

# SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

## ÚČEL

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

## PRODUKT

### Produkt

Investiční akcie B ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.,  
ISIN CZ0008043924, dále jen jako „Fond“

### Tvůrce produktu

Winstor investiční společnost a.s.

### Orgán dohledu

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

### Fond lze kontaktovat

Telefonicky: +420 226 808 901

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

Přes internetové stránky: <https://arete.eu>

### Datum vypracování tohoto dokumentu

1. září 2022

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

## O JAKÝ PRODUKT SE JEDNÁ?

### TYP

Investiční akcie B (IAB) vydané investičním fondem ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s. Jedná se o účastnický cenný papír vydaný investičním Fondem, který je i) alternativním investičním Fondem ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU (dále jen „AIFMD“) a ii) fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“).

### CÍLE

Investiční strategie Fondu se soustřeďuje na investice do výnosových nemovitostí typu logistických a průmyslových areálů. Primárním investičním regionem fondu jsou Česká republika a Slovenská republika, doplněné o střední Evropu. Hlavním zdrojem výnosu Fondu je nájemné a růst hodnoty pořízených nemovitostí v čase. Nemovitosti jsou pořízovány s využitím úvěrového financování. Tato praxe zvyšuje potenciální výnos produktu, ale současně je s tímto produktem spojeno vyšší riziko ztráty investovaných prostředků. Investor do produktu se na výnosu i ztrátě Fondu podílí proporcionálně se všemi ostatními investory Fondu. V případě ztráty Fondu však maximálně do výše své investice. Podrobnější informace jsou uvedeny ve statutu a stanovách Fondu. Do investičních rozhodnutí Fondu nejsou vzhledem k jeho investiční strategii a charakteru aktiv, do kterých investuje, začleňována rizika týkající se udržitelnosti, když tato nejsou vnímána jako pro Fond relevantní.

### 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 s relativně konzervativním rizikově výnosovým profilem, jejichž výkonnost zpravidla není závislá na výkonnosti tradičních investičních nástrojů (akcie, dluhopisy). Produkt není vhodný pro investory, kteří vyžadují v případě potřeby rychlé zpeněžení své investice před uplynutím plánovaného investičního horizontu. Produkt je vhodný zejména pro investory, kteří i) akceptují omezenou likviditu své investice, ii) jsou schopni absorbovat ztrátu investice až do její celé výše, iii) mají znalosti a zkušenosti s investováním do nemovitostí (zejména logistických a průmyslových), a iv) mají znalosti a zkušenosti s investováním za využití úvěrového financování.

### DOBA TRVÁNÍ FONDU

Produkt nemá stanovené datum splatnosti. Tvůrce produktu je za určitých podmínek oprávněn produkt jednostranně zrušit. Produkt nemůže být automaticky ukončený.

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

### SYNTETICKÝ UKAZATEL RIZIK SRI



← nižší riziko

vyšší riziko →

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.

Tento produkt je do příslušné třídy rizik zařazen z důvodu absence relevantní řady historických dat, resp. absence srovnávacího ukazatele s vhodnými parametry. Pozor na měnové riziko. Tento produkt je denominován v EUR, a zahrnuje tak měnové riziko, návratnost se může měnit v závislosti na kolísání kurzu měny. Toto riziko není ve výše uvedeném ukazateli kalkulováno. Ukazatel SRI předpokládá, že si produkt ponecháte minimálně 6 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud požádáte o odkup produktu předčasně. Můžete tak získat zpět méně. Za předčasný odkup produktu bude investor možná muset zaplatit značné dodatečné náklady.

### JINÁ RIZIKA NEZOHLEDNĚNÁ V SRI

Pro výnos tohoto produktu jsou zásadní rizika ovlivňující hodnotu logistických a průmyslových nemovitostí, zejména tržní a operační rizika spojená s provozováním logistických a průmyslových nemovitostí a rizika spojená s financováním logistických a průmyslových nemovitostí.

## MAXIMÁLNÍ MOŽNÁ ZTRÁTA INVESTOVANÉHO KAPITÁLU

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.

## SCÉNÁŘE VÝKONNOSTI

Tato tabulka uvádí, kolik byste mohli získat zpět za příštích 6 let podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 100.000 EUR. Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů. Prezentované scénáře jsou odhadem budoucí výkonnosti založené na důkazech z minulosti o tom, jak variuje hodnota této investice, a nejsou přesným ukazatelem. Co získáte, se bude lišit v závislosti na tom, jak je trh výkonný a jak dlouho si investici/produkt ponecháte. Stresový scénář ukazuje, co 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. Tyto scénáře uvádějí, kolik byste mohli v závislosti na době držby produktu získat po úhradě nákladů.

Jednorázová investice 100.000 EUR		1 rok	3 roky	6 let
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	52.369 EUR	42.384 EUR	53.283 EUR
	Průměrný výnos každý rok	-47,63 %	-24,88 %	-9,96 %
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	71.989 EUR	65.885 EUR	82.827 EUR
	Průměrný výnos každý rok	-28,01 %	-12,98 %	-3,09 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	104.927 EUR	122.220 EUR	153.649 EUR
	Průměrný výnos každý rok	4,93 %	6,92 %	7,42 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	113.583 EUR	154.378 EUR	244.621 EUR
	Průměrný výnos každý rok	13,58 %	15,57 %	16,08 %

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

Investor může čelit finanční ztrátě v důsledku selhání tvůrce produktu, přičemž na takovou ztrátu se nevztahuje systém odškodnění nebo záruk pro investory.

