

## 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

**BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., investiční akcie PI CZK**, ISIN: CZ0008042454 (dále též jen „Fond“)

**Tvůrce produktu:**

**AMISTA investiční společnost, a.s.** (dále jen „Společnost“)

**Společnost lze kontaktovat:**

Web: [www.amista.cz](http://www.amista.cz)

E-mailem: [info@amista.cz](mailto:info@amista.cz)

Telefonicky: +420 226 233 110

**Orgán dohledu:**

Česká národní banka, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 28, PSČ 115 03, [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)

Datum vypracování tohoto dokumentu: 30.12.2019

**Produkt, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.**

## O jaký produkt se jedná?

## Typ

Produkt je fondem Společnosti, tj. **fondem kvalifikovaných investorů ve formě SICAV**.

## Cíle

Hlavním podkladovým aktivem Fondu jsou investice do komerčních nemovitostí a to primárně do kancelářských budov na území České republiky (doplňkově pak na území SR a Německa). Fond se soustředí na nemovitosti v nadstandardním technickém stavu a s dobře diverzifikovaným portfoliem dlouhodobých nájemníků – solidních a dobře zavedených společností. Zdrojem výnosů Fondu je průběžné inkaso nájemného a kapitálové zhodnocení investic v případě růstu cen na nemovitostním trhu. Investice Fondu jsou zpravidla realizovány s využitím úvěrového financování. Tímto způsobem se zvyšuje potenciální výnos produktu, ale současně je tak s tímto produktem spojeno významně vyšší riziko ztráty investovaných prostředků. Vztah mezi výnosem portfolia a výnosem produktu je přímý s multiplikátorem 0,8. To znamená, že hodnota produktu vzroste o 0,8 CZK na každou 1,- CZK zhodnocení portfolia Fondu. Část zhodnocení portfolia ve výši cca 20% je následně alokováno na jiný druh akcií vydaných k Fondu.

## Pro koho je produkt určen

Fond je možné nabízet, resp. účastnické cenné papíry Fondu je oprávněn nabýt pouze kvalifikovaný investor. Fond je určen pro investory, kteří jsou připraveni držet svou investici po dobu investičního horizontu, a zároveň jsou ochotni podstoupit dále uvedená rizika, a to s cílem zhodnotit svou investici.

## Doba trvání Fondu

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to neexistuje žádné datum splatnosti investice.

Fond může být zrušen z důvodů stanovených zákonem. Fond může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, a to rozhodnutí Společnosti, což může mít za následek, že investor nebude držet investici ve Fondu po doporučenou dobu držení. **Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání investora ve Fondu.**

## Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

## Syntetický ukazatel rizik (SRI)

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

← nižší riziko

vyšší riziko →

Tento produkt byl zařazen do 7 ze 7, což je nejvyšší třída rizik  
Doporučená doba držení (investiční horizont) 3 a více let

Souhrnný ukazatel rizik (SRI) 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 (např. v důsledku negativního vývoje na trzích, neúspěchu některých technologických firem, změny technologického vývoje, apod.). Uvedený ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po 3 a více let (neexistuje-li přesné datum splatnosti). Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud provedete odprodej předčasně a můžete získat zpět méně. V důsledku odkoupení investice před uplynutím doporučené doby držení Společnost uplatňuje výstupní srážku.

Pozor na riziko likvidity. Fond je povinen odkoupit Vaše investiční akcie do 365 dní po skončení prvního celého kalendářního měsíce po měsíci, v němž obdržel žádost akcionáře o odkoupení investičních akcií. V souvislosti s odkupem může být uplatněna výstupní srážka (více viz Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?).

Pozor na měnové riziko. Fond investuje do investičních aktiv nacházejících se v Evropě, jeho výnosnost proto závisí mj. též na směnném kurzu mezi měnou státu, kde se investice nachází, a českými korunami, v nichž je produkt denominován.

Pro výnos tohoto produktu jsou zásadní tržní rizika, zejména rizika vývoje cen na nemovitostním trhu v České republice.

#### Jiná rizika nezohledněná v SRI (podrobnější popis rizik – viz statut Fondu)

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 zaměřená investiční strategie Fondu (viz "Cíle"), které představuje zejména tržní riziko, úvěrové riziko, riziko koncentrace, riziko vypořádání a měnové riziko.

#### Maximální možná ztráta investovaného kapitálu a další upozornění

**Investor může ztratit veškerý investovaný kapitál.**

#### Investice - Scénáře výkonnosti

Hodnota investice za uvedenou dobu držení **1 000 000 CZK**, předpokládané průměrné roční zhodnocení v %.

