

KID - SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ
Investice do developerských projektů rezidenčního bydlení

OBECNÉ INFORMACE

Prague Development Invest, osoba rizikového kapitálu s.r.o.

Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7

Tel.: +420 771 194 726

E-mail: info@pdfund.cz

IČO: 18043925

www.pdfund.cz

ORGÁN DOHLEDU ODPOVĚDNÝ ZA DOHLED

Česká národní banka (orgán dohledu nad kapitálovým trhem; společnost je registrována jako osoba rizikového kapitálu podle § 15 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech – ZISIF – a nevykonává se nad ní průběžný licenční dohled).

DATUM VYPRACOVÁNÍ / POSLEDNÍ ÚPRAVY

11. září 2025

UPOZORNĚNÍ

Tento produkt je složitý a může být obtížně srozumitelný.

O JAKÝ PRODUKT SE JEDNÁ?

TYP PRODUKTU

Investiční účast v osobě rizikového kapitálu podle § 15 ZISIF zaměřená na developerské projekty rezidenčního bydlení. Jedná se o nebankovní investici do developerských projektů na území České republiky.

CÍLE PRODUKTU

Společnost Prague Development Invest, osoba rizikového kapitálu s.r.o. byla založena na základě dlouholetých zkušeností zakladatelů v oboru financí, developmentu a výstavby rezidenčních objektů. Cílem je dosahovat stabilního zhodnocení svěřených prostředků (až 8% p.a.) investováním do nemovitostí v ČR, případně střední a východní Evropě – nabýváním nemovitostí, jejich výstavbou (development), účastmi v nemovitostních společnostech a úvěry/zápůjčky do nemovitostních společností.

Hlavní aktiva: obytné domy, rezidenční projekty, administrativní plochy, objekty pro obchod/služby, sklady, průmyslové objekty, pozemky pro development. Výnosy se reinvestují; cílový výnos 8% p.a. (fixní výplata 1× ročně nebo na konci). Služby nejsou bankovními službami a investice není vkladem podle zák. č. 21/1992 Sb.

ZAMÝŠLENÝ INVESTOR

Výlučně kvalifikovaný investor podle § 272 ZISIF, schopný absorbovat plnou ztrátu, se znalostmi nemovitostního trhu a ochotný k investičnímu horizontu 3–5 let. Produkt není vhodný pro investory, kteří vyžadují v případě potřeby rychlé zpeněžení své investice před uplynutím plánovaného investičního horizontu fondu.

Minimální investice: 125 000 EUR (nebo ekvivalent v CZK). Fond není veřejný a je určený pro kvalifikované investory.


Investiční horizont: 3–5 let (minimálně 3 roky).

Produkt je vhodný zejména pro investory, kteří:

- jsou schopni absorbovat ztrátu investice v plné výši;
- akceptují významně omezenou likviditu své investice;
- mají znalosti a zkušenosti s investováním do nemovitostí; a
- mají znalosti a zkušenosti s investováním za využití úvěrového financování.

JAKÁ PODSTUPUJÍ RIZIKA A JAKÉHO VÝNOSU BYCH MOHL DOSÁHNOUT?

SOUHRNNÝ UKAZATEL RIZIK (SRI)

1	2	3	4	5	6	7
<-----			----->			
NIŽŠÍ RIZIKO			VYŠŠÍ RIZIKO			
 <p>UPOZORNĚNÍ Ukazatel SRI předpokládá, že si produkt ponecháte 5 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud požádáte o odkup produktu předčasně. Můžete tak získat zpět méně finančních prostředků. Za předčasný odkup produktu budete muset zaplatit dodatečné náklady.</p>						

SLOVNÍ POPIS

Produkt je zařazen do třídy 6 kvůli rizikům nemovitostního trhu (pokles cen bytů, developerská rizika), likviditě a úvěrovému financování. Můžete přijít o část nebo všechny investované prostředky. Ukazatel předpokládá 3-5 let držení; předčasný výstup zvyšuje riziko.

SCÉNÁŘ VÝKONNOSTI (pro investici 2 000 000 Kč)

Tyto scénáře uvádějí, kolik finančních prostředků byste mohli v závislosti na době držby produktu získat po úhradě nákladů.

