

## OZNÁMENIE KLÚČOVÝCH INFORMÁCIÍ

V tomto oznámení nájdete klúčové informácie o tomto investičnom produkte. Nejde o propagačný materiál. Poskytnutie týchto informácií vyžaduje zákon, aby vám pomohlo porozumieť podstate rizikám, nákladom, možným výnosom a stratám spojených s týmto produktom a porovnať ho s inými produktami.

### Všeobecné informácie

<b>NÁZOV PRODUKTU</b>		<b>ISIN</b>
Prioritní investiční akcie, Wine Heritage Estates & Wealth Fund podfond		CZ0008052123
<b>NÁZOV TVORCU PRODUKTU</b>	<b>INTERNETOVÁ STRÁNKA</b>	<b>TELEFÓN</b>
Wine Heritage Fund SICAV a.s.	www.deltais.cz	+420 233 342 430
<b>ORGÁN DOHLADU ZODPOVEDNÝ ZA DOHLAD NAD TVORCOM PRODUKTU</b>		<b>DÁTUM VYPRACOVANIA / POSLEDNEJ ÚPRAVY</b>
Česká národní banka, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 28, PSČ 115 03, www.cnb.cz		07. 03. 2024
<b>UPOZORNENIA</b>		
PRODUKT, O JEHO KÚPE UVAŽUJETE, JE ZLOŽITÝ A MÔŽE BYŤ OBTIAŽNE ZROZUMITEĽNÝ.		

### O aký produkt ide?

<b>TYP PRODUKTU</b>
<p>Prioritné investičné akcie vydané k podfondu Wine Heritage Estates &amp; Wealth Fund podfond (ďalej tiež len „podfond“). Jedná sa o účastnícky cenný papier vydaný k investičnému fondu, ktorý je:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alternatívnym investičným fondom v zmysle Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2011/61/EU (ďalej len „AIFMD“);</li> <li>- Fondom kvalifikovaných investorov v zmysle zákona č. 240/2013 Sb., o investičných spoločnostiach a investičných fondoch (ďalej len „ZISIF“)</li> <li>- Akciovou spoločnosťou s premenným základným kapitálom v zmysle ZISIF.</li> </ul>
<b>CIELE PRODUKTU</b>
<p>Cieľom podfondu je dosiahnutie maximálneho možného výnosu z priamych i nepriamych investícií z majetku podfondu. Tohoto cieľa bude docieľované predovšetkým predpokladaným rastom tržných cien nehnuteľných vecí v nehnuteľnostných spoločnostiach a realizácie výnosu v developerských projektoch, účasťou v kapitálových obchodných spoločnostiach a úrokov zo zaistených úverov a výpožičiek poskytnutých do kapitálových spoločností.</p> <p>DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, so sídlom Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, ako obhospodarovateľ podfondu nezohľadňuje dopady investičných rozhodnutí na faktory udržateľnosti v zmysle nariadenia (EU) č. 2019/2088. Dôvodom je skutočnosť, že obhospodarovateľ v tomto ohľade uprednostňuje finančné záujmy investorov podfondu, a preto je hlavným kritériom investičných rozhodnutí najvyšší možný výnos v budúcnosti.</p> <p>Z posúdenia pravdepodobných dopadov rizík týkajúcich sa udržateľnosti vyplýva, že prípadného rizika týkajúce sa udržateľnosti nemajú relevantný dopad na celkovú hodnotu portfólia podfondu, a teda ani na návratnosť prípadných investícií do podfondu. Dôvodom je hlavne špecifická investičná stratégia spočívajúca v investíciách do oblastí, ktoré nie sú úzko späté so životným prostredím či sociálnym aspektom, vylúčenie investícií podfondu do určitých sektorov a analýza výkonnosti dosiahnuté v minulosti (výkonnosť v minulosti samozrejme nie je ukazovateľom budúcej výkonnosti, avšak umožňuje posúdiť dopad rizík týkajúcich sa udržateľnosti).</p> <p>Vzhľadom ku špecifickej investičnej stratégii a vylúčením relevantného dopadu rizík týkajúcich sa udržateľnosti na celkovú hodnotu portfólia podfondu, nie je potreba, aby sa obhospodarovateľ na tieto riziká špeciálne zameriaval. V prípade, že obhospodarovateľ tieto riziká v súvislosti s konkrétnou investíciou zaznamená, zohľadní ich rovnakým spôsobom ako akékoľvek iné investičné riziká, ktoré môžu ovplyvniť výnos investície. Najmä v takom prípade posúdi mieru pravdepodobnosti výskytu rizika, vplyv na potenciálnu hodnotu investície a predpokladaný výnos.</p> <p>Investor do produktu sa na výnose aj strate podieľa proporcionálne s ostatnými investormi do produktu. Návratnosť investície do podfondu nie je zaručená.</p>
<b>ZAMÝŠĽANÝ INVESTOR</b>
<p>Tento produkt môže nadobudnúť výhradne kvalifikovaný investor v zmysle § 272 odst. 1 ZISIF. Produkt je vhodný pre investorov, ktorí zamýšľajú doplniť svoje portfólio o alternatívne druhy investícií s vyšším výnosovým potenciálom a súčasne sú ochotní znášať vyššiu mieru rizika straty, pričom investícia do produktu u nich predstavuje zvyšné peňažné prostriedky a obmedzenú časť celkových investícií. Produkt nie je vhodný pre investorov, ktorí vyžadujú v prípade potreby rýchle speňaženie svojej investície pred uplynutím plánovaného investičného horizontu podfondu.</p> <p>Investičný horizont investora: min. 5 rokov</p> <p>Produkt je vhodný najmä pre investorov, ktorí:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sú schopní absorbovať stratu investície v plnej výške,</li> <li>- akceptujú obmedzenú likviditu svojej investície,</li> <li>- majú znalosti a skúsenosti s investovaním do kapitálových a nehnuteľnostných spoločností a úverových produktov; predchádzajúce skúsenosti sa však nevyhnutne nepožadujú.</li> </ul>
<b>DOBA TRVANIA PRODUKTU</b>
<p>Podfond bol vytvorený na dobu neurčitú. S ohľadom na to nemá produkt stanovený žiadny dátum splatnosti. Wine Heritage Estates &amp; Wealth Fund podfond nie je oprávnený jednostranne odstúpiť od produktu mimo prípady zrušenia podfondu. Produkt môže byť automaticky ukončený v prípade zrušenia podfondu. Podfond môže byť zrušený z dôvodov stanovených zákonom. Podfond môže byť zrušený aj z iných než zákonných dôvodov, a to rozhodnutím obhospodarovateľa podfondu, čo môže mať za následok, že investor nebude držať produkt po dobu doporučeného investičného horizontu. Neexistuje a nie je poskytovaná žiadna záruka ohľadom možnosti zotrvania investora v podfonde.</p>

