Sdělení klíčových informací

FIDUROCK FUNDS

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.

FIDUROCK Retail Parks Fund SICAV, a.s., Podfond FIDUROCK Retail Parks
Investiční akcie třída PIAC — reinvestiční, denominace třídy CZK
ISIN: CZ1005202984

Jedná se o alternativní investiční fond a fond kvalifikovaných investorů.
FIDUROCK Retail Parks Fund SICAV, a.s., IČO: 239 99 179, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, 110 00 Praha 1, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B30170. Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného na ČNB dne 11.11.2025. Údaje o podfondu byly zapsány do uvedeného seznamu dne 12.12. 2025 (dále jen „**Produkt**“).
Obhospodařovatelem a administrátorem Fondu je CODYA investiční společnost, a.s., IČO: 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, 602 00 Brno-Černá Pole (dále jen „**Společnost**“).

www.codyainvest.cz

Pro více informací zavolejte na +420 739 299 343 (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 1.11.2026.

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. Investor má právo požádat o zpětný odkup cenných papírů na vrub Produktu. Tato třída Produktu je reinvestiční a zaměřuje se na růst hodnoty majetku. Produkt má měsíční periodu oceňování. Majetkové podíly Produktu jsou oceňovány měsíčně, přičemž přecenění majetku včetně nemovitostí probíhá nejméně jednou ročně. Investor může o odkup žádat kdykoli, přičemž jeho vypořádání v souladu se statutem Produktu musí proběhnout nejpozději do 12 měsíců od skončení oceňovacího období, ve kterém byla doručena žádost o odkup. Majetek a závazky každého podfondu jsou ze zákona odděleny od jiných podfondů. 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. Tvůrce Produktu 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. Cíle je dosahováno tak, že Produkt bude zejména nabývat majetkové podíly na společnosti Fidurock Nemovitosti, a.s., IČO 045 64 111, se sídlem Praha, Česká republika, jež drží majetkové podíly v nemovitostních společnostech držících zejména retailové parky. Podfond bude dále poskytovat zápůjčky zejména této společnosti. Vedle účastí v nemovitostních a dalších obchodních společnostech, může Produkt doplňkově nabývat také veřejně i neveřejně obchodovatelné dluhopisy, akcie a další investiční nástroje. Produkt nemá zvláštní cíl ve vztahu k jinému průmyslovému, zeměpisnému nebo jinému sektoru trhu nebo konkrétním druhům majetku. Produkt nesleduje či nekopíruje žádný určitý index nebo ukazatel (benchmark).
Zhodnocení této třídy přesahující 7 % p.a. podléhá realokaci ve prospěch tříd PIAZ1, PIAZ2 a PIAZ3 v podílech 22,92 %, 22,92 % a 4,16 %. Realokace probíhá po zohlednění nákladů a při splnění principu High Water Mark dle statutu.
Produkt bude využívat pákového efektu. Produkt nebude uzavírat žádné derivátové obchody za účelem spekulace, ale pouze za účelem případného zajištění rizika, nejčastěji se bude jednat o úrokové nebo měnové riziko, expozice na derivátové instrumenty činí max. 100 % fondového kapitálu Produktu. Celková expozice Produktu počítaná závazkovou metodou může činit max. 175 % hodnoty fondového kapitálu Produktu. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích nemůže Produkt zaručit dosažení stanovených cílů. Hodnota Vaší investice závisí především na ekonomických výsledcích společností, do kterých Produkt investuje, dodržení závazků ze strany dlužníků či na vývoji tržních cen dluhopisů, do kterých Produkt investuje. Produkt veškerý zisk z výsledků hospodaření s majetkem produktu reinvestuje v rámci hospodaření produktu.
Produkt je denominován v CZK.

Zamýšlený retailový investor
Tento Produkt může nabývat výlučně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 odst. 1 ZISIF, přičemž minimální výše první investice činí 5 000 000 Kč. Produkt je vhodný pro investory, kteří zamýšlejí doplnit své portfolio o alternativní druhy investic s vyšším výnosovým potenciálem, 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.
Depozitář Produktu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 3608.
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.
Investor je oprávněn podat žádost o odkup investičních akcií vydávaných Produktem kdykoli, 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?

