

CEL

Niniejszy dokument zawiera kluczowe informacje o tym produkcie inwestycyjnym. Nie jest to materiał marketingowy. Udzielenie tych informacji jest wymagane prawem, aby pomóc w zrozumieniu charakteru tego produktu inwestycyjnego oraz ryzyka, kosztów, potencjalnych zysków i strat z nim związanych, a także pomóc w porównaniu go z innymi produktami.

PRODUKT

Nazwa: Property Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (Property FIZAN)

Nazwa twórcy: VeloFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (VeloFunds TFI S.A.), należące do grupy kapitałowej VeloBank S.A.

Unikatowy Identyfikator produktu: PLFIZ000624

Strona internetowa: www.velofunds.pl

Kontakt: Aby uzyskać więcej informacji, należy dzwonić pod nr tel. +48 22 427 46 46

Organ nadzoru: Za nadzorowanie VeloFunds TFI S.A. w odniesieniu do niniejszego dokumentu zawierającego kluczowe informacje odpowiedzialna jest Komisja Nadzoru Finansowego (data wydania zgody na prowadzenie działalności przez Towarzystwo: 16.10.2006). Niniejszy produkt został utworzony na podstawie zezwolenia udzielonego przez Komisję Nadzoru Finansowego na prowadzenie działalności na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i podlega jej nadzorowi (RFI 927). VeloFunds TFI S.A. otrzymało zezwolenie na prowadzenie działalności na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Oświadczenie: Property FIZAN stanowi formę alternatywnego funduszu inwestycyjnego (AFI).

Data dokumentu: 13.02.2026 r.

Masz zamiar zakupić produkt, który jest skomplikowany i może być trudny do zrozumienia.

CO TO ZA PRODUKT?

Rodzaj: Property FIZAN to fundusz inwestycyjny zamknięty aktywów niepublicznych działający na podstawie Ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi.

Okres: Nie istnieje termin zapadalności Property FIZAN. Fundusz został utworzony na czas nieograniczony. Fundusz ulega rozwiązaniu, gdy: 1) w ciągu trzech miesięcy od dnia wydania decyzji o cofnięciu zezwolenia na prowadzenie działalności przez VeloFunds TFI S.A. lub od dnia wygaśnięcia tego zezwolenia inne towarzystwo funduszy inwestycyjnych nie przejmie zarządzania funduszem; 2) Depozytariusz zaprzestął wykonywania swoich obowiązków i nie zawarło z innym depozytariuszem umowy o prowadzenie rejestru aktywów funduszu; 3) Zgromadzenie inwestorów podejmie uchwałę o rozwiązaniu funduszu.

Cele: Celem inwestycyjnym subfunduszu jest wzrost wartości jego aktywów w wyniku wzrostu wartości lokat.

Fundusz jest utworzony jako fundusz aktywów niepublicznych i będzie lokował co najmniej 80% wartości aktywów funduszu w aktywa inne niż: papiery wartościowe będące przedmiotem publicznej oferty lub papiery wartościowe dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, chyba, że papiery wartościowe stały się przedmiotem publicznej oferty lub zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym po ich nabyciu przez fundusz; instrumenty rynku pieniężnego, chyba, że zostały wyemitowane przez spółki niepubliczne, których akcje lub udziały wchodzą w skład portfela inwestycyjnego funduszu. Aktywa funduszu mogą być lokowane w będące przedmiotem publicznej oferty jak i nie będące przedmiotem takiej oferty papiery wartościowe (w tym akcje spółek komandytowo-akcyjnych i akcyjnych, obligacje, obligacje zamienne na akcje, kwity depozytowe, listy zastawne), w prawa do akcji, warranty subskrypcyjne, prawa poboru, udziały w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością, wierzytelności (w tym wierzytelności wobec osób fizycznych), instrumenty rynku pieniężnego, instrumenty pochodne, prawa majątkowe, certyfikaty inwestycyjne funduszu mających siedzibę w Rzeczypospolitej Polskiej, waluty, jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych oraz tytuły uczestnictwa funduszy zagranicznych, depozyty. Fundusz może dokonywać lokat w instrumenty będące przedmiotem obrotu zarówno w Polsce, jak i za granicą. Fundusz nie jest w szczególny sposób ukierunkowany na określone przemysłowe, geograficzne lub inne sektory rynku.

