SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

Účel

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

Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s.
Investiční akcie třída D – dividendová, denominace CZK
ISIN: CZ1005202786

Jedná se o alternativní investiční fond.

Silverline Fund SICAV a.s., IČO: 751 63 055, se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 27027. Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeném ČNB dne 4.1. 2022. Údaje o podfondu byly zapsány do uvedeného seznamu dne 31.1.2022 (dále jen „**Produkt**“).

Obhospodařovatelem a administrátorem Fondu je CODYA investiční společnost, a.s., IČO: 068 76 897, se Lidická 1879/48, 602 00 Brno-Černá Pole (dále jen „**Společnost**“).

www.codyainvest.cz

Pro více informací zavolejte na +420 513 034 190 (v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hodin) nebo pište na info@codyainvest.cz

Česká národní banka (dále jen „**ČNB**“) je odpovědná za dohled nad Společností ve vztahu ke sdělení klíčových informací. Společnosti bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu ČNB.

Sdělení klíčových informací bylo vypracováno dne 21.10.2026.

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

O jaký produkt se jedná?

Typ produktu

Produkt je podfondem investičního fondu, který je investičním fondem kvalifikovaných investorů ve formě akciové společnosti s proměnlivým základním kapitálem tzv. SICAV. Majetek a závazky každého podfondu jsou ze zákona odděleny od jiných podfondů (podfond tedy neručí za dluhy jiného podfondu). Investor má právo požádat o zpětný odkup cenných papírů na vrub Produktu. Produkt je dividendový a zaměřuje se na výplatu zhodnocení majetku. Produkt má měsíční periodu oceňování (dále jen „Oceňovací období“). Investor může o odkup žádat kdykoli, přičemž jeho vypořádání v souladu se statutem Produktu musí proběhnout nejpozději do 6 měsíců od skončení oceňovacího období, ve kterém byla doručena žádost o odkup. Depozitář Produktu je Cyrrus, a.s., IČO: 639 07 020, se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 3800. Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Doba trvání

Produkt byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to nemá Produkt stanoveno žádné datum splatnosti. Produkt není oprávněn jednostranně odstoupit od produktu mimo případy zrušení Produktu. Produkt může být automaticky ukončen v případě zrušení Produktu. Produkt může být zrušen z důvodů stanovených zákonem. Produkt může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, a to rozhodnutím valné hromady Produktu, 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 Produktu.

Cíle

Investičním cílem Produktu je poskytnout investorům zhodnocení investovaných finančních prostředků prostřednictvím dosažení nárůstu hodnoty investiční akcie nad její jmenovitou hodnotu. Prostředkem k dosažení investičního cíle je především provádění podrobných analýz ekonomické výhodnosti zamýšlených investic s ohledem na jejich výkonnost a rizika, případně právní, účetní, daňové a další analýzy. Produkt převážně investuje do udržitelných investic. Produkt podporuje enviromentální nebo sociální charakteristiky ve smyslu čl. 8 SFDR. Produkt investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle par.17 zákona o daních z příjmů více než 90 % hodnoty svého majetku především do nemovitostních společností (zejména rezidenčního charakteru), developerských projektů, poskytování úvěrů a zápůjček těmto společnostem a dále do doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji finančních trhů, a to s limity stanovenými statutem. Většina investic Produktu bude realizována na území Evropy a USA, a to zejména na území střední a východní Evropy, a to v různých měnách. Produkt nesleduje či nekopíruje žádný určitý index nebo ukazatel (benchmark).

Limit pro celková expozice Produktu vypočítaná závazkovou metodou činí max. 300 % hodnoty fondového kapitálu Produktu.

Výnosnost Produktu není přímo úměrná růstu fondového kapitálu. Dosažení plánovaného výnosu není nijak zajištěno nebo garantováno. Hodnota Vaší investice závisí především na ekonomických výsledcích společností, do kterých Produkt investuje, dodržení závazků ze strany dlužníků či na vývoji produktů finančních trhů, do kterých Produkt investuje.

