

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.

Obecné informace

ZFP realitní fond, otevřený podílový fond, ZFP Investments, investiční společnost, a.s. (dále jen „**Podílový fond**“), ISIN: CZ0008474046

Tvůrce produktu

Obhospodařovatelem a administrátorem Podílového fondu je ZFP Investments, investiční společnost, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČO 242 52 654 (dále jen „**Společnost**“).

Kontaktní údaje

Adresa pro zaslání korespondence je ZFP Investments, investiční společnost, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, webové stránky: www.zfpinvest.com, e-mailová adresa: info@zfpinvest.com, telefonní číslo: 800 111 116

Orgán dohledu

Česká národní banka, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, www.cnb.cz

Datum vypracování tohoto dokumentu: 06.09.2022

O jaký produkt se jedná?

Typ produktu: Podílový fond je speciálním fondem nemovitostí a má formu otevřeného podílového fondu.

Investiční cíl: Cílem Podílového fondu je dosáhnout zhodnocení vložených prostředků podílníků na úrovni vývoje realitního trhu. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu a také prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat využití jednotlivých nemovitostí.

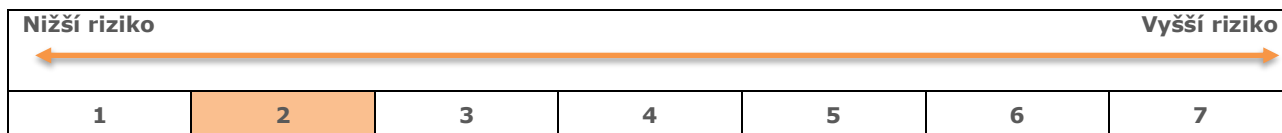
Majetkové hodnoty, do nichž fond investuje: Podílový fond investuje zejména do nemovitostí, nemovitostních společností a do likvidních majetkových hodnot. Podílový fond v rámci investic do nemovitostních aktiv investuje zejména do nemovitostí včetně jejich příslušenství a nemovitostních společností v rámci jednotlivých segmentů realitního trhu (administrativa, sklady a logistika, multifunkční centra, maloobchod, rezidenční objekty, hotely, parkoviště, volnočasové aktivity, pozemky, pozemky s instalovanými technologiemi pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů energie apod.) na území různých států světa, především však na území České republiky a Slovenské republiky, resp. na území členských států OECD, které mají při řádném hospodaření přinášet pravidelný, dlouhodobý výnos ve prospěch majetku Podílového fondu, nebo které mají přinést zisk z prodeje ve prospěch majetku Podílového fondu. Za účelem efektivního obhospodařování mohou být do majetku Podílového fondu pořizovány finanční deriváty.

Typický investor: spíše konzervativní disponující pouze základními zkušenostmi a znalostmi ohledně investování do podílových listů

Minimální investice: počáteční investice 3000 Kč, následná investice 500 Kč

Doba trvání fondu: Podílový fond je vytvořen na dobu neurčitou.

Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?



Ukazatel rizik: Souhrnný ukazatel rizik (SUR) předpokládá, že si produkt ponecháte alespoň po doporučený minimální investiční horizont (5 let). SUR 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 2, což je nízká třída rizik.

Nejvýznamnější rizika spojená s produktem

Úvěrové riziko: Některá aktiva v majetku Podílového fondu s sebou nesou tzv. úvěrové riziko, kdy emitent (protistrana) příslušného aktiva by nedodržel z aktiva vyplývající závazek. Jako konkrétní příklad je možno uvést nesplacení dluhopisu. Toto riziko je možno do určité míry eliminovat výběrem kredibilních emitentů (protistran) příslušných aktiv.

Riziko nedostatečné likvidity je relevantní zejména u tříd aktiv, kde jejich zpeněžení je obtížné jednak z důvodu mělkosti trhu

(nízké poptávce a nabídky) a jednak z důvodu povahy aktiva danému delšímu či technicky náročnějšímu způsobu zpeněžení (typicky nemovitosti). V krajním případě může dojít k situaci, že Podílový fond nebude schopen dostát závazkům ze žádostí o zpětný odkup podílových listů, nebo může dojít k pozastavení zpětného odkupu podílových listů.

Riziko vypořádání je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejména obchodováním na regulovaných trzích s vypořádacími systémy (clearing counterparties), výběrem kredibilních protistran, vypořádáním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů.

Tržní riziko: Vývoj směnných kursů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku v Podílovém fondu vůči těmto rizikům (např. změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby apod.). Tato rizika je však možno do určité míry eliminovat a řídit za použití derivátů.

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě vlivem vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku Podílového fondu (vedení příslušných evidencí investičních nástrojů, opatrování majetku depozitářem a ostatní custody služby).

Riziko související s investičním zaměřením fondu na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, určitou část finančního trhu nebo určitý druh majetkových hodnot: Vzhledem k tomu, že majetek Podílového fondu mají tvořit z největší části nemovitostní aktiva, je nutné si uvědomit, že v případě kolísání cen na realitním trhu v jednotlivých místech, kde se nacházejí nemovitostní aktiva v majetku Podílového fondu, může dojít i ke snížení hodnoty podílového listu Podílového fondu.

