

# OZNÁMENIE KLÚČOVÝCH INFORMÁCIÍ

## ÚČEL

V tomto oznámení nájdete kľúčové informácie o tomto investičnom produkte. Nejedná sa o propagačný materiál. Poskytnutie týchto informácií vyžaduje zákon, aby Vám oznámenie pomohlo porozumieť podstate, rizikám, nákladom, možným výnosom a stratám spojeným s týmto produktom a porovnať ho s inými produktmi.

## PRODUKT

### Produkt

Investičné akcie C ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.,  
ISIN CZ0008043932, ďalej len ako „Fond“

### Tvorca produktu

Winstor investiční společnost a.s.

### Orgán dohľadu

Česká národní banka, so sídlom Na  
Příkopě 28, 115 03 Praha 1, Česká  
republika  
<http://www.cnb.cz>

### Fond je možné kontaktovať

Telefonicky: +420 226 808 901

Emailom: [info@arete.eu](mailto:info@arete.eu)

Prostredníctvom internetovej stránky: <https://arete.eu>

### Dátum vypracovania tohto dokumentu

1. novembra 2021

**Produkt, o ktorého kúpe uvažujete, je zložitý a môže byť ťažko zrozumiteľný.**

## O AKÝ PRODUKT SA JEDNÁ?

### TYP

Investičné akcie C (IAC) vydané investičným fondom ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. Ide o účastnícky cenný papier vydaný investičným Fondom, ktorý je i) alternatívnym investičným Fondom v zmysle Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2011/61/EU (ďalej len „AIFMD“) a ii) fondom kvalifikovaných investorov v zmysle zákona č. 240/2013 Sb., o investičných spoločnostiach a investičných Fondoch (ďalej len „ZISIF“).

### CIELE

Investičná stratégia Fondu sa sústreďuje na investície do výnosových nehnuteľností typu logistických a priemyselných areálov v regióne strednej a východnej Európy. Hlavným zdrojom výnosu Fondu je nájomná a rast hodnoty obstaraných nehnuteľností v čase. Nehnuteľnosti sú obstarávané s využitím úverového financovania. Táto prax zvyšuje potenciálny výnos produktu, ale súčasne je s týmto produktom spojené vyššie riziko straty investovaných prostriedkov. Investor do produktu sa na výnose aj strate Fondu podieľa proporcionálne so všetkými ostatnými investormi Fondu. V prípade straty Fondu však maximálne do výšky svojej investície. Podrobnejšie informácie sú uvedené v štatúte a stanovách Fondu. Do investičných rozhodnutí Fondu nie sú vzhľadom na jeho investičnú stratégiu a charakter aktív, do ktorých investuje, začleňované riziká týkajúce sa udržateľnosti, keďže tieto nie sú pre Fond vnímané ako relevantné.

### PRO KOHO JE PRODUKT URČENÝ

Tento produkt môže nadobúdať výlučne kvalifikovaný investor v zmysle § 272 ods. 1 ZISIF. Produkt je vhodný pre investorov, ktorí zamýšľajú doplniť svoje portfólio o alternatívne druhy investícií s relatívne konzervatívnym rizikovo výnosovým profilom, ktorých výkonnosť spravidla nie je závislá od výkonnosti tradičných investičných nástrojov (akcie, dlhopisy). Produkt nie je vhodný pre investorov, ktorí vyžadujú v prípade potreby rýchle speňaženie svojej investície pred uplynutím plánovaného investičného horizontu. Produkt je vhodný najmä pre investorov, ktorí i) akceptujú obmedzenú likviditu svojej investície, ii) sú schopní absorbovať stratu investície až do jej celej výšky, iii) majú znalosti a skúsenosti s investovaním do nehnuteľností (najmä logistických a priemyselných), a iv) majú znalosti a skúsenosti s investovaním pomocou využitia úverového financovania.

### DOBA TRVANIA FONDU

Produkt nemá stanovený dátum splatnosti. Tvorca produktu je za určitých podmienok oprávnený produkt jednostranne zrušiť. Produkt nemôže byť automaticky ukončený.

