

DOKUMENT S KLÍČOVÝMI INFORMÁCIAMI

Účel V tomto dokumente nájdete kľúčové informácie o tomto investičnom produkte. Nejde o propagačný materiál. Poskytnutie týchto informácií vyžaduje zákon, aby Vám pomohli porozumieť podstate, rizikám, nákladom, možným výnosom a stratám spojeným s týmto produktom a porovnať ho s inými produktmi.
Produkt Silverline Real estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s. Investičné akcie trieda E – reinvestičné, denominácia EUR ISIN: CZ0008051778 Ide o alternatívny investičný fond. Silverline Fund SICAV a.s., IČO: 751 63 055, so sídlom Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, spoločnosť zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, sp. zn. B 27027. Fond bol zapísaný do zoznamu investičných fondov vedeného ČNB dňa 4. 1. 2022. Údaje o podfonde boli zapísané do uvedeného zoznamu dňa 31. 1. 2022 (ďalej len „Produkt“). Obhospodarovateľom a administrátorom Fondu je CODYA investiční společnost, a.s., IČO: 068 76 897, so sídlom Lidická 1879/48, 602 00 Brno-Černá Pole (ďalej len „Spoločnosť“). www.codyainvest.cz Pre viac informácií zavolajte na +420 513 034 190 (v pracovných dňoch od 9:00 do 16:00 hodín) alebo píšete na info@codyainvest.cz Česká národná banka (ďalej len „ČNB“) zodpovedá za dohľad nad Spoločnosťou vo vzťahu k dokumentu s kľúčovými informáciami. Spoločnosti bolo udelené povolenie v Českej republike a podlieha dohľadu ČNB. Dokument s kľúčovými informáciami bol vypracovaný dňa 1. 4. 2026. Chystáte sa kúpiť produkt, ktorý nie je jednoduchý a môže byť ťažké mu porozumieť.
O aký produkt ide? Typ produktu Produkt je podfondom investičného fondu, ktorý je investičným fondom kvalifikovaných investorov vo forme akciovej spoločnosti s premenlivým základným imanom, tzv. SICAV. Majetok a záväzky každého podfondu sú zo zákona oddelené od iných podfondov (podfond teda neručí za dlhy iného podfondu). Investor má právo požiadať o spätný odkup cenných papierov na ťarchu Produktu. Produkt je reinvestičný a zameriava sa na rast hodnoty majetku. Produkt má mesačné oceňovacie obdobie (ďalej len „Oceňovacie obdobie“). Investor môže o odkup požiadať kedykoľvek, pričom jeho vysporiadanie v súlade so štatútom Produktu musí prebehnúť najneskôr do 6 mesiacov od skončenia oceňovacieho obdobia, v ktorom bola doručená žiadosť o odkup. Depozitárom Produktu je Cyrrus, a.s., IČO: 639 07 020, so sídlom Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, zapísaná v obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne, sp. zn. B 3800. Tento finančný produkt nepresadzuje environmentálne ani sociálne vlastnosti v zmysle nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2019/2088 zo dňa 27. novembra 2019 o zverejňovaní informácií súvisiacich s udržateľnosťou v sektore finančných služieb. Doba trvania Produkt bol vytvorený na dobu neurčitú. Z tohto dôvodu nemá Produkt stanovený žiadny dátum splatnosti. Produkt nie je oprávnený jednostranne odstúpiť od produktu okrem prípadov zrušenia Produktu. Produkt môže byť automaticky ukončený v prípade zrušenia Produktu. Produkt môže byť zrušený z dôvodov stanovených zákonom. Produkt môže byť zrušený aj z iných než zákonných dôvodov, a to rozhodnutím valného zhromaždenia Produktu, čo môže mať za následok, že investor nebude držať Produkt počas odporúčaného investičného horizontu. Neexistuje a neposkytuje sa žiadna záruka týkajúca sa možnosti investora zotrvať v Produktu. Ciele Investičným cieľom Produktu je poskytnúť investorom zhodnotenie investovaných finančných prostriedkov prostredníctvom dosiahnutia nárastu hodnoty investičnej akcie nad jej menovitú hodnotu. Prostriedkom na dosiahnutie investičného cieľa je predovšetkým vykonávanie podrobných analýz ekonomickej výhodnosti zamýšľaných investícií s ohľadom na ich výkonnosť a riziká, prípadne právnych, účtovných, daňových a ďalších analýz. Produkt prevažne investuje do udržateľných investícií. Produkt podporuje environmentálne alebo sociálne charakteristiky v zmysle čl. 8 SFDR. Produkt investuje v súlade s vymedzením tzv. základného investičného fondu podľa § 17 zákona o dani z príjmov viac ako 90 % hodnoty svojho majetku predovšetkým do realitných spoločností (najmä rezidenčného charakteru), developerských projektov, poskytovania úverov a pôžičiek týmto spoločnostiam a ďalej do doplnkových aktív tvorených štandardnými nástrojmi finančných trhov, a to s limitmi stanovenými štatútom. Väčšina investícií Produktu bude realizovaná na území Európy a USA, najmä na území strednej a východnej Európy, a to v rôznych menách. Produkt nesleduje ani nekopíruje žiadny konkrétny index alebo ukazovateľ (benchmark). Limit celkových expozícií Produktu vypočítaných záväzkovou metódou predstavuje max. 300 % hodnoty fondového kapitálu Produktu. Výnosnosť Produktu nie je priamo úmerná rastu fondového kapitálu. Pre Produkt sa plánuje dosiahnutie výnosu zodpovedajúceho 9 % p.a. po odpočítaní poplatkov Fondu, pričom ide o maximálne zhodnotenie investičných akcií triedy E. Dosiahnutie plánovaného výnosu je uskutočňované prednostnou alokáciou výnosu portfólia Fondu do triedy E. Zdrojom na dosiahnutie plánovaného výnosu je okrem výnosu portfólia aj hodnota fondového kapitálu pripadajúca na triedu Z, ktorá môže byť redistribuovaná do hodnoty triedy E. Dosiahnutie plánovaného výnosu nie je nijako zaistené ani garantované. Hodnota Vašej investície závisí predovšetkým od ekonomických výsledkov spoločností, do ktorých Produkt investuje, od plnenia záväzkov dlžníkov alebo od vývoja produktov finančných trhov, do ktorých Produkt investuje. Zamýšľaný retailový investor Tento produkt môže nadobúdať výlučne kvalifikovaný investor v zmysle § 272 ods. 1 ZISIF. Produkt je vhodný pre investorov, ktorí chcú doplniť svoje portfólio o alternatívne druhy investícií s vyšším výnosovým potenciálom, ktorých referenčnou menou je EUR, zároveň sú ochotní znášať vyššiu mieru rizika straty a sú schopní akceptovať stratu investície aj v plnej výške, akceptujú obmedzenú likviditu svojej investície, pričom investícia do Produktu pre nich predstavuje voľné peňažné prostriedky a obmedzenú časť celkových investícií. Produkt nie je vhodný pre investorov, ktorí v prípade potreby vyžadujú rýchle speňaženie svojej investície pred uplynutím plánovaného investičného horizontu Produktu. Ďalšie informácie o Produktu, štatút Produktu obsahujúci opis investičnej stratégie a cieľov Produktu, posledná výročná správa v českom jazyku sú Vám bezplatne k dispozícii v listinnej podobe na kontaktnom mieste Spoločnosti na adrese CODYA investiční společnost, a.s.,

Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Černá Pole (ďalej len „Kontaktné miesto“), elektronicky na internetovej adrese www.codyainvest.cz, prípadne aj u Vášho distribútora. Na www.codyainvest.cz nájdete aj ďalšie praktické informácie vrátane údajov o aktuálnej hodnote investičných akcií vydávaných Produktom. www.codyainvest.cz
Vydávanie a odkupovanie investičných akcií sa vykonáva každý pracovný deň. Produkt neumožňuje voľbu podľa vlastného uváženia v prípade určitých zamýšľaných investícií.

Akým rizikám podlieham a aký výnos by som mohol dosiahnuť?

Ukazovateľ rizika

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



NÍŽŠIE RIZIKO

Súhrnný ukazovateľ rizika je vodidlom pre úroveň rizika tohto Produktu v porovnaní s inými produktmi. Ukazuje, aká je pravdepodobnosť, že Produkt príde o peniaze v dôsledku pohybov na trhoch alebo preto, že Vám nie sme schopní zaplatiť. Tento Produkt sme zaradili do triedy

6 zo 7, čo je druhá najvyššia trieda rizika. Tento Produkt je do príslušnej triedy rizika zaradený z dôvodu absencie relevantného radu historických údajov, resp. absencie porovnávacieho ukazovateľa s dostatočne dlhým radom historických údajov. Ukazovateľ rizika predpokladá, že si produkt ponecháte najmenej 5 rokov.

