

## SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

### Účel

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

### Produkt

Název produktu: **Investiční akcie investičního fondu kvalifikovaných investorů CREAM SICAV, a.s.**, ISIN: **CZ0008042264**

Jméno tvůrce produktu s investiční složkou: **CREAM SICAV, a.s.** (dále též „Fond“)

Internetové stránky tvůrce produktu s investiční složkou: <http://www.creamfond.cz>

Pro další informace volejte: +420 573 776 300

Příslušný orgán tvůrce produktu s investiční složkou v souvislosti se sdělením klíčových informací: **Česká národní banka**

Datum vypracování sdělení klíčových informací: **29.1.2020**

### O jaký produkt se jedná?

#### Typ

Investiční akcie investičního fondu kvalifikovaných investorů akciové společnosti s proměnným základním kapitálem nevytvářející podfondy investující do nemovitostních aktiv.

#### Cíle

Fond má za cíl zejména pořízování a provozování aktiv z oblasti nemovitostního trhu. Akvizice mají formu buď přímého nebo nepřímého nabývání nemovitostí nebo podílů v Realitních společnostech, včetně společností ovládajících Realitní společnosti. Fond může doplnkově pořízovat majetkové podíly (např. obchodní, akciové, družstevní apod.) i v Obchodních společnostech, dále pak může investovat i do pohledávek nesouvisejících s nemovitostmi.

Cílem investiční politiky Fondu je dosáhnout dlouhodobého zhodnocení svěřených prostředků při dosažení lepší likvidity, nižšího rizika a vyšší diverzifikace než při realizaci individuálních investic.

#### Zamýšlený retailový investor

Typickým investorem do Fondu je kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 odst. 1 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, který má zájem o investice zejména do atraktivní a perspektivní oblasti nemovitostního trhu, jakož i doplnkově do oblasti obchodování s pohledávkami a obchodními, akciovými podíly či obdobnými majetkovými účastmi v Obchodních společnostech. Současně je takový investor ochoten akceptovat riziko nižší likvidity nemovitostní části portfolia a menší míry diverzifikace, pokud jde o vymezená aktiva. Vedle podmínky splnění charakteristiky kvalifikovaného investora by investoři Fondu měli mít zkušenosti s investicemi do aktiv nemovitostního trhu, jakož i do aktiv doplňkových, vymezených tímto statutem.

#### Pojistná plnění

Neexistují.

#### Doba držení

Neexistuje žádná konkrétní doba držení, produkt nemá splatnost. Produkt má možnost odkupu investičním fondem, investorům se doporučuje dodržet minimální dobu držení odpovídající alespoň investičnímu horizontu.

## Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl/a dosáhnout?

### Popis profilů rizik a výnosů

Hlavními riziky jsou dle Statutu úvěrové riziko a riziko protistrany, riziko nedostatečné likvidity, tržní a měnové riziko a operační riziko. Detailní popis rizik obsahuje statut fondu, detailní popis výnosů obsahuje výroční zpráva fondu.

### Souhrnný ukazatel rizik

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



#### Nižší riziko

#### Vyšší riziko

Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu 5 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud provedete odprodej předčasne a můžete získat zpět méně. Souhrnný ukazatel rizik je vaším průvodcem v porovnávání rizikovosti jednotlivých instrumentů. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že prodej tohoto produktu povede ke ztrátě vaší investice vzhledem k pohybům trhu. Zařadili jsme tento produkt do třídy 7 ze 7, což je nejvyšší třída rizik. Má se zato, že má věcně významné riziko likvidity. Podkladové investice tohoto produktu s investiční složkou jsou oceňovány méně často než jednou měsíčně.

Riziko produktu s investiční složkou může být významně vyšší než to, které je uvedeno v souhrnném ukazateli rizik v případě, že produkt s investiční složkou není po doporučenou dobu držení.; oddíl „Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?“ stanoví bližší podmínky.

Maximální možná ztráta investovaného kapitálu: představuje veškerou investici investora (investovanou částku resp. aktuální hodnotu investice), retailový investor může ztratit veškerý investovaný kapitál.

Produkt s investiční složkou zahrnuje měnové riziko (nájemné z nemovitostí může být Fondem inkasováno v EUR).