## AKÉ RIZIKÁ PODSTUPUJEM A AKÝ VÝNOS BY SOM MOHOL DOSIAHNUŤ?

### SYNTETICKÝ UKAZOVATEĽ RIZÍK SRI



← nižšie riziko

vyššie riziko →

Súhrnný ukazovateľ rizík (SRI) je vodítkom pre úroveň rizika tohto produktu v porovnaní s inými produktmi. Ukazuje, ako je pravdepodobné, že produkt príde o peniaze v dôsledku pohybov na trhoch, alebo pretože Vám nie sme schopní zaplatiť. Zaradili sme tento produkt do triedy 6 zo 7, čo je druhá najvyššia trieda rizík.

Tento produkt je do príslušnej triedy rizík zaradený z dôvodu absencie relevantného radu historických dát, resp. absencie porovnávacieho ukazovateľa s vhodnými parametrami. Pozor na menové riziko. Tento produkt je denominovaný v EUR, a zahŕňa tak menové riziko, návratnosť sa môže meniť v závislosti od kolísania kurzu meny. Toto riziko nie je vo vyššie uvedenom ukazovateli zarátané. Ukazovateľ SRI predpokladá, že si produkt ponecháte minimálne 6 rokov. Skutočné riziko sa môže podstatne líšiť, ak požiadate o odkúpenie produktu predčasne. Môžete tak späť získať menej. Za predčasný odkup produktu bude investor možno musieť zaplatiť značné dodatočné náklady.

### INÉ RIZIKÁ NEZOHĽADNENÉ V SRI

Pre výnos tohto produktu sú zásadnými rizikami ovplyvňujúcimi hodnotu logistických a priemyselných nehnuteľností, najmä trhové a operačné riziká spojené s prevádzkovaním logistických a priemyselných nehnuteľností a riziká spojené s financovaním logistických a priemyselných nehnuteľností.

## MAXIMÁLNA MOŽNÁ STRATA INVESTOVANÉHO KAPITÁLU

Tento produkt nezahŕňa žiadnu ochranu proti budúcej výkonnosti trhu, takže by ste mohli prísť o časť svojich investícií alebo o všetky. Ak Vám nie sme schopní zaplatiť dlžnú čiastku, mohli by ste prísť o všetky svoje investície.

## SCENÁRE VÝKONNOSTI

Táto tabuľka uvádza, koľko by ste mohli získať späť za nasledujúcich 6 rokov podľa rôznych scenárov za predpokladu, že investujete 100.000 EUR. Uvedené scenáre ilustrujú, ako by Vaša investícia mohla fungovať. Môžete ich porovnať so scenármi iných produktov. Prezentované scenáre sú odhadom budúcej výkonnosti založenej na dôkazoch z minulosti o tom, ako sa mení hodnota tejto investície, a nie sú presným ukazovateľom. Čo získate sa bude líšiť v závislosti od toho, aký je trh výkonný a ako dlho si investíciu / produkt ponecháte. Stresový scenár ukazuje, čo by ste mohli získať späť pri mimoriadnych okolnostiach na trhu, a neberie do úvahy situáciu, kedy Vám nie sme schopní zaplatiť. Uvedené údaje zahŕňajú všetky náklady samotného produktu, ale nemusia zahŕňať všetky náklady, ktoré zaplatíte svojmu poradcovi alebo distribútorovi. Údaje neberú do úvahy Vašu osobnú daňovú situáciu, ktorá môže taktiež ovplyvniť, koľko získate späť. Tieto scenáre uvádzajú, koľko by ste mohli v závislosti od doby držby produktu získať po úhrade nákladov.

Jednorázová investícia 100.000 EUR		1 rok *)	3 roky	6 let
Stresový scenár	Koľko by ste mohli získať späť po úhrade nákladov	0	36.848 EUR	58.156 EUR
	Priemerný výnos každý rok	-100,0 %	-28,3 %	-8,6 %
Nepriaznivý scenár	Koľko by ste mohli získať späť po úhrade nákladov	21.159 EUR	49.153 EUR	66.316 EUR
	Priemerný výnos každý rok	-78,8 %	-21,1 %	-6,6 %
Umiernený scenár	Koľko by ste mohli získať späť po úhrade nákladov	29.587 EUR	67.247 EUR	116.120 EUR
	Priemerný výnos každý rok	-70,4 %	-12,4 %	2,5 %
Priaznivý scenár	Koľko by ste mohli získať späť po úhrade nákladov	33.187 EUR	77.594 EUR	157.190 EUR
	Priemerný výnos každý rok	-66,8 %	-8,1 %	7,8 %

\*) iba hypotetická možnosť – akcie sa prvé 3 roky od vzniku Fondu neodkúpujú

## ČO SA STANE, AK FOND NIE JE SCHOPNÝ USKUTOČNIŤ VÝPLATU?

Investor môže čeliť finančnej strate v dôsledku zlyhania tvorca produktu, pričom na takú stratu sa nevzťahuje systém odškodnenia alebo záruk pre investorov.

