

**PRODEJNÍ PROSPEKT PODÍLOVÉHO FONDU**  
**Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.**

**Prodejní prospekt Podílového fondu se může během smluvního vztahu mezi Správcovskou společností a podílníkem měnit, a to způsobem podle bodu 4. článku I. Statutu.**

**1. Informace o Podílovém fondu**

- 1.1.** Název podílového fondu je Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. (dále jen „Podílový fond“). Podílový fond je vytvořen jako speciální podílový fond nemovitostí. Podílový fond patří mezi veřejné speciální podílové fondy, má formu otevřeného podílového fondu a je řídicím fondem. Z hlediska kategorie podílového fondu jde o speciální fond nemovitostí.  
Speciální podílový fond je podílovým fondem, který nespňuje požadavky Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/65 / ES ze dne 13. července 2009 o koordinaci zákonů, právních předpisů a správních předpisů týkajících se subjektů kolektivního investování do převoditelných cenných papírů.
- 1.2.** Povolení k vytvoření otevřeného Podílového fondu bylo uděleno rozhodnutím Národní banky Slovenska (dále „NBS“) č. UDK-056/2006 / KISS ze dne 30.10.2006, které nabylo právní moci dne 2.11.2006. Podílový fond byl vytvořen na dobu neurčitou.
- 1.3.** Statut Podílového fondu je součástí tohoto prodejního prospektu (v celém textu jen jako „Statut“).  
Distribuce podílových listů v Slovenské republice: statut Podílového fondu, roční zprávy o hospodaření a pololetní zprávy o hospodaření lze získat v sídle IAD Investments, správ. spol., a.s. (v celém textu jen jako „Správcovská společnost“), v sídle Depozitáře a na webovém sídle Správcovské společnosti [www.iad.sk](http://www.iad.sk) a na prodejních místech, jejichž seznam se nachází na tomto webovém sídle.  
Distribuce podílových listů v České republice: statut Podílového fondu, roční a pololetní zprávu o hospodaření lze získat v sídle Správcovské společnosti, na webovém sídle [www.iad.sk/cz](http://www.iad.sk/cz) a na prodejních místech, jejichž seznam se nachází na tomto webovém sídle.
- 1.4.** 1.4.1. Na majetek Podílového fondu se vztahují ustanovení zákona č. 595/2003 Sb. o dani z příjmů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z příjmů“) a ustanovení konkrétních mezinárodních smluv o zamezení dvojího zdanění.  
1.4.2. Předmětem daně z příjmů fyzických a právnických osob jsou i příjmy z podílových listů dosažené z jejich vyplacení (vrácení). Daň je vybírána srážkou, přičemž plátcem daně je Správcovská společnost. Správcovská společnost však neprovede srážku daně, pokud příjemcem výnosu z vyplacení podílového listu je podílový fond, obchodník s cennými papíry nebo zahraniční obchodník s cennými papíry držící podílové listy svým jménem pro své klienty v rámci poskytování investiční služby na území Slovenské republiky prostřednictvím své pobočky nebo bez zřízení pobočky. Daňový režim investorů, kteří nejsou daňovými rezidenty Slovenské republiky, se řídí především ustanoveními smlouvy o zamezení dvojího zdanění uzavřené mezi Slovenskou republikou a jejich rezidenční krajinou. Zdanění příjmů z investování do Podílového fondu se může měnit v souvislosti s legislativními změnami v oblasti daně z příjmů.  
1.4.3. Výnosy z majetku v Podílovém fondu ve výši výnosů z cenných papírů, nástrojů peněžního trhu a vkladových účtů za příslušný kalendářní rok včetně výnosů podle bodu 2. Článku E. Statutu Správcovská společnost průběžně při každém oceňování zahrnuje do čisté hodnoty majetku v Podílovém fondu, to znamená i do aktuální ceny již vydaných podílových listů.
- 1.5.** Účetní závěrky se sestavují k 30.6. a 31.12. příslušného kalendářního roku. Průběžná účetní závěrka bez poznámek se sestavuje k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí.
- 1.6.** Audit roční účetní závěrky Podílového fondu provádí KPMG Slovensko spol. s r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČ: 31 348 238, zapsaná v Obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka 4864/B, evidenční číslo licence auditora: 96.
- 1.7.** 1.7.1. Údaje o podílových listech, zejména práva spojená s podílovým listem, podoba podílového listu a forma podílového listu jsou uvedeny v bodě 1. až 2. článku G. Statutu, způsob evidence podílových listů je uveden v bodu 5. článku G. Statutu.  
1.7.2. Ke zrušení Podílového fondu může dojít pouze na základě rozhodnutí NBS o odebrání povolení na vytvoření podílového fondu, na základě předchozího souhlasu NBS podle § 163 odst. 1 písm. l) zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektivním investování ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Podílníci Podílového fondu mají v případě jeho zrušení nárok na vyplacení svého podílu na majetku Podílového fondu do šesti měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí NBS, v odůvodněných případech ve smyslu Zákona může být tato lhůta prodloužena nejvýše o dvanáct měsíců.
- 1.8.** Způsob a podmínky vydávání podílových listů jsou uvedeny v bodě 7. až 13. článku G. Statutu.  
**1.9.** Způsob a podmínky vyplacení podílových listů jsou uvedeny v bodě 14. až 20. článku G. Statutu.  
**Okolnosti, za kterých může být pozastaveno právo na vyplacení (redemace) podílových listů** jsou uvedeny v bodě 22. až 23. článku G. Statutu.

