

# SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

## J&T Realitních akcií a dluhopisů otevřený podílový fond

### 1. ÚČEL

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon s cílem pomoci Vám porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

### 2. PRODUKT

**J&T Realitních akcií a dluhopisů otevřený podílový fond (dále jen „fond“).**

Podílové listy fondu mají v samostatné evidenci přidělený ISIN CZ0008477866. Fond je denominován v CZK.

Tvůrce produktu: J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 476 72 684 (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 cena podílových listů atd.) nebo investiční společnosti lze bezúplatně získat na webové stránce [www.jtis.cz](http://www.jtis.cz), prostřednictvím e-mailu: [info@jtis.cz](mailto:info@jtis.cz) a na bezplatné telefonní lince +420 800 149 172.

Česká národní banka je odpovědná za dohled nad investiční společností 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 **2. srpna 2023**.

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

### 3. O JAKÝ PRODUKT SE JEDNÁ?

3.1. **Typ produktu.** Produkt je podílový list speciálního fondu kolektivního investování ve formě otevřeného podílového fondu. Dle závazné metodiky klasifikace fondů vydané asociací AKAT je fond fondem smíšeným. Fond je alternativním investičním fondem dle směrnice AIF. Depozitářem fondu je ATLANTIK finanční trhy, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 262 18 062.

Aktuální znění tohoto sdělení klíčových informací, statutu fondu a další informace včetně aktuální ceny podílových listů je možné nalézt v českém jazyce na webových stránkách investiční společnosti [www.jtis.cz](http://www.jtis.cz). Na žádost Vám budou bezplatně poskytnuty v elektronické nebo vytištěné podobě statut fondu a poslední uveřejněná výroční zpráva fondu.

3.2. **Doba trvání.** Fond je vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to neexistuje žádné datum splatnosti investice. Investor má právo kdykoliv požádat o odkup podílových listů. Vypořádání žádostí o odkup podílových listů probíhá obvykle dvakrát týdně. Statutární orgán investiční společnosti může rozhodnout o zrušení fondu likvidací či o zrušení fondu přeměnou. Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání investora ve fondu.

#### 3.3. Investiční cíle.

Cílem investiční politiky fondu je dosažení kapitálového růstu v dlouhodobém horizontu a zhodnocení majetku fondu prostřednictvím investic primárně do investičních nástrojů ve formě akcií a dluhopisů vydávaných společnostmi, které se zabývají investicemi do nemovitostí, správou nemovitostí a developerskou činností, a to především v Evropě a USA. Fond může v omezené míře investovat i do nástrojů peněžního trhu, cenných papírů vydávaných fondy kolektivního investování a do Exchange Traded Funds (ETF), které mají obdobnou investiční strategii, finančních derivátů a repo obchodů, a to při zachování zásad kolektivního investování daných zákonem, statutem fondu a jeho charakterem. Fond trvale investuje minimálně 30 % svých aktiv do akcií vydávaných společnostmi, včetně akcií realitních trustů (tzv. „REIT s“), které se zabývají investicemi do nemovitostí, správou nemovitostí a developerskou činností. Fond zároveň trvale investuje minimálně 30 % svých aktiv do dluhopisů vydávaných společnostmi, které se zabývají investicemi do nemovitostí, správou nemovitostí a developerskou činností. Fond může dále investovat do fondů kolektivního investování a Exchange Traded Funds, které mohou být označeny jako nemovitostní fond nebo fond, který investuje primárně do investičních nástrojů vydávaných společnostmi, které se zabývají investicemi do nemovitostí, správou nemovitostí a developerskou činností. Investiční limity mohou být využívány do maximální výše povolené zákonem a fond při svých investicích nesleduje žádný benchmark. Geografická alokace jednotlivých složek majetku fondu není stanovena, nicméně se předpokládá, že fond bude umísťovat svá aktiva převážně na rozvinutých trzích Evropy a Severní Ameriky. Investiční limity mohou být využívány do maximální výše povolené zákonem. Fond při svých investicích nesleduje žádný benchmark. Riziko z nepříznivého vývoje devizových kurzů u složek majetku fondu denominovaných v měnách odlišných od referenční měny může být zajištěno termínovými či opčními obchody. Fond není ve výběru dluhopisů omežován kategorií emitenta, mírou modifikované durace dluhopisového portfolia, ani požadavky na hodnocení kvality držených dluhopisů (rating).

