

Sdělení klíčových informací

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

Obecné informace

Název produktu	Prioritní investiční akcie EUR, Czech Development Fund SICAV, a.s.
ISIN	CZ0008050408
Název tvůrce produktu	Czech Development Fund SICAV, a.s.
Internetové stránky	www.efekta-is.cz
Orgán dohledu odpovědný za dohled nad tvůrcem produktu	Česká národní banka, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 28, PSČ 115 03, www.cnb.cz
Datum vypracování/poslední úpravy	26.02.2025
Upozornění	Produkt, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.

O jaký produkt se jedná?

Typ produktu

Prioritní investiční akcie EUR vydané k fondu Czech Development Fund SICAV, a.s. (dále též jen „Fond“). Jedná se o účastnický cenný papír vydaný k investičnímu Fondu, který je:

- alternativním investičním fondem ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU (dále jen „AIFMD“);
- fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) a
- akciovou společností s proměnným základním kapitálem ve smyslu ZISIF.

Cíle produktu

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory. Fond bude investovat do Účástí, zejména v Nemovitostních společnostech, a zároveň poskytovat úvěry a zápůjčky. Výnosy Fondu budou primárně pocházet ze zhodnocení investic do Účástí, dividend a úroků. Fond bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky prostřednictvím společností, ve kterých má Účást. Součástí strategie Fondu je také diverzifikace rizik investováním do různých nepropojených majetkových hodnot.

Vztah mezi výnosem portfolia Fondu a výnosem produktu není přímý. Investor do produktu se na výnosu i ztrátě Fondu podílí na základě pravidel pro distribuci výnosu a ztráty portfolia Fondu definovaných ve Statutu Fondu. Distribuce výnosu či ztráty může být složitá a obtížně srozumitelná. Proto je nezbytné, aby se investor seznámil s jejími parametry před uskutečněním investice. Návrh investice do Fondu není zaručen. V případě dosažení kladné Změny hodnoty portfolia je alokováno do růstu hodnoty Prioritních investičních akcií CZK (PIAC), Prioritních investičních akcií EUR (PIAE), Dividendových investičních akcií CZK (DIAC) a Dividendových investičních akcií EUR (DIAE) a to až do zhodnocení 7 % p.a. fondových kapitálů uvedených investičních tříd akcií. Po následném doplnění Výkonnostních investičních akcií I (VIA I) do 7 % p.a., pak zbývající kladná Změna hodnoty portfolia je alokována do růstu hodnoty PIAC, PIAE, DIAC, DIAE, a to až do zhodnocení 9 % p.a. fondových kapitálů uvedených investičních tříd akcií. Zbývající kladná Změna hodnoty portfolia je přidělena ve prospěch VIA I. V případě záporné Změny hodnoty portfolia je alokováno přednostně na vrub VIA I a podřízeně na PIAC, PIAE, DIAC a DIAE. Zároveň mají PIAC, PIAE, DIAC a DIAE garantované minimální zhodnocení ve výši 7 % p.a. a to až do výše fondového kapitálu VIA I.

EFEKTA investiční společnost a.s., IČ: 11901110, se sídlem Vinařská 460/3, 603 00 Brno-střed-Pisárky, jakožto obhospodařovatel Fondu nezohledňuje dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti ve smyslu nařízení (EU) č. 2019/2088. Důvodem je skutečnost, že obhospodařovatel v tomto ohledu upřednostňuje finanční zájmy investorů Fondu, a proto je hlavním kritériem investičních rozhodnutí nejvyšší možný výnos v budoucnosti.

Z posouzení pravděpodobných dopadů rizik týkajících se udržitelnosti vyplývá, že případná rizika týkající se udržitelnosti nemají relevantní dopad na celkovou hodnotu portfolia Fondu, a tedy ani na návratnost případných investic do Fondu. Důvodem je zejména specifická investiční strategie spočívající v investicích do oblastí, které nejsou úzce spjaty s životním prostředím či sociálním aspektem, vyloučení investic Fondu do určitých sektorů a analýza výkonnosti dosažené v minulosti (výkonnost v minulosti samozřejmě není ukazatelem budoucí výkonnosti, nicméně umožňuje posoudit dopad rizik týkajících se udržitelnosti).

Vzhledem ke specifické investiční strategii a vyloučení relevantního dopadu rizik týkajících se udržitelnosti na celkovou hodnotu portfolia fondu není třeba, aby se obhospodařovatel na tato rizika specificky zaměřoval. V případě, že obhospodařovatel tato rizika v souvislosti s konkrétní investicí zaznamená, zohlední je stejným způsobem jako jakákoliv jiná investiční rizika, která mohou ovlivnit výnos investice. Zejména v takovém případě posoudí míru pravděpodobnosti výskytu rizika, vliv na potenciální hodnotu investice a předpokládaný výnos.