**Přestup mezi podílovými fondy** podle bodu 20. článku G. Statutu umožňuje Správcovská společnost podílníkovi na základě žádosti prostřednictvím formuláře Žádost o vyplacení podílových listů, které má písemnou nebo elektronickou formu. Žádost je pokynem na vyplacení požadovaného počtu podílových listů jednoho podílového fondu, přičemž způsob a podmínky vyplacení se řídí přiměřeně body 14. až 17. článku G. Statutu a zároveň pokynem na vydání podílových listů požadovaného podílového fondu, přičemž způsob a podmínky vydání se řídí přiměřeně body 7. až 12. článku G. Statutu.

**Pravidelné vyplacení podílových listů Podílového fondu** podle bodu 19. článku G. Statutu umožňuje Správcovská společnost podílníkovi na základě žádosti vždy k datu uvedenému v této žádosti prostřednictvím formuláře Žádost o poskytnutí služeb, které má písemnou nebo elektronickou formu. Způsob a podmínky vyplacení se řídí přiměřeně body 14. až 17. článku G. Statutu. Úplným vyplacením všech podílových listů Podílového fondu tato žádost zaniká.

Pokud Správcovská společnost vyřídí žádost podílníka o vydání nebo vyplacení podílových listů podle bodů 1.8 nebo 1.9 tohoto prodejního prospektu, zasílá Podílníkovi oznámení potvrzující provedení Žádosti (dále jen "konfirmace") v písemné nebo elektronické podobě a to v závislosti na typu souhlasu podílníka se způsobem poskytování informací. Pokud konfirmace v písemné formě, kterou Správcovská společnost zašle podílníkovi na jím uvedenou poštovní adresu, bude vrácena Správcovské společnosti jako nedoručená, Správcovská společnost následně nebude zasílat podílníkovi žádné obvyklé písemnosti a podílník je oprávněn si je převzít v sídle Správcovské společnosti.

**1.10. Popis pravidel pro výpočet a použití výnosů** je uveden v bodě 2. článku E. Statutu.

**1.11. Popis investičních cílů s majetkem v Podílovém fondu včetně finančních cílů, investiční politiky, případná omezení investiční politiky, údaje o postupech, nástrojích a úvěrech, které lze využít při správě majetku v Podílovém fondu** jsou uvedeny v článku D. Statutu.

**Podílový fond investuje do finančních derivátů za účelem zajištění majetku Podílového fondu proti akciovému, úrokovému a měnovému riziku a za účelem dosažení dodatečného výnosu portfolia.**

1.11.1 Identita primárního brokera je uvedena v článku 3. vnitřního předpisu správcovské společnosti Strategie provádění a předávání příkazů, který je zpřístupněn v sídle Správcovské společnosti a na jejím webovém sídle [www.iad.sk/cz](http://www.iad.sk/cz).

1.11.2 Popis postupů, kterými lze změnit investiční strategii a investiční politiku Podílového fondu

Návrh změn statutu schvaluje představenstvo Správcovské společnosti. Bez vydání předchozího souhlasu NBS na změnu statutu Podílového fondu nemůže statut nabýt právní účinnost. Statut a jeho změny jsou účinné po nabytí právní moci rozhodnutí NBS o předchozím souhlasu na změnu statutu nebo rozhodnutí NBS, kterým byly tyto změny nařízené.

1.11.3 Výnosy z investice do Podílového fondu dosažené v minulosti nejsou zárukou budoucích výnosů. S investicí do podílových fondů je spojena různá míra rizika, která závisí na konkrétní investiční politice a strategii Podílového fondu. Hodnota investice do Podílového fondu jakož i výnos z ní může stoupat nebo klesat a podílník nemusí dostat zpět celou investovanou částku. Cíl investiční politiky se i přes vynaložení odborné péče nemusí podařit dosáhnout. Správcovská společnost žádným způsobem negarantuje dosažení cíle investiční politiky.

**1.12. Pravidla pro oceňování majetku v Podílovém fondu** jsou uvedeny v článku F. Statutu.

**1.13. Údaje o výpočtu aktuální ceny podílového listu, prodejní ceny podílového listu a nákupní ceny podílového listu**

**1. Pravidla pro výpočet a periodicitu výpočtu cen**

Způsob určení aktuální hodnoty podílu je uveden v bodě 2. Článku F. Statutu. Aktuální hodnota podílu se určuje nejméně jednou za tři měsíce. Aktuální hodnota podílu se rovná aktuální ceně podílového listu. Prodejní cena podílového listu se určí jako součet aktuální ceny podílového listu a Vstupního poplatku. Nákupní cena podílového listu se určí jako rozdíl aktuální ceny podílového listu a Výstupního poplatku.

**2. Poplatky spojené s vydáním a vrácením podílových listů**

**Vydání podílových listů:** Vstupní poplatek se počítá z aktuální ceny podílového listu platné v rozhodný den podle bodu 8. článku G. Statutu. Výše Vstupního poplatku je účtována k rozhodnému dni. Vstupní poplatek není součástí majetku v Podílovém fondu, ale je určen na úhradu nákladů Správcovské společnosti spojených s vydáváním podílových listů. Minimální vstupní investice do Podílového fondu: 20 EUR.

