

SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se 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.

Obecné informace

NÁZEV PRODUKTU		ISIN
Podílový list A CZK, MIG otevřený podílový fond		CZ1005300358
NÁZEV TVŮRCE PRODUKTU	INTERNETOVÁ STRÁNKA	TELEFON
DELTA Investiční společnost, a.s.	www.deltais.cz	+420 233 342 430
ORGÁN DOHLEDU ODPOVĚDNÝ ZA DOHLED NAD TVŮRCEM PRODUKTU		DATUM VYPRACOVÁNÍ / POSLEDNÍ ÚPRAVY
Česká národní banka, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 28, PSČ 115 03, www.cnb.cz		8.7.2026
UPOZORNĚNÍ		
PRODUKT, O JEHOŽ KOUPI UVAŽUJETE, JE SLOŽITÝ A MŮŽE BÝT OBTÍŽNĚ SROZUMITELNÝ.		

O jaký produkt se jedná?

TYP PRODUKTU
Podílové listy A CZK vydané k MIG otevřený podílový fond. Jedná se o účastnický cenný papír vydaný k investičnímu fondu, který je: - alternativním investičním fondem ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU (dále jen „AIFMD“); - fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) a - otevřeným podílovým fondem ve smyslu ZISIF.
CÍLE PRODUKTU
Fond je se specializuje především na investice do trhu s Nemovitostmi. Je založen za účelem zhodnocování peněžních prostředků investorů přímými a nepřímými investicemi do nemovitostních projektů. Fond investuje do rezidenčních i komerčních nemovitostních projektů v různém stupni rozpracovanosti, a to včetně projektů v přípravné fázi, projektů vyžadujících změny územně plánovací dokumentace, nákupu pozemků, akvizic nemovitostí v raných fázích výstavby a developmentu projektů bydlení. Součástí strategie jsou rovněž investice do již dokončených nemovitostí, včetně jejich dlouhodobého držení za účelem generování pravidelného výnosu z nájemného. Investice fondu jsou omezeny geograficky pouze na Českou republiku. Investice fondu jsou koncentrovány především v nemovitostním sektoru. Vztah mezi výnosem portfolia fondu a výnosem produktu není přímý. Investor do produktu se na výnosu i ztrátě fondu podílí na základě pravidel pro distribuci výnosu a ztráty portfolia fondu definovaných ve Statutu fondu. Pokud fond dosahuje kladné výkonnosti portfolia, výnos se alokuje na všechny třídy rovnoměrně dle výše jejich fondového kapitálu. Pokud třída PLB dosáhne zhodnocení 6 % p.a., pak se veškerý výnos nad toto zhodnocení redistribuuje ve prospěch třídy PLA. Pokud třída PLC dosáhne zhodnocení 6 % p.a., pak se výnos nad toto zhodnocení redistribuuje ve prospěch třídy PLA ve výši 50 % z tohoto výnosu, a to až do zhodnocení třídy PLC 8 % p.a. Pokud třída PLC dosáhne zhodnocení 8 % p.a., pak veškerý výnos nad toto zhodnocení připadá na třídu PLA. Jestliže portfolio fondu dosáhne ztráty, je tato ztráta alokována rovnoměrně na všechny třídy podílových listů fondu dle výše jejich fondového kapitálu. Distribuce výnosu či ztráty může být složitá a obtížně srozumitelná, proto je nezbytné, aby se investor seznámil s jejími parametry před uskutečněním investice. Návratnost investice do fondu není zaručena. DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, se sídlem Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, jakožto obhospodařovatel fondu nezohledňuje dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti ve smyslu nařízení (EU) č. 2019/2088. Důvodem je skutečnost, že obhospodařovatel v tomto ohledu upřednostňuje finanční zájmy investorů fondu, a proto je hlavním kritériem investičních rozhodnutí nejvyšší možný výnos v budoucnosti. Z posouzení pravděpodobných dopadů rizik týkajících se udržitelnosti vyplývá, že případná rizika týkající se udržitelnosti nemají relevantní dopad na celkovou hodnotu portfolia fondu, a tedy ani na návratnost případných investic do fondu. Důvodem je zejména specifická investiční strategie spočívající v investicích do oblastí, které nejsou úzce spjaty s životním prostředím či sociálním aspektem, vyloučení investic fondu do určitých sektorů a analýza výkonnosti dosažené v minulosti (výkonnost v minulosti samozřejmě není ukazatelem budoucí výkonnosti, nicméně umožňuje posoudit dopad rizik týkajících se udržitelnosti). Vzhledem ke specifické investiční strategii a vyloučení relevantního dopadu rizik týkajících se udržitelnosti na celkovou hodnotu portfolia fondu, není třeba, aby se obhospodařovatel na tato rizika specificky zaměřoval. V případě, že obhospodařovatel tato rizika v souvislosti s konkrétní investicí zaznamená, zohlední je stejným způsobem jako jakákoliv jiná investiční rizika, která mohou ovlivnit výnos investice. Zejména v takovém případě posoudí míru pravděpodobnosti výskytu rizika, vliv na potenciální hodnotu investice a předpokládaný výnos.
ZAMÝŠLENÝ INVESTOR
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 s vyšším výnosovým potenciálem a současně jsou ochotni nést vyšší míru rizika ztráty, přičemž investice do produktu u nich představuje zbytečné peněžní prostředky a omezenou část celkových investic. Produkt není vhodný pro investory, kteří vyžadují v případě potřeby rychlé zpeněžení své investice před uplynutím plánovaného investičního horizontu fondu. Investiční horizont investora: min. 5 let Produkt je vhodný zejména pro investory, kteří: - jsou schopni absorbovat ztrátu investice v plné výši, - akceptují omezenou likviditu své investice, - mají znalosti a zkušenosti s investováním do kapitálových a nemovitostních společností a úvěrových produktů; předchozí zkušenosti se však nutně nepožadují.