Subfundusz nie posiada wzorca służącego do oceny efektywności inwestycji.

Fundusz nie gwarantuje osiągnięcia celu inwestycyjnego. Szczegółowy opis celów i polityki inwestycyjnej funduszu wskazany jest w Statucie Property FIZAN.

Możliwość dokonywania wypłat z subfunduszu: Transakcje wykupu certyfikatów inwestycyjnych funduszu dokonywane są na każdy dzień wyceny, który zostanie ustalony przez zgromadzenie inwestorów. Szczegółowy opis zasad dokonywania wykupu certyfikatów inwestycyjnych wskazany jest w Statucie Property FIZAN oraz w sekcji ILE CZASU POWINIENEM POSIADAĆ PRODUKT I CZY MOGĘ WCZEŚNIEJ WYPŁAĆ PIENIĄDZE? niniejszego dokumentu.

Docelowy inwestor indywidualny: Osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, o wysokim poziomie akceptacji ryzyka, do których skierowana została propozycja nabycia certyfikatów inwestycyjnych. Produkt kierowany jest do klientów, którzy posiadają wiedzę i doświadczenie w inwestowaniu na rynku kapitałowym lub w produkty o podobnym charakterze. Zalecany horyzont inwestycyjny dla tego produktu wynosi 5 lat.

Depozytariusz: Podmiotem pełniącym funkcję depozytariusza dla Property FIZAN jest NWA Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Dywidendy: Przychody z lokat netto funduszu lub zrealizowany zysk ze zbycia lokat jest wypłacany uczestnikom funduszu, jeżeli tak postanowi zgromadzenie inwestorów.

Informacje dodatkowe: Wymagane przepisami prawa dokumenty i informacje o Property FIZAN, w tym sprawozdania finansowe oraz wyceny certyfikatów inwestycyjnych, są dostępne bezpłatnie w języku polskim na stronie internetowej www.velofunds.pl po zalogowaniu.

JAKIE SĄ RYZYKA I MOŻLIWE KORZYŚCI?

Wskaźnik ryzyka



Wskaźnik ryzyka uwzględnia założenie, że będziesz utrzymywać produkt przez 5 lat. Jeżeli spieniężysz inwestycję na wcześniejszym etapie, faktyczne ryzyko może się znacznie różnić, a zwrot z inwestycji może być niższy.

Ogólny wskaźnik ryzyka stanowi wskazówkę co do poziomu ryzyka tego produktu w porównaniu z innymi produktami. Pokazuje on, jakie jest prawdopodobieństwo straty zainwestowanych pieniędzy z powodu zmian rynkowych lub wskutek tego, że nie mamy możliwości wypłacenia Ci pieniędzy. Sklasyfikowaliśmy produkt jako 6 na 7, co stanowi drugą najwyższą klasę ryzyka. Oznacza to, że potencjalne straty wskutek przyszłych wyników oceniane są jako duże, a złe warunki rynkowe najprawdopodobniej wpłyną na zdolność Property FIZAN do wypłacenia Ci pieniędzy. Ten produkt nie uwzględnia żadnej ochrony przed przyszłymi wynikami na rynku, więc możesz stracić część lub całość swojej inwestycji. Ogólny wskaźnik ryzyka nie uwzględnia ryzyka operacyjnego wynikającego z błędów ludzkich, nieprawidłowości w funkcjonowaniu procesów oraz zdarzeń zewnętrznych. Szczegółowe informacje na temat ryzyk związanych z inwestowaniem opisane zostały w Statucie Property FIZAN.

Scenariusze dotyczące wyników

Ostateczna wartość inwestycji w ten produkt zależy od przyszłych wyników rynku. Przyszła sytuacja rynkowa jest niepewna i nie można dokładnie przewidzieć, jak się rozwinie. Przedstawione scenariusze niekorzystne, umiarkowane i korzystne są ilustracjami wykorzystującymi najgorsze, średnie i najlepsze wyniki produktu z ostatnich 10 lat. W przyszłości sytuacja na rynkach może kształtować się w zgoła odmienny sposób.