**Aké podstupuje riziká a akého výnosu by som mohol dosiahnuť?**
**SÚHRNNÝ UKAZOVATEĽ RIZÍK (SRI)**

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

<----->

**NIŽŠIE RIZIKO**
**VYŠŠIE RIZIKO**

**UPOZORNENIE!**

Ukazovateľ SRI predpokladá, že si produkt ponecháte 5 rokov. Skutočné riziko sa môže podstatne líšiť, pokiaľ požiadate o odkup produktu predčasne. Môžete tak získať späť menej. Možno nebudete môcť ľahko ukončiť svoj produkt alebo ho možno budete musieť ukončiť za cenu, ktorá podstatne ovplyvní, koľko získate späť.

**SLOVNÝ POPIS SRI**

Súhrnný ukazovateľ rizík je vodítkom pre úroveň rizika tohoto produktu v porovnaní s inými produktami. 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 7, čo je najvyššia trieda rizík. Tento produkt je do príslušnej triedy rizík zaradený z dôvodu absencie relevantnej rady historických dát, resp. absencie porovnávacieho ukazovateľa s dostatočnou radou historických dát. To oceňuje možné straty budúcej výkonnosti na vysokú úroveň a je veľmi pravdepodobné, že schopnosť Vám zaplatiť ovplyvní nepriaznivé tržné podmienky. Pre výnos tohoto produktu sú zásadne tržné a operačné riziká, najmä riziká vývoja tržných cien nehnuteľných vecí, kreditné riziko, riziko koncentrácie a úrokové riziko. Niektoré podkladové aktíva môžu byť taktiež vystavenému menovému riziku. Relevantné je taktiež operačné riziko spôsobeným možným zlyhaním vnútorných procesov, ľudského faktora alebo vplyvom vonkajších udalostí. Podrobný prehľad rizík, ktoré sa vzťahujú k produktu, je uvedený v článku 7. štatútu podfondu. Tento produkt nezahŕňa žiadnu ochranu proti budúcej výkonnosti trhu, taktiež by ste mohli prísť o časť svojich investícií alebo o všetky. Pokiaľ nie sme schopní zaplatiť Vám dlžnú čiastku, mohli by ste prísť o všetky svoje investície. V závislosti na dĺžke investície Vám môže byť účtovaný poplatok za predčasné ukončenie produktu (viď časť Poplatky a pokuty pri odkupe produktu v časti "Ako dlho by som mal investíciu držať? Môžem si peniaze vybrať predčasne?").