Souhrnný ukazatel rizik

1	2	3	4	5	**6**	7

← nižší riziko vyšší riziko →

Souhrnný ukazatel rizik (SRI) 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. Doba vypořádání odkupu může dle statutu produktu činit až 12 měsíců od posledního dne oceňovacího období, kdy dorazila žádost o odkup a pravděpodobně tedy nebudete moci svůj produkt snadno prodat nebo jej budete muset prodat za cenu, která výrazně ovlivní kolik získáte zpět.
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. Toto hodnocení vyjadřuje, že potenciální ztráty budoucí výkonnosti jsou hodnoceny jako vysoké a že nepříznivé tržní podmínky velmi pravděpodobně ovlivní schopnost Produktu dosahovat očekávané výkonnosti. 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 může uzavírat deriváty proti případnému úvěrovému či měnovému riziku. 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 obchodních a 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, které emitovaly dluhopisy, do nichž produkt 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 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: 250 000 CZK		Pokud investici ukončíte po 1 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 scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	151 735 CZK	204 547 CZK
	Průměrný každoroční výnos	-39,31 %	-3,93 %
Nepříznivý scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	186 239 CZK	365 449 CZK
	Průměrný každoroční výnos	-25,50 %	7,89 %
Umírněný scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	189 262 CZK	372 651 CZK
	Průměrný každoroční výnos	-24,30 %	8,31 %
Příznivý scenář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	193 315 CZK	382 527 CZK
	Průměrný každoroční výnos	-22,67 %	8,88 %

Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek.
Nepříznivý scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za zhoršených tržních podmínek.
Umírněný scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za stabilních tržních podmínek.
Příznivý scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za příznivých tržních podmínek.
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 24 měsíců. Společnost o pozastavení neprodleně informuje ČNB a zveřejní tuto informaci na www.codyainvest.cz. Návratnost investice do produktu není garantována. Produkt ani tvůrce produktu v souvislosti s produktem nejsou účastni Garančního fondu obchodníků s cennými papíry, Garančního systému finančního trhu, ani jiné formy náhradového systému či pojištění vydání majetku investora z důvodů souvisejících s finanční situací produktu nebo tvůrce produktu.

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 tom, 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, a investici 250 000,- CZK.

	Pokud investici ukončíte po jednom roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí doporučené doby držení
Náklady celkem	83 645 CZK	48 098 CZK
Dopad ročních nákladů (*)	33,46 %	2,66 % každý rok

* 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 10,97 % před odečtením nákladů a 8,31 % 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 3 % investované částky. Skutečnou výši poplatku za distribuci Vám sdělí tato osoba.

Skladba nákladů

Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu		Pokud investici ukončíte po uplynutí 1 roku
Náklady na vstup	Zahrnují distribuční náklady ve výši 3 % z investované částky. Jedná se o maximální částku, která Vám bude účtována. Osoba, která Vám produkt prodává, Vám sdělí skutečnou výši poplatku.	7 500 CZK
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 pouze při odkupu investičních akcií do 3 let od jejich vydání, a to ve výši 30,00 % hodnoty odkupovaných investičních akcií. Po uplynutí 3 let od vydání investičních akcií se výstupní poplatek neuplatňuje.	75 000 CZK
Průběžné náklady účtované každý rok		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	2,00 % hodnoty Vaší investice za rok, jež vynakládáme na správu Produktu. Jedná se o expertní odhad.	5 000 CZK
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 CZK
Vedlejší náklady za určitých podmínek		
Výkonnostní poplatky	U tohoto Produktu se neplatí žádný výkonnostní poplatek ve prospěch Společnosti.	0 CZK

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

Doporučená doba držení: 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 12 měsíců od posledního dne oceňovacího období, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkup investičních akcií, pokud nedojde k pozastavení jejich odkupování.
Obhospodařovatel může dle statutu omezit či pozastavit odkupy investičních akcií. Při omezení odkupů musí investor o nevypořádanou část požádat znovu. V rámci řízení likvidity může být rovněž uplatněna dodatečná úplata za odkup až do výše 5 % objemu odkupu, a to vedle případného výstupního poplatku.
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 CZK.
Informace o poplatcích a pokutách při zrušení investice do 3 let od vydání investiční akcie: max. 30 % 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 +420 739 299 343 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.
Měsíční výpočty scénářů dosavadní výkonnosti lze nalézt na: www.codyainvest.cz nebo v klientském systému.