Scénář	1 rok	2 roky	3 roky	5 let
Stresový	1 360 000 Kč (-32%)	1 520 000 Kč (-24%)	2 480 000 Kč (8%)	2 800 000 Kč (8%)
Nepříznivý	1 360 000 Kč (-32%)	1 520 000 Kč (-24%)	2 480 000 Kč (8%)	2 800 000 Kč (8%)
Umírněný	1 360 000 Kč (-32%)	1 520 000 Kč (-24%)	2 480 000 Kč (8%)	2 800 000 Kč (8%)
Příznivý	1 360 000 Kč (-32%)	1 520 000 Kč (-24%)	2 480 000 Kč (8%)	2 800 000 Kč (8%)

Výnos je smluvně fixní p.a., tedy příznivost, nebo nepříznivost trhu nedopadá na jeho výši. Scénáře nejsou zárukou, zahrnují náklady a nezahrnují daně.

DALŠÍ RIZIKA

Tržní (ceny nemovitostí), kreditní (dlužníci), stavební (povolení, zpoždění), likviditní (omezený výstup), koncentrace (ČR).

CO SE STANE, KDYŽ SPRÁVCE NEBUDE SCHOPEN USKUTEČNOIT VÝPLATU?

Žádná záruka ani systém odškodnění (nepojištěno jako bankovní vklad). Investor se uspokojuje z majetku projektu dle postavení (účastník/věřitel); riziko plné ztráty.

S JAKÝMI NÁKLADY JE INVESTICE SPOJENA?

SOUHRNNÝ UKAZATEL NÁKLADŮ (RIY)

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 náklady jsou kumulativními náklady produktu samotného po tři různé doby držení. Zahrnují možné srážky za předčasné ukončení. Údaje předpokládají, že investujete 2 000 000,- Kč. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnosti změnit.

Investice 2 mil. Kč	Pokud požádáte o odkup po 1 roce	Pokud požádáte o odkup po 2 tetech	Pokud požádáte o odkup po 3 letech
Náklady celkem (Kč)	800 000 Kč	800 000 Kč	0 Kč
Dopad na výnos (RIY) ročně	40%	22,54%	0%

SKLADBA NÁKLADŮ (pro 2 mil. Kč, 3- 5 let)

- Náklady na Vstup = 0%
- Náklady na Výstup = 40% (do 36 měsíců od nabytí)
- Transakční náklady = 0%
- Jiné průběžné náklady = 0%
- Výkonnostní poplatky = 0%

JAK DLOUHO BYCH MĚL INVESTICI DRŽET? MOHU SI PENÍZE VYBRAT PŘEDČASNĚ?

Doporučená doba: 3–5 let.

Postup výstupu: písemná žádost (e-mail/pošta/datová schránka); výstup za aktuální hodnotu ke konci třetího kalendářního měsíce, jež následuje po uplynutí kalendářního měsíce, v němž byla písemná žádost k výplatě Správci doručena. Předčasný výstup: srážka 40% do 3 let. Riziko nižšího výnosu kvůli likviditě.

JAKÝM ZPŮSOBEM MOHU PODAT STÍŽNOST?

Písemně na adresu sídla společnosti *Prague Development Invest, osoba rizikového kapitálu s.r.o., Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7*, nebo na e-mail info@pdfund.cz.

Lhůta vyřízení: 30 dnů.

DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE

Informační dokument, které mají být investorovi poskytnuty v před smluvní nebo posmluvní fázi:

1. Smlouva o správě investice
2. Obchodní podmínky společnosti
3. Investiční plán
4. Sazebník poplatků
5. Prohlášení Zákazníka a Správce
6. Informace pro Zákazníky
7. Investiční strategie
8. Informace o udržitelnosti

INFORMACE O UDRŽITELNOSTI PODLE NAŘÍZENÍ EU 2019/2088 (SFDR)

Prague Development Invest, osoba rizikového kapitálu s.r.o. (osoba rizikového kapitálu podle § 15 ZISIF) **neaplikuje environmentální nebo sociální vlastnosti ani necílí na udržitelné investice** ve smyslu článků 8 nebo 9 SFDR.

Integrace rizik udržitelnosti (čl. 6 SFDR)

- **Rizika udržitelnosti (Sustainability Risks):** Zohledňujeme rizika související s udržitelností (environmentální, sociální, governance – ESG) v investičním rozhodování, pokud jsou relevantní pro výkonnost projektů (např. energetická náročnost budov, regulační změny).
- **Nepříznivé dopady (PAI):** Nepoužíváme indikátory hlavních nepříznivých dopadů (Principal Adverse Impacts) na udržitelnost, protože data nejsou dostupná nebo relevantní pro developerské projekty rezidenčního bydlení.

Předinvestiční a periodické disclosures

- Žádné závazné ESG cíle nebo metriky.