

## SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

## Účel

Tento dokument Vám poskytne klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejde o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, aby Vám pomohly 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 EUR, ISIN: CZ0008042447**

(dále jen „Fond“)

## Tvůrce produktu:

Fond

## Fond lze kontaktovat:

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

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

Telefonicky: +420 226 251 010

## 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: 2. 7. 2018

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

## O jaký produkt se jedná?

## Typ

Produkt je 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 EUR na každou 1 EUR zhodnocení portfolia Fondu. Část zhodnocení portfolia ve výši cca 20% je následně alokována 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, 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 →

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.

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 EUR, v nichž je produkt denominován.

Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohli přijít o část svých investic nebo

o všechny.

### 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 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.

### Scénáře výkonnosti

Počet let:	1		2		3	
Nepříznivý scénář:	93 456	-6,5%	96 965	-1,5%	101 395	0,5%
Umírněný scénář:	103 431	3,4%	115 339	7,4%	130 586	9,3%
Příznivý scénář:	106 208	6,2%	120 787	9,9%	139 022	11,6%
Stresový scénář:	27 880	-72,1%	38 243	-38,2%	48 055	-21,7%

Hodnota investice za uvedenou dobu držení v EUR, předpokládané průměrné roční zhodnocení v %.

Tato tabulka uvádí finanční prostředky, které byste mohli získat zpět za uvedenou dobu držení podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 100.000 EUR. Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů. Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět při mimořádných okolnostech na trhu, 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.

### Zdanění investice

Daňové předpisy domovského členského státu investora mohou rovněž ovlivnit, kolik získáte ze své investice zpět.

### Co se stane, když Fond není schopen uskutečnit výplatu?

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

### S jakými náklady je investice spojena?

#### Náklady v čase

Investice 100 000 EUR	Pokud požádáte o odkup po 1 roce	Pokud požádáte o odkup po 2 letech	Pokud požádáte o odkup po 3 letech
Náklady celkem (EUR)	11 452	17 072	21 358
Dopad na výnos (RIY) ročně	11,45 %	7,69 %	5,67 %

Snížení výnosu (RIY) ukazuje, jaký dopad budou mít celkové náklady, které platíte, na výnos investice, který byste mohli získat. Celkové náklady zohledňují jednorázové, průběžné a vedlejší náklady.

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

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	1,88 %
	Náklady na výstup	0 %
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0 %
	Jiné průběžné náklady	3,79 %
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	0 %
	Odměny za zhodnocení kapitálu	0 %

Dopad nákladů, které zaplatíte při vstupu. Jedná se o maximální možnou výši.

Dopad nákladů na ukončení Vaší investice, když dosáhla doporučené doby držení.

Dopad nákladů nákupů / prodejů podkladových aktiv

Dopad nákladů vynaložených na správu Fondu

Dopad výkonnostního poplatku (Fond překročil benchmark)

Dopad odměn za zhodnocení kapitálu.

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

**Investiční horizont je 3 roky**, 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% z 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: +420 226 251 010

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

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

### Jiné relevantní informace

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