

## SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

### Účel

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, s cílem pomoci Vám porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

### Produkt

**PORTUM TUTUM otevřený podílový fond, podílové listy**, ISIN: CZ0008478062 (dále též jen „Fond“).

#### Tvůrce produktu:

**Versute investiční společnost, a.s.**, IČO: 08787131 (dále jen „Společnost“)

#### Společnost lze kontaktovat:

Web: [www.versuteis.cz](http://www.versuteis.cz)

E-mailem: [info@versuteis.cz](mailto:info@versuteis.cz)

Telefonicky: +420 704 970 643

#### Orgán dohledu:

Společnosti bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu České národní banky, se sídlem Na Příkopě 28, Praha 1, PSČ 115 03, [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)

Datum vypracování tohoto dokumentu: 19. 12. 2024

**Produkt, o jehož koupi uvažujete, není jednoduchý a může být obtížné mu porozumět.**

### O jaký produkt se jedná?

#### Typ

Produkt je investičním fondem, konkrétně fondem kvalifikovaných investorů ve formě otevřeného podílového fondu.

#### Doba trvání Fondu

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to neexistuje žádné datum splatnosti investice. Investor má kdykoliv právo podat žádost o zpětný odkup podílových listů, vyjma prvních 5 let od vzniku Fondu, kdy se podílové listy Fondu neodkupují.

Fond může být zrušen z důvodů stanovených zákonem. Fond může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, a to rozhodnutím Společnosti, což může mít za následek, že investor nebude držet investici ve Fondu po doporučenou dobu držení. **Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání investora ve Fondu.**

#### Cíle

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb, prostřednictvím investování především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Prostředkem k dosažení investičního cíle je vyhledávání investičních aktiv, kde lze předpokládat další růstový potenciál, za účelem kapitálového zhodnocení.

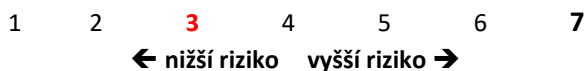
Fond investuje více než 51 % hodnoty svého majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Fond může investovat, jsou akcie, podíly a jiné formy účastí na právnických osobách (v projektových společnostech – zvláštních účelových společnostech – SPV). Fond může investovat i do jiných aktiv na oportunistické bázi v případě, že poměr potencionálního výnosu a rizika takové investice jsou atraktivní. Fond má specifické zaměření na nemovitosti a nemovitostní společnosti na území EU, zejména na území České republiky. Fond nemá při svém investování žádná měnová omezení a nesleduje žádný index. Investičních cílů Fondu je dosahováno přímou expozicí vůči investičním aktivům. Návratnost investice do Fondu není zaručena.

#### Pro koho je produkt určen

Fond je možné nabízet, resp. účastnické cenné papíry Fondu je oprávněn nabýt pouze kvalifikovaný investor. Fond je určen pro investory, kteří jsou připraveni držet svou investici po doporučenou dobu držení (7 a více let), mají dlouhodobé zkušenosti s investováním, a zároveň jsou ochotni podstoupit dále uvedená rizika, a to s cílem zhodnotit svou investici.

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

#### Syntetický ukazatel rizik (SRI)



Tento produkt byl zařazen do třídy 3 ze 7, což je nejnižší třída rizik a odpovídá středně nízkému riziku. Doporučená doba držení (investiční horizont) je 7 a více let.

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 (např. v důsledku negativního vývoje na trzích, neúspěchu některých obchodních společností, změny technologického vývoje apod.). Uvedený ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po 7 a více let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud provedete odprodej předčasně a můžete získat zpět méně. V důsledku odkoupení investice před uplynutím doporučené doby Společnost může uplatňovat výstupní srážku.

Pozor na **riziko likvidity**. Fond je povinen odkoupit Vaše investiční akcie do 2 let od nejbližšího stanovení jejich aktuální hodnoty následujícího po obdržení Vaší žádosti o odkup.

Pozor na **měnové riziko**. Fond může investovat do investičních aktiv nacházejících se v Evropě, jeho výnosnost proto závisí mj. též na směnném kurzu mezi měnou státu, kde se investice nachází, a českými korunami, v nichž je produkt denominován.

#### Jiná rizika nezohledněná v SRI (podrobnější popis rizik – viz statut Fondu, kapitola 7)

Jinými riziky nezohledněnými v SRI jsou zejména:

Operační riziko způsobené možným selháním vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí.

Rizika spojená s typem aktiv, na které je zaměřena investiční strategie Fondu (viz "Cíle"), které představuje zejména tržní riziko, úvěrové riziko, riziko koncentrace, riziko vypořádání a měnové riziko. Rizika týkající se udržitelnosti jsou zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování. Detailní popis rizik obsahuje statut Fondu.

#### Maximální možná ztráta investovaného kapitálu a další upozornění

Investor může ztratit veškerý investovaný kapitál.

