

## Vysvětlivka

V tomto sdělení naleznete 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

### Fond Českého Bydlení SICAV a. s.

#### Investiční akcie třída: RIA

#### ISIN: CZ0008043262

(dále jen „Fond“).

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s., se sídlem Palackého 717/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 06872778, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 23263 (dále jen „Fond“).

#### Tvůrce produktu

Obhospodařovatelem a administrátorem produktu je CODYA investiční společnost, a.s., IČ: 06876897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice (dále jen „Společnost“).

#### Orgán dohledu

Společnost podléhá dohledu České národní banky (dále jen „ČNB“).

#### Kontaktní údaje

Dodatečné informace o Fondu můžete získat na internetové adrese <http://www.codyainvest.cz>, na telefonním čísle +420 513 034 190 (v pracovních dnech od 9:00 do 15:00 hodin), nebo na e-mailové adrese [info@codyainvest.cz](mailto:info@codyainvest.cz). Informace v listinné podobě si můžete vyžádat na kontaktním místě Společnosti Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Černá Pole.

Sdělení klíčových informací bylo vypracováno dne 01.03.2022.

#### Upozornění

Produkt, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.

## O jaký produkt se jedná?

### Typ produktu

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů.

### Cíle produktu a prostředky k jejich dosažení

Investičním cílem fondu je trvalé zhodnocování vložených prostředků, a to zejména na základě investic do účastí v nemovitostních společnostech, jejichž předmětem činnosti je investování do nájemních nemovitostí především rezidenčního charakteru a úvěrové financování těchto nemovitostních společností. Výnosy investic fondu tak budou převážně opatřovány z dividend a z úroků, které budou fondu vyplácet jím vlastněné nemovitostní společnosti s tím, že tyto generují výnosy převážně z inkasovaných nájmu. Většina investic Fondu bude realizována na území Evropské unie.

Fond bude využívat pákového efektu. Celková expozice Fondu pro přijaté úvěry, zápůjčky, vydané dluhopisy činí max. 400% hodnoty fondového kapitálu Fondu. Poskytování úvěrů a zápůjček je možné za předpokladu, že tyto budou pro Fond ekonomicky výhodné a splňují limity stanovené Statutem (až do souhrnné výše 100 % hodnoty majetku Fondu, se splatností max.20 let). Likvidní část investičního majetku Fondu může být tvořena běžnými účty, vklady, se kterými je možno volně nakládat nebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok; cenných papírů vydávaných investičními fondy; státních pokladničních poukázek nebo pokladničních poukázek České národní banky a obdobných zahraničních cenných papírů.

Fond nesleduje či nekopíruje žádný určitý index nebo ukazatel (benchmark). Fond nebude uzavírat žádné derivátové obchody za účelem spekulace, ale pouze za účelem případného zajištění rizika, nejčastěji se bude jednat o úrokové nebo měnové riziko. Výnosy z hospodaření s majetkem Fondu jsou reinvestovány.

Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích nemůže Fond zaručit dosažení stanovených cílů. Hodnota Vaší investice závisí především na ekonomických výsledcích společností, do kterých Fond investoval, dodržení závazků emitentů dluhopisů, na vývoji tržních cen dluhopisů, resp. vývoji na finančních trzích.

### Typ investora, jemuž má být Fond nabízen

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 zbytečné 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. Minimální výše investice činí 1.000.000,- Kč. Fond je určený pro kvalifikované investory, jejichž referenční měnou

je CZK, příp. EUR. Investiční horizont investora min. 3 roky. Produkt je vhodný zejména pro investory, kteří:

- jsou schopni akceptovat ztrátu investice v plné výši,
- akceptují omezenou likviditu své investice, mají znalosti a zkušenosti s investováním do investičních cenných papírů a cenných papírů kolektivního investování; předchozí zkušenosti se však nutně nepožadují.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to nemá produkt stanoven žádné datum splatnosti. Fond 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 v Fondu.

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

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

←  
**NIŽŠÍ RIZIKO**

→  
**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 6 ze 7, 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.

Společnosti, pokud do nich Fond investoval, příjemci zápůjček, dlužníci z pohledávek, příp. vydavatelé dluhopisů, se mohou stát neschopnými plnit své závazky, čímž pohledávky za nimi z titulu zápůjček, jimi vydané dluhopisy nebo nástroje peněžního trhu mohou zčásti nebo zcela ztratit na hodnotě.

Tento investiční produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, nejedná se o zajištěný ani o zaručený fond. Hodnota investice do Fondu může klesat i stoupat a investor může ztratit část nebo celou výši své investice. Nenesete však riziko vzniku dalších finančních závazků nebo povinností.

Z ekonomických, restrukturalizačních či legislativních důvodů může dojít ke zrušení a likvidaci Fondu. V důsledku této možnosti nemáte zaručeno, že Vaše investice bude moci trvat po celou dobu doporučené doby investice. To může mít dopad na předpokládaný výnos z Vaší investice, resp. na celou Vámi investovanou částku.