3.4. **Zamýšlený retailový investor.** Fond je vhodný pro investory, kteří chtějí dlouhodobě investovat do akcií a dluhopisů vydávaných společnostmi působícími v oblasti investic do nemovitostí, správy nemovitostí a developmentu. Fond je určen pro investory s běžnou zkušeností s investováním na kapitálovém trhu, kteří mají zájem o participaci na dění na finančních trzích, pro investory, kteří jsou ochotni akceptovat riziko vyplývající z koncentrace investic do jednoho sektoru. Vzhledem k tomu, že doporučený investiční horizont fondu je minimálně 5 let, musí být investoři ochotni přijmout riziko dočasné ztráty, tudíž je fond vhodný pro investory, kteří si mohou dovolit odložit investovaný kapitál nejméně na tuto dobu.

### 4. JAKÁ PODSTUPUJI RIZIKA A JAKÉHO VÝNOSU BYCH MOHL DOSÁHNOUT?

4.1. **Ukazatel rizik.** Investice do podílových listů v sobě obsahuje riziko výkyvů aktuální hodnoty podílového listu. Rizikový profil fondu vychází z poměru rizika a výnosů a je vyjádřen především souhrnným ukazatelem rizik (SRI Summary Risk Indicator). 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.

<= Obvykle nižší riziko Obvykle vyšší riziko =>  
 <= Nižší riziko Vyšší riziko =>

**Doporučená doba držení je 5 let.** Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po doporučenou dobu držení. Zařadili jsme tento produkt do třídy **SRI 4** ze 7, což je střední třída rizik. SRI představuje veličinu získanou na základě posouzení tržních rizik (volatility historické výkonnosti fondu) a úvěrových rizik fondu. Na základě historických dat zástupného ukazatele fondu byl proveden výpočet volatility fondu a posouzena úroveň úvěrového rizika. Hodnota investice může klesat i stoupat a není zaručena návratnost původně investované částky. Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohli přijít o část svých investic nebo o všechny. Zařazení fondu do příslušné skupiny se může měnit. Ani nejméně riziková skupina neznamená investici bez rizika.

Hlavní rizika, se kterými se investor může setkat v souvislosti se svou investicí do fondu, jsou:

- (a) Úvěrové riziko spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nesplní svůj závazek.
- (b) Riziko nedostatečné likvidity spočívající v tom, že určitý majetek fondu nebude zpeněžen včas za přiměřenou cenu a fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát závazkům ze žádostí o odkoupení podílových listů, nebo že může dojít k pozastavení odkupování podílových listů.
- (c) Riziko vypořádání spojeného s tím, že vypořádání obchodu s majetkem fondu neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje nebo jiné majetkové hodnoty ve stanovené lhůtě.
- (d) Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetkových hodnot v majetku fondu.
- (e) Riziko ztráty vlivem nedostatků nebo selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí (operačního rizika) a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek fondu nebo cenné papíry vydávané fondem.
- (f) Riziko souvisejícího se zaměřením investiční strategie fondu na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, určitou část finančního trhu nebo určitý druh majetkových hodnot.
- (g) Riziko udržitelnosti spočívající v tom, že událost v oblasti ESG (životní prostředí, společenské či řízení a správe) může mít u jednotlivých investic negativní dopad na hodnotu majetku fondu. Více o začleňování rizik udržitelnosti do investičních rozhodnutí najdete na našich webových stránkách: <https://www.jtis.cz/download/5/4/6/Informace-o-zaclenovani-rizik-udrzitelnosti-do-investicnich-rozhodnuti.pdf>.

4.2. **Scénáře výkonnosti.** Co z tohoto produktu získáte, závisí na budoucí výkonnosti trhu a na době, jak dlouho si produkt ponecháte. Budoucí vývoj trhu je nejistý a nelze jej s přesností předvídat. Uvedený nepříznivý, umírněný a příznivý scénář jsou příklady znázorňující nejhorší, průměrný a nejlepší výkonnost příslušného zástupného ukazatele za posledních 10 let. Trhy se mohou v budoucnu vyvíjet velmi odlišně.

