

# OZNÁMENIE KLÚČOVÝCH INFORMÁCIÍ

## ÚČEL

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

## PRODUKT

### Produkt

Investičné akcie B ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.,  
ISIN CZ0008043924, ďalej len ako „Fond“ (AIF)

### Fond je možné kontaktovať

Telefonicky: +420 226 808 901

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

Prostredníctvom internetovej stránky:

<https://www.arete.eu/cs/arete-industrial-sk>

### Tvorca produktu

Winstor investiční společnost a.s., Jungmannova  
745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1

Winstor investiční společnosti a.s. bolo udelené  
povolenie v Českej republike a podlieha dohľadu  
Českej národnej banky.

### Orgán dohľadu

Česká národní banka, so sídlom Na  
Příkopě 28, 115 03 Praha 1, Česká  
republika

<http://www.cnb.cz>

### Dátum vypracovania tohto dokumentu

9. augusta 2024

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

## O AKÝ PRODUKT SA JEDNÁ?

### TYP

Investičné akcie B (IAB) vydané investičným fondom, konkrétne fondom kvalifikovaných investorov, vo forme akciovej spoločnosti s premenlivým základným kapitálom, 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“), ii) fondom kvalifikovaných investorov v zmysle zákona č. 240/2013 Sb., o investičných spoločnostiach a investičných fondoch (ďalej len „ZISIF“) a iii) produktom, ktorý presadzuje environmentálne a sociálne vlastnosti v zmysle článku 8 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2019/2088 o zverejňovaní informácií súvisiacich s udržateľnosťou v odvetví finančných služieb („SFDR“).

### CIELE

Investičná stratégia Fondu sa sústreďuje na investície do výnosových nehnuteľností typu logistických a priemyselných areálov. Primárnym investičným regiónom Fondu sú Česká republika a Slovenská republika, doplnené o strednú Európu. Hlavným zdrojom výnosu Fondu je nájomné 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.

Fond je finančným produktom podľa čl. 8 SFDR. Pri svojej investičnej činnosti teda presadzuje stanovené environmentálne a sociálne vlastnosti, jeho hlavným cieľom však nie sú udržateľné investície. Plnenie stanovených environmentálnych a sociálnych vlastností je sledované prostredníctvom stanovenia kvalitatívnych a kvantitatívnych ESG ukazovateľov pre každú environmentálnu a sociálnu oblasť a tiež pre oblasť dobrej správy a riadenia (governance), ktorých plnenie Fond zohľadňuje v rámci analýzy každej novej investície a priebežne dohliada na ich dodržiavanie v rámci celého investičného portfólia. Podrobnejšie informácie týkajúce sa presadzovaných environmentálnych a sociálnych vlastností a ESG ukazovateľov stanovených na ich presadzovanie možno nájsť v štatúte Fondu.

## 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 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. Všetok zisk je spravidla reinvestovaný v rámci hospodárenia Fondu. Fond obvykle nepoužíva zisk na výplatu dividend, avšak valné zhromaždenie Fondu má právo rozhodnúť o tom, že Investorom podiel na zisku vyplatený bude.

Depozitárom Fondu je Komerční banka, a.s., so sídlom Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, IČO 453 17 054, spoločnosť zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, vložka B 1360.

Ďalšie praktické informácie týkajúce sa Fondu je možné zadarmo v češtine nájsť na: [www.winstor.cz/funds](http://www.winstor.cz/funds).

## DOBA TRVANIA FONDU

Fond bol vytvorený na dobu neurčitú. Vzhľadom na to neexistuje žiadny dátum splatnosti investície. Fond môže byť zrušený z dôvodov stanovených zákonom. Fond môže byť zrušený aj z iných než zákonných dôvodov, a to rozhodnutím Fondu, čo môže mať za následok, že investor nebude držať investíciu vo Fonde po odporúčanej dobe držania. Neexistuje a nie je poskytovaná žiadna záruka ohľadom možnosti zotrvania investora vo Fonde.

## 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. Fond zohľadňuje aj riziká týkajúce sa udržateľnosti – teda riziká predstavujúce udalosti alebo situácie v environmentálnej alebo sociálnej oblasti alebo v oblasti správy a riadenia, ktoré by v prípade, že by nastali, mohli mať skutočný alebo možný významný nepriaznivý vplyv na hodnotu investície do Fondu.

