškerý případný další výnos fondu (nad 18 % p.a.) se v plné výši přidělí do VIA.

V případě, že růst hodnoty PIA (při růstu nebo poklesu hodnoty portfolia) nedosahuje výnosu 3MP + 1 % p.a., resp. pokud by součet 3MP + 1 % p.a. klesl pod 5,5 % p.a., pak 5,5 % p.a. (minimální zhodnocení PIA, pro prvních 24 měsíců 7 % p.a.), bude potřebná částka k zajištění tohoto výnosu (lze-li) redistribuována ve prospěch části fondového kapitálu PIA na vrub části fondového kapitálu připadající na VIA.

V případě, že růst hodnoty PRIA (při růstu nebo poklesu hodnoty portfolia) nedosahuje výnosu 3MP + 1 % p.a., resp. pokud by součet 3MP + 1 % p.a. klesl pod 5,5 % p.a., pak 5,5 % p.a. (minimální zhodnocení PRIA, pro prvních 24 měsíců 7 % p.a.), bude potřebná částka k zajištění tohoto výnosu (lze-li) redistribuována ve prospěch části fondového kapitálu PIA na vrub části fondového kapitálu připadající na VIA.

Zároveň platí, že maximální zhodnocení PIA je 12 % p.a. a maximální zhodnocení PRIA je 18 % p.a.

**Záporná změna hodnoty portfolia** bude alokována přednostně do VIA (a to až do úplného vyčerpání fondového kapitálu této třídy), teprve následně nesou ztrátu investoři do PIA a PRIA proporcionalně (v poměru jejich fondového kapitálu).

<b>ODKUP PRODUKTU A UKONČENÍ PODFONDU</b>
Fond je založen na dobu neurčitou. Produkt nemá stanoveno datum splatnosti. Produkt je průběžně vydáván a odkupován v měsíční frekvenci. Investor je kdykoliv po 3 letech od zahájení vydávání investičních akcií oprávněn požádat administrátora o odkup produktu, a to písemnou formou žádosti o odkup (dále také jako „odkup“). Fond může být zrušen na základě rozhodnutí valné hromady fondu. O zrušení podfondu je oprávněn rozhodnout obhospodařovatel fondu se souhlasem kontrolního orgánu. Investor může získat podrobnější informace ve statutu podfondu a stanovách fondu.

<b>ZAMÝŠLENÝ RETAILOVÝ INVESTOR</b>
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. <b>Investiční horizont investora: 4 roky</b> Produkt je vhodný zejména pro investory, kteří: <ul style="list-style-type: none"> <li>• jsou schopni absorbovat ztrátu významné části investované částky; akceptují omezenou likviditu své investice; mají znalosti a zkušenosti s investováním za využití úvěrového financování; mají znalosti a zkušenosti s investováním do nemovitostí a nemovitostních projektů.</li> </ul>

<b>OSTATNÍ INFORMACE</b>
Depozitář fondu: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Dividendový výnos: Zhodnocení generované produktem je dále reinvestováno.

## 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

Právo na výměnu: Investor má právo na výměnu za jiný produkt vydávaný k podfonde. Investor může získat podrobnější informace ve statutu podfonde a stanovách fondu. Oddělení: Majetek a závazky podfonde jsou v souladu s ustanoveními ZISIF odděleny od majetku a závazků ostatních podfondů, takže závazky jiného podfonde neovlivňují hodnotu majetku podfonde.

Další informace: Investor může získat další informace a dokumenty fondu, zejména statut, stanovy a poslední výroční zprávu bezplatně prostřednictvím [www.avantfunds.cz](http://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](http://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.

## 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 po dobu 4 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.

Pro výnos tohoto produktu jsou zásadní zejména rizika vývoje cen na nemovitostním trhu v České republice. Další významná rizika relevantní pro produkt nezahrnuté v ukazateli SRI:

- Riziko likvidity, Operační rizika, Rizika 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 fondu jsou obsaženy ve statutu podfonde.

