

Sdělení klíčových informací

Účel

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.

Produkt

ČSOB Nemovitostní, otevřený podílový fond Patria investiční společnosti, a.s. (dále jen „Fond“), třída: Retailová, ISIN: CZ1005100121, Institucionální, ISIN: CZ0008478385.

Tvůrce produktu: Patria investiční společnost, a.s. (dále jen "Společnost"), is.patria.cz, se sídlem Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5, IČ: 051 54 197. Pro více informací zavolejte na tel.: +420 221 424 111. Společnost je součástí skupiny ČSOB a.s.

Česká národní banka je odpovědná za dohled nad Společností ve vztahu k tomuto sdělení klíčových informací. Tomuto produktu bylo uděleno povolení v České republice. Společnosti bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu České národní banky (dále jen "ČNB").

Datum vypracování sdělení klíčových informací: 24.3.2025

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

O jaký produkt se jedná?

Typ

Typem investičního produktu je speciální fond nemovitostí. Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“). Nejedná se o řídicí ani podřízený fond.

Doba trvání produktu

Fond je vytvořen na dobu neurčitou a doba držení investičního produktu není omezena. Tvůrce produktu není oprávněn jednostranně odstoupit od tohoto produktu, ani ho automaticky ukončit.

Cíle

Investičním cílem Fondu je zhodnocování majetku ve Fondu v dlouhodobém investičním horizontu prostřednictvím investic na trhu nemovitostí a odpovídající růst hodnoty podílového listu Fondu. Zhodnocení má přinést především výnos z řádného hospodaření s nemovitostmi, tedy vygenerovaný zisk z následného prodeje nemovitostí a/nebo akumulované nájemné z pronájmu nemovitostí.

Fond je zaměřen na investice do nemovitostí a nemovitostních společností, které mohou tvořit až 90 % majetku Fondu. Fondem není striktně sledována užší koncentrace na určité hospodářské odvětví. Fond investuje do nemovitostí na území České republiky a států EU, především v regionu střední a východní Evropy. Fond může dále investovat do státních pokladničních poukázek, pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu, cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydaných fondem kolektivního investování nebo fondem kvalifikovaných investorů nebo dluhopisů a obdobných zahraničních cenných papírů, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, mají zbytkovou dobu do dne splatnosti nejdéle 3 roky a jejichž rating je v investičním stupni. Fond může používat finanční deriváty (zejména swapy, futures, forwardy a opce) a repo obchody. Na účet Fondu lze přijímat úvěry či zápůjčky, jejichž součet nesmí přesáhnout 100 % čisté hodnoty aktiv Fondu. Fond umožňuje nemovitostním společnostem v majetku Fondu přijmout úvěr nebo zápůjčku. Fond může poskytovat úvěry anebo zápůjčky nemovitostním společnostem, ve kterých má účast. Bližší popis týkající se investiční strategie, limitů a technik obhospodařování je uveden ve Statutu Fondu. Fond nesleduje ani nekopíruje žádný určitý index nebo finanční ukazatel.

Výnosy z hospodaření se spravovaným majetkem jsou reinvestovány v rámci Fondu. Fond je denominován v CZK.

Fond splňuje povinnosti dle čl. 8 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088, tedy prosazuje kromě jiných vlastností i environmentální nebo sociální vlastnosti. Fond sleduje cíle zodpovědného investování na základě dualistického přístupu: metodiky negativního screeningu a pozitivního výběru. Negativní screening znamená, že fond nesmí investovat do aktiv emitentů působících v odvětvích, na která se vztahují kritéria vyloučení (včetně tabáku, hazardních her a zbraní). Metodika pozitivního výběru je kombinací cílů portfolia a podpory udržitelného rozvoje.

Konkrétní cíle fondu jsou: minimálně 5% udržitelných investic. 5% investic jsou investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné. Minimálně 80% z celkového objemu aktiv jsou aktiva podporující environmentální a sociální vlastnosti. Fond zohledňuje hlavní nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti (PAI).

