

## 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

**Investiční akcie investičního fondu kvalifikovaných investorů CREAM SICAV, a.s.**

Tvůrce produktu: **CREAM SICAV, a.s.** (dále též „Fond“)

ISIN: **CZ0008042264**

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

Pro více informací zavolejte na: +420 573 776 300

Česká národní banka je odpovědná za dohled nad Fondem ve vztahu ke sdělení klíčových informací. Fondu bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu České národní banky.

Datum vypracování sdělení klíčových informací: **1.1.2026**

**Chystáte se zakoupit produkt, který není jednoduchý a může být obtížné mu porozumět.**

### O jaký produkt se jedná?

#### Typ

Investiční akcie samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem nevytvářející podfondy.

#### Doba trvání

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

#### 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 jiných 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 a náklady

Nejsou relevantní.

#### Další informace o Fondu

Depozitářem je Československá obchodní banka, a.s. Další informace o Fondu, zahrnující statut, výroční zprávy a praktické informace včetně aktuální hodnoty produktu jsou k dispozici v českém jazyce zdarma na webové stránce <http://www.creamfond.cz>.

Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl 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. Fond v současné době nezohledňuje rizika týkající se udržitelnosti jako samostatnou kategorii rizik ve svém investičním rozhodování, nicméně k určitým rizikům týkajícím se udržitelnosti může být přihlédnuto v rámci komplexní analýzy investice. Investiční strategie Fondu není založena na záměrném vyhledávání a uskutečňování udržitelných investic, tedy investičním hlediskem primárně není, zda se jedná o investici do environmentální oblasti nebo do hospodářské činnosti, která přispívá k sociálním cílům, či do společností, která dodržuje postupy řádné správy a řízení. Retailový investor kromě kapitálu investovaného do produktu s investiční složkou nenese riziko vzniku dalších finančních závazků nebo povinností, ani podmíněných závazků.

Souhrnný ukazatel rizik

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

◀.....▶

Nižší riziko

Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu 5 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud produkt vyinkasujete v počáteční fázi, a můžete získat zpět méně peněz. Můžete inkasovat předčasně. Pravděpodobně zaplatíte vysoké dodatečné náklady, abyste mohli inkasovat předčasně. Pravděpodobně nebudete moci svůj produkt snadno prodat nebo jej budete muset prodat za cenu, která výrazně ovlivní, kolik získáte zpět.

Vyšší riziko

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 7 ze 7, což je nejvyšší třída rizik. Má se za to, 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 držen po doporučenou dobu držení.; oddíl „Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?“ stanoví bližší podmínky.

Maximální možná ztráta představuje celou investici investora (investovanou částku, resp. aktuální hodnotu investice). Kromě investovaného kapitálu nenese investor riziko vzniku dalších finančních závazků nebo povinností (včetně podmíněných).

Pozor na měnové riziko. Fond může obdržet platby v různých měnách, takže konečný výnos, který získáte, závisí na směnném kurzu mezi dotýcnými dvěma měnami. Toto riziko není ve výše uvedeném ukazateli zvažováno.

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

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. Co z tohoto produktu získáte, závisí na budoucí výkonnosti trhu. Budoucí vývoj trhu je nejistý a nelze jej s přesností předvídat. Uvedené scénáře jsou příklady založené na dosavadních výsledcích a na určitých předpokladech. Trhy se mohou v budoucnu vyvíjet velmi odlišně. Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek.