### Scénáře výkonnosti

Investice	4 000 000 CZK			
Scénáře		Na konci 1 roku doby držení	Na konci 3 roku doby držení	Na konci doporučené doby držení (tj. 5 let)
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	4 010 000 CZK	4 030 000 CZK	4 050 000 CZK
	Průměrný výnos každý rok	0,25%	0,25%	0,25%
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	4 020 000 CZK	4 060 000 CZK	4 100 000 CZK
	Průměrný výnos každý rok	0,5%	0,5%	0,5%
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	4 100 000 CZK	4 300 000 CZK	4 500 000 CZK
	Průměrný výnos každý rok	2,5%	2,5%	2,5%
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	4 200 000 CZK	4 600 000 CZK	5 000 000 CZK
	Průměrný výnos každý rok	5%	5%	5%

Podmínkou návratnosti pro retailové investory je v případě, kdy investor chce investici realizovat, podání žádosti o odkup investiční akcie investičním fondem, investiční fond odkupuje akcie ve lhůtách stanovených ve statutu, které jsou též závislé na výši hodnoty odkupovaných investičních akcií.

Daňové předpisy domovského členského státu retailového investora mohou ovlivnit skutečnou výši vyplácené částky.

### Co se stane, když CREAM SICAV, a.s. není schopen uskutečnit výplatu?

Retailový investor může čelit finanční ztrátě v důsledku selhání tvůrce produktu s investiční složkou či selhání jiného subjektu, než je tvůrce produktu s investiční složkou; jedná se o případy developmentu a správy nemovitostí Fondem anebo selhání subjektů, na které by Fond tyto činnosti delegoval.

Na příslušnou ztrátu se nevztahuje systém odškodnění nebo záruk pro investory (Fond pojištění vkladů, Garanční fond obchodníků s cennými papíry apod.).

### 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 260 000 Kč (cca 10 000 EUR) a fondový majetek investiční části fondu je 2 mlrd. 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 260 000 Kč	Pokud provede odprodej po 1 roce	Pokud provedete odprodej po 3 letech	Pokud provedete odprodej na konci doporučené doby držení
Scénáře			
Náklady celkem CZK	1 595 Kč	4 785 Kč	7 976 Kč
Dopad na výnos (RIY) ročně	0,61 %	0,61 %	0,61 %

#### Skladba nákladů

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.

Náklady, které jsou uvedené v tomto dokumentu anebo podkladem kalkulací uvedených v tomto dokumentu, vychází ze seznamu tzv. *nákladů, které mají být zveřejněny*, jak jej stanoví příslušný evropský prováděcí právní předpis.

#### Tato tabulka ukazuje dopad na výnos ročně

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	n/a	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. Poplatek není aplikován.
	Náklady na výstup	n/a	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice, když dosáhla splatnosti. Poplatek není aplikován.
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	n/a	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	Jiné průběžné náklady	0,61 %	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic. Jedná se zejména o poplatek za obhospodařování, náklady na audit, poplatky burze, depozitářský poplatek, náklady na posudky a specializované poradenské služby.
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	n/a	Dopad výkonnostního poplatku. Inkasujeme z Vaší investice. Pokud produkt překonal svůj srovnávací ukazatel. Poplatek není aplikován
	Odměny za zhodnocení kapitálu	n/a	Dopad odměn za zhodnocení kapitálu. Odměna není aplikována

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

Doporučená minimální doba držení: 5 let

Doporučená doba je dána zejména částí portfolia Fondu představovanému developovanými či rekonstruovanými nemovitostmi. U tohoto produktu s investiční složkou se neposkytuje lhůta na rozmyšlenou nebo lhůta pro zrušení, investice nemá splatnost, čímž není dotčeno právo na odkup investiční akcie Fondem. Při odkupu není aplikován výstupní poplatek (srážka).

### Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Stížnost ohledně daného produktu nebo ohledně jednání tvůrce produktu s investiční složkou či osoby, která poskytuje poradenství o tomto produktu nebo tento produkt prodává, lze podat písemně/emilem prostřednictvím webové stránky <http://www.creamfond.cz/cs/kontakt>, aktuální poštovní adresa a e-mailová adresa je CREAM SICAV, a.s. Vavrečkova 5657, Zlín, PSČ 762 17 a [info@creamfond.cz](mailto:info@creamfond.cz)

### Jiné relevantní informace

Podrobné informace o produktu (zejména Statut) jsou uvedeny na <http://www.creamfond.cz/cs/povinne-uverejnovane-informace>