## S AKÝMI NÁKLADMI JE INVESTÍCIA SPOJENÁ?

Zníženie výnosu (RIY) ukazuje, aký vplyv budú mať celkové náklady, ktoré platíte, na výnos investície, ktorý by ste mohli získať. Celkové náklady zohľadňujú jednorazové, priebežné a vedľajšie náklady. Tu uvedené sumy sú kumulatívne náklady samotného produktu počas troch rôznych dôb držania. Zahŕňajú možné pokuty za predčasné ukončenie. Údaje predpokladajú, že investujete 100.000 EUR. Tieto údaje sú odhady a môžu sa v budúcnosti zmeniť.

### NÁKLADY V ČASE

Osoba, ktorá Vám tento produkt predáva alebo Vám o ňom poskytuje poradenstvo, Vám môže účtovať iné náklady. Pokiaľ áno, poskytnite Vám táto osoba o týchto nákladoch informácie a objasní Vám vplyv, ktorý budú mať na Vašu investíciu všetky náklady v čase.

Jednorázová investícia 100.000 EUR	Ak uskutočnite odpredaj po 1. roku *)	Ak uskutočnite odpredaj po 3. roku	Ak uskutočnite odpredaj po 6. roku (doporučená doba držby)
Náklady celkom (v EUR)	78.310 EUR	52.372 EUR	28.952 EUR
Dopad na výnos (RIY) ročne	78,31 %	18,50 %	3,91 %

\*) iba hypotetická možnosť – akcie sa prvé 3 roky od vzniku Fondu neodkúpujú

## SKLADBA NÁKLADOV

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	0,52 %	Vplyv nákladov, ktoré platíte pri vstupe do investovania. To je maximum, ktoré zaplatíte, a mohli by ste platiť menej. Táto položka zahŕňa najmä náklady na distribúciu produktu.
	Náklady na výstup	0,00 %	Vplyv nákladov na ukončenie Vašej investície, kedy dosiahla odporúčanú dobu držania.
Priebežné náklady	Transakčné náklady Portfólia	0,00 %	Vplyv nákladov našich nákupov a predajov podkladových investícií na produkt.
	Iné priebežné náklady	3,38 %	Vplyv nákladov, ktoré každý rok vynakladáme na správu Vašich investícií.

Vedľajšie náklady	Výkonnostné poplatky	0,00 %	Dopad výkonnostného poplatku.
	Odmeny za zhodnotenie portfólia	0,00 %	Dopad odmeny za zhodnotenie kapitálu.

## AKO DLHO BY SOM MAL INVESTÍCIU DRŽAŤ? MÔŽEM SI PENIAZE VYBRAŤ PREDČASNE?

Je odporúčané držať produkt po dobu aspoň 6 rokov. Vzhľadom na investičnú stratégiu a obmedzenú diverzifikáciu portfólia môže hodnota produktu v priebehu investičného cyklu podliehať značným výkyvom. Súčasne nemusí byť hodnota podkladových aktív (resp. ich budúce výnosy) dostatočne zohľadnená v hodnote produktu na účely predčasného odkúpenia. Predčasný odkup produktu môže vynútiť predčasné alebo nevýhodné speňaženie aktív Fondu, čo sa tiež môže nepriaznivo prejaviť v hodnote produktu.

## POSTUP ZRUŠENIA INVESTÍCIE A KEDY JE ZRUŠENIE INVESTÍCIE MOŽNÉ

Písomná žiadosť o odkúpenie produktu môže byť doručená i) osobne v sídle správcovskej spoločnosti: Winstor investiční společnost, a.s., Růžová 948/14, 110 00 Praha 1, Česká republika, ii) poštou s úradne overeným podpisom na adresu sídla správcovskej spoločnosti: Winstor investiční společnost, a.s., iii) ďalšími spôsobmi upravenými štatútom Fondu.