Skutočné riziko sa môže výrazne líšiť, ak Produkt speňažíte v počiatočnej fáze a môžete získať výrazne menej peňazí. Produkt zahŕňa vecne významné riziko likvidity, či už zmluvnej povahy alebo nie. Pravdepodobne budete môcť investíciu speňažiť predčasne, avšak počas 3 rokov od začiatku Vašej investície zaplatíte vysoké dodatočné náklady na predčasné speňaženie vo forme výstupných poplatkov.

Tento investičný produkt nezahŕňa žiadnu ochranu proti budúcej výkonnosti trhu, takže by ste mohli prísť o časť svojich investícií alebo o všetky. Produkt neposkytuje žiadnu ochranu kapitálu proti prípadnému trhovému riziku. Produkt nevyužíva finančné deriváty. Hodnota investície do Produktu môže klesať aj rásť a investor môže stratiť časť alebo celú výšku svojej investície. Nenašate však riziko vzniku ďalších finančných záväzkov alebo povinností.

Majetkové účasti v reálnych spoločnostiach môžu z nepredvídateľných dôvodov stratiť svoju hodnotu. Dlžníci sa môžu stať neschopnými plniť svoje záväzky, v dôsledku čoho môžu dlhopisy, ktoré vydali, alebo prijaté pôžičky čiastočne alebo úplne stratiť hodnotu a Vy môžete prísť o všetky investície. Z ekonomických, reštrukturalizačných alebo legislatívnych dôvodov môže dôjsť k zrušeniu a likvidácii Produktu. V dôsledku tejto možnosti nemáte zaručené, že Vaša investícia bude môcť trvať počas celej odporúčanej doby investície. To môže mať vplyv na predpokladaný výnos z Vašej investície.

Iné riziká nezohľadnené v súhrnnom ukazovateli rizika

Riziká vyplývajúce z výberu aktív Produktu a finančných nástrojov, ktoré zahŕňajú všetky riziká podkladových aktív. Riziká sú spojené najmä s možným nenaplnením očakávaných ekonomických výsledkov predmetných spoločností; rizikami zmien právneho prostredia, príp. regulačných zmien; rizikom vplyvu ekonomického cyklu a pod. Ďalej ide o kreditné riziko spoločností a niektoré ďalšie riziká, ako napríklad riziko likvidity, riziko vysporiadania, riziko nelineárnej závislosti od ceny podkladového aktíva. S týmito rizikami súvisí aj riziko koncentrácie vyplývajúce z nízkej diverzifikácie portfólia Produktu. Riziko koncentrácie spočíva v možnosti zlyhania investície v dôsledku sústredenia investovaných prostriedkov do určitého druhu ekonomického odvetvia, štátu alebo regiónu či určitého druhu aktív. Podrobný prehľad rizík vzťahujúcich sa na Produkt je uvedený v štatúte Produktu.

Operačné riziko vyplývajúce z nedostatkov alebo zlyhania vnútorných procesov, ľudského faktora alebo vplyvu vonkajších udalostí.

Riziko vysporiadania súvisí s tým, že vysporiadanie transakcie neprebehne podľa predpokladov z dôvodu neplnenia povinností protistrany alebo z dôvodu obmedzenej likvidity. Ak Vám nie sme schopní zaplatiť dlžnú sumu, mohli by ste prísť o všetky svoje investície.

Scenáre výkonnosti

Uvedené údaje zahŕňajú všetky náklady samotného produktu vrátane vstupného a výstupného poplatku v maximálnej výške, ale **nemusia zahŕňať všetky náklady, ktoré zaplatíte svojmu poradcovi alebo distribútorovi**. Údaje nezohľadňujú Vašu osobnú daňovú situáciu, ktorá môže tiež ovplyvniť, koľko získate späť.