### 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	4 roky		
Příklad investice	2.000.000 CZK		
Scénář		Držení produktu 1 rok	Držení produktu 4 roky
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	<b>1 651 331</b>	<b>2 400 359</b>
	Průměrný každoroční výnos	<b>-17,4 %</b>	<b>4,7 %</b>
Nepříznivý scénář	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	<b>1 651 331</b>	<b>2 539 255</b>
	Průměrný každoroční výnos	<b>-17,4 %</b>	<b>6,1 %</b>
Umírněný scénář	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	<b>1 708 748</b>	<b>2 821 378</b>
	Průměrný každoroční výnos	<b>-14,6 %</b>	<b>9,0 %</b>
Příznivý scénář	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	<b>1 708 748</b>	<b>2 821 378</b>
	Průměrný každoroční výnos	<b>-14,6 %</b>	<b>9,0 %</b>

## 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, poskytne 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 4 letech	
Náklady celkem (CZK)	524 894		224 920	
Dopad ročních nákladů (*)	26,2 %		2,0 %	

(\*) 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 11,0 % před odečtením nákladů a 9,0 % 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](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

#### SKLADBA NÁKLADŮ

Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu		Pokud investici ukončíte po uplynutí jednoho roku
Náklady na vstup	Až 3 % z částky, kterou zaplatíte při vstupu v souvislosti s touto investicí.	až 60 000 CZK
Náklady na výstup	20 % Vaší investice, než Vám bude vyplacena.	434 870 CZK
Průběžné náklady		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	Jedná se o odhad vynaložených nákladů.	22 093 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: 4 roky

Tento produkt je dlouhodobý investiční nástroj.

**Jelikož se jedná ve své podstatě o investici do nemovitostí, které obecně s časem získávají na hodnotě, resp. jsou také postupně zhodnocovány formou rekonstrukcí. Investorovi je doporučeno držet produkt po dobu plánované existence fondu. Investiční horizont fondu byl stanoven s ohledem na předpokládaný vývoj na trhu nemovitostí. Předčasný odkup je spojen s dodatečnými náklady na likviditu na straně fondu, a proto je předčasný odkup zatížen významnou srážkou. Výnosy spojené s vlastnictvím aktiv fondu 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 fondu, 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.

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

**Při odkupu v horizontu kratším než 36 měsíců od úpisu investičních akcií bude uplatněn výstupní poplatek, což může zapříčinit celkově nižší zhodnocení investice, než byla očekávání investora.**

Administrátor zajistí odkoupení Investiční akcie za její aktuální hodnotu vyhlášenou zpětně pro období, v němž obdržel žádost o odkup Investičních akcií, přičemž touto hodnotou se rozumí hodnota Investiční akcie stanovená k rozhodnému dni vypořádání odkupu, kterým je poslední den kalendářního čtvrtletí, ve kterém byla Administrátorovi doručena žádost o odkup Investičních akcií.

Produkt bude odkoupen ve lhůtě do 6 měsíců od konce kalendářního čtvrtletí, ve kterém byla administrátorovi řádně doručena žádost o odkup.

Právo na odkup produktu může být ve výjimečných případech pozastaveno.

##### POPLATKY A POKUTY PŘI ODKUPU PRODUKTU

Na odkupy investičních akcií se aplikuje výstupní poplatek ve výši:

20 % z hodnoty odkupovaných Investičních akcií v případě, že Investor požádá o odkup Investičních akcií ve lhůtě před uplynutím 24 měsíců od úpisu odkupovaných Investičních akcií;

10 % z hodnoty odkupovaných Investičních akcií v případě, že Investor požádá o odkup Investičních akcií ve lhůtě po uplynutím 24 měsíců, ale před uplynutím 36 měsíců od úpisu odkupovaných Investičních akcií; a

0 % z hodnoty odkupovaných Investičních akcií v případě, že Investor požádá o odkup Investičních akcií ve lhůtě po uplynutí 36 měsíců od úpisu 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](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:

- 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