## 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 uvedenú dobu držanie 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. 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	73.395 EUR	65.444 EUR	72.876 EUR
	Priemerný výnos každý rok	-26,61%	-13,18%	-5,14%
Nepriaznivý scenár	Koľko by ste mohli získať späť po úhrade nákladov	84.027 EUR	79.555 EUR	88.589 EUR
	Priemerný výnos každý rok	-15,97%	-7,34%	-2,00%
Umiernený scenár	Koľko by ste mohli získať späť po úhrade nákladov	101.650 EUR	109.207 EUR	121.608 EUR
	Priemerný výnos každý rok	1,65%	2,98%	3,31%
Priaznivý scenár	Koľko by ste mohli získať späť po úhrade nákladov	102.349 EUR	111.446 EUR	126.629 EUR
	Priemerný výnos každý rok	2,35%	3,68%	4,01%

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

Návratnosť investície do Fondu, jej časti alebo výnos z tejto investície nie sú zaistené ani zaručené. Investor môže čeliť finančnej strate v dôsledku zlyhania tvorcu 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 jednorázové, priebežné a vedľajšie náklady. Tu uvedené sumy sú kumulatívne náklady samotného produktu počas troch rôznych dôb držania. Zahŕňajú možné náklady na vstup (vstupné poplatky) a výstup (výstupné poplatky). 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)	5.644 EUR	14.494 EUR	25.163 EUR
Dopad na výnos (RIY) ročne	14,73%	5,07%	3,92%

## SKLADBA NÁKLADOV

Investovaná čiastka 100.000 EUR		
Jednorázové náklady	Náklady na vstup	2.000 EUR

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 EUR	Vplyv nákladov na ukončenie Vašej investície, kedy dosiahla odporúčanú dobu držania.
Priebežné náklady	Transakčné náklady Portfólia	0 EUR	Vplyv nákladov našich nákupov a predajov podkladových investícií na produkt.
	Iné priebežné náklady	3.340 EUR	Vplyv nákladov, ktoré každý rok vynakladáme na správu Vašich investícií.
Vedľajšie náklady	Výkonnostné poplatky Odmeny za zhodnotenie kapitálu	0 EUR	Inkasujeme ich iba, ak investícia preukázala výkonnosť lepšiu ako stanovenú hranicu v štatúte. Skutočná čiastka sa bude líšiť v závislosti od výkonnosti Vašej investície. Tento odhad súhrnných nákladov zahŕňa priemer za posledných päť rokov.

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

Odporúčaný investičný horizont je 6 rokov, a to s ohľadom na charakter aktív, do ktorých Fond investuje. 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.

## 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., Jungmannova 745/24, 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. Produkt bude odkúpený za jeho aktuálnu hodnotu vyhlásenú späťne pre obdobie, v ktorom správcovská spoločnosť Fondu obdržala žiadosť o odkúpenie investičných akcií. Žiadosť o odkúpenie investičných akcií je možné podať kedykoľvek.

Predčasný odkup produktu však 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
4 % < IRR <sub>t</sub> < 10 % p.a.	15 % ze zhodnocení nad výnos odpovídající 4 % p.a.
IRR <sub>t</sub> ≥ 10 % p.a.	20 % ze zhodnocení nad výnos odpovídající 4 % p.a.

**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
1. až 5. rok	Aktuálna hodnota odkupovanej Investičnej akcie po zohľadnení Redistribučného faktora 1 * (0,9 – 0,045 * 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 či reklamáciu ohľadom produktu je možné podať osobne, písomne (poštou či emailom), telefonicky či prostredníctvom internetovej stránky na nižšie uvedené kontaktné údaje:

- osobne v sídle správcovskej spoločnosti: Winstor investiční společnost a.s., Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika;
- poštou na adresu správcovskej spoločnosti: Winstor investiční společnost a.s., Jungmannova 745/24, 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

Investičné akcie Fondu je možné kúpiť alebo predať mesačne za aktuálnu hodnotu stanovenú ku dňu ocenenia určenému podľa štatútu Fondu. Podrobnejšie informácie sú uvedené v časti 15 štatútu Fondu. 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.