To, čo z tohto produktu získate, závisí od budúcej výkonnosti trhu. Budúci vývoj je neistý a nemožno ho s presnosťou predvídať. Uvedené scenáre sú príklady založené na doterajších výsledkoch a určitých predpokladoch. Trhy sa môžu v budúcnosti vyvíjať veľmi odlišne.

Odporúčaná doba držania:		5 rokov	
Príklad investície:		40 000,- EUR	
Scenár:		Ak investíciu ukončíte po jednom roku	Ak investíciu ukončíte po uplynutí odporúčanej doby držania
Minimálny	Minimálny výnos nie je zaručený. Mohli by ste prísť o časť svojich investícií alebo o všetky.		
Stresový	Čo by ste mohli získať späť po odpočítaní nákladov	36.598,- EUR	40.795,- EUR
	Priemerný ročný výnos	-8,51 %	0,40 %
Nepriaznivý	Čo by ste mohli získať späť po odpočítaní nákladov	39.152,- EUR	55.552,- EUR
	Priemerný ročný výnos	-2,12 %	7,78 %
Umiernený	Čo by ste mohli získať späť po odpočítaní nákladov	39.868,- EUR	57.992,- EUR
	Priemerný ročný výnos	-0,33 %	9,00 %
Priaznivý	Čo by ste mohli získať späť po odpočítaní nákladov	40.352,- EUR	57.992,- EUR
	Priemerný ročný výnos	0,88 %	9,00 %

Stresový scenár ukazuje, čo by ste mohli získať späť za extrémnych trhových podmienok a nezohľadňuje situáciu, keď Vám nie sme schopní zaplatiť. Tento produkt nie je možné ľahko speňažiť. Ak investíciu ukončíte skôr, než uplynie odporúčaná doba držania, pravdepodobne zaplatíte dodatočné náklady vo forme výstupných poplatkov.