Zamýšlený retailový investor

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, jejichž referenční měnou je CZK, současně jsou ochotni nést vyšší míru rizika ztráty a jsou schopni akceptovat ztrátu investice i v plné výši, akceptují omezenou likviditu své investice, 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 Produktu.

Další informace o Produktu, statut Produktu obsahující popis investiční strategie a cílů Produktu, poslední výroční zpráva v českém jazyce Vám je k dispozici zdarma v listinné podobě na kontaktním místě Společnosti, na adrese CODYA investiční společnost, a.s., Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Černá Pole (dále jen „**Kontaktní místo**“), elektronicky na internetové adrese www.codyainvest.cz, případně též u Vašeho distributora. Na www.codyainvest.cz rovněž naleznete další praktické informace včetně údaje o aktuální hodnotě investičních akcií vydávaných Produktem.

Vydávání a odkupování investičních akcií je prováděno každý pracovní den. Produkt neumožňuje volbu podle vlastního uvážení v případě určitých zamýšlených investic.

Jaká podstupuji rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

Ukazatel rizik

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. Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu nejméně 5 let.

Skutečné riziko se může výrazně lišit, pokud produkt vyinkasujete v počáteční fázi a můžete získat výrazně méně peněz. Produkt zahrnuje věcně významné riziko likvidity, ať už je smluvní povahy či nikoliv. Pravděpodobně budete moci inkasovat předčasně, avšak po dobu 3 let od počátku své investice zaplatíte vysoké dodatečné náklady, abyste mohli inkasovat předčasně, a to ve formě výstupních poplatků.

Tento investiční produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohli přijít o část svých investic nebo o všechny. Produkt nedrží žádnou ochranu kapitálu proti případnému tržnímu riziku. Produkt nevyužívá finanční deriváty. Hodnota investice do Produktu může klesat i stoupat a investor může ztratit část nebo celou výši své investice. Nenesete však riziko vzniku dalších finančních závazků nebo povinností.

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech mohou z nepředvídatelných důvodů pozbýt hodnoty. Dlužníci se mohou stát neschopnými plnit své závazky, čímž jimi vydané dluhopisy nebo přijaté půjčky mohou zčásti nebo zcela ztratit na hodnotě a Vy můžete přijít o všechny investice. Z ekonomických, restrukturalizačních či legislativních důvodů může dojít ke zrušení a likvidaci Produktu. 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.

Jiná rizika nezohledněná v souhrnném ukazateli rizik

Rizika plynoucí z výběru aktiv produktu 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 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 produktu. 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 produktu.

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. Pokud nejsme schopni zaplatit Vám dlužnou částku, mohli byste přijít o veškeré své investice.

Scénáře výkonnosti

Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného produktu, včetně vstupního a výstupního poplatku v maximální výši, 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 výboj 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.

Doporučená doba držení:		**5 let**	
Příklad investice:		**1.000.000,- Kč**	
Scénáře:		**Pokud investici ukončíte po jednom roce**	**Pokud investici ukončíte po uplynutí doporučené doby držení**
Minimální	**Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo o všechny.**		
Stresový	**Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů**	954.773,- Kč	1.019.886,- Kč
	Průměrný každoroční výnos	-4,52 %	0,40 %
Nepříznivý	**Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů**	976.479,- Kč	1.388.515,- Kč
	Průměrný každoroční výnos	-2,35 %	6,78 %
Umírněný	**Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů**	1.016.288,- Kč	1.469 328,- Kč
	Průměrný každoroční výnos	1,63 %	8,00 %
Příznivý	**Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů**	1.035.787,- Kč	1.469.328,- Kč
	Průměrný každoroční výnos	3,58 %	8,00 %

Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek a nebere v potaz situaci, kdy Vám nejsme schopni zaplatit. Tento produkt nelze snadno vyinkasovat. Pokud ukončíte investici dříve, než je doporučená doba držení, pravděpodobně zaplatíte dodatečné náklady ve formě výstupních poplatků.