### Jiná rizika nezohledněná v souhrnném ukazateli rizik

Rizika plynoucí z výběru aktiv Fondu a finančních nástrojů, které zahrnuje všechna rizika podkladových aktiv. Rizika jsou spojena zejména s možným nenaplněním očekávaných ekonomických výsledků předmětných společností; rizika změn právního prostředí, příp. regulatorních změn; rizika vlivu ekonomického cyklu apod. Dále kreditní riziko společností, do nichž Fond investoval a navíc některá další, jako například, riziko likvidity, riziko vypořádání, riziko nelineární závislosti na ceně podkladového aktiva. S těmito riziky se dále pojí riziko koncentrace plynoucí z nízké diverzifikace portfolia Fondu. Riziko koncentrace spočívá v možnosti selhání investice při soustředění investovaných prostředků v určitém druhu ekonomického odvětví, státu či regionu nebo určitém druhu aktiv. Podrobný přehled rizik, která se vztahují k produktu, je uveden ve statutu Fondu.

Operační riziko plynoucí z nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí.

Riziko vypořádání je spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne dle předpokladů z důvodů neplnění protistrany nebo z důvodů omezení likvidity. Pozor na měnové riziko, pokud fond investuje do zahraničního aktiva je jeho výnosnost závislá mj. též na směnném kurzu mezi měnou státu, kde se investice nachází a českými korunami, v nichž je produkt denominován.

Výnos produktu není na výnos portfolia fondu navázán zcela lineárně. Výnos produktu je stanoven na základě pravidel pro distribuci výnosu portfolia fondu definovaných ve stanovách a statutu fondu. Distribuce výnosu produktu může být složitá a obtížně srozumitelná, proto je nezbytné, aby se investor seznámil s jejími parametry důkladně ještě před uskutečněním investice.

### Scénáře výkonnosti

Výše investice:		2.000.000,- Kč		
Doba držení investičních akcií:		1 rok	2 roky	3 roky
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět (po úhradě nákladů)	1.386.518,- Kč	1.427.834,- Kč	1.629.070,- Kč
	Průměrný výnos každý rok	-30,70 %	-15,50 %	-6,60 %
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět (po úhradě nákladů)	1.672.311,- Kč	1.640.520,- Kč	1.801.448,- Kč
	Průměrný výnos každý rok	-16,40 %	-9,40 %	-3,40 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět (po úhradě nákladů)	1.803.759,- Kč	1.884.860,- Kč	2.188.192,- Kč
	Průměrný výnos každý rok	-9,80 %	-2,90 %	3,00 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět (po úhradě nákladů)	1.853.773,- Kč	1.985.010,- Kč	2.357.426,- Kč
	Průměrný výnos každý rok	-7,30 %	-0,40 %	5,60 %

Tato tabulka uvádí různé scénáře, které zobrazují potenciál návratnosti Vaší investice za stanovenou dobu držení investičních akcií Fondu a které můžete porovnat se scénáři jiných produktů.

Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět při mimořádných okolnostech na trhu a nebere v potaz situaci, kdy Vám nejsme schopni zaplatit. V takovém případě mohou Vaše ztráty dosáhnout až hodnoty celé investice.

Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného produktu, včetně vstupního a výstupního poplatku v maximální výši, ale **ne musí zahrnovat veškeré náklady, které zaplatíte svému poradci** nebo distributorovi. Údaje nezahrnují Vaše daňové povinnosti, které mohou rovněž ovlivnit návratnost investice.

### Co se stane, když Fond Českého Bydlení SICAV a. s. není schopen uskutečnit výplatu?

Odкупování investičních akcií může být pozastaveno v souladu se zákonem a statutem Fondu nejdéle na dobu 3 měsíců. Společnost o pozastavení neprodleně informuje ČNB a zveřejní tuto informaci na [www.codyainvest.cz](http://www.codyainvest.cz). Na případnou ztrátu se nevztahuje systém odškodnění nebo záruk pro investory.

### S jakými náklady je investice spojena?

Tabulka ukazuje celkové náklady Fondu po tři různé doby držení investičních akcií Fondu. Náklady zahrnují Vstupní i Výstupní poplatky. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnosti změnit. Celkové náklady zahrnují přímé i nepřímé náklady investora včetně jednorázových a opakovaných nákladů.

<b>Výše investice:</b>	<b>2.000.000,- Kč</b>		
<b>Pokud požádáte o odkup investičních akcií po:</b>	<b>1 roce</b>	<b>2 letech</b>	<b>3 letech</b>
<b>Náklady celkem</b>	<b>346.694,-Kč</b>	<b>408.884,-Kč</b>	<b>259.956,- Kč</b>
Dopad na výnos p.a.	17,30 %	10,10 %	3,90 %

#### **Skladba nákladů**

Tabulka níže ukazuje význam různých kategorií nákladů a jejich dopad na předpokládaný roční výnos investice, který byste mohli získat na konci doporučené doby držení investičních akcií Fondu.

