

Sdělení klíčových informací

Max Development Fond SICAV a.s., Max Development podfond třída Prioritní investiční akcie

1. 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.

2. PRODUKT

- 2.1 Název produktu:** Max Development podfond třída Prioritní investiční akcie (dále jen „Produkt“)
- 2.2 Tvůrce produktu:** Max Development Fond SICAV a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 21654727 (dále jen „Fond“) jednající jménem a na účet Max Development podfond (dále jen „Podfond“)
- 2.3 ISIN:** CZ0008052602
- 2.4 Internetové stránky:** www.woodis.cz
- 2.5 Dodatečné informace:** (+ 420) 222 096 111 nebo pište na e-mail: fondy@wood.cz
- 2.6 Příslušný dohledový orgán:** Česká národní banka, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, www.cnb.cz, je odpovědná za dohled nad Max Development podfond, Max Development Fond SICAV a.s. ve vztahu ke sdělení klíčových informací.
- 2.7 Datum vypracování klíčových informací / datum poslední úpravy:** 1. července 2025

3. O JAKÝ PRODUKT SE JEDNÁ?

3.1 Typ

Třída prioritních investičních akcií podfondu investičního fondu kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem.

3.2 Doba trvání

Fond je zřízen na dobu neurčitou a není stanoveno žádné datum splatnosti. Investice do Fondu nemůže být za žádných okolností automaticky ukončena.

Smlouva o vydávání a odkupování investičních akcií může být ukončena dohodou smluvních stran nebo jednostrannou výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou ze strany investora nebo též Fondu, a to s uvedením nebo bez uvedením důvodu. Práva investora inkorporovaná do investičních akcií trvají i po ukončení smluvního vztahu, zejména pak právo na odkoupení investičních akcií.

3.3 Cíle

Podfond investuje do rezidenčních nemovitostí a je především zaměřen na developerské projekty kvalitních rezidenčních výstaveb v České republice, a to v různých fázích povolovacího procesu či výstavby. Cílem Podfondu zhodnotit investované prostředky Podfondu prostřednictvím prodeje těchto projektů po jejich dokončení, ať již vcelku, po jednotlivých fázích či částech (prodejem bytových jednotek, nebytových prostor, garážových stání a dalších prostor), strategickému investorovi, či jednotlivým kupujícím. Výnosy Podfondu budou reinvestovány a odrazí se ve zvýšené hodnotě investiční akcie.

Výkonnost portfolia podfondu nebude porovnávána proti žádnému srovnávacímu benchmarku, respektive tržnímu kompozitnímu indexu. Produkt může využívat repo obchody, a to účelem snížení rizika nákladů nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro Produkt. Investiční akcie podfondu nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

Podfond je denominovaný v českých korunách, měnové riziko není aktivně řízeno. Podfond bude využívat konzervativní míru zadlužení. Doporučený investiční horizont pro investora je minimálně 5 let.

3.4 Zamýšlený investor

Produkt není určen pro retailové investory. Produkt je určen výhradně pro kvalifikované investory ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, kteří mají zkušenosti s investováním do různých nástrojů finančního trhu a mají dostatečné zkušenosti potřebné pro posouzení rizik investice. Jsou si tak vědomi všech rizik, které pro ně z této investice vyplývají, a znají odlišnosti v regulaci fondů kvalifikovaných investorů a rizika s tímto druhem investice spojená. Investice do Produktu není určena pro kvalifikované investory s investičním horizontem kratším než 5 let, pro kvalifikované investory, kteří nemají dostatečné zkušenosti s investováním do obdobných finančních nástrojů a pro investory bez dostatečné kapitálové vybavenosti zajišťující, že případný nezdar investice výrazněji neohrozí životní úroveň investora a dopad na splnění jeho finančních cílů nebude zásadní.

3.5 Další informace

Depozitářem Fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetavského 1525/1, Michle, 140 92 Praha 4, IČO: 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“).

Aktuální znění statutu Fondu a Podfondu a výroční zprávy Fondu budou k dispozici na webových stránkách www.woodis.cz a každý držitel Produktu je může dále bezúplatně získat v sídle Investiční společnosti či zasláním v elektronické podobě na základě žádosti zasláné na e-mail fondy@wood.cz. Stejným způsobem lze získat i další informace o Produktu.

4. JAKÁ PODSTUPUJI RIZIKA A JAKÉHO VÝNOSU BYCH MOHL DOSÁHNOUT?

4.1 Ukazatel rizik



Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu 5 let. Skutečné riziko se může výrazně lišit, pokud Produkt vyinkasujete v počáteční fázi, a můžete získat zpět méně peněz.

Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro úroveň rizika tohoto produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že přijmete o peníze v důsledku na trzích, nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit. Zařadili jsme tento produkt do třídy 6 ze 7,

což je druhá nejvyšší třída rizik. To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na vysokou úroveň a je velmi pravděpodobné, že naši kapacitu Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky.

V praxi se riziko spojené s investicí podstatně liší při odlišné době držení (délky investice), při nedodržení investičního horizontu může být skutečné riziko podstatně vyšší a můžete tak při předčasném ukončení investice získat zpět podstatně méně.

Více informací o předčasném ukončení a doporučené době držení investice naleznete níže. Dále upozorňujeme, že hodnota investice může v čase klesat i stoupat a návratnost investice není zaručena. V krajním případě může maximální ztráta představovat celou investovanou částku.

Fond rovněž zahrnuje věcné významné riziko likvidity.

Další rizika, která investor podstupuje při investování do tohoto Podfondu a která nejsou zohledněna v ukazateli SRI jsou: operační, vypořádání, rizika spojená s oceněním nemovitostí, riziko koncentrace, riziko spojené s výstavbou projektu.

