

# Klíčové informace pro investory

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

NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“), IČO: 04331869, je investiční fond kvalifikovaných investorů s jedním podfondem

NOVA Real Estate – podfond 1 (dále jen „Podfond“), NID: 8085331795, který vydává investiční akcie bez nominální hodnoty, a to v rámci dvou tříd (růstová a dividendová) a dvou měnových tříd investičních akcií (CZK a EUR) se stejným růstem výkonnosti:

|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| Růstové investiční akcie A:     | CZK třída: ISIN CZ0008043049 |
|                                 | EUR třída: ISIN CZ0008041845 |
| Dividendové investiční akcie A: | CZK třída: ISIN CZ0008044930 |
|                                 | EUR třída: ISIN CZ0008044948 |

Tvůrcem produktu, obhospodařovatelem a administrátorem tohoto Fondu a jeho Podfondu je investiční společnost REDSIDE investiční společnost, a.s., IČ: 242 44 601 se sídlem Na Příkopě 854/14, 110 00, Praha 1 (dále jen „REDSIDE“).

Bližší informace o produktu je možné získat na [www.redsidefunds.com](http://www.redsidefunds.com) nebo na telefonním čísle 222 500 757. Obhospodařovatel a administrátor tohoto Fondu a jeho Podfondu podléhá dohledu České národní banky (dále jen „ČNB“).

Depozitářem Fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Tyto informace o produktu byly vyhotoveny ke dni 31. 1. 2023

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

O jaký produkt se jedná?

### Typ produktu

Produkt je podfondem investičního fondu kvalifikovaných investorů ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem (SICAV) s možností vytvářet podfondy, který investuje do nemovitostí.

### Investiční cíle a způsob investování

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu za účelem dosažení nárůstu hodnoty investičních akcií nad úroveň, za kterou investoři do Podfondu vstupovali, a to zejména na základě přímých či nepřímých akvizic nemovitostních společností držících kancelářské, retailové, průmyslové či logistické budovy. Hlavní zdroj výnosů Podfondu tvoří hodnota nemovitostí v jeho přímém držení a příjem z jejich pronájmu. Při posuzování výhodnosti transakcí je brán zřetel především na délky nájemních smluv, lokalitu a celkový stav nemovitosti. Tyto aspekty velmi významně ovlivňují hodnotu a případnou tržní likviditu v budoucnu. Struktura portfolia Podfondu není přizpůsobována složení žádného indexu (benchmarku).

Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí může dojít ke kolísání hodnoty portfolia Podfondu. Rovněž výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty investiční akcie, a to z důvodu nižších příjmů.

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Podfond primárně investuje na realitním trhu České republiky s případnou expanzí na trhy střední Evropy.

Podfond byl založen 28. 8. 2015 a je založen na dobu neurčitou.

## Typický investor a doba držení investičního produktu

Podfond je určený pro kvalifikované investory s předchozími zkušenostmi s nákupem nemovitých věcí nebo s investicemi do nemovitostních společností, private equity, případně investičních fondů či jiných finančních instrumentů zaměřujících se na segmenty realitního trhu jako logistika, retail, kancelářské a průmyslové budovy.

Podfond je určen konzervativním i dynamickým investorům, kteří chtějí čerpat výhody plynoucí z investice do kvalitních komerčních nemovitostí bez starostí spojených s jejich správou nebo nákupem a podejmem. Jedná se o investici s dlouhodobým (minimálně 5 let a více) investičním horizontem.

## Jaká podstupuji rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

| Souhrnný ukazatel rizika |   |   |   |   |   |   |
|--------------------------|---|---|---|---|---|---|
| 1                        | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

Na základě povinnosti z evropského nařízení a na základě srovnání s obdobnými produkty na českém trhu jsme Podfond zařadili do kategorie 2 ze 7. Zařazení Podfondu do příslušné skupiny nemůže být spolehlivým ukazatelem budoucího vývoje a může se v průběhu času měnit

- Pro určení souhrnného ukazatele rizika jsme využili dostupná data srovnatelných investičních fondů na českém trhu. Podfond byl zařazen do 2. rizikové skupiny, protože historická hodnota investičních akcií kolísala mírně.
- Hodnota Podfondu je závislá primárně na tržním riziku souvisejícím s vývojem cen nemovitostí v České republice a na Slovensku a na obsazenosti komerčních prostor, respektive na nájemch z nich plynoucích.
- Tento Fond a jeho Podfond nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucím výkyvům ve výkonnosti trhu, takže byste mohl o část, nebo všechny Vaše investice přijít. Výnosy z minulých let nejsou zárukou výnosů budoucích.