Sazba vstupního poplatku, pokud není v tomto prodejním prospektu uvedeno jinak, se odvíjí od kumulativní výšky investované sumy do podílových fondů spravovaných Správcovskou společností k rozhodnému dni, kterou se rozumí rozdíl mezi celkovou částkou investic do podílových fondů (investice připsány na bankovní účet podílových fondů) a celkovou částkou peněžních prostředků vyplacených podílníkovi na základě Žádostí o vyplacení podílových listů (tato částka zahrnuje případnou srážkovou daň, jiné poplatky).

Celková kumulativní investice do podílových fondů	Sazba Vstupního poplatku
do 16 596,93 EUR	3,00 %
nad 16 596,93 EUR	individuálně*

\* při dodržování principu stejného zacházení se všemi investory

V období od 15.12.2016 do 28.2.2017 je sazba Vstupního poplatku 3 % v případě, že investor uvedl při investici své rodné číslo resp. IČO jako variabilní symbol a číslo 7777 jako specifický symbol, čímž projevil zájem investovat finanční prostředky minimálně na 777 kalendářních dní.

Při placení pravidelných měsíčních příspěvků na spořicí produkty PROFIT, TOPLIFE, PROFIT 2, je sazba Vstupního poplatku uvedená v Obchodních podmínkách produktů účelového spoření „PROFIT“ a „TOP LIFE“ a Obchodních podmínkách pro PROFIT 2.

*Vydání podílových listů při přestupu mezi podílovými fondy:* Při takovém typu vydávání podílových listů Správcovská společnost uplatňuje v podílovém fondu Vstupní poplatek ve výši 0,5% z aktuální ceny podílového listu, kromě přestupu:

- z podílového fondu KD Prosperita, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s., kde je uplatňován nulový Vstupní poplatek
- z podílového fondu KD RUSSIA, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s., kde je uplatňován nulový Vstupní poplatek
- z podílových fondů spravovaných společnostmi, kde je uplatňována v období od 15.12.2016 do 28.2.2017 sazba Vstupního poplatku 3% v případě, že investor uvedl při investici své rodné číslo resp. IČO jako variabilní symbol a číslo 7777 jako specifický symbol, čímž projevil zájem investovat finanční prostředky minimálně na 777 kalendářních dnů.

*Vyplacení podílových listů:* Správcovská společnost může podílníkovi při vrácení podílového listu účtovat Výstupní poplatek, který se počítá z aktuální ceny podílového listu platné v den doručení úplné Žádosti o vyplacení podílových listů. Výstupní poplatek není součástí majetku v Podílovém fondu, ale je určen na úhradu nákladů Správcovské společnosti spojených s vyplacením podílových listů. Aktuální výše Výstupního poplatku je 0%, kromě investic, které investor udělal podle platného prodejního prospektu v období:

- od 2.9.2014 do 28.11.2014, které byly označeny specifickým symbolem 1015, kdy je Výstupní poplatek 1,5% a to do 1000 kalendářních dnů ode dne datumu obchodu, který je uveden v konfirmaci
- od 3.11.2014 do 31.12.2014, které byly označeny specifickým symbolem 222, kdy je Výstupní poplatek 1% a to do 365 kalendářních dnů ode dne datumu obchodu, který je uveden v konfirmaci.
- od 21.4.2015 do 15.6.2015, které byly označeny specifickým symbolem 101000, kdy je Výstupní poplatek 1% a to do 1000 kalendářních dnů ode dne datumu obchodu, který je uveden v konfirmaci,
- od 7.9.2016 do 30.9.2016, které byly označeny specifickým symbolem 1515, kdy je Výstupní poplatek 1,5 % a to do 730 kalendářních dnů ode dne datumu obchodu, který je uveden v konfirmaci.

Správcovská společnost může investorům poskytnout snížení Vstupního nebo Výstupního poplatku do Podílového fondu v závislosti zejména na objemu, významu investice investora v podílových fondech spravovaných Správcovskou společností nebo prodejního místa, přičemž uplatňuje princip rovného zacházení se všemi investory.

V souvislosti s distribucí podílových listů Podílového fondu v České republice je investice v měně CZK (bankovní převod peněžních prostředků na účet Podílového fondu vedený v České republice) přepočítaná kurzem CZK/EUR vyhlášeným ECB platným ke dni vydání podílových listů.

Výplata nákupní ceny podílových listů poštovní poukázkou je možná pouze na území Slovenské republiky, přičemž Správcovská společnost za to účtuje podílníkovi poplatek, jehož výše je uvedena v následující tabulce:

Nákupní cena podílového listu v EUR	Poplatek
Do sumy 30,00 EUR	1,00 EUR
Do sumy 150,00 EUR	1,20 EUR
Do sumy 300,00 EUR	1,70 EUR
Do sumy 1.500,00 EUR	3,50 EUR
Do sumy 5.000,00 EUR	7,00 EUR
Do sumy 15.000,00 EUR	14,00 EUR

**3. Způsob, místo a periodicita zveřejňování cen** jsou uvedeny v bodě 7. článku F. Statutu.

**1.14. Údaje o druzích, výšce a výpočtu odplaty účtované na vrub majetku v Podílovém fondu pro Správcovskou společnost, Depozitáře nebo jiné osoby a údaje o nákladech spojených se správou Podílového fondu hrazených z majetku v Podílovém fondu Správcovské společnosti, Depozitáři nebo jiným osobám.**

1.14.1. Odplata za správu Správcovské společnosti má Pevnou složku, jejíž aktuální výše činí 1,80% z průměrné roční čisté hodnoty majetku v Podílovém fondu a Variabilní složku, jejíž aktuální výše činí 10%, způsob výpočtu Pevné a Variabilní složky a podmínky za jakých Správcovská společnost účtuje Variabilní složku jsou uvedeny v bodě 3. a bodě 4. článku B. Statutu.