Více informací naleznete na <https://is.patria.cz/> v záložce Udržitelnost a ve statutu fondu.

Zamýšlený retailový investor

Investice do Fondu je vhodná pro investory, kteří chtějí prostřednictvím Fondu obohatit své portfolio investic o nemovitosti. Produkt je vhodný zejména pro investory s minimálně základními investičními znalostmi, včetně znalosti rizik investování do investičních fondů. Produkt je určen pro investory s odvážným postojem k riziku, kteří si mohou dovolit investovat dlouhodobě, v horizontu 5 a více let. Fond není vhodný pro krátkodobé investice a pro investory, kteří požadují stabilní růst hodnoty bez výkyvů, protože hodnota investice může kolísat a návratnost není zaručena.

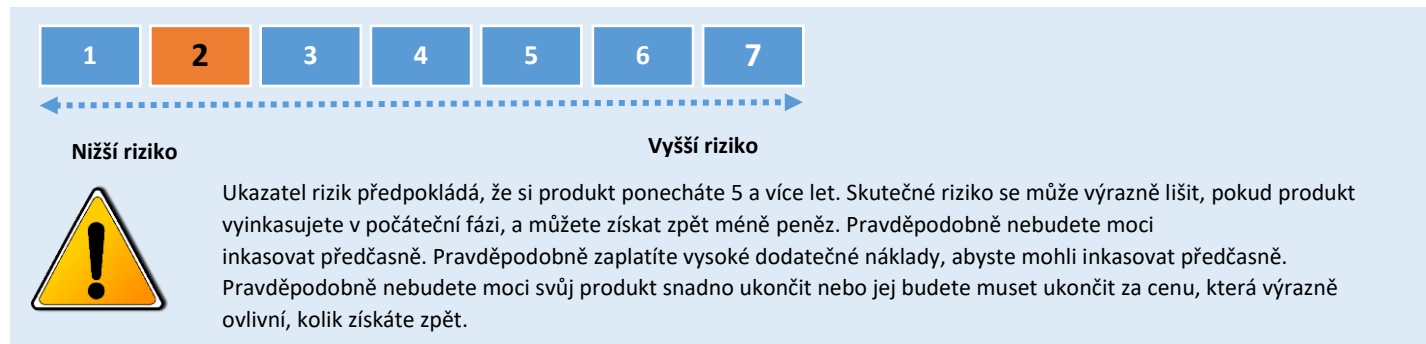
Praktické informace

Depozitářem fondu je Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „ČSOB“). Kopie statutu fondu a poslední výroční a pololetní zpráva jsou k dispozici v češtině zdarma na všech pobočkách ČSOB a na webové adrese www.is.patria.cz. Nejnovější čistou hodnotu aktiv najdete na adrese www.csob.cz. Všechny ostatní praktické informace najdete na stránce: www.csob.cz nebo www.is.patria.cz. Prostřednictvím ČSOB můžete požádat

o vydání nebo odkoupení svých podílových listů. Podílové listy jsou vydávány a odkupovány týdně. Společnost však může vydávání nebo odkupování podílových listů pozastavit, pokud by to vyžadovaly nastalé výjimečné okolnosti, a to až na 2 roky.

Jaká podstupuji rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

Ukazatel rizik



Pro určení souhrnného ukazatele rizik jsme využili dostupná data srovnatelných investičních fondů na českém trhu. Zařadili jsme tento produkt do třídy 2 ze 7, což je nízká třída rizik. Historická hodnota kolísala jen mírně, a jak rizika ztrát, tak i výnosové šance byly konzervativní. Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro úroveň rizika tohoto produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazatel vyjadřuje, jak je pravděpodobné, že investoři na produktu prodělají v důsledku vývoje na trhu nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit. Rizikový profil Fondu může být významně vyšší než ten, který je uveden v souhrnném ukazateli rizik v případě, že investice do Fondu nebude držena po doporučenou dobu. Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohli přijít o část svých investic nebo o všechny. Pokud Vám nejsme schopni zaplatit dlužnou částku, mohli byste přijít o veškeré své investice, můžete však využít systém ochrany spotřebitele (viz oddíl „Co se stane, když Vám nejsme schopni zaplatit“).

