

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

FOCUS INVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Investiční akcie, ISIN: CZ0008041886 (dále též jen „Fond“)

Tvůrce produktu:

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

Společnost lze kontaktovat:

Web: www.amista.cz

E-mailem: 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

Datum vypracování tohoto dokumentu: 29.10.2020

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocení aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a jiných obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Prostředkem k dosažení investičního cíle je vyhledávání podhodnocených investičních aktiv, jejich pořizování a držba za účelem kapitálového zhodnocení.

Fond investuje více než 51 % hodnoty svého investičního majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Fond může investovat, jsou akcie, podíly a jiné formy účastí na právnických osobách (v projektových společnostech – zvláštních účelových společnostech – SPV), které podnikají zejména v oblasti nemovitostí a realit. Vedlejšími majetkovými hodnotami Fondu budou movité věci a investiční nástroje ve smyslu ustanovení § 3 odst. zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, např. investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování či nástroje peněžního trhu.

Většina investic Fondu bude realizována v CZK. Nemovitosti Fondu budou převážně umístěny v České republice.

Fond nezamýšlí sledovat jakýkoli index či benchmark. Investičních cílů Fondu je dosahováno přímou expozicí vůči investičním aktivům. Návratnost investice do Fondu není zaručena.

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 ochotni akceptovat zvýšené riziko, riziko vysoké koncentrace jednotlivých složek majetku Fondu a kteří hledají s tím spojené možné vysoké zhodnocení prostředků.

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 rozhodnutím 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 →

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 alespoň 10 let (neexistuje-li

Tento produkt byl zařazen do 7 ze 7, což je nejvyšší třída rizik
Doporučená doba držení (investiční horizont) je 10 a více let.

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 1 roku od nejbližšího stanovení jejich aktuální hodnoty následujícího po obdržení Vaší žádosti o odkup. V závislosti na délce investice Vám může být účtován poplatek za předčasný odprodej (výstupní srážka viz oddíl "Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?").

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

Jiná rizika nezohledněná v SRI (podrobnější popis rizik – viz statut Fondu, kapitola 3)

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	5	10 (doporučená doba držení)
Scénáře				
Stresový scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	900 000 Kč	800 000 Kč	700 000 Kč
	Průměrný výnos každý rok	- 10,00 %	-4,36 %	-3,50 %
Nepříznivý scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	950 000 Kč	900 000 Kč	850 000 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-5,00 %	-2,09 %	-1,61 %
Umírněný scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 030 000 Kč	1 150 000 Kč	1 250 000 Kč
	Průměrný výnos každý rok	3,00 %	2,83 %	2,26 %
Příznivý scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 030 000 Kč	1 200 000 Kč	1 400 000 Kč
	Průměrný výnos každý rok	3,00 %	3,71 %	3,42 %

- Tato tabulka uvádí peníze a procenta, které byste mohli získat zpět za příští roky podle různých scénářů za předpokladu, že na počátku jednorázově investujete **1 000 000 CZK**.
- Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů.
- 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.
- Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět při mimořádných okolnostech na trhu, a nebere v potaz situaci, kdy Vám nejsme schopni zaplatit.
- Tento produkt lze vyinkasovat do 4 měsíců ode dne, kdy investor předložil Fondu žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 10.000.000,- Kč; do 6 měsíců od dne, kdy investor předložil Fondu žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 10.000.000,- Kč, maximálně však 30.000.000,- Kč; do 12 měsíců ode dne, kdy investor předložil Fondu žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 30.000.000,- Kč.
- 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)

Nepřavidelná investice / počet let	1	5	10 (doporučená doba držení)
Vložená hodnota investice (zhodnocení dle umírněného scénáře)	1 030 000 Kč	1 150 000 Kč	1 250 000 Kč
Náklady celkem (CZK)	8 702 Kč	43 656 Kč	88 307 Kč
Dopad na výnos p. a.	0,87 %	0,83 %	0,79 %

Zde uvedené částky jsou kumulativní náklady produktu samotného po tři různé doby držení. Zahrnují možné pokuty za předčasné ukončení. Údaje předpokládají, že investujete jednorázově **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 10 a více let – a význam různých kategorií nákladů)

Tato tabulka ukazuje dopad na výnos ročně

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	0,00 %	Dopad nákladů, které zaplatíte při vstupu do investování
	Náklady na výstup	0,00 %	Dopad nákladů při ukončení investice (investiční horizont 10 let)
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0,00 %	Dopad nákladů nákupů / prodejů podkladových aktiv
	Jiné průběžné náklady	0,79 %	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	0,00 %	Dopad odměny ze zhodnocení kapitálu

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 10 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 doporučené doby držení **Společnost neuplatňuje výstupní srážku** (viz předchozí oddíl tohoto dokumentu).

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

Web: 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.