

# 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

Prioritní investiční akcie podfondu FQI TRUST podfond CinzovníDomy (dále jen jako „**Podfond**“), Podfond je podfondem FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. dále jen jako „**Fond**“

### Tvůrce produktu

Winstor investiční společnost a.s., Plzeňská 345/5, 150 00 Praha 5

### Datum vypracování tohoto dokumentu

1. května 2020

### ISIN

CZ0008042405

### Fond lze kontaktovat

Telefonicky na +420 212 249 649, emailem na [info@winstor.cz](mailto:info@winstor.cz), přes internetové stránky na <http://www.winstor.cz>

### 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 vydaná k podfondu FQI TRUST podfond CinzovníDomy. Jedná se o účastnický cenný papír vydaný k investičnímu podfondu, který je alternativním investičním fondem ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/65/EU (dále jen „AIFMD“), fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), veřejně obchodovaný na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

### CÍLE

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených investory Podfondu, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových a rekonstrukce stávajících nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, účasti v nemovitostních a jiných společnostech, družstvech, cenných papírů, pohledávek, poskytování úvěrů a zápůjček a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Zisk Podfondu je generován kapitálovým zhodnocením investic a/nebo průběžným inkasem dividend a/nebo plateb úroků z poskytnutých úvěrů. Investice jsou zpravidla realizovány s využitím úvěrového financování. Tímto se zvyšuje potenciální výnos produktu, ale současně je s tímto produktem spojeno významně vyšší riziko ztráty investovaných prostředků. Vztah mezi výnosem portfolia podkladových aktiv a výnosem produktu není zcela přímý. Pravidla pro výpočet hodnoty produktu mohou být složitá a obtížně srozumitelná, a proto je nezbytné, aby se s nimi investor detailně seznámil ještě před uskutečněním investice. Produkt má zejména následující vlastnosti:

- Prioritní participace na výnosu, kdy v případě růstu hodnoty portfolia společně s Prémiovými investičními akciemi (jiný druh investičních akcií vydávaných k Podfondu) přednostní právo na dosažení zhodnocení až produktu do výše odpovídající 5,7 % p.a., následně proporcionálně s ostatními druhy investičních akcií vydávanými k Podfondu až do výše odpovídající 6,3 % p.a.;
- Maximální výnos, který může produkt v příslušném rozhodném období dosáhnout odpovídá 6,3 % p.a.;
- Minimální plánovaný výnos, kdy v případě, že nelze v určitém období výkonnosti portfolia zajistit výnos produktu odpovídající výši 5,7 % p.a., bude tento výnos zajištěn redistribucí na vrub hodnoty Výkonnostních investičních akcií (jiný druh investičních akcií vydávaných k Podfondu);
- Sekundární participace na ztrátě, kdy v případě poklesu hodnoty portfolia je taková ztráta hrazena nejprve na vrub hodnoty ostatních investičních akcií vydaných k Podfondu.

## 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, jejichž výkonnost a rizikový profil nejsou navázány přímo na trh cenných papírů. Produkt není vhodný pro investory, kteří vyžadují v případě potřeby rychlé zpeněžení své investice před uplynutím plánovaného investičního horizontu Podfondu. Přestože je produkt veřejně obchodovaný na Burze cenných papírů Praha, a.s., tak produkt není vhodný pro investory, kteří vyžadují v případě potřeby rychlé zpeněžení své investice před uplynutím plánovaného investičního horizontu Podfondu. Doporučený investiční horizont investora činí minimálně 5 let. Produkt je vhodný zejména pro investory, kteří jsou schopni absorbovat ztrátu investice v plné výši, akceptují omezenou likviditu své investice, mají znalosti a zkušenosti s investováním do nemovitostí a mají znalosti a zkušenosti s investováním za využití úvěrového financování.

Účastnické cenné papíry Podfondu je oprávněn nabýt pouze kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 odst. 1 ZISIF. Podfond je určen pro investory, kteří jsou připraveni držet svou investici po dobu investičního horizontu, a zároveň jsou ochotni podstoupit dále uvedená rizika, a to s cílem zhodnotit svou investici.

## DOBA TRVÁNÍ PODFONDU

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

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

### SYNTETICKÝ UKAZATEL RIZIK SRI



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. To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na vysokou úroveň a je velmi pravděpodobné, že schopnost Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky.

### JINÁ RIZIKA NEZOHLEDNĚNÁ V SRI

Pro výnos tohoto produktu jsou zásadní tržní rizika, zejména rizika vývoje cen nemovitostí. 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.

### MAXIMÁLNÍ MOŽNÁ ZTRÁTA INVESTOVANÉHO KAPITÁLU

Investor může ztratit veškerý investovaný kapitál.

### SCÉNÁŘE VÝKONNOSTI

Tato tabulka uvádí peníze, 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. Prezentované scénáře jsou odhadem budoucí výkonnosti založeným na údajích z minulosti o tom, jak variuje hodnota této investice, a nejsou přesným ukazatelem. Získané finanční prostředky se budou lišit výkonností trhu a dobou držení investice/produktu. Stresový scénář ukazuje, kolik finančních prostředků byste mohli získat zpět při mimořádných okolnostech na trhu, a nebere v potaz situaci, kdy Vám nejsme schopni zaplatit. 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.

