

# Klíčové informace pro investory

## 1.

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto fondu. Nejde o propagační sdělení; poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon. Účelem je pomoci Vám lépe pochopit investování do tohoto fondu a rizika s tím spojená. Pro informované rozhodnutí, zda investici do tohoto fondu provést, Vám doporučujeme se s tímto sdělením seznámit.

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

Obhospodařovatelem i jeho administrátorem je společnost ZFP Investments, investiční společnost, a.s., identifikační číslo 242 526 54 (dále také jen „Investiční společnost“).

## 2. Investiční strategie

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. Z hlediska druhů pořizovaných aktiv lze konstatovat, že jde spíše o konzervativní podílový fond, který nabývá méně riziková aktiva, avšak ve vztahu ke konkrétní povaze jednotlivých druhů nemovitostních aktiv je nutné upozornit na fakt, že při jejich náležitém obhospodařování nejsou rychle likvidní.

Majetek v Podílovém fondu Investiční společnost investuje v souladu s pravidly rozložení a omezení rizika a limity uvedenými v příslušných právních předpisech a Statutu Podílového fondu. 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.

Podílový fond nezamýšlí sledovat žádný určitý index nebo ukazatel a současně Podílový fond nekopíruje aktivně žádný určitý index.

Podílový fond lze charakterizovat jako speciální fond nemovitostí ve formě otevřeného podílového fondu. Podle Metodiky klasifikace fondů závazně pro členy AKAT ČR je možno pro Podílový fond použít označení speciální fond nemovitostí jako podkategorie Ostatní fondy v klasifikaci podle druhů aktiv.

Podílový fond je růstovým fondem, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem v Podílovém fondu podílníků, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření Podílového fondu.

**Upozornění:** Podílový fond nemusí být vhodný pro investory, kteří zamýšlí získat zpět své investované peněžní prostředky v době kratší než 5 let.

### Odkup podílových listů

Investiční společnost není povinna odkupovat Podílové listy Podílového fondu po dobu 3 let ode dne vzniku Podílového fondu.

## 3. Rizikový profil

Investor se níže upozorňuje na rizika spojená s investicí do Podílového fondu a výslovně se upozorňuje, že hodnota investice může klesat i stoupat a že není zaručena návratnost původně investované částky.

Konkrétní stavební závady nemovitostí nebo ekologické zátěže spojené s nemovitostmi v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Podílový fond účast, v současné době neexistují.

Podstatná rizika, se kterými se Investor může setkat při investici do Podílového fondu, jsou:

**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 z 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.

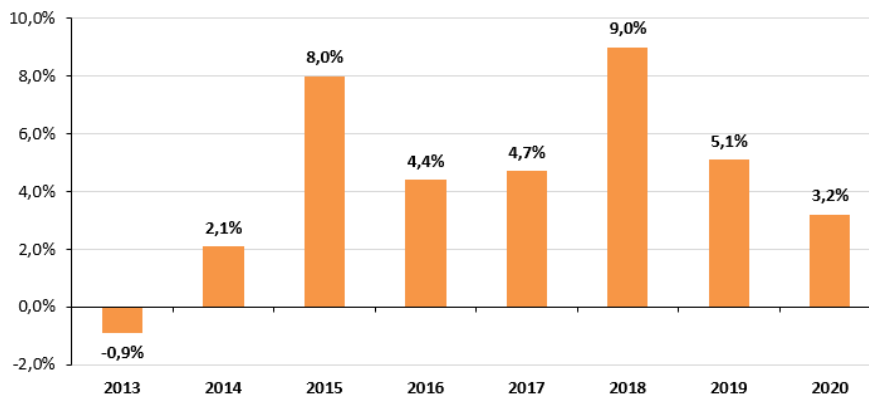
#### 4. Poplatky a náklady speciálního fondu

Poplatky účtované investorům a náklady hrazené z majetku Podílového fondu slouží k zajištění obhospodařování a administrace Podílového fondu, včetně vydávání a odkupování Podílových listů vydávaných Podílovým fondem.

Tyto poplatky a náklady snižují potenciální výnosnost investice pro investora. Detailní přehled a popis poplatků účtovaných investorům a nákladů hrazených z majetku Podílového fondu obsahuje Statut Podílového fondu.

Jednorázové poplatky účtované investorovi přímo před nebo po uskutečnění investice	
<b>Vstupní poplatek (přirážka)</b>	<b>5 % z investované částky</b>
<b>Výstupní poplatek (srážka)</b>	<b>5 % z investované částky</b>
<b>Poplatek za výměnu</b>	<b>0</b>
Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice / před vyplacením investice.	
Náklady hrazené z majetku speciálního fondu v průběhu roku (Tyto náklady se odrazí pouze ve výkonnosti příslušné investice, nejsou účtovány přímo investorovi.)	
<b>Celková nákladovost</b>	<b>2,14 %</b>
Jedná se o údaj za předchozí účetní období roku 2020.	
Náklady hrazené z majetku Podílového fondu za zvláštních podmínek (Tyto náklady se odrazí pouze ve výkonnosti příslušné investice, nejsou účtovány přímo investorovi.)	
<b>Výkonnostní poplatek</b>	<b>10 % ze zhodnocení fondového kapitálu připadajícího na jeden podílový list (způsob a vzorec výpočtu výkonnostní odměny je v příloze č. 6 Statutu)</b>

#### 5. Historická výkonnost



Použité údaje se týkají minulosti. Výkonnost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. Výše uvedený diagram má proto pouze omezenou vypovídací schopnost, pokud jde budoucí výkonnost Podílového fondu. Do výpočtu historické výkonnosti Podílového fondu byly zahrnuty všechny poplatky a náklady, s výjimkou vstupního

a výstupního poplatku. Poplatky a náklady mohou snižovat výkonnost Podílového fondu. Historická výkonnost Podílového fondu je počítána v měně Kč (CZK). Podílový fond existuje od roku 2013.

#### 6. Praktické informace

Depozitářem Podílového fondu je Československá obchodní banka, a.s.

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](http://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](mailto:info@zfpinvest.com) a na internetové adrese [www.zfpinvest.com](http://www.zfpinvest.com).

ZFP Investments, investiční společnost, a.s., odpovídá za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto sdělení, jsou-li nejasné, nepravdivé, zavádějící nebo klamavé nebo nejsou-li v souladu s informacemi uvedenými ve Statutu Podílového fondu, a je povinna nahradit investorovi újmu tím vzniklou.

**7.** Povolení k činnosti obhospodařovatele tohoto speciálního fondu bylo vydáno v České republice. Obhospodařovatel tohoto speciálního fondu podléhá dohledu České národní banky.

**8.** Toto sdělení klíčových informací bylo vyhotoveno ke dni 14.2.2021 a uveřejněno dne 14.2.2021.