

SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

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. 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, ve zn. pozd. předpisů.

Obecné informace

Název produktu	Prioritní investiční akcie, SCF Investment Partners SICAV, a.s., jednající na účet Podfond SCF CROP (dále jen „Produkt“)	Zkratka Produktu	PIA
ISIN Produktu	CZ1005201937	Měna Produktu	EUR
Tvůrce Produktu	Obhospodařovatel: FTP Dimension investiční společnost, a.s., IČO: 296 59 302, se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 9238 (dále jen „FTPIS“)		
Orgán dohledu	Česká národní banka, IČO: 481 36 450, se sídlem Na Příkopě 864/28, Nové Město, 115 03 Praha 1 (dále jen „ČNB“)		
Datum vypracování	1. srpna 2026		
Upozornění	Produkt, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.		

O jaký Produkt se jedná?

Typ

Prioritní investiční akcie v měně EUR (PIA) vydané k SCF Investment Partners SICAV, a.s., IČO: 218 29 039, jednající na účet Podfond SCF CROP, NID: 75165791. Jedná se o účastnický cenný papír vydaný k investičnímu fondu (podfondu), který je:

- alternativním investičním fondem ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU; a
- fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve zn. pozd. předpisů (dále jen „ZISIF“).

Frekvence vydávání a odkupu Produktu je roční.

Depozitářem fondu (podfondu) je společnost Československá obchodní banka, a. s., IČO: 000 01 350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl BXXXVI, spisová značka 46. Aktuální znění tohoto sdělení klíčových informací, statutu fondu a podfondu, a další informace včetně aktuální ceny Produktu je možné nalézt v českém jazyce na internetové stránce tvůrce Produktu <https://www.ftpis.cz/> (respektive Investičním portálu). Tvůrce Produktu na žádost poskytne statut fondu a podfondu, a poslední uveřejněnou výroční zprávu fondu a podfondu v elektronické podobě.

Cíle

Investičním cílem podfondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených investory. Podfond bude investovat zejména do účastí v nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic podfondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do účastí, z dividend a z úroků. Podfond je nemovitostním fondem (investujícím do nemovitostí nebo nemovitostních společností). Výnos Produktu je určen na základě pravidel pro distribuci výnosu portfolia definovaných ve stanovách a statutu podfondu. Distribuce výnosu může být složitá a obtížně srozumitelná, a proto je nezbytné, aby se investor seznámil s jejími parametry ještě před uskutečněním investice. Principy pro stanovení distribučního poměru podfondu:

- Jakákoliv změna hodnoty portfolia (kladná i záporná) bude v první kroku alokována do změny hodnoty všech tříd proporcionálně, tzn. V poměru jejich fondového kapitálu, tak, aby procentuální pokles hodnoty všech tříd byl stejný.
- V druhém kroku se vypočítá a zrealizuje (pokud budou splněny dále uvedené podmínky) tzv. výkonnostní bonus VIA (Výkonnostní investiční akcie), který spočívá v přesunu části nadvýnosu z PIA do VIA a z PRIA (Prémiové investiční akcie) do VIA. Výpočet výkonnostního bonusu VIA je následující:

Část výnosu PIA (p.a.)	Výkonnostní bonus
Nad 6 %	20 %

Část výnosu PRIA (p.a.)	Výkonnostní bonus
Nad 8 %	20 %

- Ve třetím kroku se vypočítá a zrealizuje (pokud je u VIA nadvýnos v důsledku druhého kroku) tzv. výkonnostní bonus MIA (Manažerské investiční akcie), který spočívá v přesunu 30 % nadvýnosu z VIA do MIA.

Pro koho je Produkt určen?

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, jejichž výkonnost zpravidla není závislá na výkonnosti tradičních investičních nástrojů, jako jsou například dluhopisy. Produkt není vhodný pro investory, kteří mohou potřebovat své investované prostředky zpeněžit před uplynutím plánovaného investičního horizontu.

Investiční horizont investora: 6 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 s investováním do majetkových účastí;
- mají znalosti a zkušenosti s investováním do úvěrů a zápůjček;
- mají znalosti a zkušenosti s investováním za využití úvěrového financování.

Doba trvání fondu (podfondu)

Fond (a Podfond) byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to neexistuje žádné datum splatnosti Produktu.