Zalecany okres utrzymywania	5 lat		
Przykładowa inwestycja	50 000 PLN		
Scenariusze		Jeżeli wyjdiesz z inwestycji po 1 roku	Jeżeli wyjdiesz z inwestycji po 5 latach
Minimum	W tym produkcie nie ma minimalnego gwarantowanego zwrotu z inwestycji. Oszczędzający może stracić część lub całość swoich środków.		
Scenariusz warunków skrajnych	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów	22 390 PLN	12 790 PLN
	Średnia roczna stopa zwrotu	- 55,2%	- 23,9%
Scenariusz niekorzystny	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów	31 840 PLN	26 500 PLN
	Średnia roczna stopa zwrotu	- 36,3%	- 11,9%
Scenariusz umiarkowany	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów	47 830 PLN	38 300 PLN
	Średnia roczna stopa zwrotu	- 4,3%	- 5,2%
Scenariusz korzystny	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów	71 260 PLN	51 930 PLN
	Średnia roczna stopa zwrotu	42,5%	0,8%

Przedstawione dane liczbowe obejmują wszystkie koszty samego produktu, ale mogą nie obejmować wszystkich kosztów, które płacisz swojemu doradcy lub dystrybutorowi.
W danych liczbowych nie uwzględniono Twojej osobistej sytuacji podatkowej, która również może mieć wpływ na wielkość zwrotu.
Scenariusz warunków skrajnych pokazuje, ile pieniędzy możesz odzyskać w ekstremalnych warunkach rynkowych i nie uwzględnia sytuacji, w której nie jesteśmy w stanie wypłacić Ci pieniędzy.
Scenariusz niekorzystny miał miejsce w przypadku inwestycji między październikiem 2015 i październikiem 2020.
Scenariusz umiarkowany miał miejsce w przypadku inwestycji między lutym 2018 i lutym 2023.
Scenariusz korzystny miał miejsce w przypadku inwestycji między styczniem 2017 i styczniem 2022.

CO SIĘ STANIE, JEŚLI VELOFUNDS TFI S.A. NIE MA MOŻLIWOŚCI WYPŁATY?

VeloFunds TFI S.A. nie jest zobowiązane do wypłaty świadczeń na rzecz inwestora. Podmiotem zobowiązanym do wypłaty środków pieniężnych inwestorowi jest Property FIZAN. Inwestor indywidualny może ponieść stratę finansową w związku z niewykonaniem zobowiązania przez Property FIZAN. Starta finansowa nie jest objęta systemem rekompensat lub gwarancji dla inwestorów.

JAKIE SĄ KOSZTY?

Koszty w czasie

W tabelach podano kwoty, które są pobierane z inwestycji na pokrycie różnego rodzaju kosztów. Kwoty te zależą od kwoty inwestycji, okresu utrzymywania produktu oraz wyników osiąganych przez produkt. Przedstawione kwoty są ilustracjami opartymi na przykładowej kwocie i różnych możliwych okresach inwestycji.

- Założyliśmy że:
- w pierwszym roku otrzymałbyś z powrotem kwotę, którą zainwestowałeś (0,00% rocznej stopy zwrotu),
 - w odniesieniu do pozostałych okresów utrzymywania założyliśmy, że produkt osiąga wyniki takie, jak pokazano w scenariuszu umiarkowanym,
 - zainwestowano kwotę 50 000 PLN.

	Jeżeli wyjdiesz z inwestycji po 1 roku	Jeżeli wyjdiesz z inwestycji po 5 latach
Całkowite koszty	80 PLN	354 PLN
Wpływ kosztów w skali roku (*)	0,2 %	0,2 %

(*) Ilustruje to, w jaki sposób koszty zmniejszają Twój zwrot każdego roku w okresie utrzymywania. Na przykład pokazuje to, że w przypadku wyjścia z inwestycji z upływem zalecanego okresu utrzymywania inwestycji prognozowany średni roczny zwrot wynosi -5,0% przed uwzględnieniem kosztów i - 5,2% po uwzględnieniu kosztów.
Możemy podzielić się częścią tych kosztów z osobą sprzedającą Ci produkt, aby pokryć koszty usług, które świadczy ona na Twoją rzecz.