Zamýšlený investor

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 vyšším výnosovým potenciálem a současně jsou ochotni nést vyšší míru rizika ztráty, přičemž investice do produktu u nich představuje zbytné peněžní prostředky a omezenou část celkových investic. Produkt není vhodný pro investory, kteří vyžadují v případě potřeby rychlé zpeněžení své investice před uplynutím plánovaného investičního horizontu Fondu.

Investiční horizont investora: min. 5 let

Produkt je vhodný zejména pro investory, kteří:

- jsou schopni absorbovat ztrátu investice v plné výši,
- akceptují omezenou likviditu své investice,
- mají znalosti a zkušenosti s investováním do kapitálových a nemovitostních společností a úvěrových produktů.

Doba trvání produktu

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to nemá produkt stanoveno žádné datum splatnosti. Czech Development Fund SICAV, a.s. není oprávněn jednostranně odstoupit od produktu mimo případy zrušení Fondu. Produkt může být automaticky ukončen v případě zrušení Fondu. Fond může být zrušen z důvodů stanovených zákonem. Fond může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, a to rozhodnutím obhospodařovatele Fondu, což může mít za následek, že investor nebude držet produkt po dobu doporučeného investičního horizontu. Neexistuje žádná záruka ohledně možnosti setrvání investora ve fondu.

Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

Slovní popis SRI

Souhrnný ukazatel rizik 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,

Souhrnný ukazatel rizik (SRI)



Upozornění

Ukazatel SRI předpokládá, že si produkt ponecháte 5 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud požádáte o odkup produktu předčasně. Můžete tak získat zpět méně. Možná nebudete moci snadno ukončit svůj produkt nebo jej možná budete muset ukončit za cenu, která podstatně ovlivní, kolik získáte zpět.

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 dostatečnou řadou historických dat. To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na vysokou úroveň a je velmi pravděpodobné, že schopnost Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky. Pro výnos tohoto produktu jsou zásadní tržní a operační rizika, zejména rizika vývoje tržních cen nemovitých věcí, kreditní riziko, riziko koncentrace a úrokové riziko. Některá podkladová aktiva mohou být rovněž vystavena měnovému riziku. Relevantní je také operační riziko způsobené možným selháním vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí. Podrobný přehled rizik, která se vztahují k produktu, je uveden v článku 9 statutu Fondu. 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. V závislosti na délce investice Vám může být účtován poplatek za předčasné ukončení produktu (viz část Poplatky a pokuty při odkupu produktu v části "Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?").

Scénář výkonosti

Tato tabulka uvádí, kolik byste mohli získat zpět za příštích 5 let podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 40 000 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. Daňové předpisy Vašeho domovského členského státu mohou ovlivnit skutečnou výši vyplacené částky. Tyto scénáře uvádějí, kolik byste mohli v závislosti na době držby produktu získat zpět po úhradě nákladů. Hodnota investice za uvedenou dobu držení je v EUR, předpokládané průměrné roční zhodnocení v %.

Scénář	Držení produktu 1 rok		Držení produktu 3 roky		Držení produktu 5 let (doporučená doba držení)	
Stresový scénář	38 951	-2,62 %	47 538	5,92 %	55 984	6,95 %

Nepříznivý scénář	38 951	-2,62 %	47 538	5,92 %	56 118	7,01 %
Umírněný scénář	39 214	-1,97 %	48 050	6,30 %	58 083	7,75 %
Příznivý scénář	39 678	-0,80 %	49 676	7,49 %	60 220	8,53 %

Co se stane, když tvůrce produktu není schopen uskutečnit výplatu?

Neexistence záruk a systému odškodnění pro produkt

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?

Souhrnný ukazatel nákladů (RIY)

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 náklady jsou kumulativní náklady produktu samotného po tři různé doby držení. Zahrnují možné srážky za předčasné ukončení. Údaje předpokládají, že investujete 40 000 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, poskytně Vám tato osoba o těchto nákladech informace a objasní Vám dopad, který budou v čase všechny náklady mít na Vaši investici.

Investice 40 000 EUR	Pokud požádáte o odkup po 1 roce	Pokud požádáte o odkup po 3 letech	Pokud požádáte o odkup po 5 letech (doporučeno)
Náklady celkem (€)	5 546	3 961	3 377
Dopad na výnos (RIY) ročně (%)	13,86 %	3,20 %	1,63 %

Poplatky a náklady

Tabulka níže ukazuje:

- dopad každého roku různých typů nákladů na výnos investice, který byste mohli získat na konci doporučené doby držení,
- význam různých kategorií nákladů.