## Jiná rizika nezohledněná v souhrnném ukazateli rizik

**Riziko nedostatečné likvidity:** vzhledem k charakteru nemovitostí, které tvoří zásadní část majetku Podfondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitostí při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V případě nutnosti prodat nemovitá aktiva v krátkém časovém horizontu hrozí riziko nedosažení očekávané ceny. Podfond je rovněž, s ohledem na svůj otevřený charakter, vystaven riziku pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií, z důvodu nedostatečné likvidity.

**Měnové riziko:** znamená, že konečný výnos, který získáte, může záviset i na vývoji měnového kurzu, a to zejména CZK/EUR.

**Riziko poklesu nájmů:** zahrnuje jak riziko plynoucí z celkového tržního propadu výše nájmů v dané lokalitě za daný prostor, způsobené např. převisem nabídky prostor nad poptávkou tak i riziko celkové změny trendů na trhu komerčních prostor.

**Riziko změny tržní situace:** znamená negativní vývoj trhu nemovitostí jako celku, napříč všemi typy nemovitostí, což by se v důsledku nepříznivě promítlo do ročního zákonného tržního ocenění aktiv Podfondu.

**Riziko koncentrace:** riziko investic do jedné lokality (kanceláře výhradně v Praze) či pouze dvou sektorů realitního trhu (kanceláře a regionální obchodní prostory).

**Riziko protistrany (úvěrové):** je rizikem výpadku příjmů z důvodu neschopnosti protistran – nájemců – dostát svým závazkům z titulu nájemních smluv vůči společnostem v Podfondu a Podfondu samotného.

Úrokové riziko: spočívá v růstu dlouhodobě nízkých úrokových sazeb. Může zvýšit úroveň smluvní dluhové služby a snížit tak výkonnost podkladových aktiv v držení Podfondu.

Rizika týkající se udržitelnosti: tato rizika jsou zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

### Scénář výkonnosti

Tabulka výkonnosti níže předpokládá, že si investici ponecháte po dobu alespoň 5 let a investujete 1.000.000 CZK.

|            |                                     | 1 rok   | 3 roky    | 5 let     |
|------------|-------------------------------------|---------|-----------|-----------|
| Príznivý   | Hodnota investice po úhradě nákladů | 981 781 | 1 138 907 | 1 320 619 |
|            | Průměrný výnos každý rok            | -1,82 % | 5,80 %    | 7,23 %    |
| Umírněný   | Hodnota investice po úhradě nákladů | 975 748 | 1 117 296 | 1 278 835 |
|            | Průměrný výnos každý rok            | -2,43 % | 5,06 %    | 6,37 %    |
| Nepříznivý | Hodnota investice po úhradě nákladů | 959 208 | 1 061 196 | 1 173 529 |
|            | Průměrný výnos každý rok            | -4,08 % | 3,13 %    | 4,20 %    |
| Stresový   | Hodnota investice po úhradě nákladů | 941 110 | 1 002 254 | 1 066 918 |
|            | Průměrný výnos každý rok            | -5,89 % | 1,11 %    | 2,00 %    |

- Umírněný scénář ilustruje, jak by se Vaše investice mohla vyvíjet při naplnění potenciálu realitních a finančních projektů v rámci Podfondu. Zhodnocení za jednotlivé roky zohledňuje maximální výši vstupního a výstupního poplatku.
- Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného produktu, ale nemusí zahrnovat veškeré náklady, které zaplatíte svému poradci nebo distributorovi a nezohledňují daňové aspekty investice.

### Co se stane, když REDSIDE není schopna uskutečnit výplatu?

Majetek ve Fondu i jeho Podfondu je právně i účetně oddělen od majetku REDSIDE a ostatních fondů (a případně jejich podfondů). V případě odnětí povolení REDSIDE k obhospodařování Fondu dojde k převodu obhospodařování na jinou investiční společnost nebo dojde ke zrušení a likvidaci Fondu, resp. Podfondu. Pokud dojde k úpadku REDSIDE, zajistí insolvenční správce převod obhospodařování Fondu na jinou investiční společnost nebo likvidaci Fondu, resp. Podfondu. Další důvody pro zrušení Fondu jsou blíže specifikovány v jeho statutu.

Vydávání a odkupování investičních akcií může být pozastaveno v souladu se zákonem a statutem Fondu nejdéle na dobu 2 let. REDSIDE o pozastavení neprodleně informuje ČNB a zveřejní tuto informaci na [www.redsidefunds.com](http://www.redsidefunds.com). Závazky (investice) mezi Vámi a Podfondem ani REDSIDE nejsou kryty systémem odškodnění nebo záruk pro investory. V případě, že se budete domnívat, že REDSIDE jednala v rozporu s právním i předpisy při odkupu investičních akcií, můžete u ní podat stížnost. Dále se můžete obrátit na ČNB či své právo uplatnit žalobou u příslušného soudu.