1.14.2. Aktuální roční odplata za výkon činnosti Depozitáře představuje 0,192% z průměrné roční čisté hodnoty majetku v podílovém fondu včetně DPH, způsob jejího výpočtu je uveden v bodě 8. článku C. Statutu.

1.14.3. Údaje o nákladech spojených se správou Podílového fondu hrazených z majetku Podílového fondu Depozitáři nebo jiným osobám jsou uvedeny v bodu 5. a 6. článku E. Statutu.

1.14.4. Správcovská společnost může hradit svým smluvním finančním agentům nebo smluvním partnerům při výkonu činnosti provize ve výši odplaty Správcovské společnosti za správu Podílového fondu resp. její části nebo i ve výšce Vstupního poplatku z investic do podílových listů Podílového fondu a to za účelem zvýšení kvality jejich služeb, přičemž hrazení těchto provizí nebrání plnění povinnosti Správcovské společnosti jednat v zájmu podílníků. Správcovská společnost poskytne podílníkovi podrobnější informace o těchto provizích na základě jeho žádosti.

## 2. Informace o Správcovské společnosti

2.1. Podílový fond spravuje společnost IAD Investments, správ. spol., a.s. se sídlem Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, IČO 17 330 254, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I., oddíl Sa, vložka č. 182/B.

2.2. Historie Správcovské společnosti je uvedena v bodě 1. článku B. Statutu.

2.3. Správcovská společnost spravuje následující podílové fondy:

1. PF Slnko, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; Optimal, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; Kapital, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; Zaistený - IAD depozitné konto, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; KD Prosperita, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; KD RUSSIA, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; Bond Dynamic, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; Growth Opportunities, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; Protected Equity 1, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; Protected Equity 2, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; IAD Energy Fund, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; EURO Cash dlhopisový, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; EURO Bond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; Český konzervativní, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; CE Bond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; Global Index, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; Optimal Balanced, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.; Korunový realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.

2.4. Předsedou představenstva Správcovské společnosti je Ing. Vladimír Bencz, který je předsedou představenstva CR Invest, a.s. a RF Invest, a.s., členem představenstva LOGIS Invest, a.s. a ZFP Investments, investiční společnost, a.s. Česká republika, předsedou dozorčí rady MT Invest, a.s. a STAVEBNÍ HOLDING, a.s. a SOLTEX obchodní a.s. Česká republika, členem dozorčí rady AQ Invest, a.s., Trenčín Retail Park a. s., Twin City II a. s. a OC Frída a.s. Česká republika a jednatelem společnosti Bevix, s.r.o. a Riga Office West s.r.o. Česká republika. Členem představenstva je Peter Lukáč, MBA, který je členem představenstva CR Invest, a.s., jednatelem PR Pohoda, s.r.o., Bevix, s.r.o., SPDO, s.r.o., Riga Office West s.r.o. Česká republika, Florenc Office Center s.r.o. Česká republika a Logis R s.r.o. Česká republika, místopředsedou představenstva ZFP Investments, investiční společnost, a.s. Česká republika, členem dozorčí rady Trenčín Retail Park a. s., Twin City II a. s., SOLTEX obchodní, a.s. Česká republika a OC Frída a.s. Česká republika. Dalším členem představenstva je Mgr. Vladimír Bolek, který je zároveň předsedou představenstva LOGIS Invest, a.s. a Wellness Invest, a.s., AQ Invest, a.s. a SOLTEX obchodní, a.s. Česká republika, členem představenstva MT Invest, a.s. a RF Invest, a.s. a jednatelem Riga Office West s.r.o. Česká republika a členem dozorčí rady Nová Nitra I, a. s., Nová Nitra II, a. s., NR Invest, a. s., Trenčín Retail Park a. s. a Twin City II a.s. Předsedou dozorčí rady je Ing. Róbert Bartek, který je zároveň předsedou dozorčí rady SIBAREAL, s.r.o., Pro Diagnostic Group, a.s., Pro Ski, a.s. a ZFP Investments, investiční společnost, a.s. Česká republika a členem dozorčí rady Pro Partners Holding, a.s., NR Invest, a.s., Nová Nitra I, a.s. a Nová Nitra II, a.s. a Pro Partners Bohemia, a.s. česká republika a UMD a.s. Česká republika. Druhým členem dozorčí rady je Ing. Vanda Vránska, která je členem představenstva společnosti Pro Partners Holding, a.s. Třetím členem dozorčí rady je Ing. Miroslav Vester, který je zároveň členem dozorčí rady CCR INVEST, S.p.A., Pro Partners Holding, a.s. a Pro Partners Bohemia a.s. Česká republika.