Struktura kosztów

W poniższej tabeli przedstawiono szacunkowe kwoty różnego rodzaju kosztów, które możesz ponieść w pierwszym roku inwestycji przy założeniu, że stopa zwrotu z produktu w tym okresie wyniesie 0,00% i zainwestowałeś kwotę 50 000 PLN.

Koszty jednorazowe przy wejściu lub wyjściu		
Koszty wejścia	Nie pobieramy opłaty za wejście w przypadku tego produktu.	0 PLN
Koszty wyjścia	Nie pobieramy opłaty za wyjście w przypadku tego produktu.	0 PLN
Koszty bieżące ponoszone każdego roku		
Opłaty za zarządzanie i inne koszty administracyjne lub operacyjne	0,16% wartości Twojej inwestycji rocznie. Jest to szacunek oparty na rzeczywistych kosztach z ostatniego roku.	80 PLN
Koszty transakcji	0,00% wartości Twojej inwestycji rocznie. Jest to szacunkowa kwota kosztów ponoszonych przy zakupie i sprzedaży bazowych wariantów inwestycyjnych dla danego produktu. Rzeczywista kwota będzie się różnić w zależności od tego, jak dużo kupujemy i sprzedajemy.	0 PLN
Koszty dodatkowe ponoszone w szczególnych warunkach		
Opłaty za wyniki i premie motywacyjne	W przypadku tego produktu nie ma opłaty za wynik. W przypadku tego produktu nie ma premii motywacyjnych.	0 PLN

ILE CZASU POWINIENEM POSIADAĆ PRODUKT I CZY MOGĘ WCZEŚNIEJ WYPŁACIĆ PIENIĄDZE?

Ze względu na politykę inwestycyjną Property FIZAN zalecany minimalny horyzont czasowy inwestycji w funduszu wynosi 5 lat. Złożenie żądania wykupu lub przeniesienia własności certyfikatów inwestycyjnych przed upływem zalecanego horyzontu czasowego może wpłynąć na poziom ryzyka funduszu oraz stopę zwrotu z inwestycji w certyfikaty inwestycyjne Property FIZAN.

Fundusz dokonuje wykupu certyfikatów inwestycyjnych w dniu wykupu ustalonym przez zgromadzenie inwestorów, z zastrzeżeniem iż zgromadzenie inwestorów wyznaczy dzień wykupu na dzień przypadający nie wcześniej niż 10 dni roboczych po dniu zgromadzenia inwestorów. VeloFunds TFI S.A. poinformuje o ustaleniu przez zgromadzenie inwestorów dnia wykupu poprzez opublikowanie ogłoszenia na stronie internetowej www.velofunds.pl w terminie 2 dni roboczych od wyznaczenia przez zgromadzenie inwestorów dnia wykupu. Fundusz dokonuje wykupu certyfikatów inwestycyjnych na podstawie pisemnego żądania uczestnika Property FIZAN. Zlecenie wykupu powinno zostać złożone nie wcześniej niż na 5 dni roboczych i nie później niż na 3 dni robocze przed proponowanym przez zgromadzenie inwestorów dniem wykupu. VeloFunds TFI S.A. ogłasza zamiar wykupu najpóźniej w ostatnim dniu roboczym poprzedzającym dzień wykupu certyfikatów inwestycyjnych na stronie internetowej www.velofunds.pl.

VeloFunds TFI S.A. nie pobiera opłat za wykupienie certyfikatów inwestycyjnych. Niezależnie od zdania poprzedniego, w związku z wykupem certyfikatów inwestycyjnych poczynając od serii G, podmioty prowadzące na rzecz uczestników rachunki papierów wartościowych mogą pobierać od uczestnika opłaty obciążające uczestnika, na podstawie odrębnych umów zawartych z uczestnikiem.

