

## 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                              |
| Prioritní investiční akcie EUR ZFP UP Premium SICAV, a.s.  |                     | CZ0008051349                      |
| NÁZEV TVŮRCE PRODUKTU  | INTERNETOVÁ STRÁNKA | TELEFON                           |
| AVANT investiční společnost, a.s.  | www.avantfunds.cz   | +420 267 997 795                  |
| NÁZEV ALTERNATIVNÍHO INVESTIČNÍHO FONDU  | NÁZEV PODFONDU      | NÁZEV TRÍDY                       |
| ZFP UP Premium SICAV, a.s.   | -                   | Prioritní investiční akcie EUR    |
| ORGÁN DOHLEDU ODPOVĚDNÝ ZA DOHLED NAD TVŮRCEM PRODUKTU   |                     | MĚNA TRÍDY                        |
| Česká národní banka  |                     | EUR                               |
| INFORMACE O OBHOSPODÁROVATELI  |                     | DATUM VYPRACOVÁNÍ/POSLEDNÍ ÚPRAVY |
| AVANT investiční společnost, a.s. bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu České národní banky. |                     | 31. 10. 2023                      |

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

### O jaký produkt se jedná?

|   |
|---|
| TYP PRODUKTU  |
| Prioritní investiční akcie (PIAE) v EUR vydané k ZFP UP Premium SICAV, a.s.<br>Jedná se o účastnický cenný papír vydaný 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> |

**CÍLE PRODUKTU**  
 Hlavním podkladovým aktivem fondu jsou investice do majetkových účastí ve společnostech s aktivitami v oblasti nemovitostního trhu (rezidenční a komerční nemovitosti), poskytování zápůjček a úvěrů a nákup pohledávek. Investice fondu se soustřeďují na území České republiky, Rumunska, Srbska a Slovenské republiky. Zisk fondu je generován kapitálovým zhodnocením investic a průběžným inkasem dividend a plateb úroků z poskytnutých úvěrů. 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 fondu. 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:

- nárůst hodnoty portfolia je alokovan přednostně do růstu hodnot Produktu a Prioritní investiční akcie CZK (jiná třída investičních akcií emitovaná k fondu; dále také jen „PIAC“) až do jejich zhodnocení ve výši 6,25 % p. a.;
- následně je alokovan do růstu hodnoty Výkonnostní investiční akcie (jiná třída investičních akcií emitovaná k fondu; dále také jen „VIA“), a to až do jejího zhodnocení ve výši 6,25 % p. a.;
- další růst hodnoty portfolia (nad úroveň zhodnocení všech tříd akcií 6,25 % p. a.) je alokovan proporcionálně v poměru jednotlivých tříd fondového kapitálu na celkovém kapitálu fondu s tím, že do hodnoty Produktu a PIAC náleží pouze 65 % z jejich výnosu a zbývajících 35 % je (jako performance fee) alokováno ve prospěch VIA.
- Veškerý růst hodnoty portfolia přináležející fondovému kapitálu VIA je alokovan do VIA.
- Záporná změna hodnoty portfolia je alokována proporcionálně do poklesu hodnoty všech tříd investičních akcií, a to podle poměru jejich fondového kapitálu tak, aby všechny třídy akcií zaznamenaly v příslušné měně tožný procentní pokles hodnoty.

**ODKUP PRODUKTU A UKONČENÍ FONDU**  
 Fond je založen na dobu neurčitou. Produkt nemá stanoveno datum splatnosti.  
 Produkt je průběžně vydáván a odkupován v měsíční frekvenci.  
 Investor je 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. Investor může získat podrobnější informace ve statutu fondu a stanovách fondu.

**ZAMÝŠLENÝ RETAILOVÝ 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 rizikové 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: 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 do poskytování úvěrů a zápůjček;
- 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.  
 Právo na výměnu: Investor má právo na výměnu za jiný produkt vydávaný k fondu. Investor může získat podrobnější informace ve statutu fondu a stanovách fondu.  
 Další informace: Investor může získat další informace a dokumenty fondu, zejména statut, stanovy a poslední výroční zprávu bezplatně prostřednictvím www.avantfunds.cz nebo webových služeb 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 webových služeb 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 v srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že produkt přijde o peníze v důsledku pohybu na trzích, nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit.

Zažádali 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.