Doporučená doba držení:		5 let	
Příklad investice:		10 000 Kč	
Scénáře		1 rok	5 let
Stresový	<b>Kolik byste mohli získat zpět po odečtení nákladů</b>	3 890 Kč	1 640 Kč
	Průměrný každoroční výnos	-61,10 %	-29,70 %
Nepříznivý	<b>Kolik byste mohli získat zpět po odečtení nákladů</b>	7 360 Kč	1 640 Kč
	Průměrný každoroční výnos	-26,43 %	-29,70 %
Umírněný	<b>Kolik byste mohli získat zpět po odečtení nákladů</b>	10 300 Kč	12 460 Kč
	Průměrný každoroční výnos	2,98 %	4,47 %
Příznivý	<b>Kolik byste mohli získat zpět po odečtení nákladů</b>	11 860 Kč	13 990 Kč
	Průměrný každoroční výnos	18,62 %	6,90 %

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 5 let podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 10 000 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.

K nepříznivému scénáři došlo u zástupného ukazatele mezi 04/2022 a 05/2023.

K umírněnému scénáři došlo u zástupného ukazatele mezi 01/2017 a 01/2022.

K příznivému scénáři došlo u zástupného ukazatele mezi 08/2013 a 08/2018.

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.

## 5. CO SE STANE, KDYŽ INVESTIČNÍ SPOLEČNOST NENÍ SCHOPNA USKUTEČNIT VÝPLATU?

Majetek ve fondu je právně i účetně oddělen od majetku investiční společnosti a ostatních fondů. V případě odnětí povolení investiční společnosti k obhospodařování fondu dojde k převodu obhospodařování na jinou investiční společnost nebo dojde ke zrušení a likvidaci fondu, přičemž Vám investiční společnosti bude povinna vyplatit Vaše podíly. Pokud dojde k úpadku investiční společnosti, 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 podílových listů může být pozastaveno v souladu se zákonem a statutem fondu nejdéle na 3 měsíce. Investiční společnosti o pozastavení neprodleně informuje ČNB a zveřejní tuto informaci na [www.jtis.cz](http://www.jtis.cz). Závazky mezi Vámi a fondem ani investiční společnosti nejsou kryty systémem odškodnění nebo záruk pro investory. V případě, že se budete domnívat, že investiční společnosti jednala v rozporu s právními předpisy při odkupu podílových listů či výplatě podílů, můžete jí podat stížnost. Dále se můžete obrátit na ČNB či své právo uplatnit žalobu u příslušného soudu.

## 6. S JAKÝMI NÁKLADY JE INVESTICE SPOJENA?

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud tomu tak je, poskytnete Vám informace o těchto nákladech a o tom, jak ovlivňují Vaši investici, tato osoba.

6.1. **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. Částky uvedené v této tabulce jsou příklady založené na vzorové výši investice a různých možných obdobích investice.

Předpokládali jsme, že:

- (a) v prvním roce i v případě ostatních dob držení jsme předpokládali výkonnost produktu podle umírněného scénáře,
- (b) je investováno 10 000 Kč ročně.

Snížení výnosu (RIY) ukazuje, jaký dopad budou mít celkové náklady, které zaplatíte, na výnos investice, který byste mohli získat. Celkové náklady zohledňují jednorázové, průběžné a vedlejší náklady. Zde uvedené částky jsou kumulativní náklady produktu samotného po dvě různé doby držení. Zahrnují možné srážky za předčasné ukončení. Údaje předpokládají, že investujete 10 000 Kč. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnosti změnit.

Scénáře	Pokud provedete odkup po 1 roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí doporučené doby držení
<b>Náklady celkem</b>	497 Kč	1255 Kč
Dopad ročních nákladů (*)	4,97 %	2,51 %

(\*) 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 6,27 % před odečtením nákladů a 3,76 % po odečtení nákladů. Tyto údaje zahrnují maximální poplatek za distribuci, který si může osoba, která Vám produkt prodává, účtovat max. 3 % investované částky. Skutečnou výši poplatku za distribuci Vám sdělí tato osoba.

## 6.2. Skladba nákladů

Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu		Pokud investici ukončíte po uplynutí jednoho roku
<b>Náklady na vstup</b>	Max. 3 % z částky, kterou zaplatíte při vstupu v souvislosti s touto investicí. Zahrnují distribuční náklady ve výši max. 3 % z investované částky. Osoba, která Vám produkt prodává, Vám sdělí skutečnou výši poplatku.	Až 300 Kč
<b>Náklady na výstup</b>	U tohoto produktu neúčtujeme žádný výstupní poplatek.	0 Kč
<b>Průběžné náklady účtované každý rok</b>		
<b>Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady</b>	1,28 % hodnoty Vaší investice za rok.	128 Kč
<b>Transakční náklady</b>	0,01% 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.	1 Kč
<b>Vedlejší náklady za určitých podmínek</b>		
<b>Výkonnostní poplatky</b>	U tohoto produktu se platí výkonnostní poplatek v max. výši 10,00 %.	69 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.