Počet let:	1 000 000 CZK	1		2		3 (doporučená doba držení)	
Scénáře		Absolutní částka	Procenta	Absolutní částka	Procenta	Absolutní částka	Procenta
Stresový scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	791 578,80 CZK	79,16%	827 131,20 CZK	82,71%	811 937,43 CZK	81,19%
	Průměrný výnos každý rok		-20,84%		-9,05%		-6,71%
Nepříznivý scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	934 783,37 CZK	93,48%	947 709,17 CZK	94,77%	982 288,61 CZK	98,23%
	Průměrný výnos každý rok		-6,52%		-2,65%		-0,59%
Umírněný scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	950 025,82 CZK	95,00%	970 954,72 CZK	97,10%	1 012 632,91 CZK	101,26%
	Průměrný výnos každý rok		-5,00%		-1,46%		0,42%
Příznivý scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	971 124,29 CZK	97,11%	1 000 562,86 CZK	100,06%	1 050 011,68 CZK	105,00%
	Průměrný výnos každý rok		-2,89%		0,03%		1,64%

- A) Tato tabulka uvádí peníze a procenta, které byste mohli získat zpět za příští roky podle různých scénářů za předpokladu, že investujete **1 000 000 CZK**.
- B) Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů.
- C) Prezentované scénáře jsou odhadem budoucí výkonnosti založeným na důkazech z minulosti o tom, jak variuje hodnota této investice, a nejsou přesným ukazatelem. Co získáte, se bude lišit v závislosti na tom, jak je trh výkonný a jak dlouho si investici/produkt ponecháte.
- D) Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět při mimořádných okolnostech na trhu, a nebere v potaz situaci, kdy Vám nejsme schopni zaplatit.
- E) Tento produkt lze vyinkasovat do 1 roku od nejbližšího stanovení jejich aktuální hodnoty následujícího po obdržení Vaší žádosti o odkup.
- F) 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 rovnou ovlivnit, kolik získáte zpět.

#### Co se stane, když Společnost není schopna uskutečnit výplatu?

Veškeré ztráty související s investicí nejsou kryty žádným systémem odškodnění nebo záruk. Investor může čelit ztrátě v důsledku selhání Společnosti.

## S jakými náklady je investice spojena?

### Náklady v čase 1 000 000 CZK

Nepravidelná investice / počet let	1	2	3 (doporučená doba držení)
Vložená hodnota investice (zhodnocení dle umírněného scénáře)	950 025,82 CZK	970 954,72 CZK	1 012 632,91 CZK
<b>Náklady celkem (CZK)</b>	<b>98 497,71 CZK</b>	<b>128 269,24 CZK</b>	<b>137 339,53 CZK</b>
Dopad na výnos p.a.	9,85%	6,43%	4,58%

Zde uvedené částky jsou kumulativní náklady produktu samotného po tři různé doby držení. Údaje předpokládají, že investujete **1 000 000 CZK**. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnosti změnit.

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud ano, poskytne Vám tato osoba o těchto nákladech informace a objasní Vám dopad, který budou v čase všechny náklady mít na Vaši investici.

**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 3 a více let – a význam různých kategorií nákladů)

Tato tabulka ukazuje dopad na výnos ročně

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	1,73%	Dopad nákladů, které zaplatíte při vstupu do investování
	Náklady na výstup	0,00%	Dopad nákladů při ukončení investice (Investiční horizont je 3 a více let )
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0,00%	Dopad nákladů nákupů / prodejů podkladových aktiv
	Jiné průběžné náklady	2,22%	Dopad nákladů vynaložených na správu Fondu
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	0,00%	Dopad výkonnostního poplatku (Inkasujeme, pokud Fond překročil benchmark - svůj výkonnostní srovnávací ukazatel)
	Odměny za zhodnocení kapitálu	0,52%	Dopad odměny ze zhodnocení kapitálu - Inkasujeme, pokud výkonnost investice byla lepší než 20%

Poradci, distributoři a všechny ostatní osoby, které poskytují poradenství o produktu nebo jej prodávají, poskytnou podrobné informace o veškerých nákladech spojených s distribucí, jež nebyly zahrnuty do výše uvedených nákladů, tak aby Vám umožnili pochopit kumulativní účinek souhrnných nákladů na návratnosti investice.

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

**Investiční horizont je** 3 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 3 let držení může Fond uplatnit výstupní srážku ve výši 2% aktuální hodnoty investičních akcií. Pokud investor držel investici více jak 3 roky, výstupní srážka se neuplatňuje.

## 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

Telefonicky: +420 226 233 110

E-mailem: [info@amista.cz](mailto:info@amista.cz)

Web: [www.amista.cz](http://www.amista.cz)

## Jiné relevantní informace

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