**Pozor na měnové riziko. Tento produkt je denominován v EUR, a zahrnuje tak měnové riziko, návratnost se může měnit v závislosti na kolísání kurzu měny. Toto riziko není ve výše uvedeném ukazateli kalkulováno.**

Další významná rizika relevantní pro produkt nezahrnutí v ukazateli SRI:

- Kreditní riziko, Riziko likvidity (pokud je významné, další upozornění), Operační rizika, Rizika ocenění, Rizika omezeného dohledu depozitáře, Politická rizika, Riziko protistrany, Právní rizika, Rizika udržitelnosti.

Pro výnos tohoto produktu jsou zásadní zejména rizika vývoje cen na nemovitostním trhu v České republice, Rumunsku, Srbsku a Slovenské republice, konkrétně pak v segmentu retailových parků a kancelářských budov a na vývoji úrokových sazeb na mezibankovním trhu a sazeb centrálních bank v zemích působnosti fondu. 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 fondu.

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.

| Příklad investice        | 100.000 EUR  |                |                       |
|--------------------------|--|----------------|-----------------------|
| Scénář                   | Držení produktu 1 rok  |                | Držení produktu 5 let |
| <b>Minimální scénář</b>  | Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo o všechny. |                |                       |
| <b>Stresový scénář</b>   | Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů   | <b>85 834</b>  | <b>135 586</b>        |
|                          | Průměrný každoroční výnos  | <b>-14,2 %</b> | <b>6,3 %</b>          |
| <b>Nepříznivý scénář</b> | Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů   | <b>85 834</b>  | <b>135 586</b>        |
|                          | Průměrný každoroční výnos  | <b>-14,2 %</b> | <b>6,3 %</b>          |
| <b>Umírněný scénář</b>   | Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů   | <b>85 834</b>  | <b>135 586</b>        |
|                          | Průměrný každoroční výnos  | <b>-14,2 %</b> | <b>6,3 %</b>          |
| <b>Příznivý scénář</b>   | Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů   | <b>85 834</b>  | <b>135 586</b>        |
|                          | Průměrný každoroční výnos  | <b>-14,2 %</b> | <b>6,3 %</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 100.000 EUR

| Investice 100.000 EUR     | Pokud investici ukončíte po 1 roce | Pokud investici ukončíte po 5 letech |
|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Náklady celkem (EUR)      | 22 338                             | 12 063                               |
| Dopad ročních nákladů (*) | 22,3 %                             | 1,8 %                                |

(\*) 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 8,1 % před odečtením nákladů a 6,3 % 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  | 2 % z částky, kterou zaplatíte při vstupu v souvislosti s touto investicí.  | až 2 000 EUR                                      |
| Náklady na výstup                                       | 18 % Vaší investice, než Vám bude vyplacena   | 18 000 EUR  |
| Průběžné náklady  |   |   |
| Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady | Jedná se o odhad vynaložených nákladů.  | 10 063 EUR  |
| Transakční náklady                                      | 0,43 % 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. | 2 000 EUR   |
| Vedlejší náklady za určitých podmínek                   |   |   |
| Výkonnostní poplatky                                    | U tohoto produktu se neplatí žádný výkonnostní poplatek.  | 0 EUR   |

## 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.

**Jelikož se jedná o přímé či nepřímé investice do nemovitostí, nebo úvěrování společností, které mají nemovitost/i ve svém majetku a které obecně s časem získávají na hodnotě, resp. jsou také postupně zhodnocovány formou rekonstrukcí, je investorovi doporučeno držet produkt po dobu investičního horizontu. 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 fondu.

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

Při odkupu v horizontu 48 měsíců od úpisu investičních akcií a kratším 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 odkoupení Investičních akcií, 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:

- 18 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že Investor požádá o odkup Investičních akcií ve lhůtě před uplynutím 1 roku od úpisu odkupovaných Investičních akcií;
- 15 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že Investor požádá o odkup Investičních akcií ve lhůtě po uplynutí lhůty 1 roku od úpisu odkupovaných Investičních akcií a před uplynutím 2 let od úpisu odkupovaných Investičních akcií;
- 12 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že Investor požádá o odkup Investičních akcií ve lhůtě po uplynutí lhůty 2 let od úpisu odkupovaných Investičních akcií a před uplynutím 3 let od úpisu odkupovaných Investičních akcií;
- 9 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že Investor požádá o odkup Investičních akcií ve lhůtě po uplynutí lhůty 3 let od úpisu odkupovaných Investičních akcií a před uplynutím 4 let od úpisu odkupovaných Investičních akcií;
- 0 % z hodnoty odkupovaných akcií v případě, že Investor požádá o odkup Investičních akcií po uplynutí lhůty 4 let 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 PŘEDSMLOUVNÍ NEBO POSMLUVNÍ FÁZI

Investor může získat informace o historické výkonnosti produktu za poslední 3 roky 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