Co se stane, když Produkt není schopen uskutečnit výplatu?

Odkupování investičních akcií může být pozastaveno v souladu se zákonem a statutem Produktu nejdéle na dobu 3 měsíců. Společnost o pozastavení neprodleně informuje ČNB a zveřejní tuto informaci na www.codyainvest.cz. Na případnou ztrátu se nevztahuje systém odškodnění nebo záruk pro investory.

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, poskytne 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, délce držení Produktu. Částky uvedené v této tabulce jsou příklady založené na vzorové výši investice a různých možných obdobích investice. Částky uvedené v této tabulce jsou příklady založené na vzorové výši investice a různých možných obdobích investice. Předpoklad je založen na umírněném scénáři a investici 1.000.000,- Kč.

	Pokud investici ukončíte po jednom roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí doporučené doby držení
Náklady celkem	**152.942,- Kč**	**126.000,- Kč**
Dopad ročních nákladů *	15,29 %	2,66 %

* 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 10,66 % před odečtením nákladů a 8 % po odečtení nákladů. Část nákladů můžeme za účelem pokrytí poskytovaných služeb sdílet s osobou, která Vám produkt prodává. Tyto údaje zahrnují maximální poplatek za distribuci, který si může osoba, která Vám produkt prodává, účtovat, a to až 5 % investované částky. Skutečnou výši poplatku za distribuci Vám sdělí tato osoba.

Skladba nákladů

Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu		Pokud investici ukončíte po uplynutí jednoho roku
Náklady na vstup	Zahrnují distribuční náklady ve výši 5 % z investované částky. Jedná se o maximální částku, která Vám bude účtována. Osoba, která Vám produkt prodává, Vám sdělí skutečnou výši poplatku.	až 50.000,- Kč
Náklady na výstup	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice v Produktu, jedná se o výstupní poplatek, o který Vám bude snížena vyplácená hodnota. Tyto náklady se účtují při výstupu v 1. roce ve výši 8 %, ve 2.roce ve výši 6 %, ve 3.roce ve výši 4 %, po 3.roce ve výši 0 %.	80.000,- Kč
Průběžné náklady účtované každý rok		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	2,16 hodnoty Vaší investice za rok, jež vynakládáme na správu Produktu. Jedná se o odhad založený na skutečných nákladech za minulý rok.	21.600,- 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	U tohoto Produktu se neplatí žádný výkonnostní poplatek.	0,- Kč

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

Doporučená doba držení/plánovaný investiční horizont: 5 let a více.

Požádat o odkup investičních akcií produktu investor může i před uplynutím doporučené doby držení investičních akcií Produktu. Investiční akcie Produktu jsou odkupovány za aktuální hodnotu, která je investorům zpřístupněna na www.codyainvest.cz každý pracovní den, pokud nedošlo k pozastavení odkupování. Společnost vypořádá odkup investičních akcií Produktu na základě žádosti investora o odkoupení investičních akcií Produktu, případně na základě výpovědi Smlouvy, na jejímž základě je investorovi veden majetkový účet, kde jsou příslušné investiční akcie evidovány, nejpozději však do 6 měsíců od posledního dne oceňovacího období, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkup 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 produktu nejdříve investorem nabyté (FIFO metoda). Odkupování investičních akcií Produktu se provádí pouze v měně Kč.

Informace o poplatcích a pokutách při zrušení investice před doporučenou dobou držení: max. 8 % z aktuální hodnoty investiční akcie. 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, telefonicky každý pracovní den od 9:00 do 16:00 hodin na telefonním čísle +420 513 034 190, +420 739 299 343 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.

Jiné relevantní informace

Dosavadní výkonnost od počátku produktu je přístupná na www.codyainvest.cz či v klientském systému na majetkovém účtu Investora.