Nemovitostní rizika zahrnují zejména geografickou omezenost rozložení investic, cykličnost cen nemovitostí, nulovou likviditu, stavební vady, ekologické zátěže, živelné škody, chybné ocenění nemovitostí, neúspěšnou realizaci akvizice nemovitostí, zatížení právním jednáním předchozích vlastníků a vysoké náklady na realizaci investic.

Další rizika zahrnují věcně významné riziko likvidity, riziko zpětných odkupů, riziko koncentrace, riziko právních vad, tržní, úrokové, měnové, úvěrové riziko, riziko vypořádání, riziko pákového efektu, rizika spojená s používáním technik k obhospodařování Fondu, operační a reputační riziko, politické riziko, riziko zrušení Fondu a riziko udržitelnosti. Rizika týkající se udržitelnosti jsou řízena v souladu se zveřejněným Memorandem o udržitelnosti investic.

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. Uvedený nepříznivý, umírněný a příznivý scénář jsou příklady znázorňující nejhorší, průměrný a nejlepší výkonnost příslušného srovnávacího ukazatele za posledních 5 let. 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.

Scénáře	Doporučená doba držení: 5 let Příklad investice: 250 000 CZK	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 Průměrný každoroční výnos	232 140 Kč -7,14 %	208 880 Kč -3,53 %
Nepříznivý scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů Průměrný každoroční výnos	244.790 Kč -2,08 %	255.820 Kč 0,46 %
Umírněný scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů Průměrný každoroční výnos	252.450 Kč 0,98 %	281.660 Kč 2,41 %
Příznivý scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů Průměrný každoroční výnos	263.350 Kč 5,34 %	296.200 Kč 3,45 %

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

V případě, že fond sám nebude schopen vyplácet, můžete o svou investici v plné výši přijít. Investor nemůže čelit finanční ztrátě v důsledku selhání tvůrce produktu. Majetek tvůrce produktu a majetek Fondu jsou účetně odděleny. V případě odnětí povolení Patria investiční společnosti, a.s. dojde k převodu obhospodařování fondu na jinou společnost nebo ke zrušení a likvidaci fondu. Další důvody zrušení fondu jsou blíže specifikovány ve Statutu fondu. Společnost je oprávněna v případě likvidní krize pozastavit odkup podílových listů až na dobu 2 let. Společnost, o pozastavení neprodleně informuje ČNB a zveřejní tuto informaci na www.is.patria.cz. V případě, že se budete domnívat, že Společnost jednala v rozporu s právními předpisy při odkupu podílových listů či výplatě podílů, můžete podat stížnost.

ČNB by v takovém případě mohla nařídit změnu obhospodařovatele Fondu nebo zrušení Fondu. V případě předčasného zrušení Fondu nebude investor podílníkem Fondu po celou doporučenou dobu držení, což může mít negativní dopad na předpokládaný výnos investice.

Na závazky mezi Vámi a fondem, případně Společností se nevztahuje žádný systém náhrad, záruk ani jiná forma záruky pro investory.

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 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 250.000 Kč.

