

Sdělení klíčových informací

Účel

Tento dokument Vám poskytne klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, aby Vám pomohlo porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

Produkt

Patria City West Fond, uzavřený podílový fond Patria investiční společnosti, a.s., CZ0008475712

Tvůrce produktu: Patria investiční společnost, a.s., www.patria-is.cz

Pro další informace volejte na telefonní číslo Vašeho privátního bankéře ČSOB

Orgán dohledu tvůrce produktu: Česká národní banka

Datum vypracování sdělení klíčových informací: 18. 9. 2018

Produkt, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.

O jaký produkt se jedná?

Typ

Investice do podílových listů. Tyto zaknihované cenné papíry na jméno vydává uzavřený podílový fond kvalifikovaných investorů.

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. Fond hodlá prostřednictvím nemovitostní společnosti nabytí konkrétní kancelářskou budovu na území České republiky. Zhodnocení má přinést především zisk z následného prodeje nemovitosti nebo akumulované nájemné z pronájmu nemovitosti. Ke změně investiční strategie Fondu může dojít na základě rozhodnutí představenstva Společnosti. O změně investiční strategie může za podmínek stanovených Statutem rozhodnout také Shromáždění Podílníků.

Zamýšlený retailový investor

Produkt je určen pro kvalifikované investory. V rámci těchto investorů je určen primárně pro investory s opatrným investičním profilem (tj. investory, kteří se nespokojí pouze se stabilitou hodnoty své investice, ale požadují potenciál výnosu na střední úrovni, jsou ochotni a schopni podstoupit i tomu odpovídající míru rizika), jakož i pro investory s odvážnějším investičním profilem.

Doba trvání produktu

Datum splatnosti produktu: fond je vytvořen na dobu neurčitou. Investor nemá právo požádat o odkup podílových listů. Tvůrce produktu může výjimečně rozhodnout o mimořádném odkupu podílových listů, a to i v případě, že nedojde k realizaci akvizice nemovitosti, kterou fond hodlal do svého majetku nabytí v souladu s investiční strategií. V působnosti Shromáždění Podílníků je i schvalování změn statutu v otázkách týkajících se investiční strategie a schvalování zrušení nebo přeměny fondu. Tvůrce produktu svolá Shromáždění Podílníků nejpozději po pěti letech od vzniku fondu.

Jaká podstupuji rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

Ukazatel rizik

Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte 10 a více let. Nemůžete provést odprodej předčasně. V případě, že dojde ke změně investiční strategie fondu na základě rozhodnutí Shromáždění Podílníků, v jejímž důsledku dojde k prodeji nemovitostní společnosti z majetku fondu, budete muset zaplatit výstupní poplatek uvedený v části „Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?“



Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro úroveň rizika tohoto produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že produkt přijde o peníze v důsledku pohybů na trzích, nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit.

Zařadili jsme tento produkt do třídy 6 ze 7, což je 6=„druhá nejvyšší“ třída rizik. 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 tržní, politické a operační riziko, riziko nedostatečné likvidity a rizika spojená s činností shromáždění podílníků, se správcem nemovitostí, s odkupem podílových listů a s využitím pákového efektu.

Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohli přijít o část svých vložených investic do této transakce nebo o všechny.

Scénáře výkonnosti

Vyplácí se jednotlivá investice				
Scénáře		1 rok	5 roky	10 let (Doporučená doba držení)
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů Průměrný výnos každý rok	140 402 Kč -43,84 %	43 460 Kč -29,53 %	59 148 Kč -13,42 %
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů Průměrný výnos každý rok	205 883 Kč -17,65 %	97 859 Kč -17,1 %	133 888 Kč -6,05 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů Průměrný výnos každý rok	251 585 Kč 0,63 %	293 351 Kč 3,25 %	362 638 Kč 3,79 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů Průměrný výnos každý rok	306 692 Kč 22,68 %	388 707 Kč 9,23 %	489 470 Kč 6,95 %

Tato tabulka uvádí peníze, které byste mohli získat zpět za příštích 10 let podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 250 000 Kč ročně. Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů.

Prezentované scénáře jsou odhadem budoucí výkonnosti založeným 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.

Tento produkt nelze snadno vyinkasovat. To znamená, že je obtížné odhadnout, kolik byste získali zpět, pokud byste jej vyinkasovali před koncem doporučené doby držení. Buď nebudete moci inkasovat předčasně, nebo budete muset zaplatit vysoké náklady či utrpět značnou ztrátu, pokud tak učiníte.

Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného produktu a zahrnují náklady Vašeho poradce nebo distributora. Údaje neberou v úvahu Vaši osobní daňovou situaci, která může rovněž ovlivnit, kolik získáte zpět.

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

Investor nemůže čelit finanční ztrátě v důsledku selhání tvůrce produktu. Majetek tvůrce produktu a majetek fondu jsou však odděleny. Česká národní banka 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.

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 doporučenou dobu držení. Údaje předpokládají, že investujete 250 000 Kč do produktů s investiční složkou. 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 250 000 Kč	
Scénáře	Pokud provedete odprodej na konci doporučené doby držení
Náklady celkem	52 471 Kč
Dopad na výnos (RIY) ročně	1,41 %

Skladba nákladů

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.

Tato tabulka ukazuje dopad na výnos ročně			
Jednorázové náklady	Náklady na vstup	0,06 %	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. To zahrnuje náklady na distribuci Vašeho produktu.
	Náklady na výstup	0,11 %	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice, když dosáhla splatnosti. Při předčasném ukončení investice se uskuteční platba ve výši uvedené v části „Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?“.
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0,15 %	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	Jiné průběžné náklady	1,09 %	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic a nákladů představených v oddílu II.
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	0 %	Dopad výkonnostního poplatku. Neinkasujeme je z Vaší investice.
	Odměny za zhodnocení kapitálu	0 %	Dopad odměn za zhodnocení kapitálu. Následně po předčasném ukončení investice se uskuteční platba ve výši uvedené v části „Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?“.

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

Doporučená doba držení: 10 a více let

Investice je vytvořena tak, aby její splatnost zároveň odrážela doporučenou dobu držení investice.

Před dnem splatnosti může hodnota investice kolísat. Hodnota investice může být ovlivněna tržním rizikem, zejména náhlými změnami hodnot směnných kurzů, úrokových sazeb či jiných podkladových aktiv.

V případě, že dojde ke změně investiční strategie fondu na základě rozhodnutí shromáždění podílníků, v jejichž důsledku dojde k prodeji jedné nebo více nemovitostních společností z majetku fondu, je tvůrce produktu oprávněn inkasovat ve svůj prospěch výstupní poplatek v následující výši:

- 3 % dojde-li k prodeji v období 1–60 měsíců od vzniku Fondu;
- 2 % dojde-li k prodeji v období 61–84 měsíců od vzniku Fondu;
- 1 % dojde-li k prodeji v období 85–120 měsíců od vzniku Fondu.

Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Klient má možnost podat stížnost na pobočce Privátního bankovníctví ČSOB, e-mailem na reklamacne@csob.cz nebo písemně na adresu sídla ČSOB: Československá obchodní banka, a.s., útvar Péče o klienta, Radlická 333/150, 150 57 Praha 5 nebo prostřednictvím datové schránky této banky 8qvdk3s.

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 byl investorům dán dle vnitrostátního a evropského práva, nebo v informačním memorandu, které bylo investorům dáno nad rámec právních požadavků. Tyto dokumenty naleznete v klientské sekci na internetové adrese tvůrce produktu.