2.5. Základní kapitál Správcovské společnosti je 2,06 mil. EUR a je splacen v plné výši.

Povinnosti Správcovské společnosti:

- zavést, uplatňovat a udržovat rozhodovací postupy a organizační strukturu, ve které jsou jednoznačně a prokazatelně specifikovány vztahy podřízenosti, rozdělení úkolů a odpovědnost,
- zajistit, aby jí příslušné osoby věděly s postupy, které musí být dodrženy pro řádné plnění jejich povinností,
- zavést, uplatňovat a udržovat přiměřené vnitřní kontrolní mechanismy k zajištění souladu s rozhodnutími a postupy na všech organizačních úrovních Správcovské společnosti,
- zavést, uplatňovat a udržovat účinný systém vnitřního podávání zpráv a oznamování informací na všech organizačních úrovních Správcovské společnosti a systém účinného vyměňování informací se zúčastněnými jinými osobami,
- vést řádné záznamy o své činnosti a vnitřní organizaci,
- zajistit, aby výkon většího počtu úkolů jeho příslušných osob ani potenciálně nebránil při plnění kteréhokoli konkrétního úkolu podle zásad poctivého obchodního styku, odbornou péčí a v zájmu podílníků.

Správcovská společnost je povinna zavést, uplatňovat a udržovat odpovídající systémy a postupy na ochranu bezpečnosti, integrity a důvěrnosti informací při zohlednění charakteru příslušných informací. Organizační struktura společnosti a systém řízení společnosti musí být vytvořeny tak, aby zajišťovaly řádný a bezpečný výkon činností uvedených v povolení na vznik a činnost společnosti, dodržování zásady rovnosti a ochrany investorů, efektivně prověřování a vyřizování stížností investorů a minimalizování rizika ohrožení zájmů podílníků a klientů v důsledku konfliktů zájmů mezi společností a jejími klienty nebo podílníky nebo mezi jejími klienty nebo podílníky a jakož i naplňování dalších zájmů a plnění ostatních povinností stanovených zákonem o kolektivním investování.

**2.6.** Správcovská společnost splňuje požadavek podle § 47 odst. 2 písm. d) zákona poskytnutím dodatečných vlastních zdrojů na krytí potenciálních rizik profesní odpovědnosti za škody vyplývající ze zanedbání odborné péče při správě alternativních investičních fondů ve smyslu Čl. 14 delegovaného nařízení (EU) č. 231/2013.

Správcovská společnost splňuje požadavek podle § 47 odst. 6 zákona poskytnutím dodatečných vlastních zdrojů ve smyslu § 74 odst. 4 zákona č. 566/2001 o cenných papírech a investičních službách ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o cenných papírech“). Správcovská společnost udržuje vlastní zdroje ve vztahu k úrovni svého základního kapitálu stanoveného v § 74 odstavci 4 zákona o cenných papírech, ve vztahu k hodnotám odpovídajícím požadavkům na vlastní zdroje stanovených v § 74 odstavci 5 zákona o cenných papírech a ve vztahu k hodnotám průměrných obecných provozních nákladů.

**2.7.** Seznam činností spojených se správou podílových fondů, které Správcovská společnost může svěřit jiným osobám je uveden v bodu 5. článku B. Statutu.

Správcovská společnost pověřila zpracováním osobních údajů podílníků podílových fondů za účelem výkonu některých činností podle § 27 odst. 2 Zákona a s tím souvisejících činností (pověření zpracování osobních údajů zprostředkovatelům až po získání osobních údajů podílníků) následující společnosti: NUPSESO, as, Golianova 42, Nitra 949 01, IČ 36 525 791 - vedení obchodní dokumentace, Direct Marketing, as, Lamačská 22, Bratislava 841 03, IČ: 31 377 793 - informování investorů.

**2.8.** Zásady odměňování Správcovské společnosti schvaluje představenstvo a dozorčí rada Správcovské společnosti. Zásady odměňování jsou v souladu s řádným a účinným řízením rizik a podporují ho, neboť snižují motivaci k podstupování rizik, které není v souladu s rizikovými profily a statuty spravovaných podílových fondů. Zásady odměňování jsou v souladu s obchodní strategií, cíli, hodnotami a zájmy Správcovské společnosti a podílových fondů, které spravuje, a jejich investorů a zahrnují i opatření k zabránění střetu zájmů. Dozorčí rada Správcovské společnosti pravidelně přezkoumává obecné zásady zásad odměňování a odpovídá za jejich uplatňování a alespoň jednou ročně nezávisle přezkoumává uplatňování zásad odměňování v Správcovské společnosti.

Správcovská společnost je povinna uplatňovat zásady odměňování u určených zaměstnanců (uvedených v Zákoně resp. splňujících podmínky uvedené v Zákoně). Zásadami odměňování je zvláštní způsob motivace určených zaměstnanců prostřednictvím pohyblivých složek odměny, jejichž výše a poskytování je vázáno na výsledky hodnocení výkonnosti určených zaměstnanců. Zaměstnanci zodpovědní za funkci dodržování, funkci řízení rizik, funkci vnitřní kontroly jsou odměňováni na základě plnění cílů souvisejících s jejich funkcemi, nezávisle na výsledcích činností společnosti, které kontrolují.

Správcovská společnost nemá zřízen výbor pro odměňování. Hodnocení výkonnosti členů dozorčí rady provádí valná hromada Správcovské společnosti, hodnocení výkonnosti člena představenstva vykonávají nezávisle dva jiní členové představenstva Správcovské společnosti, hodnocení výkonnosti ostatních určených zaměstnanců provádí výkonný ředitel Správcovské společnosti.