<b>Jednorázové náklady</b>	<b>Náklady na vstup</b>	max. 5,00%	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. To je maximum, které zaplatíte, a mohli byste platit méně. To zahrnuje náklady na distribuci Fondu.
	<b>Náklady na výstup</b>	0,00%	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice, když přesáhla 24 měsíců.
<b>Průběžné náklady</b>	<b>Transakční náklady portfolia</b>	0,00%	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	<b>Jiné průběžné náklady</b>	2,18%	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic.
<b>Vedlejší náklady</b>	<b>Výkonnostní poplatky</b>	nejsou uplatňovány	Dopad výkonnostního poplatku. Inkasujeme je z Vaší investice, pokud produkt překonal svůj srovnávací ukazatel.
	<b>Odměny za zhodnocení kapitálu</b>	nejsou uplatňovány	Dopad odměn za zhodnocení kapitálu. Inkasujeme je, pokud investice prokázala výkonost lepší než x %.

Distributoři a všechny ostatní osoby, které Fond prodávají, poskytnou podrobné informace o veškerých nákladech spojených s distribucí, jež nebyly zahrnuty do výše uvedených nákladů, tak aby Vám umožnili pochopit kumulativní účinek souhrnných nákladů na návratnost investice.

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

**Doporučená doba držení investičních akcií Fondu je 3 let a více.**

Požádat o odkup investičních akcií Fondu investor může i před uplynutím doporučené doby držení investičních akcií Fondu. Investiční akcie Fondu jsou odkupovány za aktuální hodnotu, která je investorům zpřístupněna na [www.codyainvest.cz](http://www.codyainvest.cz) každý pracovní den, pokud nedošlo k pozastavení odkupování. Společnost vypořádá odkup investičních akcií Fondu na základě žádosti investora o odkoupení investičních akcií Fondu, případně na základě výpovědi Smlouvy, na jejímž základě je investorovi veden majetkový účet, kde jsou příslušné investiční akcie evidovány, a to ve lhůtě do 12 kalendářních měsíců od konce čtvrtletí, v němž obdržel žádost investora o odkoupení investičních akcií., pokud nedojde k pozastavení jejich odkupování.

Žádost o odkoupení investičních akcií, případně výpověď Smlouvy je neodvolatelná. Při odkoupení investičních akcií se má vždy za to, že jako první jsou odkupovány investiční akcie Fondu nejdříve investorem nabyté (FIFO metoda). Odkupování investičních akcií Fondu se provádí pouze v měně Kč.

Na odkupy investičních akcií se aplikuje výstupní poplatek ve výši:

- 10 % z objemu odkupovaných investičních akcií, pokud jde o odkup více než 10 % objemu investičních akcií investora, a to výlučně v případě podání žádosti o odkup ve lhůtě do 24 měsíců od úpisu odkupovaných akcií;
- 5 % z objemu odkupovaných investičních akcií, pokud jde o odkup méně než 10 % objemu investičních akcií investora, a to výlučně v případě podání žádosti o odkup ve lhůtě do 24 měsíců od úpisu odkupovaných akcií;
- 0 % z objemu odkupovaných investičních akcií, pokud jde o odkup méně než 5 % objemu investičních akcií akcionáře splňujícího podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 1 Zákona a méně než 1.000.000,- Kč kumulovaně za uplynulých 12 kalendářních měsíců, při podání žádosti o odkup ve lhůtě do 24 měsíců od úpisu odkupovaných investičních akcií;
- 0 % z objemu odkupovaných investičních akcií při žádosti o odkup podané po uplynutí lhůty 24 měsíců od úpisu odkupovaných investičních akcií.

Konkrétní výše výstupního poplatku je uvedena v Ceníku. Celková hodnota investice nesmí odkupem klesnout pod zákonem stanovenou výši.

#### **Jakým způsobem mohu podat stížnost?**

Stížnost můžete podat:

- v písemné formě poštou na kontaktní místo Společnosti CODYA investiční společnost, a.s., Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Černá Pole nebo elektronicky na [stiznosti@codyainvest.cz](mailto:stiznosti@codyainvest.cz)
- telefonicky každý pracovní den od 9,00 do 15,00 na telefonním čísle +420 513 034 190, nebo
- osobně na kontaktním místě Společnosti CODYA investiční společnost, a.s., Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Černá Pole.

V případě nespokojenosti s vyřízením a/nebo vyřizováním stížností jste oprávněni se obrátit též na ČNB. Další podrobnosti vyřizování stížností jsou stanoveny v Reklamačním řádu, který je zveřejněn na [www.codyainvest.cz](http://www.codyainvest.cz).

#### **Jiné relevantní informace**

Depozitář fondu: Československá obchodní banka, a. s.

Na požádání Vám budou Společností nebo distributorem bezúplatně poskytnuty elektronicky nebo v listinné podobě statut Fondu, jeho poslední uveřejněná výroční zpráva a toto Sdělení klíčových informací. Vybrané dokumenty jsou Vám k dispozici i na internetové adrese [www.codyainvest.cz](http://www.codyainvest.cz).

**Daňová povinnost**

Fond podléhá českému právu. To má vliv na to, jak jsou zdaňovány výnosy Fondu. Zdanění vašich výnosů z odkupu investičních akcií Fondu se řídí daňovými předpisy vašeho domovského státu.