Jednorázová investice 2.000.000 Kč		1 rok	3 roky	5 let
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1.203.741 Kč	1.190.688 Kč	1.186.931 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-39,8 %	-15,9 %	-9,9 %
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1.784.027 Kč	1.544.807 Kč	1.355.119 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-10,8 %	-8,2 %	-7,5 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	2.031.928 Kč	2.270.749 Kč	2.587.556 Kč
	Průměrný výnos každý rok	1,6 %	4,3 %	5,3 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	2.043.928 Kč	2.310.155 Kč	2.662.130 Kč
	Průměrný výnos každý rok	2,2 %	4,9 %	5,9 %

### ZDANĚNÍ INVESTICE

Daňové předpisy domovského členského státu investora mohou rovněž ovlivnit, kolik získáte ze své investice zpět.

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

Návratnost investice do Podfondu, její části nebo výnos z této investice nejsou zajištěny ani zaručeny. Veškeré ztráty související s investicí nejsou kryty žádným systémem odškodnění nebo záruk. Investor může čelit ztrátě v důsledku selhání Fondu jako tvůrce produktu.

### 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.

### NÁKLADY V ČASE

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud ano, poskytnete 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)	58.881 Kč	100.023 Kč	146.019 Kč
Dopad na výnos (RYI) ročně	2,94 %	1,58 %	1,31 %

#### SKLADBA NÁKLADŮ

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	0,41 %	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. To je maximum, které zaplatíte, a mohli byste platit méně. Zahrnuje zejména náklady na distribuci produktu.
	Náklady na výstup	0,00 %	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice v době dosažení doporučené doby držení.
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0,00 %	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	Jiné průběžné náklady	0,89 %	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.

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

Doporučený investiční horizont investora činí minimálně 5 let. Jelikož se v případě investiční strategie Podfondu jedná o investice do nemovitostí a developmentu nemovitostí (viz informace výše), investiční horizont Podfondu je přirozeně delší, neboť tato aktiva mají obecně vyšší transakční náklady při pořízení i prodeji a nižší likviditu. S developmentem nemovitostí je současně spojena vyšší míra rizika a delší časový horizont možnosti zpeněžení investice. Investiční horizont Podfondu byl stanoven také s ohledem na předpokládaný vývoj na trhu nemovitostí.

#### POSTUP PŘI ZRUŠENÍ INVESTICE A KDY JE ZRUŠENÍ INVESTICE MOŽNÉ

Podání písemné žádosti o odkup produktu je možné (i) osobně v sídle administrátora Winstor investiční společnost a.s., Plzeňská 345/5, 150 00 Praha 5, (ii) poštou s úředně ověřeným podpisem na adresu administrátora: Winstor investiční společnost a.s., Plzeňská 345/5, 150 00 Praha 5, (iii) dalšími způsoby upravenými statutem Podfondu.

Administrátor je povinen odkoupit produkt/investiční akcie od investorů na účet podfondu do (i) 4 měsíců ode dne, kdy investor předložil žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 10.000.000,- Kč, (ii) 6 měsíců ode dne, kdy investor předložil žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 10.000.000,- Kč, maximálně však v hodnotě 30.000.000,- Kč, (iii) 12 měsíců ode dne, kdy investor předložil žádost o odkoupení investičních akcií, pokud žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 30.000.000,- Kč. Předčasný odkup produktu může mít následující důsledky na rizikově výnosový profil produktu – odkup produktu v horizontu kratším než je doporučená doba držení investice může zapříčinit celkově nižší zhodnocení, než bylo očekáváno investorem.

#### POPLATKY A POKUTY PŘI ODKUPU PRODUKTU

Při odkupování produktu/investičních akcií nejsou uplatňovány výstupní poplatky. Žádost o odkup investičních akcií lze podat v následujících termínech (i) v průběhu prvních 365 dnů od data vydání těchto investičních akcií příslušnému investorovi pouze, pokud má být hodnota odkupu nižší než 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých), (ii) v ostatních případech v průběhu pěti (5) pracovních dní následujících po 365. dni od vydání těchto investičních akcií příslušnému investorovi, a (iii) následně vždy v období od 15. dne před koncem kalendářního čtvrtletí. S žádostmi, které budou doručeny administrátorovi v období před tímto dnem, bude postupováno tak, jako by byly doručeny od 15. dne před koncem kalendářního čtvrtletí.

V případě, že investor podá v průběhu prvních 365 dnů od data vydání investičních akcií více žádostí o jejich odkup, objem těchto žádostí se pro účely stanovení rozhodného dne pro odkup (viz výše) sčítá.

#### 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 (i) osobně či písemně na adrese Winstor investiční společnost a.s., Plzeňská 345/5, 150 00 Praha 5, (ii) telefonicky na +420 212 249 649, (iii) emailem na [info@winstor.cz](mailto:info@winstor.cz), (iii) 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 vytisknuté podobě statut Fondu a statut Podfondu 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 Podfondu.