Čo sa stane, ak Produkt nie je schopný uskutočniť výplatu?		
Odkupovanie investičných akcií môže byť pozastavené v súlade so zákonom a štatútom Produktu najdlhšie na dobu 3 mesiacov. Spoločnosť o pozastavení bezodkladne informuje ČNB a zverejní túto informáciu na www.codyainvest.cz . Na prípadnú stratu sa nevzťahuje systém odškodnenia ani záruk pre investorov.		
S akými nákladmi je investícia spojená?		
Osoba, ktorá Vám tento produkt predáva alebo Vám o ňom poskytuje poradenstvo, Vám môže účtovať iné náklady. Ak je to tak, táto osoba Vám poskytne informácie o týchto nákladoch a o tom, ako ovplyvňujú Vašu investíciu.		
Náklady v čase		
Tabuľky uvádzajú sumy, ktorými sú z Vašej investície hradené rôzne druhy nákladov. Tieto sumy závisia od výšky Vašej investície a dĺžky držania Produktu. Sumy uvedené v tejto tabuľke sú príklady založené na vzorovej výške investície a rôznych možných obdobiach investície. Predpokladali sme, že v prvom roku by ste získali späť sumu, ktorú ste investovali (0 % ročný výnos); pri ostatných obdobiach držania sme predpokladali výkonnosť Produktu podľa umierneného scenára. Investovaných je 40 tis. EUR.		
	Ak investíciu ukončíte po jednom roku	Ak investíciu ukončíte po uplynutí odporúčanej doby držania
Náklady celkom	6 117,- EUR	5 040,- EUR
Vplyv ročných nákladov *	15,29 %	2,66 %
* Tento údaj uvádza, ako náklady každoročne počas obdobia držby znižujú Váš výnos. Napríklad ukazuje, že ak investíciu ukončíte v odporúčanom období držby, Váš predpokladaný priemerný ročný výnos bude predstavovať 11,66 % pred odpočítaním nákladov a 9,00 % po odpočítaní nákladov. Časť nákladov môžeme na účely pokrytia poskytovaných služieb zdieľať s osobou, ktorá Vám produkt predáva. Tieto údaje zahŕňajú maximálny poplatok za distribúciu, ktorý si môže osoba, ktorá Vám produkt predáva, účtovať, a to až do výšky 5 % investovanej sumy. Skutočnú výšku poplatku za distribúciu Vám oznámi táto osoba.		
Štruktúra nákladov		
Jednorazové náklady pri vstupe alebo výstupe		Ak investíciu ukončíte po uplynutí jedného roka
Náklady na vstup	Zahrňajú distribučné náklady vo výške 5 % z investovanej sumy. Ide o maximálnu sumu, ktorá Vám bude účtovaná. Osoba, ktorá Vám Produkt predáva, Vám oznámi skutočnú výšku poplatku.	až 2.000,- EUR
Náklady na výstup	Vplyv nákladov na ukončenie Vašej investície v Produkte; ide o výstupný poplatok, o ktorý bude znížená vyplácaná hodnota. Tieto náklady sa účtujú pri výstupe v 1. roku vo výške 8 %, v 2. roku vo výške 6 %, v 3. roku vo výške 4 %, po 3. roku vo výške 0 %.	3.200,- EUR
Priebežné náklady účtované každý rok		
Poplatky za vedenie a iné správne alebo prevádzkové náklady	2,16 % hodnoty Vašej investície za rok, ktoré vynakladáme na správu Produktu. Ide o odhad založený na skutočných nákladoch za minulý rok.	864,- EUR
Transakčné náklady	0 % hodnoty Vašej investície za rok. Ide o odhad nákladov vzniknutých pri nákupe a predaji podkladových investícií pre Produkt. Skutočná suma sa bude líšiť v závislosti od nakupovaného a predávaného objemu.	0,- EUR
Vedľajšie náklady za určitých podmienok		
Výkonnostné poplatky	Pri tomto Produkte sa neplatí žiadny výkonnostný poplatok v prospech investičnej spoločnosti.	0,- EUR
Ako dlho by som mal investíciu držať? Môžem si peniaze vybrať predčasne?		
Odporúčaná doba držania/plánovaný investičný horizont: 5 rokov a viac.		
Investor môže požiadať o odkup investičných akcií Produktu aj pred uplynutím odporúčanej doby držania investičných akcií Produktu. Investičné akcie Produktu sa odkupujú za aktuálnu hodnotu, ktorá je investorom sprístupnená na www.codyainvest.cz každý pracovný deň, ak nedošlo k pozastaveniu odkupovania. Spoločnosť vysporiada odkup investičných akcií Produktu na základe žiadosti investora o odkúpenie investičných akcií Produktu, prípadne na základe výpovede Zmluvy, na základe ktorej je investorovi vedený majetkový účet, na ktorom sú príslušné investičné akcie evidované, najneskôr však do 6 mesiacov od posledného dňa oceňovacieho obdobia, v ktorom Spoločnosť dostala žiadosť o odkup investičných akcií, ak nedošlo k pozastaveniu ich odkupovania. Žiadosť o odkúpenie investičných akcií, prípadne výpoveď Zmluvy je neodvolateľná. Pri odkúpení investičných akcií sa vždy predpokladá, že ako prvé sa odkupujú investičné akcie Produktu, ktoré investor nadobudol najskôr (metóda FIFO). Odkupovanie investičných akcií Produktu sa vykonáva iba v mene KČ.		
Informácie o poplatkoch a sankciách pri zrušení investície pred odporúčanou dobou držania: max. 8 % z aktuálnej hodnoty investičnej akcie. Konkrétna výška výstupného poplatku je uvedená v Cenníku.		
Celková hodnota investície nesmie odkupom klesnúť pod zákonom stanovenú výšku.		
Ako môžem podať sťažnosť?		
Sťažnosť môžete podať:		
- v písomnej forme poštou na kontaktné miesto Spoločnosti CODYA investiční společnost, a.s., Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Černá Pole alebo - elektronicky na stiznosti@codyainvest.cz, telefonicky každý pracovný deň od 9:00 do 16:00 hodín na telefónnom čísle +420 513 034 190, +420 739 299 343 alebo stiznosti@codyainvest.cz - osobne na kontaktnom mieste Spoločnosti CODYA investiční společnost, a.s., Lidická 1879/48, 602 00 Brno – Černá Pole.		
V prípade nespokojnosti s vybavením a/alebo vybavovaním sťažností ste oprávnení obrátiť sa aj na ČNB. Ďalšie podrobnosti vybavovania sťažností sú stanovené v Reklamačnom poriadku, ktorý je zverejnený na www.codyainvest.cz		
Iné relevantné informácie		
Doterajšia výkonnosť od začiatku Produktu je dostupná na www.codyainvest.cz alebo v klientskom systéme na majetkovom účte Investora.		