4.2 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, riziko spojené s dluhovým financováním, riziko exitu/prodeje projektu.

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	
Scénáře		Pokud investici ukončíte po uplynutí 1 roku	Pokud investici ukončíte po uplynutí 5 let
Minimální	Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo o všechny.		
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	220 442 CZK	154 470 CZK
	Průměrný výnos každý rok	-11,8 %	-9,2 %
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	265 784 CZK	393 560 CZK
	Průměrný výnos každý rok	6,3 %	9,5 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	265 784 CZK	393 560 CZK
	Průměrný výnos každý rok	6,3 %	9,5 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	265 784 CZK	393 560 CZK
	Průměrný výnos každý rok	6,3 %	9,5 %

5. CO SE STANE, KDYŽ MAX DEVELOPMENT FOND SICAV A.S. NENÍ SCHOPNA USKUTEČNIT VÝPLATU?

Peněžní i majetkové účty zřizuje a vede jménem Podfondu Depozitář a jsou odděleny od majetku Fondu i Depozitáře. Případná insolvence Fondu jako tvůrce produktu nebo Depozitáře proto nemá vliv na hodnotu investice.

6. 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.

6.1 Náklady v čase

Tabulky uvádějí částky, kterými jsou z vaší investice hrazeny různé druhy nákladů. Tyto částky závisí na výši Vaší investice, délce držení produktu a (případně) 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 CZK ročně.

Scénáře	Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud provedete odprodej po 5 letech
Náklady celkem	8 034 CZK	5 603 CZK
Dopad na výnos (RIY) ročně	3,2 %	0,4 %

(*) 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 9,8 % před odečtením nákladů a 9,5 % po odečtení nákladů.

Tyto údaje zahrnují maximální poplatek za distribuci, který si může osoba, která Vám produkt prodává, účtovat tj. 0 % investované částky. Skutečnou výši poplatku za distribuci Vám sdělí tato osoba.

6.2 Skladba nákladů

Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu		Pokud investici ukončíte po uplynutí jednoho roku
Náklady na vstup	Při vydávání investičních akcií není aplikován vstupní poplatek (přirážka)	0 CZK
Náklady na výstup	Při odkupu investičních akcií není aplikován výstupní poplatek.	0 CZK*
*v případě ukončení investice před uplynutím jednoho roku je výstupní poplatek 3,0 % z peněžitého protiplnění, vyplaceného investorovi za odkoupení investičních akcií.		7 259 CZK

Průběžné náklady hrazené ročně z majetku Podfondu

Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	0,31 % hodnoty Vaší investice za rok.	775 CZK
Transakční náklady	0,0 % 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 CZK
Vedlejší náklady za určitých podmínek		
Výkonnostní poplatky a odměny za zhodnocení kapitálu	U tohoto produktu se neplatí odměny za zhodnocení kapitálu.	0 CZK

7. JAK DLOUHO BYCH MĚL INVESTICI DRŽET? MOHU SI PENÍZE VYBRAT PŘEDČASNĚ?**Doporučená doba držení: 5 let**

Délka doporučeného horizontu souvisí s rizikovým profilem Produktu, kdy rizikovější aktiva podléhají v krátkém období vyšším tržním výkyvům a tím může být negativně ovlivněna hodnota investice. Dodržení horizontu výrazně zvyšuje pravděpodobnost, že zhodnocení investice bude kladné.

Investiční akcie jsou od investora odkoupeny za obvyklých podmínek ve lhůtě do šesti (6) měsíců do konce kalendářního měsíce, v němž obdržel žádost o odkoupení od prvního ocenění Podfondu následujícího po doručení žádosti dle Smlouvy, nejdéle pak do jednoho (1) roku od doručení žádosti. Upozorňujeme, že při nedodržení investičního horizontu může být skutečné riziko vyjádřené souhrnným ukazatelem rizik vyšší. Nedodržení investičního horizontu tak může mít vliv na výnos investice vyjádřené ukazatelem RYI i na uvedené scénáře výkonnosti (viz informace uvedené výše).

8. JAKÝM ZPŮSOBEM MOHU PODAT STÍŽNOST?

Investor má možnost podat stížnost či reklamaci následujícími způsoby:

- a) e-mailem na adresu fondy@wood.cz
- b) telefonicky na číslo +420 222 096 111;
- c) poštou nebo osobně na adrese sídla Investiční společnosti;

Postup pro podávání stížností a reklamací zákazníků, jakož i postup pro jejich vyřizování je upraven v Reklamačním řádu dostupném na webových stránkách Investiční společnosti www.wood.cz a na vyžádání na e-mailové adrese fondy@wood.cz nebo v sídle Investiční společnosti.

Investor je oprávněn podat stížnost na postup Fondu u dohledového orgánu, tj. u České národní banky, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, případně se také obrátit na Finančního arbitra nebo příslušný soud.

9. JINÉ RELEVANTNÍ INFORMACE

Dokumenty, na něž má investor (klient) nárok ze zákona: smluvní materiály, statut Fondu, sdělení klíčových informací.

Dokumenty / informace dostupné nad rámec zákona, které jsou investorovi dostupné – lze je získat na žádost: jakékoli jiné informace, které se vztahují k Vaší smlouvě.

Dodatečné informace lze získat osobně v sídle Fondu, telefonicky či písemně prostřednictvím kontaktních údajů uvedených v kapitole Základní informace o produktu.

Toto sdělení klíčových informací bylo zpracováno na základě Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1286/2014/EU a Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2011/61/EU, a bude aktualizováno a přezkoumáno nejméně jednou za 12 měsíců. Aktuální znění sdělení klíčových informací naleznete na webových stránkách Fondu.