

**Sdělení klíčových informací**

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 jako „Fond“), IČO: 04331869, je investiční fond kvalifikovaných investorů denominovaný v CZK měně s jedním podfondem NOVA Real Estate – podfond 1 (NID: 8085331795), který vydává investiční akcie bez hlasovacích práv a nominální hodnoty, a to v rámci dvou tříd investičních akcií (CZK a EUR) se stejným růstem výkonnosti (dále jen jako „Podfond“); CZK třída (ISIN: CZ0008043049) a EUR třída (ISIN:CZ0008041845).

Tvůrcem produktu, obhospodařovatelem a administrátorem tohoto Fondu je investiční společnost **REDSIDE investiční společnost, a.s.**, IČ: 242 44 601, se sídlem V Celnici 1031/4, Praha 1 (dále jen „REDSIDE“).

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

Toto Sdělení bylo vypracováno dne 16. dubna 2018.

Bližší informace o produktu je možné získat na [www.redsidefunds.com](http://www.redsidefunds.com) nebo na telefonním čísle 220 500 757. Obhospodařovatel tohoto fondu podléhá dohledu České národní banky (dále jen „ČNB“).

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

**O jaký produkt se jedná?**

**Typ produktu**

Produkt je investičním fondem kvalifikovaných investorů ve formě akciové společnosti s proměnlivým základním kapitálem (SICAV) s možností vytvářet podfondy.

**Investiční cíle a způsob investování**

Cílem Podfondu je dosáhnout nárůstu hodnoty investičních akcií nad hodnotu, za kterou je investoři do Podfondu upsalí. Podfond nevyplácí investorům žádné pravidelné podíly z vytvořeného zisku ve formě dividend, ale celý svůj vytvořený zisk dále reinvestuje; dochází tak ke kapitálovému zhodnocení. Za účelem dosažení výše zmíněného cíle se Podfond zaměřuje na investování do prémiových nemovitostí typu – obchodní centra, kancelářské budovy, případně další oportunistické investice související s realitním trhem primárně na území České republiky.

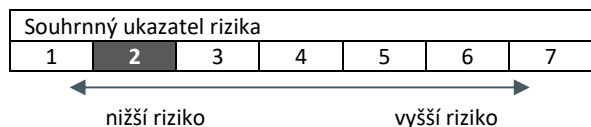
Pro akvizice do majetku NOVA Real Estate – podfond 1 jsou vybírány nemovitosti prémiového typu. Při posuzování výhodnosti transakcí je brán zřetel především na délky nájemních smluv, lokalitu a celkový stav nemovitostí.

Podfond byl založen 28. 08. 2015 a je založen na dobu neurčitou.

**Typický investor**

Podfond je určený pro kvalifikované investory s předchozími znalostmi z oblasti investic. Investice je konzervativní s dlouhodobým investičním horizontem.

**Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?**



Na základě povinnosti z evropského nařízení a na základě srovnání s obdobnými produkty na českém trhu jsme Podfond zařadili do kategorie 2 ze 7.

- Pro určení souhrnného ukazatele rizika jsme využili dostupná data srovnatelných investičních fondů na českém trhu.
- Hodnota Podfondu je závislá primárně na tržním riziku souvisejícím s vývojem cen nemovitostí v České republice a na obsazenosti komerčních prostor, respektive na nájmech z nich plynoucí.
- Tento investiční fond 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

**Měnové riziko:** znamená, že konečný výnos, který získáte, může záviset i na vývoji měnového kurzu.

**Riziko poklesu nájmu:** zahrnuje jak riziko plynoucí z celkového tržního propadu výše nájmu 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 nájmních 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 Podfondu.

## 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
Příznivý	Hodnota investice po úhradě nákladů	982 571	1 176 770	1 338 883
	Průměrný výnos každý rok	-1,74 %	7,11 %	7,61 %
Umírněný	Hodnota investice po úhradě nákladů	976 662	1 155 582	1 298 915
	Průměrný výnos každý rok	-2,33 %	6,38 %	6,78 %
Nepříznivý	Hodnota investice po úhradě nákladů	960 777	1 099 393	1 195 108
	Průměrný výnos každý rok	-3,92 %	4,45 %	4,64 %
Stresový	Hodnota investice po úhradě nákladů	943 077	1 039 746	1 089 007
	Průměrný výnos každý rok	-5,69 %	2,40 %	2,45 %

- 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, přičemž Vám REDSIDE bude povinná vyplatit aktuální hodnotu Vaší investice. Pokud dojde k úpadku REDSIDE, zajistí insolvenční správce převod obhospodařování Fondu na jinou investiční společnost nebo likvidaci Fondu. Další důvody pro zrušení Fondu jsou blíže specifikovány v jeho statutu.

Odkupování investičních akcií může být pozastaveno v souladu se zákonem a statutem Fondu nejdéle na 3 měsíce. REDSIDE o pozastavení neprodleně informuje ČNB a zveřejní tuto informaci na [www.redsidefunds.com](http://www.redsidefunds.com). Závazky mezi Vámi a Fondem ani REDSIDE nejsou kryty systémem odškodnění nebo záruk pro investory. V případě, že se budete domnívat, že REDSIDE jednala v rozporu s právními předpisy při odkupu investičních akcií, můžete jí 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			
scénář: umírněný	Odkup po 1 roce	Odkup po 3 letech	Odkup po 5 letech
<b>Náklady celkem</b>	97 485	80 467	119 117
<b>(%) z výnosu</b>	131,48 %	39,58 %	34,15 %

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud ano, poskytně 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 24 měsíců	max. 5 %	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice.
Náklady na výstup po prvních 24 měsících	0 %	

#### Průběžné náklady

Maximální náklady portfolia	1,95 %	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových aktiv a zároveň nákladů na správu Vašich investic
-----------------------------	--------	--

#### Vedlejší náklady

Výkonnostní poplatek	30 % nad 6 % IRR	Výkonnostní poplatek náleží obhospodařovateli fondu, pokud přesáhne cílový výnos.
----------------------	------------------	---

### 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 3 roky.

Investiční akcie Podondu jsou obvykle odkupovány každý pracovní den za aktuální hodnotu daného měsíce stanovenou dle statutu Podfondu. Odkoupit investiční akcie Podondu je možné kdykoliv od počátku Podondu.

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 poštou na kontaktní adresu REDSIDE investiční společnost, a.s. V Celnici 1031/4, 110 00 Praha 1
- elektronicky na [info@redsidefunds.com](mailto:info@redsidefunds.com)
- telefonicky každý pracovní den od 8:00 do 16:00 na číslo 222 500 757
- osobně nebo písemně do sídla společnosti na adrese REDSIDE investiční společnost, a.s., V Celnici 1031/4, 110 00 Praha 1

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 vytištěné podobě statut Fondu a jeho Podfondu. Statuty všech fondů a aktuální znění tohoto Sdělení klíčových informací jsou k dispozici také na adrese [www.redsidefunds.com](http://www.redsidefunds.com).