Odměna určených zaměstnanců má tzv. pevnou složku (tvoří ji mzda zaměstnance) a pohyblivou složku. Zásady odměňování Správcovské společnosti se vztahují na pohyblivé složky odměny určených zaměstnanců, jejichž výše a poskytování je vázáno na výsledky hodnocení výkonnosti resp. na plnění cílů souvisejících s výkonem funkcí zaměstnanců.

Výše pohyblivé složky odměny závisí na výkonnosti určeného zaměstnance, která je kvalifikovaně stanovena. Obdobím pro hodnocení výkonnosti určených zaměstnanců tedy tzv. aktuálním obdobím je rok, tj. 12 měsíců, přičemž výkonnost určených zaměstnanců se hodnotí v posledním měsíci aktuálního období. Hodnocení výkonnosti určeného zaměstnance se skládá z hodnocení klíčových povinností a úkolů, schopností zaměstnance, pracovního a sociálního chování zaměstnance a obsahuje kvantitativní a/nebo kvalitativní kritéria (týkající se oddělení, zaměstnance), jejichž hodnocení se přikládá určité procento váhy z celkového hodnocení v závislosti na kategorii určeného zaměstnance.

Podrobnosti zásad odměňování lze získat i na webovém sídle Správcovské společnosti [www.iad.sk](http://www.iad.sk). Správcovská společnost poskytne na žádost bezplatně kopii podrobností aktuálních zásad odměňování v listinné podobě.

### **3. Informace o Depozitáři**

**3.1.** Depozitářem Podílového fondu je Československá obchodní banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140 (v celém textu pouze jako „Depozitář“). Hlavní předmět činnosti Depozitáře: banka podle zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Popis úkolů Depozitáře je uveden v článku C. bodu 3. statutu Podílového fondu. Při provádění úkolů depozitář postupuje nezávisle od Správcovské společnosti.

**3.2.** V rámci depozitářské úschovy Depozitář provádí zejména: úschovu listinných cenných papírů pro podílové fondy spravované Správcovskou společností; (držitelkou) správou cenných papírů (kde je to aplikovatelné a / nebo možné - zejména v zahraničí), v rámci čehož zajišťuje přijetí a dodání cenných papírů; výplatu dividend z majetkových cenných papírů (akcií), výplatu úrokových výnosů z dluhových cenných papírů, výplatu jistiny splacených zaknihovaných cenných papírů; zpracování tzv. Corporate Actions (korporátních událostí); v případě potřeby tzv. Proxy Voting (realizaci hlasování na valných hromadách). Na Slovensku se upřednostňuje vedení cenných papírů na tzv. účtech majitele cenných papírů.

Depozitář svěřil výkon činnosti depozitářské úschovy ve vztahu ke všem zaknihovaným cenným papírům vydaným v zahraničí společnosti Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČ: 00 00 13 50,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl BXXXVI, vložka č. 46 (dále jen "Custodian"). Custodian přitom v rámci této činnosti ve vztahu k vybraným zaknihovaným cenným papírům vydaným v zahraničí vykonává zejména správu cenných papírů, v rámci čehož zajišťuje přijetí a dodání cenných papírů, výplatu dividend z majetkových cenných papírů, výplatu úrokových výnosů z dluhových cenných papírů, výplatu jistin splacených zaknihovaných cenných papírů, zpracování tzv. Corporate Actions (korporátních událostí), v případě potřeby tzv. Proxy Voting (realizaci hlasování na valných hromadách).

Custodian svěřil výkon činností depozitářské úschovy ve vztahu k vybraným zaknihovaným cenným papírům vydaným v zahraničí i jiným osobám (dále jen "Subcustodian"). Ve smyslu § 80a odst. 3 Zákona jsou takové činnosti svěřené následujícím Subcustodianom: Clearstream Luxembourg (Int. Clearing), HSBC London (Velká Británie), Unicredit Ljubljana (Slovinsko), KBC Securities Budapest (Maďarsko), KBC Bank Brussels (Belgie), banka zachodni Warszawa (Polsko), Privredna banka Zagreb (Chorvatsko), BRD-Groupe SG Securities Services Bucarest (Rumunsko), Turkiye IS Bankasi Istanbul (Turecko), Kredietbank SA Luxembourg (Lucemburk), Raiffeisen Zentralbank Wien (Rakousko), Raiffeisen Bank Beograd (Srbsko).

Při plnění úkolů Depozitáře a při svěřeni depozitářské úschovy Custodianovi nebo Subcustodianovi může za určitých okolností dojít ke střetu zájmů. V případě Depozitáře jde o střet zájmů z titulu příslušnosti k jedné finanční skupině - i Depozitář i Custodian jsou vlastněni jednou mateřskou společností: KBC BANK N.V., Havenlaan 2,1080 Brussels, Belgie.

**3.3.** Aktuální informace o Depozitáři podle tohoto článku Správcovská společnost poskytne podílníkům na požádání.

#### **4. Informace o osobách, které poskytují Správcovské společnosti poradenství při investování majetku v Podílovém fondu**

Správcovská společnost vykonává svoji činnost samostatně bez využití poradenských služeb poskytovaných jinými společnostmi.

