

# SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

## ÚČEL

Tento dokument Vám poskytne klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejde 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

### Produkt

RESIDENTO SICAV, a.s., (dále jen jako „Fond“), Prioritní investiční akcie, ISIN CZ0008043544

### Tvůrce produktu

Winstor investiční společnost a.s., Růžová 948/14, Nové Město, 110 00 Praha 1

### Fond lze kontaktovat

Telefonicky: +420 212 249 649

Email: [info@winstor.cz](mailto:info@winstor.cz)

Přes internetové stránky: <http://www.winstor.cz>

### Datum vypracování tohoto dokumentu

23. září 2022

### Orgán dohledu

Česká národní banka, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, <http://www.cnb.cz>

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

## O JAKÝ PRODUKT SE JEDNÁ?

### TYP

Prioritní investiční akcie vydávané k Fondu. Jedná se o účastnický cenný papír vydaný k investičnímu fondu, který je alternativním investičním fondem ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/65/EU (dále jen „AIFMD“) a fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen jako „ZISIF“).

### CÍLE

Investičním cílem Fondu jsou zejména investice do nemovitostí, a to převážně bytových jednotek, bytových domů, nebytových prostor a financování výstavby nových nájemních nemovitostí na území České republiky. Investice mohou být realizovány zejména formou akvizice nemovitostních anebo projektových společností nebo formou investice do investičních fondů, jejichž investiční strategií jsou investice do nemovitostí. Fond je oprávněn investovat do nemovitostí doplňkově i přímo. Výnos portfolia Fondu je zajištěn z běžných i kapitálových výnosů z majetkových účastí Fondu a ostatních výnosů z aktiv v majetku Fondu (úroky, nájemné apod.). U některých investičních projektů může být využito bankovní financování, které má za cíl zajistit dosažení vyššího zhodnocení příslušné investice, resp. zvýšení výkonnosti Fondu. Využití bankovního financování však zvyšuje rizikovitost investice do Fondu. Produkt má zejména následující vlastnosti:

- při jakékoliv ztrátě hodnoty portfolia Fondu je tato dosažená ztráta na vrub produktu alokována až sekundárně po úplném vyčerpání hodnoty výkonnostních investičních akcií (jiný druh investičních akcií vydávaných k Fondu);
- při dosažení výnosu portfolia do 8,0 % p.a. je výnos portfolia přednostně alokovan do hodnoty produktu, a to až do výše zhodnocení produktu odpovídající 8,0 % p.a.;
- při dosažení výnosu portfolia, který nezajišťuje výnos produktu alespoň 4,0 % p.a., je zhodnocení produktu zajištěno redistribucí na vrub hodnoty výkonnostních investičních akcií;
- při dosažení výnosu portfolia nad 8,0 % p.a. je 50 % této části výnosu portfolia alokováno do hodnoty produktu.

Do investičních rozhodnutí Fondu nejsou vzhledem k jeho investiční strategii a charakteru aktiv, do kterých investuje, začleňována rizika týkající se udržitelnosti, když tato nejsou vnímána jako pro Fond relevantní.

## PRO KOHO JE PRODUKT URČEN

Tento produkt může nabývat výlučně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 odst. 1 ZISIF. Produkt je vhodný pro investory, kteří zamýšlejí doplnit své portfolio o alternativní druhy investic s vyšším výnosovým potenciálem a současně jsou ochotni nést vyšší míru rizika ztráty své investice a jsou ochotni akceptovat její omezenou likviditu. Investoři by zároveň měli mít znalosti a zkušenosti s investováním za využití úvěrového financování a s investováním do rezidenčních nemovitostí a nemovitostních projektů.

## JAKÁ PODSTUPUJI RIZIKA A JAKÉHO VÝNOSU BYCH MOHL DOSÁHNOUT?

### SYNTETICKÝ UKAZATEL RIZIK SRI



← nižší riziko                      vyšší riziko →

Souhrnný ukazatel rizik (SRI) 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 druhá nejvyšší třída rizik.

To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na vysokou úroveň a je velmi pravděpodobné, že naši schopnost Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky. Tento produkt je do příslušné třídy rizik zařazen z důvodu absence relevantní řady historických dat, resp. absence srovnávacího ukazatele s vhodnými parametry.

## JINÁ RIZIKA NEZOHLEDNĚNÁ V SRI

Pro výnos tohoto produktu jsou zásadní tržní rizika, zejména rizika vývoje cen na nemovitostním trhu a rizika vývoje trhu s nájemním bydlením. Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, z tohoto důvodu hrozí riziko ztráty části nebo všech Vašich investic. Pokud nejsme schopni zaplatit Vám dlužnou částku, mohli byste přijít o veškeré své investice.

## SCÉNÁŘE VÝKONNOSTI

Tato tabulka uvádí finance, které byste mohli získat zpět za uvedenou dobu držení podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 2.000.000 Kč. Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů. 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. Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět při mimořádných okolnostech na trhu, a nebere v potaz situaci, kdy Vám nejsme schopni zaplatit.