## 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 100.000 EUR. 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 100.000 EUR	Pokud provedete odprodej po 1. roce	Pokud provedete odprodej po 3. roce	Pokud provedete odprodej po 6. roce (doporučená doba držby)
Náklady celkem (v EUR)	11.402 EUR	28.921 EUR	46.951 EUR
Dopad na výnos (RIY) ročně	28,06 %	9,22 %	6,66 %

## SKLADBA NÁKLADŮ

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	3,00 %	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. To je maximum, které zaplatíte, a mohli byste platit méně. Tato položka zahrnuje zejména náklady na distribuci produktu.
	Náklady na výstup	0,00 %	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice, když dosáhla doporučené doby držení.
Průběžné náklady	Transakční náklady Portfolia	0,00 %	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	Jiné průběžné náklady	5,39 %	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic.
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	0,00 %	Dopad výkonnostního poplatku.

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

Je doporučeno držet produkt po dobu alespoň 6 let. Vzhledem k investiční strategii a omezené diverzifikaci portfolia může hodnota produktu v průběhu investičního cyklu podléhat značným výkyvům. Současně nemusí být hodnota podkladových aktiv (resp. jejich budoucí výnosy) dostatečně zohledněna v hodnotě produktu pro účely předčasného odkupu. Předčasný odkup produktu může vynutit předčasné nebo nevýhodné zpeněžení aktiv Fondu, což se také může nepříznivě projevit v hodnotě produktu.

## POSTUP ZRUŠENÍ INVESTICE A KDY JE ZRUŠENÍ INVESTICE MOŽNÉ

Podání písemné žádosti o odkup produktu doručené i) osobně v sídle administrátora: Winstor investiční společnost, a.s., Růžová 948/14, 110 00 Praha 1, ii) poštou s úředně ověřeným podpisem na adresu sídla administrátora: Winstor investiční společnost, a.s., iii) dalšími způsoby upravenými statutem Fondu.

Administrátor Fondu zajistí odkoupení produktu do 24 (dvaceti čtyř) měsíců po skončení kalendářního měsíce, v němž obdržel žádost investora o odkoupení investičních akcií.

Žádost o odkoupení investičních akcií je možné podat kdykoliv. Investiční akcie se však neodkupují po dobu 3 let od data vzniku Fondu. S žádostmi o odkup podanými v průběhu lhůty dle věty druhé bude naloženo tak, jako by byly podány v první pracovní den následující po skončení běhu lhůty 3 let od vzniku Fondu.

Produkt bude odkoupen za jeho aktuální hodnotu vyhlášenou zpětně pro období, v němž administrátor Fondu obdržel žádost o odkoupení investičních akcií. S odkupem mohou být spojené i níže uvedené následky.

Předčasný odkup produktu může mít následující důsledky na rizikově výnosový profil produktu: i) předčasný odkup může být učiněn v okamžiku nepříznivé cenové situace na trhu podkladových aktiv, ii) předčasný odkup bude spojen s uplatněním zvláštní srážky na odkupované investiční akcie. V případě předčasného odkupu může být ocenění produktu významně odlišné od ocenění v případě prodeje podkladových aktiv v okamžiku plánovaného investičního horizontu Fondu.

## POPLATKY A POKUTY PŘI ODKUPU PRODUKTU

**Redistribuční faktor 1** – srážka z hrubé aktuální hodnoty investičních akcií při odkupu produktu určená na základě relativní profitability celkové investice investora.

Individuální výnos investora	Výše srážky
$4\% < IRR_t < 10\%$ p.a.	15 % ze zhodnocení nad výnos odpovídající 4 % p.a.
$IRR_t \geq 10\%$ p.a.	20 % ze zhodnocení nad výnos odpovídající 4 % p.a.

**Redistribuční faktor 2** – srážka z hrubé aktuální hodnoty investiční akcie po odečtení Redistribučního faktoru 1 při odkupu produktu určená na základě délky držení příslušné investiční akcie investorem.

Délka držení příslušné investiční akcie	Výše srážky
Do 26. 3. 2022	Investiční akcie se neodkupují
1. až 5. rok	Aktuální hodnota odkupované Investiční akcie po zohlednění Redistribučního faktoru 1 * $(0,9 - 0,045 \cdot \text{počet celých čtvrtletí mezi rozhodným dnem pro stanovení emisního kurzu příslušné Investiční akcie a rozhodným dnem pro výpočet Redistribučního faktoru 2})$
6. a další rok	0 %

Podrobná pravidla výpočtu Redistribučního faktoru 1 a Redistribučního faktoru 2 jsou uvedena ve statutu Fondu.

## JAKÝM ZPŮSOBEM MOHU PODAT STÍŽNOST?

Stížnost ohledně produktu, jednání tvůrce produktu nebo distributora produktu, popř. poradce je nutné doručit písemně prostřednictvím administrátora:

- osobně v sídle administrátora: Winstor investiční společnost, a.s., Růžová 948/14, Nové Město, 110 00 Praha 1;
- poštou na adresu administrátora: Winstor investiční společnost, a.s., Růžová 948/14, Nové Město, 110 00, Praha 1;
- elektronickou poštou na adresu [info@winstor.cz](mailto:info@winstor.cz);
- prostřednictvím formuláře na webové stránce <https://www.winstor.cz>.

## JINÉ RELEVANTNÍ INFORMACE

Informační dokumenty, které mají být investorovi poskytnuty v předmluvní nebo posmluvní fázi: i) statut, ii) stanovy, iii) Smlouva o závazku k úpisu investičních akcií, iv) identifikační a kontrolní dotazník, v) investiční dotazník, vi) čestné prohlášení investora do fondu kvalifikovaných investorů, vii) prohlášení o daňové rezidenci, jedná-li se o investora s daňovou rezidencí mimo Českou republiku. Aktuální znění stanov a statutu fondu budou v případě jejich pozdějších změn poskytnuté investorovi výhradně na jeho žádost.