Vstupní investice: 250.000 Kč	Pokud investici ukončíte po jednom roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí doporučené doby držení, tj. 5 letech
Náklady celkem	8.500 Kč	33 480 Kč
Dopad ročních nákladů	3,40 %	2,06 %

Skladba nákladů

Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu		Pokud investici ukončíte po uplynutí jednoho roku
Náklady na vstup	Max. 1,5 % z částky, kterou zaplatíte při vstupu v souvislosti s touto investicí. Zahrnuje distribuční náklady ve výši max. 1,5 % z investované částky. Skutečnou výši poplatku za distribuci Vám sdělí osoba, která Vám produkt prodává.	3.750 Kč
Náklady na výstup	U tohoto produktu aktuálně neučtujeme žádný výstupní poplatek. Může se měnit na základě změny ceníku a činit max. 5 % z Vaší investice, než Vám bude vyplacena.	0 Kč
Průběžné náklady účtované každý rok		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	1,85 % hodnoty Vaší investice za rok (tj. aktuální hodnota podílového listu * počet Vašich podílových listů * 1,85 %).	4.625 Kč
Transakční náklady	0,05 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad nákladů vzniklých při nákupu a prodeji podkladových investic pro produkt. Skutečná částka se bude lišit v závislosti na nakupovaném a prodávaném objemu.	125 Kč
Vedlejší náklady za určitých podmínek		
Výkonnostní poplatky	U tohoto produktu se neplatí žádný výkonnostní poplatek.	0 Kč

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

Tento produkt je navržen pro dlouhodobé investování. Nemovitosti jsou nelikvidní aktiva, jejichž hodnota se v čase vyvíjí s tím, jak se vyvíjí nemovitostní trh. Investiční horizont se pohybuje obvykle v desítkách let, k zhodnocení nemovitosti dochází v dlouhodobém horizontu. Proto doporučujeme alespoň pětiletý investiční horizont.

Podle našich odhadů je pravděpodobnost dosažení kladného výnosu vyšší při držení po doporučenou nebo delší dobu držení. Tento produkt můžete opustit před uplynutím doporučené doby držení, ale v takovém případě je vyšší pravděpodobnost, že získáte zpět méně než počáteční investici. Částečný nebo úplný odprodej před uplynutím doporučené doby držení je zdarma. V souvislosti s odprodejem Vám může být účtován poplatek uvedený v části "S jakými náklady je investice spojena?".

Prostřednictvím distributora můžete kdykoli požádat o odkup podílových listů. Prodejní cena podílového listu odrážející aktuální hodnotu majetku v podílovém fondu připadající na podílový list je uveřejňována na internetové adrese www.csob.cz.

Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Klient má možnost podat stížnost:

- osobně na kterékoli pobočce ČSOB,
- elektronicky formulářem ([Napište nám | ČSOB \(csob.cz\)](#)), e-mailem na reklamace@csob.cz, nebo prostřednictvím datové schránky 8qvd3s,
- písemně na adresu sídla ČSOB: Československá obchodní banka, a.s., útvar Péče o klienta, Radlická 333/150, 150 57 Praha 5 nebo
- telefonicky na číslo +420 495 300 300.

Ze stížnosti musí být patrný důvod jejího podání a identifikace a kontaktní údaje klienta.

Detailně popsany způsob podání je uveden na <https://www.csob.cz/portal/o-csob/obchodni-podminky/reklamacni-rad>.

Jiné relevantní informace

Více informací najdete ve Statutu Fondu, který je investorům zpřístupněn a na požádání bude bezúplatně poskytnut v elektronické nebo papírové podobě. Statut a ostatní dokumenty pro investory naleznete v klientské sekci na internetové adrese tvůrce produktu is.patria.cz, stejně jako informace o dosavadní výkonnosti a scénáře výkonnosti Fondu za uplynulé období. Informace pravidelně aktualizujeme.

Dodatečné informace o Fondu může investor v případě potřeby získat na adrese Patria investiční společnost, a.s., se sídlem Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5, nebo na telefonní lince +420 221 424 111, anebo na internetové adrese is.patria.cz. Výkonnost v minulosti není zárukou výkonnosti budoucí. Povolení k činnosti obhospodařovatele tohoto fondu bylo vydáno v České republice. Obhospodařovatel tohoto fondu podléhá dohledu ČNB.