

# 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

### Produkt

Investiční akcie F ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.,  
ISIN CZ0008052727, dále jen jako „Fond“ (AIF)

### Fond lze kontaktovat

Telefonicky: +420 226 808 901

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

Přes internetové stránky:

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

### Tvůrce produktu

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

Winstor investiční společnosti a.s. bylo uděleno  
povolení v České republice a podléhá dohledu  
České národní banky.

### Orgán dohledu

Česká národní banka, se sídlem Na  
Příkopě 28, 115 03 Praha 1,

<http://www.cnb.cz>

### Datum vypracování tohoto dokumentu

9. srpna 2024

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

## O JAKÝ PRODUKT SE JEDNÁ?

### TYP

Investiční akcie F (IAF) vydané investičním fondem, konkrétně fondem kvalifikovaných investorů, ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, 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“), ii) fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) a iii) produktem, který prosazuje environmentální a sociální vlastnosti ve smyslu článku 8 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb („SFDR“).

### 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.

Fond je finančním produktem dle čl. 8 SFDR. Při své investiční činnosti tedy prosazuje stanovené environmentální a sociální vlastnosti, jeho hlavním cílem však nejsou udržitelné investice. Plnění stanovených environmentálních a sociálních vlastností je sledováno prostřednictvím stanovení kvalitativních a kvantitativních ESG ukazatelů pro každou environmentální a sociální oblast a rovněž pro oblast řádné správy a řízení (governance), jejichž plnění Fond zohledňuje v rámci analýzy každé nové investice a průběžně dohlíží na jejich dodržování v rámci celého investičního portfolia. Podrobnější informace ohledně prosazovaných environmentálních a sociálních vlastností a ESG ukazatelů stanovených k jejich prosazování lze nalézt ve statutu Fondu.

## 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 výkonost zpravidla není závislá na výkonosti tradičních investičních nástrojů (akcie, dluhopisy). 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. Veškerý zisk je zpravidla reinvestován v rámci hospodaření Fondu. Fond obvykle nepoužívá zisk k výplatě dividend, nicméně valná hromada Fondu má právo rozhodnout o tom, že Investorům podíl na zisku vyplacen bude.

Depozitářem Fondu je Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, IČO 453 17 054, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, vložka B 1360.

Další praktické informace týkající se Fondu lze zdarma v češtině najít na: [www.winstor.cz/funds](http://www.winstor.cz/funds).

## DOBA TRVÁNÍ FONDU

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to neexistuje žádné datum splatnosti investice. Fond může být zrušen z důvodů stanovených zákonem. Fond může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, a to rozhodnutím Fondu, 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.

## 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. Fond zohledňuje rovněž rizika týkající se udržitelnosti – tedy rizika představující události nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, které by v případě, že by nastaly, mohly mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice do Fondu.

## 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 uvedenou dobu držení 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. 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	73.395 EUR	65.444 EUR	72.876 EUR
	Průměrný výnos každý rok	-26,61%	-13,18%	-5,14%
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	84.027 EUR	79.555 EUR	88.589 EUR
	Průměrný výnos každý rok	-15,97%	-7,34%	-2,00%
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	101.650 EUR	109.207 EUR	121.608 EUR
	Průměrný výnos každý rok	1,65%	2,98%	3,31%
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	102.349 EUR	111.446 EUR	126.629 EUR
	Průměrný výnos každý rok	2,35%	3,68%	4,01%

\*) pouze hypotetická možnost – akcie se do 31. března 2028 neodkupují

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

Návratnost investice do Fondu, její částí nebo výnos z této investice nejsou zajištěny ani zaručeny. 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 náklady na vstup (vstupní poplatky) a výstup (výstupní poplatky). 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)	5.582 EUR	12.996 EUR	25.163 EUR
Dopad na výnos (RIY) ročně	14,66%	4,25%	3,92%

\*) pouze hypotetická možnost – akcie se do 31. března 2028 neodkupují

## SKLADBA NÁKLADŮ

Investovaná částka 100.000 EUR			
Jednorázové náklady	Náklady na vstup	2.000 EUR	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 EUR	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice, když dosáhla doporučené doby držení.
Průběžné náklady	Transakční náklady Portfolia	0 EUR	Jedná se o odhad nákladů vzniklých při nákupu a prodeji podkladových investic pro produkt.
	Jiné průběžné náklady	3.340 EUR	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic.
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky a odměny za zhodnocení kapitálu	0 EUR	Inkasujeme je pouze, pokud investice prokázala výkonnost lepší než stanovenou hranici ve statutu. Skutečná částka se bude lišit v závislosti na výkonnosti Vaší investice. Uvedený odhad souhrnných nákladů zahrnuje průměr za posledních pět let.

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

Doporučený investiční horizont je 6 let, a to s ohledem na charakter aktiv, do kterých Fond investuje. 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.

### 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., Jungmannova 745/24, 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.

Produkt bude odkoupen za jeho aktuální hodnotu vyhlášenou zpětně pro období, v němž administrátor Fondu obdržel žádost o odkoupení investičních akcií. Žádost o odkoupení investičních akcií je možné podat kdykoliv, avšak investiční akcie se do 31. 3. 2028 neodkupují.

Předčasný odkup produktu však 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 4** – srážka z hrubé aktuální hodnoty investiční akcie při odkupu produktu určená na základě relativní ziskovosti celkové investice investora.

Individuální výnos investora	Výše srážky
$0\% < IRR_t \leq 4\% \text{ p.a.}$	0 %
$4\% < IRR_t < 10\% \text{ p.a.}$	15 % ze zhodnocení nad výnos odpovídající 4 % p.a.
$IRR_t \geq 10\% \text{ p.a.}$	20 % ze zhodnocení nad výnos odpovídající 4 % p.a.

Podrobná pravidla výpočtu Redistribučního faktoru 4 jsou uvedena ve statutu Fondu.

### 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:

- osobně v sídle administrátora: Winstor investiční společnost a.s., Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1;
- poštou na adresu administrátora: Winstor investiční společnost a.s., Jungmannova 745/24, 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

Investiční akcie Fondu lze koupit nebo prodat měsíčně za aktuální hodnotu stanovenou ke dni ocenění určenému podle statutu Fondu. Podrobnější informace jsou uvedeny v části 15 statutu Fondu. 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.