Fond (podfond) může být zrušen například z důvodu:

FTP Dimension investiční společnost, a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno
 OR: Krajský soud v Brně, oddíl B, vložka 9238; IČO: 296 59 302; DIČ: CZ29659302
 E-mail: office@ftpis.cz; Internetová stránka: <https://www.ftpis.cz/>

Rozhodnutí obhospodařovatele, splynutí nebo sloučení fondu (anebo podfondu), zrušení investiční společnosti s likvidací nebo z důvodu takového rozhodnutí ČNB, například pokud fond (a podfond) nemá déle než 3 měsíce depozitáře. Fond (anebo podfond) může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů fondu anebo podfondu), což může mít za následek, že vlastník Produktu nebude držet investici po celou dobu jeho zamýšleného investičního horizontu. Tímto se výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka možnosti setrvání vlastníka Produktu ve fondu (podfondu).

Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

Souhrnný ukazatel rizik (SRI)

1	2	3	4	5	6	7
◀◀◀ nižší riziko						vyšší riziko ▶▶▶
◀◀◀ obvykle nižší výnosy						obvykle vyšší výnosy ▶▶▶
		Návratnost Produktu se může měnit v závislosti na kolísání měny, pokud je Vaše základní měna jiná než měna Produktu. Účelem souhrnného ukazatele rizik (SRI) je poukázat na potenciální výnos a riziko spojené s investicí do Produktu. Investice podléhají běžným výkyvům trhu a dalším rizikům. Ukazatel SRI předpokládá, že si Produkt ponecháte po dobu 6 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud podáte žádost o odkup Produktu předčasně. Můžete tak získat zpět méně peněžních prostředků.				

Jiná rizika nezohledněná v SRI

Produkt je spojen s významným rizikem likvidity, investor může za konkrétních tržních podmínek čelit závažným obtížím z hlediska času nebo nákladů na snížení míry investic v průběhu existence Produktu. Produkt můžete inkasovat předčasně, ale pravděpodobně jej budete muset prodat za cenu, která výrazně ovlivní, kolik získáte zpět. 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 pohybu na trzích, nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit.

Zařadili jsme tento Produkt do třídy 6 ze 7, což je druhá nejvyšší třída rizik. Pro výnos tohoto Produktu jsou zásadní zejména rizika vývoje cen investic do majetkových účastí, kreditní a úrokové riziko a financování. Některá podkladová aktiva mohou být rovněž vystavena měnovému riziku. Další významná rizika relevantní pro Produkt nezahrnuté v ukazateli SRI: Riziko likvidity, Operační rizika, Rizika ocenění, Rizika omezeného dohledu depozitáře, Politická rizika, Riziko protistrany, Právní rizika, Rizika udržitelnosti. 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 jsou obsaženy ve statutu fondu anebo podfondu.

Maximální možná ztráta investovaného kapitálu

Investor může ztratit veškerý investovaný kapitál.

Scénáře výkonnosti

Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného Produktu, ale nemusí zahrnovat veškeré náklady, které zaplatíte svému poradci, obchodníkovi s cennými papíry nebo investičnímu zprostředkovateli. 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		Držení Produktu 1 rok	Držení Produktu 6 let
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět (po úhradě nákladů)	0 EUR	0 EUR
	Průměrný výnos každý rok	-100,0 %	-100,0 %
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět (po úhradě nákladů)	80.889 EUR	4.641 EUR
	Průměrný výnos každý rok	-19,1 %	-40,1 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět (po úhradě nákladů)	103.933 EUR	158.416 EUR
	Průměrný výnos každý rok	3,9 %	8,0 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět (po úhradě nákladů)	114.600 EUR	253.749 EUR
	Průměrný výnos každý rok	14,6 %	16,8 %

Co se stane, když FTPIS není schopna uskutečnit výplatu?

Závazky mezi Vámi a fondem (a podfondem) a ani FTPIS nejsou kryty systémem odškodnění nebo záruk pro investory. V případě, že se budete domnívat, že FTPIS jednala v rozporu s právními předpisy při odkupu Produktu, můžete jí podat reklamaci nebo stížnost. Dále se můžete obrátit na ČNB (orgán dohledu nad FTPIS) či své právo uplatnit žalobou u příslušného soudu. Majetek ve fondu (a podfondu) je právně i účetně oddělen od majetku FTPIS a ostatních obhospodařovaných fondů. V případě odnětí povolení FTPIS k obhospodařování fondu (a podfondu) dojde k převodu obhospodařování na jinou investiční společnost. Pokud dojde k úpadku FTPIS, zajistí insolvenční správce převod obhospodařování fondu (a podfondu) na jinou investiční společnost nebo likvidaci fondu (a podfondu). Další důvody pro zrušení fondu (anebo podfondu) jsou blíže specifikovány v jeho statutu, popřípadě vyplývají z příslušné legislativy. Odkupování Produktu může být pozastaveno v souladu se zákonem a statutem fondu a podfondu nejdéle na 2 roky. FTPIS o pozastavení neprodleně informuje ČNB a zveřejní tuto informaci na internetových stránkách <https://www.ftpis.cz/>.