Správcovská spoločnosť Fondu zaistí odkúpenie produktu do 24 (dvadsiatichštyroch) mesiacov po skončení kalendárneho mesiaca, v ktorom dostala žiadosť investora o odkúpenie investičných akcií.

Žiadosť o odkúpenie investičných akcií je možné podať kedykoľvek. Investičné akcie sa však neodkupujú po dobu 3 rokov od dátumu vzniku Fondu. So žiadosťami o odkúpenie podanými v priebehu lehoty podľa druhej vety bude naložené tak, ako by boli podané v prvý pracovný deň nasledujúci po skončení plynutia lehoty 3 rokov od vzniku Fondu.

Produkt bude odkúpený za jeho aktuálnu hodnotu vyhlásenú spätne pre obdobie, v ktorom správcovská spoločnosť Fondu obdržala žiadosť o odkúpenie investičných akcií. S odkúpením môžu byť spojené aj nižšie uvedené následky.

Predčasný odkup produktu môže mať nasledujúce dôsledky na rizikovo výnosový profil produktu: i) predčasný odkup môže byť uskutočnený v okamihu nepriaznivej cenovej situácie na trhu podkladových aktív, ii) predčasný odkup bude spojený s uplatnením osobitnej zrážky na odkupované investičné akcie. V prípade predčasného odkúpenia môže byť ocenenie produktu významne odlišné od ocenenia v prípade predaja podkladových aktív v okamihu plánovaného investičného horizontu Fondu.

## POPLATKY A POKUTY PRI ODKUPE PRODUKTU

**Redistribučný faktor 1** – zrážka z hrubej aktuálnej hodnoty investičných akcií pri odkúpení produktu určená na základe relatívnej profitability celkovej investície investora.

Individuálny výnos investora	Výška zrážky
$0\% < IRR_t$	20 %

**Redistribučný faktor 2** – zrážka z hrubej aktuálnej hodnoty investičnej akcie po odčítaní Redistribučného faktora 1 pri odkúpení produktu určená na základe dĺžky držania príslušnej investičnej akcie investorom.

Dĺžka držania príslušnej investičnej akcie	Výška zrážky
Do 26. 3. 2022	Investičné akcie sa neodkupujú
1. až 5. rok	Aktuálna hodnota odkupovanej Investičnej akcie po zohľadnení Redistribučného faktora 1 * $(0,9 - 0,045 * \text{počet celých štvrtrokov medzi rozhodným dňom na stanovenie emisného kurzu príslušnej Investičnej akcie a rozhodným dňom na výpočet Redistribučného faktora 2})$
6. a ďalší rok	0 %

Podrobné pravidlá výpočtu Redistribučného faktora 1 a Redistribučného faktora 2 sú uvedené v štatúte Fondu.

## AKÝM SPÔSOBOM MÔŽEM PODAŤ SŤAŽNOSŤ?

Sťažnosť ohľadom produktu, konania tvorcu produktu alebo distribútora produktu, popr. poradcu je nutné doručiť písomne prostredníctvom správcovskej spoločnosti:

- osobne v sídle správcovskej spoločnosti: Winstor investiční společnost, a.s., Růžová 948/14, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika;
- poštou na adresu správcovskej spoločnosti: Winstor investiční společnost, a.s., Růžová 948/14, Nové Město, 110 00, Praha 1, Česká republika;
- elektronickou poštou na adresu [info@winstor.cz](mailto:info@winstor.cz);
- prostredníctvom formuláru na webovej stránke <https://www.winstor.cz>.

## INÉ RELEVANTNÉ INFORMÁCIE

Informačné dokumenty, ktoré majú byť investorovi poskytnuté v predzmluvnej alebo pozmluvnej fáze: i) štatút, ii) stanovy, iii) Zmluva o záväzku na upisovanie investičných akcií, iv) identifikačný a kontrolný dotazník, v) investičný dotazník, vi) čestné vyhlásenie investora do fondu kvalifikovaných investorov, vii) vyhlásenie o daňovej rezidencii, ak ide o investora s daňovou rezidenciou mimo Českú republiku. Aktuálne znenie stanov a štatútu Fondu budú v prípade ich neskorších zmien poskytnuté investorovi výhradne na jeho žiadosť.