

Dokument s ključnim informacijama (KID)



Svrha

Ovaj dokument sadrži ključne informacije o ovom investicijskom proizvodu. Nije riječ o promidžbenom materijalu. Informacije su propisane zakonom kako bi vam pomogle u razumijevanju prirode, rizika, troškova, mogućih dobitaka i gubitaka ovog proizvoda te kako bi vam pomogle da ga usporedite s drugim proizvodima.

PROPRIUS d.d. zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganja u nekretnine (redovne dionice)

ISIN:	HRFMPSRA0003
Izdavatelj PRIIP-a:	OTP invest društvo za upravljanje fondovima d.o.o.
Kontakt podaci:	Tel: +385 (72) 206 155 Fax: +385 (75) 801 195 Web: http://www.otpinvest.hr/ e-mail: info@otpinvest.hr
Nadležno tijelo:	Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (dalje: Agencija)
Datum dokumenta:	31.10.2018.godine
Upozorenje:	Spremate se kupiti proizvod koji nije jednostavan i koji je možda teško razumjeti.

Kakav je ovo proizvod?

- **Vrsta:** zatvoreni alternativni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganja u nekretnine
- **Ciljevi:** Cilj Fonda jest rast vrijednosti njegove imovine uz prihvaćanje rizika primjerenog ovoj vrsti Fonda, a što će se nastojati ostvariti politikom ulaganja Fonda. Politika ulaganja imovine Fonda provodit će se s ciljem da se rast imovine Fonda generira kroz redovne prihode od iznajmljivanja dijela nekretnina iz portfelja Fonda, te kroz porast vrijednosti nekretnina od kojih se imovina Fonda sastoji. Ulaganje imovine Fonda će biti usmjereno na kupnju nekretnina za koje se očekuje porast vrijednosti u budućnosti ili za koje se može očekivati mogućnost dugoročnog iznajmljivanja koje bi Fondu generiralo redovan i stabilan prihod, te s vremenom porast vrijednosti same iznajmljene nekretnine. U ciljeve Fonda spada i isplata dividende dioničarima pod uvjetom i na način predviđen Pravilima, koju će Društvo predlagati Skupštini Fonda ukoliko to rezultati Fonda budu dopuštali, a da se pri tome ne naruše uvjeti za ostvarivanje daljnjeg kontinuiranog rasta imovine Fonda. Osim ulaganja u nekretnine, Fond će svoje ciljeve nastojati ostvariti i kroz ulaganja u instrumente tržišta novca i novčane depozite, dužničke i vlasničke vrijednosne papire, udjele i/ili dionice investicijskih fondova, te valutne forward ugovore. Ciljevi Fonda mogu se ostvariti pomoću izravne ili neizravne izloženosti navedenim temeljnim instrumentima. Fond putem povezanog društva koristi financijsku polugu koja može iznositi maksimalno 35% neto vrijednosti imovine.
- **Ulagatelji:** Fond je podjednako namijenjen malim i profesionalnim ulagateljima koji žele ostvariti očekivani povrat od ulaganja u razdoblju od minimalno 5 godina, imaju mogućnost unovčenja dionica fonda prodajom na uređenom tržištu vrijednosnih papira te koji su spremni na potencijalni gubitak kapitala investiranog u dionice fonda.
- **Fond ne nudi koristi od osiguranja**
- **Rok fonda:** Fond je osnovan na neodređeno vrijeme

Koji su rizici i što bih mogao dobiti zauzvrat?



Pretpostavka je pokazatelja rizika da ćete proizvod držati najmanje 5 godina.

