

# Sdělení klíčových informací

## Účel

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, s cílem pomoci Vám 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**“), Podílový fond je speciální fond kolektivního investování, otevřený podílový fond

ISIN: CZ0008474046

Tvůrcem 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

Bližší informace o produktu je možné získat na webové stránce [www.zfpinvest.com](http://www.zfpinvest.com), e-mailové adrese [info@zfpinvest.com](mailto:info@zfpinvest.com) nebo na telefonním čísle 800 111 116

Česká národní banka je odpovědná za dohled nad Společností a Podílovým fondem ve vztahu ke sdělení klíčových informací. Společnosti bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu České národní banky.

**Datum poslední úpravy tohoto dokumentu:** 13.02.2024

**Chystáte se zakoupit produkt, který není jednoduchý a může být obtížné mu porozumět.**

## O jaký produkt se jedná?

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

**Doba trvání:** Podílový fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

**Cíle:** 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. 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.

**Zamýšlený retailový investor:** spíše konzervativní disponující pouze základními zkušenostmi a znalostmi ohledně investování do podílových listů

Pojistná plnění a náklady nejsou relevantní.

**Další informace o Podílovém fondu:** Depozitářem je Československá obchodní banka, a.s. Další informace o Podílovém fondu, zahrnující statut, výroční zprávy a praktické informace včetně aktuální hodnoty produktu jsou k dispozici v českém jazyce zdarma na webové stránce [www.zfpinvest.com](http://www.zfpinvest.com).

## Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

Nižší riziko							Vyšší riziko	
←		→						
1	2	3	4	5	6	7		

### Nejvýznamnější rizika spojená s produktem

**Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu 5 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud produkt vyinkasujete v počáteční fázi, a můžete získat zpět méně peněz.**

Zařadili jsme tento produkt do třídy 2 ze 7, což je nízká třída rizik. Riziko produktu může být významně vyšší než to, které je uvedeno v souhrnném ukazateli rizik v případě, že produkt není držen po doporučenou dobu držení; oddíl „Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?“ stanoví bližší podmínky.

Maximální možná ztráta představuje celou investici investora (investovanou částku, resp. aktuální hodnotu investice). Kromě investovaného kapitálu nenese investor riziko vzniku dalších finančních závazků nebo povinností (včetně podmíněných).

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.

Investor se může v souvislosti se svou investicí do podílových listů Fondu setkat s následujícími riziky:

a) **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; b) **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; c) **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; d) **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; e) **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); f) **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 reálním trhu v jednotlivých místech, kde se nacházejí nemovitostní aktiva v majetku Podílového fondu, může dojít i ke snížení hodnoty podílového listu Podílového fondu; g) **rizika týkající se udržitelnosti** jsou zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

#### Scénáře výkonnosti:

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. 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.

Doporučená doba držení: 5 let			
Příklad investice: 1 000 000 Kč			
Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo o všechny.			
Scénáře		Pokud investici ukončíte po jednom roce	Pokud investici ukončíte po doporučené době držení (pěti letech)
Stresový scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	881 900 Kč	831 207 Kč
	Průměrný každoroční výnos	-11,81 %	-3,63 %
Nepříznivý scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	965 900 Kč	1 013 573 Kč
	Průměrný každoroční výnos	-3,41 %	0,27 %
Umírněný scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	1 028 600 Kč	1 282 981 Kč
	Průměrný každoroční výnos	2,86 %	5,11 %
Příznivý scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	1 070 100 Kč	1 336 333 Kč
	Průměrný každoroční výnos	7,01 %	5,97 %

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

Retailový investor může čelit finanční ztrátě v důsledku selhání tvůrce produktu či selhání jiného subjektu. Může se jednat o případy, kdy subjekty, které mají závazky vůči Podílovému fondu nedodrží svůj závazek anebo o riziko protistrany a vypořádání představované selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. 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?

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud tomu tak je, poskytně 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 a délce držení produktu a na výkonnosti produktu. Částky uvedené v této tabulce jsou příklady založené na vzorové výši investice a různých možných obdobích investice.

Předpokládali jsme, že:

- v prvním roce byste získali zpět částku, kterou jste investovali (0% roční výnos); v případě ostatních dob držení jsme předpokládali výkonnost produktu podle umírněného scénáře,
- je investováno 1 000 000 Kč.

	<b>Pokud investici ukončíte po jednom roce</b>	<b>Pokud investici ukončíte po doporučené době držení (pěti letech)</b>
<b>Náklady celkem</b>	50 971 Kč	144 757 Kč
Dopad ročních nákladů*	5,10 %	2,90 % každý rok
* 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 bude 7,57 % před odečtením nákladů a 4,83 % po odečtení nákladů. Část nákladů můžeme za účelem pokrytí poskytovaných služeb sdílet s osobou, která Vám produkt prodává. Jejich výši Vám sdělí tato osoba. Tyto údaje zahrnují poplatek za distribuci, který si může osoba, která Vám produkt prodává, účtovat (3 % investované částky / 30 000Kč). Skutečnou výši poplatku za distribuci Vám sdělí tato osoba.		

#### **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.

**Tato tabulka ukazuje dopad na výnos ročně**

<b>Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu</b>		<b>Pokud investici ukončíte po Jednom roce</b>
<b>Náklady na vstup</b>	3 % z částky, kterou zaplatíte při vstupu v souvislosti s touto investicí	30 000 Kč
<b>Náklady na výstup</b>	U tohoto produktu momentálně neúčtujeme žádný výstupní poplatek*	0 Kč
<b>Průběžné náklady účtované každý rok</b>		
<b>Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady</b>	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu vašich investic. 2,33 % hodnoty Vaší investice za rok	23 300 Kč
<b>Transakční náklady</b>	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt	0 Kč
<b>Vedlejší náklady za určitých podmínek</b>		
<b>Výkonnostní poplatky</b>	0,52% z hodnoty vaší investice ročně, přičemž skutečná částka se bude lišit v závislosti na výkonnosti vaší investice. Uvedený souhrnný odhad nákladů zahrnuje průměr za posledních 5 let.	5 200 Kč

\* V současné době 0 %, ale může se měnit na základě změny sazebníku, max. 5 % z aktuální hodnoty odkupovaných podílových listů.

#### **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](http://www.zfpinvest.com).

#### **Jiné relevantní informace**

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 Společnosti

[www.zfpinvest.com](http://www.zfpinvest.com), stejně jako údaje informace o dosavadní výkonnosti Podílového fondu Měsíční výpočty scénářů dosavadní výkonnosti lze nalézt na [www.zfpinvest.com/dokumenty](http://www.zfpinvest.com/dokumenty). 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](mailto:info@zfpinvest.com) a na internetové adrese [www.zfpinvest.com](http://www.zfpinvest.com).