### S jakými náklady je investice spojena?

Snížení výnosu (RIY) ukazuje, jaký dopad budou mít celkové náklady, které zaplatíte, na výnos investice, který byste mohli získat. Celkové náklady zohledňují jednorázové, průběžné, vedlejší, přímé a nepřímé náklady. Zde uvedené částky jsou kumulativní náklady pro investici 1.000.000 CZK.

| Náklady v čase<br>scénář: umírněný | Odkup po 1 roce | Odkup po 3 letech | Odkup po 5 letech |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Náklady celkem                     | 100 300         | 124 551           | 148 950           |
| (%) z výnosu                       | 131,89 %        | 61,37 %           | 43,12 %           |

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 mít v čase všechny náklady na Vaši investici.

### Skladba nákladů

Tato tabulka ukazuje dopad jednotlivých nákladů na předpokládaný roční výnos, který byste mohli získat na konci doporučené doby držení produktu.

#### Jednorázové náklady

|                                       |          |                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Náklady na vstup                      | max. 3 % | Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. Uvedená hodnota je maximum, které zaplatíte. Konečná výše závisí na individuální dohodě. |
| Náklady na výstup během prvních 2 let | max. 5 % |                                                                                                                                                  |
| Náklady na výstup ve 3. roce          | max. 3 % |                                                                                                                                                  |
| Náklady na výstup ve 4. roce          | max. 2 % | Dopad nákladů na ukončení Vaší investice.                                                                                                        |
| Náklady na výstup v 5. roce           | max. 1 % |                                                                                                                                                  |
| Náklady na výstup po 5 letech         | 0 %      |                                                                                                                                                  |

#### Průběžné náklady

|                              |            |                                                                                                                                              |
|------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obhospodařovatelský poplatek | 1,6 % p.a. |                                                                                                                                              |
| Maximální náklady portfolia  | 1,95 %     | Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových aktiv a zároveň nákladů na správu Vašich investic (bez započtení výkonnostního poplatku). |

#### Vedlejší náklady

|                      |                                                |                                                                                                                                                             |
|----------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Výkonnostní poplatek | 30 % z hodnoty přesahující 6 % roční výkonnost | Výkonnostní poplatek náleží obhospodařovateli fondu, pokud přesáhne cílový výnos. Kalkulace výkonnostního poplatku je založena na principu High Water Mark. |
|----------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?

Doporučená doba držení tohoto produktu: 5 let a více.

Minimální doporučená doba držení investice je 5 let.

Žádost o odkup investičních akcií Podfondu je možné podat každý pracovní den. Investiční akcie Podfondu jsou odkupovány za aktuální hodnotu stanovenou pro kalendářní měsíc, v němž byla žádost o odkup investičních akcií doručena REDSIDE, a to ve lhůtě stanovené ve statutu Podfondu. Odkoupit investiční akcie Podfondu je možné kdykoliv od počátku Podfondu s výjimkou období, kdy by bylo odkupování na určitou dobu pozastaveno. S odkupem je spojen výstupní poplatek podle aktuálního statutu Podfondu.

### Jakým způsobem mohu podat stížnost?

V případě, že se domníváte, že REDSIDE nedodržela smluvní ujednání, případně jednala v rozporu s právními předpisy, můžete podat stížnost. Veškeré stížnosti můžete doručit:

- v písemné formě na adresu REDSIDE investiční společnost, a.s., IČ: 242 44 601 se sídlem Na Příkopě 854/14, 110 00, Praha 1
- elektronicky na [info@redsidefunds.com](mailto:info@redsidefunds.com)

Další podrobnosti vyřizování stížností jsou stanoveny v reklamačním řádu, který je dostupný na [www.redsidefunds.com](http://www.redsidefunds.com).

Pokud nejste s vyřízením reklamace spokojeni, můžete stížnost nebo reklamaci postoupit orgánu dohledu: Česká národní banka (web: [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz), telefonní kontakt: 224 411 111, email: [podatelna@cnb.cz](mailto:podatelna@cnb.cz))

### Jiné relevantní informace

Na žádost Vám bude poskytnut v elektronické nebo vtištěné podobě statut Fondu a jeho Podfondu. Statut Podfondu a aktuální znění tohoto Sdělení klíčových informací jsou k dispozici také na adrese [www.redsidefunds.com](http://www.redsidefunds.com)