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.

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 (případně) na výkonnosti 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 byste získali zpět částku, kterou jste investovali; b) v případě 6leté doby držení jsme předpokládali výkonnost Produktu podle umírněného scénáře; c) je investováno 100.000 EUR.

Příklad investice 100.000 EUR	Držení Produktu 1 rok	Držení Produktu po 6 letech
Náklady celkem	4.111 EUR	12.398 EUR
Dopad na výnos p.a. (*)	4,1 %	1,4 %

(*) 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 8,0 % před odečtením nákladů a 6,6 % po odečtení nákladů.

Skladba nákladů

Kategorie nákladů	Typ nákladu	Popis	Výše nákladu	
Jednorázové náklady	Náklady na vstup	U tohoto Produktu Vám naučíme až 3 % z částky, kterou zaplatíte při investici.	až 3 %	až 3.000 EUR
Jednorázové náklady	Náklady na výstup	U tohoto Produktu se neplatí náklady na výstup.	0 %	0 EUR
Průběžné náklady	Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	Odhadovaný roční dopad nákladů vynaložených na správu podfondu. Jedná se o odhad založený na skutečných nákladech za minulý rok.	0,9 %	861 EUR
Průběžné náklady	Transakční náklady	Odhadovaný roční dopad nákladů vzniklých při nákupu a prodeji podkladových investic pro Produkt. Skutečná částka se bude lišit v závislosti na nakupovaném a prodávaném objemu.	0 %	0 EUR
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	U tohoto Produktu se neplatí žádný výkonnostní poplatek.	0 %	0 EUR

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

Doporučená doba držení je 6 let a déle, a to s ohledem na charakter aktiv, do kterých podfond investuje. Předčasný odkup Produktu může vynutit předčasné nebo nevýhodné zpeněžení aktiv podfondu, 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 FTPIS;
- poštou s úředně ověřeným podpisem na adresu FTPIS;
- dalšími způsoby upravenými statutem fondu (respektive podfondu), nebo obchodními podmínkami.

Předčasný odkup Produktu může mít důsledky na rizikové výnosový profil Produktu

Žádost o odkup Produktu nelze podat po dobu 3 let od data první veřejné výzvy k úpisu ve smyslu ust. § 163 odst. 1 ZISIF vystavené k podfondu. Produkt bude odkoupen za částku, která se rovná aktuální hodnotě Produktu pro rozhodný den, přičemž rozhodným dnem se pro účely odkupu rozumí poslední den kalendářního roku, ve kterém byla řádně doručena žádost o odkup. Produkt bude odkoupen ve lhůtě do 12 měsíců od rozhodného dne vypořádání odkupu. Právo na odkup Produktu může být ve výjimečných případech pozastaveno.

Informace o poplatcích a pokutách při zrušení investice před doporučenou dobou držení

Na odkupy Produktu se neaplikuje výstupní poplatek.

Jakým způsobem mohu podat reklamaci nebo stížnost?

Reklamaci nebo stížnost lze podat písemně (poštou nebo emailem), nebo osobně na níže uvedené kontaktní údaje:

- FTP Dimension investiční společnost, a.s., IČO: 296 59 302, se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, složka B, oddíl 9238
- E-mail: office@ftpis.cz
- Telefon: +420 542 135 337

Další informace pro podání reklamace nebo stížnosti a jejich řešení nalezete v Reklamačním řádu, který je uveřejněn na internetových stránkách <https://www.ftpis.cz/>.

Jiné relevantní informace

Investor může získat informace o historické výkonnosti Produktu bezplatně prostřednictvím internetové stránky <https://www.ftpis.cz/> (resp. Investičního portálu). Informační dokumenty, které mají být investorovi poskytnuty v předmluvní fázi nebo po uzavření příslušné smlouvy:

- Statut fondu a podfondu
- Stanovy
- Smlouva o investici (Pokyn k úpisu cenných papírů) včetně čestného prohlášení
- Formulář identifikace investora
- Investiční dotazník
- Daňové prohlášení
- Obchodní podmínky