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	0-3 % při uskutečnění investice	Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice vztahující se k investičním akciím.
	Náklady na výstup	15 % do 1 roku 12 % od 1 do 2 let 8 % od 2 do 3 let 4 % po 3 letech 0 % po 45 měsících	Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před vyplacením investice vztahující se k investičním akciím.
Průběžné náklady	Celková nákladovost TER	1,20 %	Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku. Tyto náklady se odrazí pouze ve výkonnosti příslušné investice, nejsou účtovány přímo investorovi. Jedná se o údaj za předchozí účetní období. V případě nově založeného Fondu údaj vychází z odhadu (podrobnější informace jsou k dispozici ve statutu Fondu).
Vedlejší náklady	Výkonnostní odměna	0 %	Náklady hrazené z majetku fondu za zvláštních podmínek. Tyto náklady se odrazí pouze ve výkonnosti příslušné investice, nejsou účtovány přímo investorovi.

Poplatky účtované investorům a náklady hrazené z majetku Fondu slouží k zajištění správy majetku Fondu, včetně vydávání nebo prodeje a odkupování cenných papírů vydávaných Fondem. Tyto poplatky a náklady snižují potenciální výnosnost investice pro investora. Detailní přehled a popis poplatků účtovaných investorům a nákladů hrazených z majetku Fondu obsahuje statut Fondu.

Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?

Doporučená daba držení

Doporučený investiční horizont: 5 let

Postup zrušení investice a kdy je zrušení investice možné

Produkt lze ukončit prostřednictvím podání písemné žádosti o odkup produktu na předepsaném formuláři osobně na provozovně administrátora Fondu: EFEKTA investiční společnost a.s., IČ: 11901110, nám. Svobody 91/20, 602 00 Brno-město, v pracovní dny v době 9-15 hod., s úředně ověřeným podpisem investora poštovní zásilkou zaslanou na výše uvedenou adresu sídla administrátora Fondu.

Investor je oprávněn ukončit produkt i před uplynutím doporučeného investičního horizontu. Předčasný odkup produktu může mít následující důsledky na rizikové výnosový profil produktu: Při odkupu v horizontu kratším, než tři roky bude uplatněn výstupní poplatek, což může zapříčinit celkově nižší zhodnocení investice, než byla očekávání investora. Při odkupu v horizontu kratším, než pět let se snižuje pravděpodobnost, že produkt dosáhne stanovených cílů, což může zapříčinit celkově nižší zhodnocení investice, než byla očekávání investora.

Poplatky a pokuty při odkupu produktu

Výstupní poplatek (srážka):

- 12 % z celkové aktuální hodnoty odkupovaných investičních akcií ke dni podání žádosti o odkup v případě podání žádosti o odkup před uplynutím 1 roku od první investice investora do Fondu;
- 9 % z celkové aktuální hodnoty odkupovaných investičních akcií ke dni podání žádosti o odkup v případě podání žádosti o odkup ve lhůtě od 1 roku do 2 let od první investice investora do Fondu;
- 6 % z celkové aktuální hodnoty odkupovaných investičních akcií ke dni podání žádosti o odkup v případě podání žádosti o odkup ve lhůtě od 2 do 3 let od první investice investora do Fondu;
- 3 % z celkové aktuální hodnoty odkupovaných investičních akcií ke dni podání žádosti o odkup v případě podání žádosti o odkup ve lhůtě od 3 let do 45 měsíců od první investice investora do Fondu;
- 0 % z celkové aktuální hodnoty odkupovaných investičních akcií ke dni podání žádosti o odkup v případě podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 45 měsíců od první investice investora do Fondu.

Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Podání stížnosti

Stížnost ohledně produktu, jednání tvůrce produktu nebo distributora produktu je možné podat písemně prostřednictvím administrátora Fondu:

- osobně v provozovně administrátora: EFEKTA investiční společnost a.s., IČ: 11901110, nám. Svobody 91/20, 602 00 Brno-město, v pracovní dny v době 9-15 hod
- poštou na adresu administrátora: EFEKTA investiční společnost a.s., IČ: 11901110, se sídlem Vinařská 460/3, 603 00 Brno-střed-Pisárky,
- elektronickou poštou na adresu info@efekta-is.cz
- prostřednictvím formuláře na webové stránce www.efekta-is.cz

Jiné relevantní informace

Informační dokumenty, které mají být investorovi poskytnuty v předmluvní nebo posmluvní fázi

Na žádost budou investorovi zdarma poskytnuty následující informační dokumenty:

1. Statut Fondu
2. Stanovy
3. Poslední vyhotovená výroční zpráva

Tyto dokumenty budou investorovi poskytnuty administrátorem Fondu v elektronické podobě prostřednictvím e-mailu nebo v listinné podobě v provozovně administrátora Fondu.