**SCENÁR VÝKONNOSTI**

Táto tabuľka uvádza, koľko by ste mohli získať späť za budúcich 5 rokov podľa rôznych scenárov za predpokladu, že investujete 1 000 000 Kč. Uvedené scenáre ilustrujú, ako by Vaša investícia mohla fungovať. Môžete ju porovnať so scenármi iných produktov. Prezentované scenáre sú odhadom budúcej výkonnosti založené na dôkazoch z minulosti o tom, ako sa mení hodnota tejto investície a nie sú presným ukazovateľom. Čo získate, sa bude líšiť v závislosti na tom, ako 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 v zreteľ 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 v úvahu Vašu osobnú daňovú situáciu, ktorá môže rovnako ovplyvniť, koľko získate späť. Daňové predpisy Vášho domovského členského štátu môžu ovplyvniť skutočnú výšku výplatnej čiastky. Tieto scenáre uvádzajú, koľko by ste mohli v závislosti na dobe držby produktu získať späť po úhrade nákladov. Hodnota investície za uvedenú dobu držania je v Kč, predpokladané priemerné ročné zhodnotenie v %.

Scenár	Držanie produktu 1 rok		Držanie produktu 3 roky		Držanie produktu 5 rokov (odporúčaná doba držania)	
Stresový scenár	941 545	-5,85 %	989 700	-0,34 %	992 000	-0,16 %
Nepriaznivý scenár	949 715	-5,03 %	1 028 900	0,95 %	1 058 800	1,15 %
Umiernený scenár	983 535	-1,65 %	1 131 200	4,19 %	1 240 900	4,41 %
Priaznivý scenár	1 017 355	1,74 %	1 241 300	7,47 %	1 451 900	7,74 %

**Čo sa stane, keď tvorca produktu nie je schopný uskutočniť výplatu?**
**NEEXISTENCIA ZÁRUK A SYSTÉMU ODŠKODNENIA PRE PRODUKT**

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

**S akými nákladmi je investícia spojená?**
**SÚHRNNÝ UKAZOVATEĽ NÁKLADOV (RIY)**

Zníženie výnosu (RIY) ukazuje, aký dopad budú mať celkové náklady, ktoré platíte, na výnos investície, ktorý by ste mohli získať. Celkové náklady zohľadňujú jednorazové, priebežné a vedľajšie náklady.

Tu uvedené náklady sú kumulatívne náklady produktu samotného po tri rôzne doby držania. Zahŕňajú možné zrážky za predčasné ukončenie. Údaje predpokladajú, že investujete 1 000 000 Kč. 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, poskytne Vám táto osoba o týchto nákladoch informácie a objasní Vám dopad, ktorý budú v čase všetky náklady mať na Vašu investíciu.

Investícia 1 000 000 Kč	Pokiaľ požiadate o odkup po 1 roku	Pokiaľ požiadate o odkup po 3 rokoch	Pokiaľ požiadate o odkup po 5 rokoch (odporúčaná)
Náklady celkom (Kč)	106 784	78 610	92 705
Dopad na výnos (RIY) ročne (%)	10,68 %	2,55 %	1,79 %

**POPLATKY A NÁKLADY**

Tabuľka nižšie ukazuje:

- dopad každého roka rôznych typov nákladov na výnos investície, ktorý by ste mohli získať na konci odporúčanej doby držania,
- význam rôznych kategórií nákladov.

Jednorazové náklady	Náklady na vstup	Max. 3 %	Jedná sa o najvyššiu čiastku, ktorá môže byť investorovi účtovaná pred uskutočnením investície vzťahujúci sa k Investičným akciám.
	Náklady na výstup	5 % do 3 rokov	Jedná sa o najvyššiu čiastku, ktorá môže byť investorovi účtovaná pred vyplatením investície vzťahujúci sa k investičným akciám.
Priebežné náklady	Celková nákladovosť TER	0,985 %	Náklady hradené z majetku podfondu v priebehu roka Tieto náklady sa odrazia len vo výkonnosti príslušnej investície, nie sú účtované priamo investorovi. Jedná sa o údaj za predchádzajúce účtovné obdobie. V prípade novo založeného podfondu údaj vychádza z odhadu (podrobnejšie informácie sú k dispozícii v štatúte podfondu).
Vedľajšie náklady	Výkonnostná odmena	0 %	Náklady hradené z majetku podfondu za zvláštnych podmienok. Tieto náklady se odrazia len vo výkonnosti príslušnej investície, nie sú účtované priamo investorovi.