Rizika týkající se udržitelnosti jsou zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

Scénáře výkonnosti: Tato tabulka uvádí částku, kterou byste mohli získat zpět za příští roky podle různých scénářů za předpokladu, že investujete výše uvedenou částku v CZK. 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 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. Údaje neberou v úvahu Vaši osobní daňovou situaci, která může rovněž ovlivnit, kolik získáte zpět.

Scénáře výkonnosti (investovaná částka v CZK 1 000 000,-)				
Scénáře		1 rok	3 roky	Doporučený investiční horizont 5 let
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	934 852 Kč	924 457 Kč	901 939 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-6,151 %	-2,584 %	- 2,043 %
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 023 272 Kč	1 104 920 Kč	1 200 264 Kč
	Průměrný výnos každý rok	2,327 %	3,382 %	3,718 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 047 291 Kč	1 152 808 Kč	1 268 955 Kč
	Průměrný výnos každý rok	4,729 %	4,854 %	4,879 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 078 192 Kč	1 209 860 Kč	1 349 485 Kč
	Průměrný výnos každý rok	7,819 %	6,556 %	6,178 %

Co se stane, když ZFP Investments, investiční společnost, a.s., není schopna uskutečnit výplatu?

Investor může čelit finanční ztrátě v důsledku selhání (pochybení, protiprávní jednání apod.) tvůrce produktu. Na ztrátu investora v souvislosti s jeho investicí do produktu se nevztahuje systém odškodnění nebo záruk pro investory. Majetek, u něhož je to možné, je v opatrování depozitáře Podílového fondu, u něhož jsou rovněž vedeny peněžní účty Podílového fondu. Majetek v Podílovém fondu je oddělen od majetku tvůrce produktu a nemůže být postižen v případě insolvence tvůrce produktu. Produkt ani tvůrce produktu v souvislosti s produktem nejsou účastní Garančního fondu obchodníků s cennými papíry, Garančního systému finančního trhu, ani jiné formy náhradového systému či pojištění vydání majetku investora z důvodů souvisejících s finanční situací produktu nebo tvůrce produktu.

S jakými náklady je investice spojena?

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

Náklady v čase (investovaná částka v CZK 1 000 000,-)

Scénáře	1 rok	3 roky	5 let
Náklady celkem	50 971 Kč	94 369 Kč	137 087 Kč
Dopad na výnos (RIY) ročně	5,10 %	3,15 %	2,74 %

Skladba nákladů

Tabulka níže ukazuje:

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

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	0,60 %	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování.
	Náklady na výstup	0 %	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice.
Průběžné náklady	Transakční náklady	0,01 %	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	Jiné průběžné náklady	0,03 %	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic.
	Odměna správce	1,75 %	
Vedlejší náklady za určitých podmínek	Výkonnostní poplatky	max. 10 %	Dopad výkonnostního poplatku. Pokud tak stanoví statut, inkasujeme je z Vaší investice, pokud produkt překonal svůj srovnávací ukazatel.
	Odměny za zhodnocení kapitálu	0 %	Dopad odměn za zhodnocení kapitálu. Pokud tak stanoví statut, inkasujeme je, pokud investice prokázala výkonnost lepší než stanovené procento.

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

Doporučená doba držení je 5 let.

Investiční horizont vychází z obvyklé doby potřebné pro zhodnocení aktiv, do nichž fond investuje. Požádat o odkup podílových listů však investor může kdykoli, tedy před i po dosažení minimálního doporučeného investičního horizontu (5 let). Při odkupu podílových listů před uplynutím doporučené doby držení investice je investor vystaven riziku nedostatečného zhodnocení své investice.

Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Stížnost může být předložena některým z níže uvedených způsobů:

- poštou na adresu ZFP Investments, investiční společnost, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4;
- osobně v sídle Společnosti. O reklamaci podané osobně musí být vyhotoven zápis, který klient vlastnoručně podepíše. Na vyžádání je klientovi vyhotovena kopie takto podepsaného podání.

Podrobné informace týkající se podání stížnosti naleznete v dokumentu Pravidla pro vyřizování stížností a reklamací zveřejněném na webových stránkách www.zfpinvest.com.

Jiné relevantní informace

Depozitářem Podílového fondu je Československá obchodní banka, a.s., IČO 00001350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSC 150 57.

Na žádost investora bude bezúplatně poskytnut Statut Podílového fondu, poslední uveřejněná výroční zpráva Podílového fondu a pololetní zpráva Podílového fondu. Tyto dokumenty jsou investorům rovněž k dispozici na internetových stránkách investiční společnosti www.zfpinvest.com. Dodatečné informace o Podílovém fondu může investor v případě potřeby získat na adrese ZFP Investments, investiční společnost, a.s., Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, nebo na bezplatné telefonní lince 800 111 116, nebo na e-mailové adrese info@zfpinvest.com a na internetové adrese www.zfpinvest.com.