

## 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		ISIN
Prioritní investiční akcie CZK, Czech Development Fund SICAV, a.s.		CZ0008046471
NÁZEV TVŮRCE PRODUKTU	INTERNETOVÁ STRÁNKA	TELEFON
Czech Development Fund SICAV, a.s.	www.deltais.cz	+420 233 342 430
ORGÁN DOHLEDU ODPOVĚDNÝ ZA DOHLED NAD TVŮRCEM PRODUKTU		DATUM VYPRACOVÁNÍ / POSLEDNÍ ÚPRAVY
Česká národní banka, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 28, PSČ 115 03, www.cnb.cz		23. 02. 2024
UPOZORNĚNÍ		
PRODUKT, O JEHOŽ KOUPÍ UVAŽUJETE, JE SLOŽITÝ A MŮŽE BÝT OBTÍŽNĚ SROZUMITELNÝ.		

### O jaký produkt se jedná?

TYP PRODUKTU
<p>Prioritní investiční akcie CZK 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alternativním investičním fondem ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU (dále jen „AIFMD“);</li> <li>- fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) a</li> <li>- akciovou společností s proměnným základním kapitálem ve smyslu ZISIF.</li> </ul>

CÍLE PRODUKTU
<p>Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory. Fond bude investovat zejména do Účastí, zejména v Nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Fondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do Účastí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Fond Účast. Součástí strategie Fondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.</p> <p>Vztah mezi výnosem portfolia podfondu a výnosem produktu není přímý. Investor do produktu se na výnosu i ztrátě podfondu podílí na základě pravidel pro distribuci výnosu a ztráty portfolia podfondu definovaných ve Statutu podfondu. Distribuce výnosu či ztráty může být složitá a obtížně srozumitelná, proto je nezbytné, aby se investor seznámil s jejími parametry před uskutečněním investice. Návratnost investice do podfondu není zaručena. 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 zbývajících 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. Zbývajících 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 garantovaný minimální zhodnocení ve výši 7 % p.a. a to až do výše fondového kapitálu VIA I.</p> <p>DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, 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.</p> <p>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 spjaté 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).</p> <p>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.</p>

ZAMÝŠLENÝ INVESTOR
<p>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 podfondu.</p> <p>Investiční horizont investora: min. 5 let</p> <p>Produkt je vhodný zejména pro investory, kteří:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jsou schopni absorbovat ztrátu investice v plné výši,</li> <li>- akceptují omezenou likviditu své investice,</li> <li>- mají znalosti a zkušenosti s investováním do kapitálových a nemovitostních společností a úvěrových produktů; předchozí zkušenosti se však nutně nepožadují.</li> </ul>

**DOBA TRVÁNÍ PRODUKTU**

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to nemá produkt stanoven 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 a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání investora ve fondu.

**Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?**
**SOUHRNNÝ UKAZATEL RIZIK (SRI)**

1	2	3	4	5	6	7
<.....>						
<b>NIŽŠÍ RIZIKO</b>					<b>VYŠŠÍ RIZIKO</b>	


**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.

**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, 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 VÝKONNOSTI**

Tato tabulka uvádí, kolik byste mohli získat zpět za příštích 5 let podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 1 000 000 Kč. 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 Kč, předpokládané průměrné roční zhodnocení v %.

Scénář	Držení produktu 1 rok		Držení produktu 3 roky		Držení produktu 5 let (doporučená doba držení)	
Stresový scénář	973 719	-2,63 %	1 188 422	5,92 %	1 376 794	6,60 %
Nepříznivý scénář	973 719	-2,63 %	1 188 422	5,92 %	1 402 812	7,00 %
Umírněný scénář	983 817	-1,62 %	1 238 156	7,38 %	1 487 469	8,27 %
Příznivý scénář	991 912	-0,81 %	1 256 249	7,90 %	1 538 837	9,00 %

**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 1 000 000 Kč. 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.

Investice 1 000 000 Kč	Pokud požádáte o odkup po 1 roce	Pokud požádáte o odkup po 3 letech	Pokud požádáte o odkup po 5 letech (doporučeno)
Náklady celkem (Kč)	143 179	108 721	92 574
Dopad na výnos (RIY) ročně (%)	14,32 %	3,50 %	1,79 %

**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	12 % do 1 roku 9 % od 1 do 2 let 6 % od 2 do 3 let 3 % 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	1,54 %	Náklady hrazené z majetku Podfondu 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 Podfondu údaj vychází i z odhadu (podrobnější informace jsou k dispozici ve statutu Podfondu).
Vedlejší náklady	Výkonnostní odměna	0 %	Náklady hrazené z majetku Podfondu 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 DOBA 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 v sídle administrátora fondu: DELTA Investiční společnost, a.s., Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, v pracovní dny v době 9-16 hod., s úředně ověřeným podpisem investora poštovní zásilkou zaslou 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 rizikově 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 sídle administrátora: DELTA Investiční společnost, a.s., Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, v pracovní dny v době 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
- prostřednictvím formuláře na webové stránce www.deltais.cz

**Jiné relevantní informace**
**INFORMAČNÍ DOKUMENTY, KTERÉ MAJÍ BÝT INVESTOROVÍ POSKYTNUTY V PŘEDSMLUVNÍ NEBO POSMLUVNÍ FÁZI**

Na žádost budou investorovi zdarma poskytnuty následující informační dokumenty:

1. Statut podfondu a tvůrce
2. Stanovy tvůrce
3. Poslední vyhotovená výroční zpráva tvůrce

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