DOBA TRVÁNÍ PRODUKTU

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to nemá produkt stanoven žádné datum splatnosti. Fond MIG otevřený podílový fond není oprávněn jednostranně odstoupit od produktu mimo případy zrušení fondu. Produkt může být automaticky ukončen v případě zrušení fondu. Fond může být zrušen z důvodů stanovených zákonem. Fond může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, a to rozhodnutím obhospodařovatele fondu, což může mít za následek, že investor nebude držet produkt po dobu doporučeného investičního horizontu. Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání investora ve fondu.

Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

SOUHRNNÝ UKAZATEL RIZIK (SRI)

1	2	3	4	5	6	7
<-----						----->
NIŽŠÍ RIZIKO						VYŠŠÍ RIZIKO
 UPOZORNĚNÍ Ukazatel SRI předpokládá, že si produkt ponecháte 5 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud požádáte o odkup produktu předčasně. Můžete tak získat zpět méně. Možná nebudete moci snadno ukončit svůj produkt nebo jej možná budete muset ukončit za cenu, která podstatně ovlivní, kolik získáte zpět.						

SLOVNÍ POPIS SRI

Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro úroveň rizika tohoto produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že produkt ztratí svou hodnotu v důsledku tržních pohybů, nebo protože Vám emitent není schopen zaplatit.

Zařadili jsme tento produkt do třídy 7 ze 7, což je nejvyšší třída rizik.

Tento produkt je do příslušné třídy rizik zařazen z důvodu absence relevantní řady historických dat, resp. absence srovnávacího ukazatele s dostatečnou řadou historických dat.

Potenciální ztráty z budoucí výkonnosti jsou hodnoceny jako vysoké a zhoršující se tržní podmínky mohou ovlivnit schopnost emitenta Vám zaplatit. Pro výnos tohoto produktu jsou zásadní tržní rizika, kreditní riziko, riziko koncentrace, úrokové riziko, riziko spojené s investováním do nemovitostí nebo nemovitostních společností a makroekonomické riziko. Relevantní je také operační riziko způsobené možným selháním vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí. Podrobný přehled rizik, která se vztahují k produktu, je uveden v článku 3. statutu fondu.

Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohli přijít o část nebo o všechny své investice.

Pokud Vám emitent není schopen zaplatit dlužnou částku, mohli byste přijít o veškeré své investice. V závislosti na délce investice Vám může být účtován poplatek za předčasné ukončení produktu (viz část Poplatky a pokuty při odkupu produktu v části "Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?").

SCÉNÁŘ VÝKONNOSTI

Tato tabulka uvádí, kolik byste mohli získat zpět za příštích 5 let podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 1 000 000 Kč. Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů. Prezentované scénáře jsou odhadem budoucí výkonnosti založené 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. 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. Daňové předpisy Vašeho domovského členského státu mohou ovlivnit skutečnou výši vyplacené částky. Tyto scénáře uvádějí, kolik byste mohli v závislosti na době držby produktu získat zpět po úhradě nákladů. Hodnota investice za uvedenou dobu držení je v Kč, předpokládané průměrné roční zhodnocení v %.

Scénář	Držení produktu 1 rok		Držení produktu 3 roky		Držení produktu 5 let (doporučená doba držení)	
Stresový scénář	932 300	-6,77 %	817 900	-6,48 %	703 000	-6,81 %
Nepříznivý scénář	997 300	-0,27 %	1 013 200	0,44 %	1 028 400	0,56 %
Umírněný scénář	1 063 700	6,37 %	1 210 200	6,57 %	1 355 800	6,28 %
Příznivý scénář	1 150 700	15,07 %	1 470 500	13,72 %	1 788 800	12,33 %

Co se stane, když tvůrce produktu není schopen uskutečnit výplatu?

NEEXISTENCE ZÁRUK A SYSTÉMU ODŠKODNĚNÍ PRO PRODUKT

Investor může čelit finanční ztrátě v důsledku selhání tvůrce produktu, přičemž na takovou ztrátu se nevztahuje systém odškodnění nebo záruk pro investory.