Poplatky účtované investorom a náklady hradené z majetku podfondu slúžia k zabezpečeniu správy majetku podfondu, vrátane vydávaného alebo predaja a odkupovania cenných papierov vydávaných Podfondom. Tieto poplatky a náklady znižujú potencióálnu výnosnosť investície pre investora. Detailný prehľad a popis poplatkov účtovaných investorom a nákladov hradených z majetku Podfondu obsahuje štatút Podfondu.

### **Ako dlho by som mal investíciu držať? Môžem si peniaze vybrať predčasne?**

#### **ODPORÚČANÁ DOBA DRŽANIA**

Odporúčaný investičný horizont: 5 rokov

Do majetku podfondu sú zaobstarávané najmä investície do nehnuteľností, účasťou v nehnuteľnostných a iných kapitálových spoločnostiach, investičných nástrojov, nehnuteľných vecí a nehnuteľnostných spoločností a strednodobé a dlhodobé úverové nástroje v podobe poskytnutých zaistených úverov a pôžičiek. Tieto investície predpokladajú aspoň strednodobý horizont pre dosiahnutie plánovaného zhodnotenia. Predčastné ukončenie investície je spojené s dodatočnými nákladmi na likviditu na strane podfondu, a preto je predčasný odkup produktu do 3 rokov od investície zaťaženou zrážkou.

#### **POSTUP ZRUŠENIA INVESTÍCIE A KEDY JE ZRUŠENIE INVESTÍCIE MOŽNÉ**

Produkt je možné ukončiť prostredníctvom podania písomnej žiadosti o odkup produktu na predpísanom tlačive osobne v sídle administrátora podfondu: DELTA Investiční společnost, a.s., Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, v pracovné dni v čase 9-16 hod., s úradne overeným podpisom investora poštovou zásielkou zaslanou na vyššiu uvedenú adresu sídla administrátora podfondu.

Investor je oprávnený ukončiť produkt i pred uplynutím doporučeného investičného horizontu. Predčasný odkup produktu môže mať nasledujúce dôsledky na rizikovo výnosový profil produktu: Pri odkupe v horizonte kratšom, ako päť rokov bude uplatnený výstupný poplatok, čo môže zapríčiniť celkovo nižšie zhodnotenie investície, než bola očakávaná investorom. Pri odkupe v horizonte kratšom, ako päť rokov sa znižuje pravdepodobnosť, že produkt dosiahne stanovených cieľov, čo môže zapríčiniť celkovo nižšie zhodnotenie investície, než bola očakávaná investorom.

#### **POPLATKY A POKUTY PRI ODKUPE PRODUKTU**

Výstupný poplatok (zrážka):

- 5 % z celkovej aktuálnej hodnoty odkupovaných investičných akcií ku dňu podania žiadosti o odkup v prípade podania žiadosti o odkup v lehote do 3 rokov od prvej investície investora do podfondu.

### **Akým spôsobom môžem podať sťažnosť?**

#### **PODANIE SŤAŽNOSTI**

Sťažnosť ohľadom produktu, konanie tvorcu produktu alebo distribútora produktu je možné podať písomne prostredníctvom administrátora fondu:

- osobne v sídle administrátora: DELTA Investiční společnost, a.s., Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, v pracovné dni v čase 9-16 hod
- poštou na adresu administrátora: DELTA Investiční společnost, a.s., Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
- elektronickou poštou na adresu info@deltais.cz
- prostredníctvom formulára na webovej stránke www.deltais.cz

### **Iné relevantné informácie**

#### **INFORMAČNÉ DOKUMENTY, KTORÉ MAJÚ BYŤ INVESTOROMI POSKYTNUTÉ V PREDZMLUVNEJ ALEBO POZMLUVNEJ FÁZE**

Na žiadosť budú investorovi zadarmo poskytnuté nasledujúce informačné dokumenty:

1. Štatút podfondu a tvorcu
2. Stanovy tvorcu
3. Posledná vyhotovená výročná správa tvorcu

Tieto dokumenty budú investorovi poskytnuté administrátorom podfondu v elektronickej podobe prostredníctvom e-mailu alebo v listinnej podobe v sídle administrátora podfondu.