- Pokazatelj rizika (SRI) je vodič za usporedbu rizika ovog fonda s ostalim proizvodima. Prikazuje koja je vjerojatnost da će cijena ili dionice Fonda izgubiti na vrijednosti s obzirom na kretanja na tržištu.
- Navedena ocjena rizika je 5 od 7 što predstavlja umjeren do visok rizik. Ocjena rizika PRIIP-a može biti i viša u slučaju da ulagatelj odluči unovčiti navedeni proizvod ranije od preporučenog razdoblja držanja. Nije zajamčeno da će kategorija rizičnosti i uspješnosti Fonda ostati nepromijenjena i da se kategorizacija Fonda tijekom vremena ne može promijeniti. SRI se temelji na povijesnim podacima i ne smije biti pouzdan pokazatelj budućeg profila rizičnosti Fonda.
- Navedeni PRIIP posjeduje materijalno značajan rizik likvidnosti, odnosno ulagatelj možda neće moći lako prodati navedeni proizvod ili će ga moći unovčiti po cijeni koja će znatno (negativno) utjecati na konačni iznos koji će ulagatelj primiti.

- Za sve rizike koji nisu obuhvaćeni sintetičkim pokazateljem, pogledajte pregled rizika vezanih uz poslovanje Fonda objavljen na internet stranici Društva.
- Maksimalan mogući gubitak: iznos cjelokupnog uloženog kapitala.

Scenariji uspješnosti

U sljedećoj tablici prikazuju se sredstva koja biste mogli zaraditi tijekom sljedećih 5 godina, prema različitim scenarijima, pod pretpostavkom da ste jednokratno uložili 10.000 HRK. U tim se scenarijima prikazuje koliko bi vaše ulaganje moglo biti uspješno. Možete ih usporediti sa scenarijima drugih proizvoda. Prikazani scenariji procjena su buduće uspješnosti na temelju prošlog iskustva o promjeni vrijednosti predmetnog ulaganja te nisu točan pokazatelj. Zaradu koju ćete primiti, razlikovat će se ovisno o kretanjima na tržištu i o tome koliko dugo držite ulaganje/proizvod. To znači da je teško procijeniti koliki ćete imati povrat ako proizvod unovčite prije preporučenog razdoblja držanja. Scenarij u uvjetima stresa pokazuje povrat koji biste mogli dobiti u ekstremnim tržišnim uvjetima. Prikazane brojke uključuju sve troškove samog proizvoda, ali možda ne uključuju sve troškove koje plaćate svom savjetniku ili distributeru. Brojčani podaci ne uzimaju u obzir vašu osobnu poreznu situaciju koja može utjecati na to koliko ćete novca dobiti natrag.

Scenariji		1 godina	3 godine	5 godina (preporučeno razdoblje držanja)
Scenarij u uvjetima stresa	Iznos koji biste mogli dobiti nakon odbitka troškova	1.141,74	2.449,26	1.532,71
	Prosječni prinos svake godine	-88,58%	-37,43%	-31,28%
Nepovoljni scenarij	Iznos koji biste mogli dobiti nakon odbitka troškova	6.009,40	3.594,89	2.367,07
	Prosječni prinos svake godine	-39,91%	-28,90%	-25,04%
Umjereni scenarij	Iznos koji biste mogli dobiti nakon odbitka troškova	8.939,76	7.259,80	5.895,53
	Prosječni prinos svake godine	-10,60%	-10,12%	-10,03%
Povoljni scenarij	Iznos koji biste mogli dobiti nakon odbitka troškova	13.652,98	15.051,13	15.074,47
	Prosječni prinos svake godine	36,53%	14,60%	8,55%

Što se događa ako OTP invest nije u mogućnosti izvršiti isplatu?

Društvo i Fond ne primaju uplate ulagatelja niti ulagatelje isplaćuju. Fond je dioničko društvo čije su dionice uvrštene u trgovinu na uređenom tržištu Zagrebačke burze. Ulagatelj može kupovati i prodavati dionice Fonda na Zagrebačkoj burzi u bilo kojem trenutku u skladu s tržišnim uvjetima. Gubici ostvareni ulaganjem u Fond nisu pokriveni nikakvom naknadom za ulagatelje ili jamstvenim programom.

Koji su troškovi?

Smanjenje prinosa (RIY) pokazuje kakav će učinak imati ukupni troškovi koje plaćate na prinos od ulaganja koji biste mogli dobiti. U ukupnim se troškovima uzimaju u obzir jednokratni, kontinuirani i povremeni troškovi. Iznosi koji su ovdje iskazani jesu zbirni troškovi samog proizvoda, za tri različita razdoblja držanja. U brojčanim podacima pretpostavlja se da ulažete 10.000 HRK. Brojevi su procjene i mogu se promijeniti u budućnosti.