S jakými náklady je investice spojena?

SOUHRNNÝ UKAZATEL NÁKLADŮ (RIY)

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.

Zde uvedené náklady jsou kumulativní náklady produktu samotného po tři různé doby držení. Zahrnují možné srážky za předčasné ukončení. Údaje předpokládají, že investujete 1 000 000 Kč. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnosti změnit.

NÁKLADY V ČASE

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.

Investice 1 000 000 Kč	Pokud požádáte o odkup po 1 roce	Pokud požádáte o odkup po 3 letech	Pokud požádáte o odkup po 5 letech (doporučeno)
	23 000	47 400	72 100
	2,30 %	1,37 %	1,11 %

POPLATKY A NÁKLADY

Tabulka níže ukazuje:

- dopad každého roku různých typů nákladů na výnos investice, který byste mohli získat na konci doporučené doby držení,
- význam různých kategorií nákladů.

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	0 %	Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice vztahující se k podílovým listům A.
	Náklady na výstup	0 %	Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před vyplacením investice vztahující se k podílovým listům A.
Průběžné náklady	Transakční náklady	0 %	Náklady hrazené z majetku fondu v průběhu roku. Tyto náklady se odrazí pouze ve výkonnosti příslušné investice, nejsou účtovány přímo investorovi.
	Jiné průběžné náklady	1,11 %	Jedná se o údaj za předchozí účetní období. V případě nově založeného fondu údaj vychází z odhadu (podrobnější informace jsou k dispozici ve statutu fondu).
Vedlejší náklady	Výkonnostní odměna	0 %	Náklady hrazené z majetku fondu za zvláštních podmínek. Tyto náklady se odrazí pouze ve výkonnosti příslušné investice, nejsou účtovány přímo investorovi.

Poplatky účtované investorům a náklady hrazené z majetku fondu slouží k zajištění správy majetku fondu, včetně vydávání nebo prodeje a odkupování cenných papírů vydávaných fondem. Tyto poplatky a náklady snižují potenciální výnosnost investice pro investora. Detailní přehled a popis poplatků účtovaných investorům a nákladů hrazených z majetku fondu obsahuje statut fondu.

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

DOPORUČENÁ DOBA DRŽENÍ

Doporučený investiční horizont: 5 let

Fond investuje do rezidenčních i komerčních nemovitostních projektů v různém stupni rozpracovanosti, a to včetně projektů v přípravné fázi, projektů vyžadujících změny územně plánovací dokumentace, nákupu pozemků, akvizic nemovitostí v raných fázích výstavby a developmentu projektů bydlení.

POSTUP ZRUŠENÍ INVESTICE A KDY JE ZRUŠENÍ INVESTICE MOŽNÉ

Produkt lze ukončit prostřednictvím podání písemné žádosti o odkup produktu na předepsaném formuláři osobně v sídle administrátora fondu: DELTA Investiční společnost, a.s., Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1, v pracovní dny v době 9:30-16:00 hod., s úředně ověřeným podpisem investora poštovní zásilkou zaslanou na výše uvedenou adresu sídla administrátora fondu.

Investor je oprávněn ukončit produkt i před uplynutím doporučeného investičního horizontu. Předčasný odkup produktu může mít následující důsledky na rizikové výnosový profil produktu: Při odkupu v horizontu kratším než pět let se snižuje pravděpodobnost, že produkt dosáhne stanovených cílů, což může zapříčinit celkově nižší zhodnocení investice, než byla očekávání investora.

POPLATKY A POKUTY PŘI ODKUPU PRODUKTU

Výstupní poplatek (srážka): neuplatňuje se

Jakým způsobem mohu podat stížnost?

PODÁNÍ STÍŽNOSTI

Stížnost ohledně produktu, jednání tvůrce produktu nebo distributora produktu je možné podat písemně prostřednictvím administrátora fondu:

- osobně v sídle administrátora: DELTA Investiční společnost, a.s., Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1, v pracovní dny v době 9:30-16:00 hod.
- poštou na adresu administrátora: DELTA Investiční společnost, a.s., Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1
- elektronickou poštou na adresu info@deltais.cz
- prostřednictvím webových stránek www.deltais.cz

Jiné relevantní informace

INFORMAČNÍ DOKUMENTY, KTERÉ MAJÍ BÝT INVESTOROVÍ POSKYTNUTY V PŘEDSMLOUVNÍ NEBO POSMLUVNÍ FÁZI

Na žádost budou investorovi zdarma poskytnuty následující informační dokumenty:

1. Statut fondu a tvůrce
2. Poslední vyhotovená výroční zpráva tvůrce

Tyto dokumenty budou investorovi poskytnuty administrátorem fondu v elektronické podobě prostřednictvím e-mailu nebo v listinné podobě v sídle administrátora fondu.