

## 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                                |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| Investiční akcie C, ASCAVIA SICAV podfond                                     |                     | CZ1005201614                        |
| NÁZEV TVŮRCE PRODUKTU                                                         | INTERNETOVÁ STRÁNKA | TELEFON                             |
| ASCAVIA 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 |                     | 07.10.2025                          |
| UPOZORNĚNÍ                                                                    |                     |                                     |
| PRODUKT, O JEHOŽ KOUPI UVAŽUJETE, JE SLOŽITÝ A MŮŽE BÝT OBTÍŽNĚ SROZUMITELNÝ. |                     |                                     |

### O jaký produkt se jedná?

| TYP PRODUKTU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Investiční akcie C vydané k podfondu ASCAVIA podfond. (dále též jen „Podfond“). Jedná se o účastnický cenný papír vydaný k investičnímu fondu, který je: <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>Podfond se specializuje především na investice do trhu s nemovitostmi. Je založen za účelem zhodnocování peněžních prostředků akcionářů prostřednictvím přímých a nepřímých investic, zejména formou poskytování zajištěných úvěrů a zápůjček a prostřednictvím majetkových účastí v nemovitostních společnostech. Investiční strategie podfondu je koncipována tak, aby vyváženě kombinovala růstový potenciál developerských projektů s příjmy z nájemního bydlení a efektivním řízením likvidity. Podfond bude poskytovat úvěrové financování zejména svým dceřiným společnostem za účelem realizace převážně krátkodobých developerských projektů, které mohou zahrnovat výstavbu, rekonstrukci či rozvoj rezidenčních a komerčních nemovitostí. Tyto projekty mohou být v různém stupni rozpracovanosti – od akvizice nemovitosti v počáteční fázi výstavby až po investice do již dokončených projektů. Část projektů bude směřovat do nájemního bydlení s cílem jejich následného odprodeje specializovaným investorům.</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. V případě, že Podfond dosáhne kladného zhodnocení portfolia, podílí se třída IAC na výnosu rovnoměrně podřízeně až do výše 16,5 % p.a. zhodnocení fondového kapitálu IAC. Z výnosu nad tuto úroveň náleží třídě IAC podíl ve výši 20 %. V případě, že Podfond dosáhne ztráty, je ztráta alokována rovnoměrně mezi třídy IAA, IAB, IAC, IAR a IAY dle výše jejich fondového kapitálu. Před rozdělením výnosu nebo ztráty dochází k redistribuci ve výši 1,25 % p.a. z fondového kapitálu IAB do třídy IAY. 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.</p> <p>DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, se sídlem Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, 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> |

| 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 Fondu.</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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to nemá produkt stanoveno 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 ve Fondu.</p> |

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

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

**NIŽŠÍ RIZIKO**

**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.

**VYŠŠÍ RIZIKO**
**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 7 ze 7, což je 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 7. 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 varuje 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 EUR, předpokládá průměrné roční zhodnocení v %.

| Scénář            | Držení produktu 1 rok |          | Držení produktu 3 roky |         | Držení produktu 5 let<br>(doporučená doba držení) |         |
|-------------------|-----------------------|----------|------------------------|---------|---------------------------------------------------|---------|
| Stresový scénář   | 834 030               | -16,60 % | 816 500                | -6,53 % | 731 800                                           | -6,05 % |
| Nepříznivý scénář | 924 390               | -7,56 %  | 1 072 700              | 2,37 %  | 1 162 700                                         | 3,06 %  |
| Umírněný scénář   | 1 009 440             | 0,94 %   | 1 407 700              | 12,07 % | 1 842 600                                         | 13,00 % |
| Příznivý scénář   | 1 047 690             | 4,77 %   | 1 577 400              | 16,41 % | 2 147 800                                         | 16,52 % |

**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, poskytne 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<br>po 1 roce | Pokud požádáte o odkup<br>po 3 letech | Pokud požádáte o odkup<br>po 5 letech (doporučeno) |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Náklady celkem (Kč)            | 143 010                             | 31 100                                | 34 500                                             |
| Dopad na výnos (RIY) ročně (%) | 14,30 %                             | 0,76 %                                | 0,37 %                                             |

**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 | Max. 0 % | Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice vztahující se k Investičním akciím. |
|---------------------|------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                  |                         |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | Náklady na výstup *     | 80 % do 7 let od uskutečnění investice<br>0 % od uskutečnění investice | Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před vyplacením investice vztahující se k investičním akciím.                                                                                                                                                                                          |
| Průběžné náklady | Celková nákladovost TER | 3,26 %                                                                 | Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku<br>Tyto náklady se odrazí pouze ve výkonnosti příslušné investice, nejsou účtovány přímo investorovi.<br>Jedná se o údaj za předchozí účetní období. V případě nově založeného Fondu údaj vychází i z odhadu (podrobnější informace jsou k dispozici ve statutu Fondu). |
| Vedlejší náklady | Výkonnostní odměna      | 0 %                                                                    | Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek. Tyto náklady se odrazí pouze ve výkonnosti příslušné investice, nejsou účtovány přímo investorovi.                                                                                                                                                             |

\* Investiční společnost může v odůvodněných případech vstupní / výstupní poplatky snížit až do výše 0% bez ohledu na výši investice.

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

Do majetku podfondu jsou pořizovány zejména investice do nemovitostí, účastí v nemovitostních a jiných kapitálových společnostech, investičních nástrojů, nemovitých věcí a nemovitostních společností a střednědobé a dlouhodobé úvěrové nástroje v podobě poskytnutých zajištěných úvěrů a zápůjček. Tyto investice předpokládají alespoň střednědobý horizont pro dosažení plánovaného zhodnocení. Předčasné ukončení investice je spojeno s dodatečnými náklady na likviditu na straně podfondu, a proto je předčasný odkup produktu do 36 měsíců od investice zatížen srážkou.

##### **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., Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, v pracovní dny v době 9:30-16 hod., nebo s úředně ověřeným podpisem investora poštovní zásilkou zaslanou 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 rizikové výnosový profil produktu: Při odkupu 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):

- 0 % z celkové aktuální hodnoty odkupovaných investičních akcií ke dni podání žádosti o odkup v případě podání žádosti o odkup po uplynutí 36 měsíců od první investice investora do podfondu;
- 5 % z celkové aktuální hodnoty odkupovaných investičních akcií ke dni podání žádosti o odkup v případě podání žádosti o odkup ve lhůtě od 24 měsíců do 36 měsíců od první investice investora do podfondu.
- 10 % z celkové aktuální hodnoty odkupovaných investičních akcií ke dni podání žádosti o odkup v případě podání žádosti o odkup ve lhůtě od 12 měsíců do 24 měsíců od první investice investora do podfondu.
- 15 % z celkové aktuální hodnoty odkupovaných investičních akcií ke dni podání žádosti o odkup v případě podání žádosti o odkup ve lhůtě do 12 měsíců od první investice investora do podfondu.

#### **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., Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, v pracovní dny v době 9:30-16:00 hod
- poštou na adresu administrátora: DELTA Investiční společnost, a.s., Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1
- elektronickou poštou na adresu [info@deltais.cz](mailto:info@deltais.cz)
- prostřednictvím webových stránek [www.deltais.cz](http://www.deltais.cz)

#### **Jiné relevantní informace**

##### **INFORMAČNÍ DOKUMENTY, KTERÉ MAJÍ BÝT INVESTOROVÍ POSKYTNUTY V PŘEDSMMLUVNÍ NEBO POSMLUVNÍ FÁZI**

Na žádost budou investorovi zdarma poskytnuty následující informační dokumenty:

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

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