Jednorázová investice 2.000.000 Kč		1 rok	3 roky	5 let
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 606 239 Kč	1 514 515 Kč	1 638 100 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-19,7 %	-8,9 %	-3,9 %
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 753 260 Kč	1 720 160 Kč	1 860 525 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-12,3 %	-4,9 %	-1,4 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	2 020 000 Kč	2 184 832 Kč	2 363 114 Kč
	Průměrný výnos každý rok	1,0 %	3,0 %	3,4 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	2 057 103 Kč	2 305 051 Kč	2 582 884 Kč
	Průměrný výnos každý rok	2,9 %	4,8 %	5,2 %

## CO SE STANE, KDYŽ FOND NENÍ SCHOPEN USKUTEČNIT VÝPLATU?

Investor může čelit finanční ztrátě v důsledku selhání tvůrce produktu, přičemž na takovou ztrátu se nevztahuje systém odškodnění nebo záruk pro investory.

## 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 tři různé doby držení. Zahrnují možné pokuty za předčasné ukončení. Údaje předpokládají, že investujete 2.000.000 Kč. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnosti změnit.

## SKLADBA NÁKLADŮ

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	3,00 %	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. To je maximum, které zaplatíte, a mohli byste platit méně.
	Náklady na výstup	0,00 %	Dopad nákladů, které zaplatíte při výstupu (pouze při výstupu dříve než 12 měsíců od skončení prvního upisovacího období)
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0,00 %	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na Fond
	Jiné průběžné náklady	1,99 %	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic.
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	0,00 %	Dopad výkonnostního poplatku (Fond překročil benchmark)
	Odměny za zhodnocení portfolia	0,00 %	Dopad odměny ze zhodnocení

## 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.

Jednorázová investice 2.000.000 Kč	Pokud provedete odprodej po 1. roce	Pokud provedete odprodej po 3. roce	Pokud provedete odprodej po 5. roce (doporučená doba držby)
Náklady celkem (v Kč)	262.000 Kč	169.242 Kč	60.000 Kč
Dopad na výnos (RIY) ročně	15,8 %	3,8 %	1,2 %

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

Investiční horizont je minimálně 5 let, a to s ohledem na charakter aktiv, do kterých Fond investuje. Podkladovým aktivem Fondu jsou zejména nemovitosti, přičemž tento druh aktiv předpokládá dlouhodobější horizont pro dosažení výše požadovaného zhodnocení. Předčasný odkup je spojen s dodatečnými náklady na likviditu na straně Fondu. Výnosy spojené s vlastnictvím aktiv Fondu nemusí být před okamžikem finálního prodeje portfolia dostatečně zohledněny v hodnotě investice pro účely předčasného odkupu.

Administrátor zajistí odkoupení požadovaného počtu investičních akcií na účet Fondu od investora ve lhůtě do 180 dní po skončení kalendářního čtvrtletí, v němž obdržel žádost investora o odkoupení investičních akcií. Prvních 730 dní od vzniku Fondu se investiční akcie neodkupují. Žádost o odkup investičních akcií lze podat poprvé v 1. pracovní den následující po 730. dni od vzniku Fondu a následně kdykoliv od prvního do posledního dne kalendářního čtvrtletí. Žádost o odkup investičních akcií lze podat:

- osobně v sídle administrátora Fondu v pracovní dny od 9:00 do 16:00;
- osobně zástupci Fondu nebo administrátora v pracovní dny od 9:00 do 16:00;
- prostřednictvím poštovní zásilky s úředně ověřeným podpisem;
- prostřednictvím elektronické pošty se zaručeným podpisem;
- prostřednictvím elektronické pošty bez zaručeného podpisu, bude-li žádost následně do 5 pracovních dnů doplněna jedním ze způsobů uvedených výše.

Administrátor Fondu zajistí odkoupení investiční akcie za částku, která se rovná její aktuální hodnotě pro den, ke kterému obdržel žádost o odkoupení investičních akcií, přičemž touto hodnotou se rozumí hodnota investiční akcie určená k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí, ve kterém byla administrátorovi doručena žádost o odkup.

Na odkup investičních akcií (produktu) se aplikuje výstupní poplatek ve výši:

- 10 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že investor požádá o odkup investičních akcií ve lhůtě do 36 měsíců od data úpisu odkupovaných investičních akcií;
- 5 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že investor požádá o odkup investičních akcií ve lhůtě od uplynutí 36 měsíců do 60 měsíců od data úpisu odkupovaných investičních akcií;
- 0 % v ostatních případech.

## JAKÝM ZPŮSOBEM MOHU PODAT STÍŽNOST?

Stížnost či reklamaci ohledně produktu lze podat osobně, písemně (poštou či emailem), telefonicky či prostřednictvím internetové stránky na níže uvedené kontaktní údaje:

Osobně či písemně na adrese: Winstor investiční společnost a.s.,  
Růžová 948/14, Nové Město, 110 00 Praha 1  
Telefonicky: +420 212 249 649  
Email: [info@winstor.cz](mailto:info@winstor.cz)  
Přes internetové stránky: <http://www.winstor.cz/>

Pro řešení sporů ze smlouvy v souvislosti s investicí investora do Fondu jsou příslušné soudy ČR, nestanoví-li příslušný kogentní právní předpis jinak. Rozhodné právo pro smluvní závazkový vztah v souvislosti s investicí investora do Fondu je právní řád ČR, není-li v příslušné smlouvě uvedeno jinak.

## JINÉ RELEVANTNÍ INFORMACE

Na žádost Vám budou Fondem poskytnuty v elektronické nebo vytištěné podobě statut Fondu a poslední uveřejněná výroční zpráva Fondu. Tyto dokumenty jsou k dispozici i na webu <http://www.winstor.cz/>, kde můžete najít i aktuální hodnotu investičních akcií Fondu.