Troškovi tijekom vremena

	Ako proizvod unovčite nakon 1 godine	Ako proizvod unovčite nakon 3 godine	Ako proizvod unovčite nakon 5 godina
Ukupni troškovi	266,00	798,00	1330,00
Učinak na prinos (RIY) za svaku godinu	2,66%	2,66%	2,66%

Osoba koja vam prodaje ili vas savjetuje o ovom proizvodu može vam zaračunati druge troškove. Ako to bude slučaj, ta će vam osoba pružiti informacije o tim troškovima te će vam pokazati učinak koji će svi troškovi imati na vaše ulaganje tijekom vremena.

Sastav troškova

Niže navedena tablica prikazuje:

- Učinak koji svake godine imaju različite vrste troškova na prinos od ulaganja koji biste mogli dobiti na kraju preporučenog

razdoblja držanja;

- Značenje različitih troškovnih kategorija.

U ovoj tablici prikazan je učinak na prinos po svakoj godini			
Jednokratni troškovi	Ulazni troškovi	...-... %	Trošak brokerske provizije ukoliko je PRIIP kupljen na burzi. Fond/Društvo ne raspolaže podacima o visini brokerske provizije koju će platiti kupac PRIIP-a.
	Izlazni troškovi	...-... %	Trošak brokerske provizije ukoliko je PRIIP kupljen na burzi. Fond/Društvo ne raspolaže podacima o visini brokerske provizije koju će platiti kupac PRIIP-a.
Kontinuirani troškovi	Transakcijski troškovi portfelja	-	Učinak troškova kupnje i prodaje temeljnih ulaganja Fonda. Troškovi su uračunati u kategoriju 'Ostali kontinuirani troškovi.
	Ostali kontinuirani troškovi	2,66%	Učinak troškova koje svake godine naplaćujemo za upravljanje vašim ulaganjima.
Povremeni troškovi	Naknade za uspješnost	15%	Učinak naknade za uspješnost. Ova se naknada isplaćuje samo pod uvjetom da tržišna kapitalizacija Fonda ima diskont u odnosu na neto vrijednost imovine Fonda manji od 60%.
	Udjeli u dobiti	15%	Učinak udjela u dobiti uz isključenje utjecaja koji su proizašli iz umanjenja ili uvećanja vrijednosti imovine, bilo da je ona procijenjena ili realizirana (prodana).

Koliko bih ga dugo trebao držati i mogu li podići novac ranije?

Uzimajući u obzir investicijsku strategiju Fonda, preporučeni period držanja dionica Fonda je 5 godina. Fond je dioničko društvo čije su dionice uvrštene u trgovinu na uređenom tržištu Zagrebačke burze. Ulagatelj može kupovati i prodavati dionice Fonda na Zagrebačkoj burzi u bilo kojem trenutku u skladu s tržišnim uvjetima.

Kako se mogu žaliti?

Ulagatelji mogu pritužbe na postupke Fonda, Društva ili zaposlenika Društva pri obavljanju djelatnosti upravljanja sa Fondom poslati preporučeno poštom na adresu Društva, predati osobno u sjedištu Društva ili dostaviti putem elektroničke pošte (e-mail: info@otpinvest.hr). Društvo postupa s pritužbama u skladu sa odredbama interne Procedure postupanja s pritužbama i reklamacijama klijenata.

Druge relevantne informacije?

- Depozitar fonda: Raiffeisenbank Austria d.d.
- Pravila i statut Fonda i dodatne informacije o Fondu dostupne su u sjedištu Društva te su, zajedno s financijskim izvješćima Fonda, objavljeni i na internetskoj stranici Društva (www.otpinvest.hr). Društvo će ulagateljima, na njihov zahtjev i besplatno, dostaviti pravila i statut Fonda.
- Fond podliježe poreznom zakonodavstvu Republike Hrvatske, što može utjecati na Vašu poreznu poziciju, ovisno o Vašoj državi rezidencije.