|                                                                                        |                                                |                                         |                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Doporučená doba držení: 5 let                                                          |                                                |                                         |                                                                  |
| Příklad investice 250 000 CZK                                                          |                                                |                                         |                                                                  |
| Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo o všechny. |                                                |                                         |                                                                  |
| Scénáře                                                                                |                                                | Pokud investici ukončíte po jednom roce | Pokud investici ukončíte po doporučené době držení (pěti letech) |
| Stresový scénář                                                                        | Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů | 250 625 CZK                             | 253 125 CZK                                                      |
|                                                                                        | Průměrný každoroční výnos                      | 0,25 %                                  | 0,25 %                                                           |
| Nepříznivý scénář                                                                      | Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů | 251 250 CZK                             | 256 250 CZK                                                      |
|                                                                                        | Průměrný každoroční výnos                      | 0,5 %                                   | 0,5 %                                                            |
| Umírněný scénář                                                                        | Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů | 256 250 CZK                             | 281 250 CZK                                                      |
|                                                                                        | Průměrný každoroční výnos                      | 2,5 %                                   | 2,5 %                                                            |
| Příznivý scénář                                                                        | Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů | 262 500 CZK                             | 312 500 CZK                                                      |
|                                                                                        | Průměrný každoroční výnos                      | 5 %                                     | 5 %                                                              |

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?

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud tomu tak je, poskytně Vám informace o těchto nákladech a o tom, jak ovlivňují vaši investici, tato osoba.

#### Náklady v čase

Tabulky uvádějí částky, kterými jsou z vaší investice hrazeny různé druhy nákladů. Tyto částky závisí na výši Vaší investice a délce držení produktu a na výkonnosti produktu. Částky uvedené v této tabulce jsou příklady založené na vzorové výši investice a různých možných obdobích investice.

Předpokládali jsme, že:

- v prvním roce byste získali zpět částku, kterou jste investovali (0% roční výnos); v případě ostatních dob držení jsme předpokládali výkonnost produktu podle umírněného scénáře,
- je investováno 250 000 Kč (ca 10 000 EUR).

|                                                                                                                                                                                                                                                                          | Pokud investici ukončíte po jednom roce | Pokud investici ukončíte po doporučené době držení (pěti letech) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Náklady celkem                                                                                                                                                                                                                                                           | 659 Kč                                  | 3 296 Kč                                                         |
| Dopad ročních nákladů*                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,26 %                                  | 0,26 % za každý rok                                              |
| * Tento údaj uvádí, jak náklady každoročně za dobu držení snižují Váš výnos. Například ukazuje, že pokud investici ukončíte v doporučené době držení, bude Váš předpokládaný průměrný roční výnos činit bude 2,76 % před odečtením nákladů a 2,50 % po odečtení nákladů. |                                         |                                                                  |

#### 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.

#### Tato tabulka ukazuje dopad na výnos ročně

| Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Pokud investici ukončíte po uplynutí 1 roku |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Náklady na vstup                                        | Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. Poplatek není aplikován.                                                                                                                                                                                                                                                             | 0 Kč                                        |
| Náklady na výstup                                       | Dopad nákladů na ukončení Vaší investice, když dosáhla splatnosti. Poplatek není aplikován.                                                                                                                                                                                                                                                  | 0 Kč                                        |
| Průběžné náklady účtované každý rok                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                             |
| Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady | Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic. Jedná se zejména o poplatek za obhospodařování, náklady na audit, poplatek burze, depozitářský poplatek, náklady na posudky a specializované poradenské služby. 0,26 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad založený na skutečných nákladech za minulý rok. | 659 Kč                                      |
| Transakční náklady                                      | 0 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad nákladů vzniklých při nákupu a prodeji podkladových investic pro produkt. Skutečná částka se bude lišit v závislosti na nakupovaném a prodávaném objemu.                                                                                                                                 | 0 Kč                                        |
| Vedlejší náklady za určitých podmínek                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                             |
| Výkonnostní poplatky a odměny za zhodnocení kapitálu    | Výkonnostní poplatek (pokud by produkt překonal určitý srovnávací ukazatel) není aplikován. Odměna za zhodnocení kapitálu není aplikována.                                                                                                                                                                                                   | 0 Kč                                        |

### 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 představovaném 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

Na žádost investora bude bezúplatně poskytnut statut Fondu, poslední uveřejněná výroční zpráva Fondu a pololetní zpráva Fondu. Tyto dokumenty jsou investorům rovněž k dispozici na internetových stránkách <http://www.creamfond.cz>, stejně jako údaje informace o dosavadní výkonnosti Fondu.