## 7. JAK DLOUHO BYCH MĚL INVESTICI DRŽET? MOHU SI PENÍZE VYBRAT PŘEDČASNĚ?

**Doporučená doba držení je 5 let.** Požádat o odkup podílových listů můžete kdykoliv. Administrátor fondu zajistí odkoupení podílového listu fondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě platné k rozhodnému dni, sníženou o výstupní srážku a zaokrouhlenou dolů na čtyři desetinná místa. Rozhodným dnem při odkoupení podílového listu je den, ke kterému administrátor obdržel Vaši žádost o odkoupení podílového listu s výhradou situace, kdy dojde dle podmínek stanovených statutem k pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů. Administrátor fondu zajistí odkup nejdéle do 1 měsíce od rozhodného dne. Vypořádání žádosti o odkup podílových listů probíhá obvykle dvakrát týdně. Minimální výše odkupu podílových listů není stanovena.

Výstupní srážka, která je příjmem administrátora, je stanovena v maximální výši 0,00 % z aktuální hodnoty odkupovaného podílového listu ke dni doručení Vaší žádosti o odkup administrátorovi fondu. Náklady hrazené třetími stranami, které vzniknou při vydávání a odkupování podílových listů fondu, jako jsou např. poštovné v případě platby složenkou a další obdobné náklady, jsou placeny Vámi a nejsou součástí přirážky ani srážky. Při odkupování podílových listů fondu dochází k zaokrouhlování. Zaokrouhlovací rozdíly jsou příjmem administrátora.

## 8. JAKÝM ZPŮSOBEM MOHU PODAT STÍŽNOST?

Pokud si chcete stěžovat na osobu, která Vám poradila tento produkt nebo Vám ho prodala či zprostředkovala jeho prodej, je tato povinnost Vás informovat, kde si na ni můžete stěžovat. Veškeré stížnosti nebo reklamace můžete doručit:

- v písemné formě poštou na kontaktní adresu J&T INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8,
- elektronicky na [complaints@jtfg.com](mailto:complaints@jtfg.com),
- telefonicky na bezplatném telefonním čísle 800 149 172 nebo osobně na klientské centrum na adrese Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, budova J&T, 5. patro, pracovní doba je v pondělí od 09:00 do 12:00 a ve středu od 13:00 do 16:00 a pro osobní návštěvu ve středu od 09:00 do 16:00, po předchozí domluvě termínu, přičemž investiční společnost může tento čas v mimořádných případech upravit a o úpravách pracovní doby klientského centra informovat na [www stránkách společnosti](http://www.jtis.cz).

Veškeré stížnosti jsou vyřizovány bezodkladně po jejich doručení, zpravidla do 15 pracovních dnů. Investiční společnost je oprávněna Vás vyzvat k dodání další dokumentace vztahující se ke stížnosti. V rámci řádného průběhu a vyřízení jste povinni poskytnout nezbytnou součinnost. V případě nespokojenosti s vyřízením nebo vyřizováním stížností jste oprávněni se obrátit též na ČNB. Další podrobnosti vyřizování stížností jsou stanoveny v reklamačním řádu, který je součástí dokumentu Informace o Společnosti poskytovaném investiční společností v souvislosti s obhospodařováním a administrací investičních fondů na [www.jtis.cz](http://www.jtis.cz).

## 9. JINÉ RELEVANTNÍ INFORMACE

Toho sdělení klíčových informací nezohledňuje specifické podmínky jednotlivých distribučních sítí.

Obhospodařovatel uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování zaměstnanců. Bližší informace o systému odměňování jsou dostupné na internetové adrese [www.jtis.cz](http://www.jtis.cz). Na internetové adrese [www.jtis.cz](http://www.jtis.cz) jsou k dispozici výpočty scénářů dosavadní výkonnosti. Vzhledem k tomu, že se jedná o nově vytvořený fond, nejsou k dispozici dostatečné údaje, které by investorům poskytly užitečný obraz o historické výkonnosti fondu.