

SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

ÚČEL

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejde o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, aby Vám pomohl 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“), Výkonnostní investiční akcie, ISIN CZ0008043551

Tvůrce produktu

Winstor investiční společnost a.s., Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1
Winstor investiční společnosti a.s. bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu České národní banky.

Fond lze kontaktovat

Telefonicky: +420 212 249 649

Email: info@winstor.cz

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

Datum vypracování tohoto dokumentu

1. května 2024

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

Výkonnostní investiční akcie (VIA) vydávané k Fondu, konkrétně fondu kvalifikovaných investorů, ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Jedná se o účastnický cenný papír vydaný k investičnímu fondu, který je i) alternativním investičním fondem ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU (dále jen „AIFMD“) a ii) 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 doplnkově 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 rizikovost investice do Fondu. Produkt má zejména následující vlastnosti:

- při jakékoliv ztrátě hodnoty portfolia Fondu je tato dosažená ztráta alokována primárně na vrub produktu až do úplného vyčerpání hodnoty produktu, následně je ztráta alokována na vrub prioritních investičních akcií až do úplného vyčerpání hodnoty prioritních 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 prioritních investičních akcií, a to až do výše zhodnocení prioritních investičních akcií odpovídající 8,0 % p.a.;
- při dosažení výnosu portfolia, který nezajišťuje výnos prioritních investičních akcií alespoň 4,0 % p.a., je zhodnocení prioritních investičních akcií zajištěno redistribucí na vrub hodnoty produktu;
- při dosažení výnosu portfolia nad 8,0 % p.a. je 50 % této části výnosu portfolia alokováno do hodnoty produktu.

K naplňování investičního cíle dochází v zemích Evropské unie, primárně v České republice.

Investor produktu se podílí na dosaženém zisku nebo ztrátě z portfolia fondu proporcionálně s ostatními investory do investičních akcií. V případě ztráty Fondu však maximálně do výše své investice. Podrobnější informace jsou uvedeny ve statutu a stanovách Fondu. 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. Produkt není vhodný pro investory, kteří vyžadují v případě potřeby rychlé zpeněžení své investice před uplynutím plánovaného investičního horizontu. Investoři by zároveň měli mít znalosti a zkušenosti s investováním za využití úvěrového financování a s investováním

do rezidenčních nemovitostí a nemovitostních projektů. Veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření Fondu. Fond nepoužívá zisk k výplatě dividend, nicméně valná hromada Fondu má právo rozhodnout o tom, že Investorům podíl na zisku vyplacen bude.

Žádost o odkoupení investičních akcií může investor podat nejdříve po 24 kalendářních měsících od okamžiku založení Fondu. Informace ohledně případných výstupních poplatků jsou uvedeny níže.

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO 000 01 350, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. BXXXVI 46.

Další praktické informace týkající se Fondu, statut Fondu, jehož součástí je i investiční strategie, výroční zprávu Fondu či informace o aktuální hodnotě investičních akcií lze zdarma v češtině najít na: www.winstor.cz/funds.

DOBA TRVÁNÍ FONDU

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to neexistuje žádné datum splatnosti investice. Fond může být zrušen z důvodů stanovených zákonem. Fond může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, a to rozhodnutím Fondu, což může mít za následek, že investor nebude držet investici v Fondu po doporučenou dobu držení. Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání investora v Fondu.

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 nájmem 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.

MAXIMÁLNÍ MOŽNÁ ZTRÁTA INVESTOVANÉHO KAPITÁLU

Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohli přijít o část svých investic nebo o všechny. 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	1.511.188 Kč	1.410.219 Kč	1.572.247 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-24,44 %	-10,99 %	-4,70 %
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1.707.587 Kč	1.682.022 Kč	1.875.279 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-14,62 %	-5,61 %	-1,28 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	2.051.773 Kč	2.287.513 Kč	2.550.338 Kč
	Průměrný výnos každý rok	2,59 %	4,58 %	4,98 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	2.073.941 Kč	2.361.027 Kč	2.687.854 Kč
	Průměrný výnos každý rok	3,70 %	5,69 %	6,09 %

CO SE STANE, KDYŽ FOND NENÍ SCHOPEN USKUTEČNIT VÝPLATU?

Návratnost investice do Fondu, její části nebo výnos z této investice nejsou zajištěny ani zaručeny. 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

náklady na vstup (vstupní poplatky) a výstup (výstupní poplatky). 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 na ukončení Vaší investice, když dosáhla doporučené doby držení.
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0,00 %	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na Fond.
	Jiné průběžné náklady	1,80 %	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 kapitálu

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)	303.902 Kč	294.775 Kč	271.458 Kč
Dopad na výnos (RIY) ročně	17,88 %	5,73 %	2,54 %

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.

POPLATKY A POKUTY PŘI ODKUPU PRODUKTU

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., Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1
Telefonicky: +420 212 249 649
Emailem: info@winstor.cz
Přes internetové stránky: <https://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

Investiční akcie Fondu lze koupit nebo prodat měsíčně za aktuální hodnotu stanovenou ke dni ocenění určenému podle statutu Fondu. Podrobnější informace jsou uvedeny v části 12 statutu Fondu.

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.