Wykup certyfikatów inwestycyjnych nastąpić może wyłącznie do wysokości sumy wartości aktywów płynnych Property FIZAN, pomniejszonej o kwotę niezbędną dla uregulowania zobowiązań funduszu przewidywanych w terminie 4 miesięcy po dniu wykupu. Wartość środków pozwalających na wypłatę z tytułu umorzenia certyfikatów inwestycyjnych w związku z ich wykupem ustalana będzie na dzień wykupu. W przypadku, w którym wartość środków pozwalających na wypłatę z tytułu umorzenia certyfikatów inwestycyjnych w związku z ich wykupem, przekroczy liczbę certyfikatów, które mogą zostać wykupione, certyfikaty będą podlegać wykupowi na zasadzie proporcjonalnej redukcji.

Szczegółowe zasady dotyczące wykupu certyfikatów inwestycyjnych znajdują się w Statucie Funduszu.

JAK MOGĘ ZŁOŻYĆ SKARGĘ?

Reklamację należy złożyć niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zaistniałych okolicznościach budzących zastrzeżenia. Reklamacja może zostać złożona w dowolnej formie, w tym: 1) w formie pisemnej – osobiście w siedzibie VeloFunds TFI, 2) przesyłką pocztową - na adres VeloFunds TFI (ul. Przykopowa 33, 01-208 Warszawa), 3) ustnie za pośrednictwem telefonu: +48 22 427 46 75, 4) ustnie do protokołu podczas wizyty w punkcie obsługi klienta w VeloFunds TFI, 5) za pośrednictwem poczty elektronicznej: reklamacje@velofunds.pl, 6) za pośrednictwem adresu do doręczeń elektronicznych: AE:PL-77587-35199-DVRGR-23.

Odpowiedź na reklamację zostanie udzielona bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 30 dni od daty otrzymania reklamacji, chyba że reklamacja dotyczy szczególnie skomplikowanego przypadku, przy czym termin rozpatrzenia takiej reklamacji nie może przekroczyć 60 dni. Odpowiedzi na reklamację udziela się w takiej samej formie, w jakiej reklamacja została złożona, chyba że zażądano udzielenia odpowiedzi w innej formie. Odpowiedź na reklamację udzielona w formie elektronicznej przekazywana jest na trwałym nośniku informacji. Istnieje możliwość odwołania się od stanowiska VeloFunds TFI w sprawie danej reklamacji (np. do Rzecznika Finansowego, właściwego sądu powszechnego, mediacji).

Szczegółowe informacje w zakresie przyjmowania i rozpatrywania reklamacji znajdują się w „Regulaminie rozpatrywania reklamacji kierowanych do VeloFunds Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych S.A.”, który jest dostępny na stronie internetowej VeloFunds TFI SA www.velofunds.pl.

INNE ISTOTNE INFORMACJE

Informacje o funduszu oraz o ryzyku inwestycyjnym zawarte są w Statucie Property FIZAN, Warunkach Emisji tego funduszu oraz Informacji dla Klienta AFI dostępnych dla wybranych inwestorów u dystrybutora oraz w siedzibie VeloFunds TFI S.A. Aktualna wycena certyfikatów inwestycyjnych jest zamieszczana na stronie internetowej www.velofunds.pl. Statut, Warunki Emisji oraz Informacja dla Klienta AFI dostępne będą również w miejscu przyjmowania zapisów na certyfikaty inwestycyjne Property FIZAN. Półroczne i roczne sprawozdania finansowe, ogłoszenia i publikacje wymagane przepisami prawa oraz Statutem Property FIZAN, jeżeli przepisy prawne lub Statut nie stanowi inaczej, będą zamieszczane na stronie internetowej VeloFunds TFI S.A. www.velofunds.pl. Z uwagi, iż Property FIZAN emituje wyłącznie certyfikaty inwestycyjne, które nie będą dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, ani wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu Ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi, VeloFunds TFI S.A. może podjąć decyzję o ustanowieniu hasła dostępu do treści dotyczących funduszu publikowanych na stronie internetowej VeloFunds TFI S.A., pod warunkiem umożliwienia wszystkim uczestnikom uzyskania hasła. Na stronie internetowej www.velofunds.pl prezentowane są wyniki osiągnięte przez Property FIZAN w przeszłości oraz publikowane są co miesiąc obliczenia poprzednich scenariuszy dotyczących wyników produktu.