#### Investice – Scénáře výkonnosti

Co z tohoto produktu získáte, závisí na budoucí výkonnosti trhu. Budoucí vývoj trhu je nejistý a nelze jej s přesností předvídat. Uvedené scénáře jsou příklady založené na dosavadních výsledcích a na určitých předpokladech. Trhy se mohou v budoucnu vyvíjet velmi odlišně.

Hodnota investice za uvedenou dobu držení **1 000 000 Kč**, předpokládané průměrné roční zhodnocení v %.

Počet let:	1 000 000 Kč	1	7 (doporučená doba držení)
Scénáře			
Stresový scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	814 310 Kč	863 550 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-18,57 %	-2,07 %
Nepříznivý scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	903 860 Kč	987 620 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-9,61 %	-0,18 %
Umírněný scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	965 650 Kč	1 518 550 Kč
	Průměrný výnos každý rok	-3,43 %	6,15 %
Příznivý scénář:	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 013 790 Kč	1 573 700 Kč
	Průměrný výnos každý rok	1,38 %	6,69 %

- A) Tato tabulka uvádí peníze, které byste mohli získat zpět za příští roky podle různých scénářů za předpokladu, že investujete **1 000 000 Kč**.
- B) Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat v různých scénářích vývoje. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů.
- C) Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět při mimořádných okolnostech na trhu.
- D) 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 rovnou ovlivnit, kolik získáte zpět.
- E) Tento produkt nelze snadno vyinkasovat. Pokud ukončíte investici dříve, než je doporučená doba držení, zaplatíte dodatečné náklady.

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

Můžete čelit ztrátě v důsledku selhání Společnosti. Veškeré ztráty související s investicí nejsou kryty žádným systémem odškodnění nebo záruk.

## S jakými náklady je investice spojena?

Tabulky uvádějí částky, kterými jsou z vaší investice hrazeny různé druhy nákladů. Tyto částky závisí na výši Vaší investice, délce držení produktu a na výkonnosti produktu. Částky uvedené v této tabulce jsou příklady založené na vzorové výši investice a různých možných obdobích investice.

Předpokládali jsme, že v prvním roce byste získali zpět částku, kterou jste investovali (0% roční výnos); v případě ostatních dob držení jsme předpokládali výkonnost produktu podle umírněného scénáře, a že jste zainvestovali částku 1 000 000 Kč.

Jednorázová investice 1 mil. Kč	Pokud provedete odprodej po 1 roce	Pokud provedete odprodej po 7 letech
<b>Náklady celkem (Kč)</b>	102 785 Kč	72 789 Kč
Dopad na výnos p.a.	10,3 %	1,0 %

Dopad na výnos (RIY) ukazuje, jak náklady každoročně za dobu držení snižují Váš výnos.

Zde uvedené částky jsou kumulativní náklady produktu samotného po tři různé doby držení. Zahrnují možné poplatky v souvislosti s ukončením investice. Údaje předpokládají, že investujete **1 000 000 Kč**. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnosti změnit.

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat dodatečné 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.

**Skladba nákladů** (tabulka ukazuje dopad každého roku různých typů nákladů na výnos investice, který byste mohli získat na konci doporučené doby držení – zde je doporučená doba držení 7 a více let – a význam různých kategorií nákladů)

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	5,0 %	Dopad nákladů, které zaplatíte při vstupu do investování
	Náklady na výstup	5,0 %	Dopad nákladů při ukončení investice (Investiční horizont je 7 a více let)
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0,1 %	Dopad nákladů nákupů / prodejů podkladových aktiv
	Jiné průběžné náklady	0,1 %	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	0,01 %	Dopad výkonnostního poplatku (Fond účtuje v případě dosažení kladného fondového kapitálu v rámci Sledovaného období)
	Odměny za zhodnocení kapitálu	0,00 %	Dopad odměny ze zhodnocení kapitálu – není stanoveno

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

**Investiční horizont je** 7 a více let, a to s ohledem na charakter aktiv, do kterých Fond investuje.

### Možnosti a podmínky zrušení investice před její splatností

Investor je oprávněn odprodat investici i před uplynutím doporučené doby držení.

V důsledku odkoupení investice před uplynutím doporučené doby držení může být uplatňována výstupní srážka v max. výši 5 % z hodnoty odkupovaných podílových listů, vyjma prvních 5 let od vzniku Fondu, kdy se podílové listy Fondu neodkupují.

### Jakým způsobem mohu podat stížnost?

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

Osobně nebo písemně na adrese: VERSUTE investiční společnost, a.s., se sídlem Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1, PSČ 110 00

Telefonicky: +420 704 970 643

E-mailem: [info@versuteis.cz](mailto:info@versuteis.cz)

Web: [www.versuteis.cz](http://www.versuteis.cz)

### Jiné relevantní informace

Na žádost Vám budou Společností poskytnuty v elektronické nebo vtištěné podobě statut Fondu a poslední uveřejněná výroční zpráva Fondu.