#### **5. Informace o vyplácení výnosů a vyplácení podílových listů a přístupu k informacím**

**5.1.** Informace o postupu a způsobu zabezpečení vyplácení jsou uvedeny v bodě 2. článku E. Statutu.

**5.2.** Podílové listy jsou vypláceny ve smyslu bodu 14. až 20. článku G. Statutu.

**5.3.** Způsob zpřístupňování informací o Podílovém fondu podílníkem ve státech, ve kterých jsou distribuovány podílové listy Podílového fondu:

- Slovenská republika: v sídle Správcovské společnosti, v sídle Depozitáře, a na webovém sídle Správcovské společnosti [www.iad.sk](http://www.iad.sk) a na prodejních místech, jejichž seznam se nachází na tomto webovém sídle.
- Česká republika: v sídle Správcovské společnosti, na webovém sídle [www.iad.sk/cz](http://www.iad.sk/cz) a na prodejních místech, jejichž seznam se nachází na tomto webovém sídle

#### **6. Jiné informace o investování**

**6.1.** Vývoj hodnoty majetku a výnosů z hospodaření s majetkem v Podílovém fondu od jeho vytvoření k 31.12. příslušného roku:

Rok	Čistá hodnota majetku fondu v EUR	Roční výkonnost fondu
2006	118 667,43	-
2007	5 094 421,93	14,3%
2008	8 669 776,02	8,4%
2009	14 774 656,23	5,6%
2010	22 834 170,58	5,0%
2011	29 469 092,57	4,3%
2012	45 826 996,57	4,0%
2013	69 213 727,54	3,9%
2014	87 899 492,79	4,0%
2015	101 470 219,24	3,8%
2016	123 883 857,44	3,6%

Tyto údaje nepředpovídají vývoj těchto ukazatelů v budoucnu.

**Upozornění: Aktuální hodnota podílu se neustále mění, přičemž může růst, stagnovat nebo klesat. Dosavadní výnosy nejsou zárukou budoucích výnosů.**

**6.2. Profil typického investora, pro kterého je určen Podílový fond:** Podílový fond je určen pro investory s vyváženým vztahem k riziku, kteří mají zájem o stabilní rovnoměrný růst své investice. Je vhodnou alternativou pro investory, kteří investují své peníze do dluhopisových, nebo smíšených podílových fondů. Má charakter vyváženého fondu. Doporučujeme ho investorům, kteří mají zájem uložit si své peněžní prostředky na období delší než 5 let.

Rizikový profil Podílového fondu odráží možná rizika plynoucí z realitního trhu i obecná rizika makroekonomického vývoje ekonomiky zemí, ve kterých Podílový fond investuje.

Majetek v Podílovém fondu je vystaven zejména následujícím rizikům:

- a) Ekonomický růst hospodářství v zemích, do kterých budou směřovat investice Podílového fondu pozitivně ovlivňuje i na vývoj realitního trhu, růst hodnoty akcií a negativně na růst hodnoty dluhopisů na jejich národních kapitálových trzích, což má vliv na změnu hodnoty podílu v závislosti na poměru přímého vlastnictví nemovitostí, akcií a dluhopisů v Podílovém fondu. Ekonomický pokles hospodářství v zemích, do kterých budou směřovat investice Podílového fondu ovlivňuje snížení hodnoty nemovitostí, akcií a růst hodnoty dluhopisů na jejich národních kapitálových trzích, což má vliv na změnu hodnoty podílu v závislosti na poměru akcií a dluhopisů v Podílovém fondu. Tento typ rizika má průměrný vliv na hodnotu podílu.
- b) Obecné tržní riziko (general market risk), které znamená riziko ztráty vyplývající ze změn obecné úrovně tržních cen nebo úrokových sazeb. Tento typ rizika má velký vliv na hodnotu podílu. Tržní riziko znamená riziko ztráty pro Podílový fond vyplývající ze změny tržní hodnoty pozic v majetku v Podílovém fondu způsobené změnami v proměnlivých tržních faktorech, jako jsou úrokové sazby, devizové kurzy, ceny akcií a komodit, vývoj hodnoty nájemného v různých segmentech realitního trhu nebo zhoršení úvěrové spolehlivosti emitenta. Tento typ rizika má velký vliv na hodnotu podílu. Specifické tržní riziko (specific market risk), které znamená riziko ztráty vyplývající z takové změny ceny jen některého emitenta daného finančního nástroje, která není spojena se změnami obecné úrovně tržních cen nebo úrokových sazeb a je zapříčiněna činiteli týkajícími se emitenta daného finančního nástroje a při finančních derivátech emitenta příslušného podkladového nástroje. Tento typ rizika má průměrný vliv na hodnotu podílu.
- c) Měnové riziko (currency risk), které znamená riziko ztráty vyplývající ze změn směnných kurzů měn a jejich vlivu na hodnotu majetku v Podílovém fondu v denominační měně Podílového fondu. Tento typ rizika má průměrný vliv na hodnotu podílu.
- d) Úrokové riziko, které znamená riziko ztráty vyplývající ze změn úrokových sazeb a jejich vlivu na hodnotu majetku v Podílovém fondu. Tento typ rizika má průměrný vliv na hodnotu podílu.
- e) Obecné akciové riziko znamená riziko ztráty vyplývající ze změny ceny akciového nástroje zapříčiněné změnami cen majetkových cenných papírů, a to bez vlivu činitelů týkajících se emitenta daného finančního nástroje. Tento typ rizika má průměrný vliv na hodnotu podílu. Akciové riziko, které znamená riziko ztráty vyplývající ze změn cen majetkových cenných papírů a jejich vlivu na hodnotu majetku v Podílovém fondu. Tento typ rizika má průměrný vliv na hodnotu podílu.
- f) Riziko události (event risk) znamená riziko ztráty v důsledku nepředvídatelných okolností, které způsobí pokles tržní hodnoty finančního nástroje náhlým nebo neočekávaným způsobem, pokud je porovnána s obecným chováním trhu a způsobem, který přesahuje normální pásmo kolísání jeho hodnoty; riziko událostí zahrnuje i pohyb rizika na produkty úrokové sazby nebo riziko významných změn nebo skoků cen akcií. Tento typ rizika má průměrný vliv na hodnotu podílu.
- g) Riziko státu, které znamená riziko ztráty vyplývající z toho, že příslušné orgány státu nebo centrální banka nebudou schopny nebo ochotny plnit své závazky vůči zahraničí a ostatní dlužníci v příslušném státě nebudou schopni plnit své závazky z důvodu, že jsou rezidenty tohoto státu. Tento typ rizika má malý vliv na hodnotu podílu.
- h) Riziko protistrany znamená riziko ztráty pro Podílový fond vyplývající ze skutečnosti, že protistrana v rámci uzavřeného obchodu by nesplnila své závazky před konečným vypořádáním peněžních toků v rámci obchodu. Tento typ rizika má malý vliv na hodnotu podílu.
- i) Riziko likvidity znamená riziko, že se pozice v majetku v Podílovém fondu nebude moci prodat, zlikvidovat nebo uzavřít za omezených nákladů a za dostatečně krátký čas, čímž se ohrozí schopnost Správcovské společnosti dodržovat povinnost kdykoli na žádost podílníka neprodleně vyplatit podílový list. Tento typ rizika má malý vliv na hodnotu podílu.
- j) Kreditní riziko, které znamená riziko ztráty vyplývající z toho, že dlužník nebo jiná smluvní strana selže při plnění svých závazků z dohodnutých podmínek; kreditní riziko zahrnuje i riziko státu, riziko koncentrace, riziko vypořádání obchodu a riziko protistrany. Tento typ rizika má malý vliv na hodnotu podílu.
- k) Riziko koncentrace, které znamená riziko ztráty vyplývající z koncentrace obchodů s majetkem v Podílovém fondu vůči osobě, skupině hospodářsky spojených osob, státu, zeměpisné oblasti nebo hospodářskému odvětví. Tento typ rizika má malý vliv na hodnotu podílu.
- l) Riziko vypořádání obchodu, které znamená riziko ztráty vyplývající z toho, že vyrovnání finanční transakce se nerealizuje podle dohodnutých podmínek. Tento typ rizika má malý vliv na hodnotu podílu.
- m) Operační riziko znamená riziko ztráty pro Podílový fond vyplývající z nepřiměřených vnitřních postupů a selhání v souvislosti s osobami a se systémy Správcovské společnosti nebo z vnějších událostí a zahrnuje právní a dokumentační riziko a riziko vyplývající z postupů obchodování, vypořádání a oceňování prováděných jménem Podílového fondu. Tento typ rizika má malý vliv na hodnotu podílu.
- n) Systémy řízení rizik používaných Správcovskou společností na řízení rizik Podílového fondu:
  - i. opatření k posouzení citlivosti portfolia Podílového fondu na nejdůležitější rizika, kterým je vystaven nebo kterým by mohl být vystaven:

- BPV - Price value of basis point - na dluhopisovou část portfolia,
  - Modifikovaná durace na dluhopisovou část portfolia,
  - Ratingy jednotlivých dluhopisů v portfoliu,
  - Syntetický ukazatel rizik a výkonnosti - SRRI.
- ii. popis okolností a přijatá nápravná opatření v případě překročení (nebo pravděpodobného překročení) rizikových limitů Podílového fondu stanovených Správcovskou společností:
- v případě porušení limitu modifikované doby trvání Správcovská společnost provede opatření k nápravě porušení na úroveň povolenou limitem,
  - v případě změny SRRI bude aktualizovaný dokument Klíčové informace pro investory.
- o) Správcovská společnost při správě Podílového fondu může využívat pákový efekt zejména s cílem získat dodatečný výnos, využít výhodné úrokové sazby, při strategii financování a to zejména prostřednictvím výpůjček peněžních prostředků nebo cenných papírů, prostřednictvím derivátových pozic (Podílový fond může investovat majetek za účelem dosahování výnosů do převoditelných cenných papírů obsahujících derivát - property linked notes, tj. cenných papírů navázaných na vývoj podkladového aktiva - indexu cen nemovitostí, resp. souboru nemovitostí primárně z regionu střední Evropy, měnové futures, měnové forwardy, měnové swapy, měnové opce a warranty, akciové futures, akciové swapy, akciové opce, akciové warranty, dluhopisové futures, úrokové swapy, dluhopisové a úrokové opce a úrokové forwardy).
- Maximální úroveň pákového efektu, kterou správcovská společnost může využít např. v případě úvěrů a půjček je ve smyslu § 135 zákona a v případě derivátových pozic je 50% hodnoty majetku v Podílovém fondu. Zdroje pákového efektu ve smyslu výše uvedeného mohou být jednak externí, přičemž s nimi souvisejí zejména rizika jako pohyb sazeb financování (z hlediska řízení rizik - Správcovská společnost může využít možnost fixace, pravidelného přehodnocování, vztahu výnosnosti projektu a vývoje sazeb, náplň a sledování úvěrových kovenantů apod.), nebo interní přičemž riziko interního financování může být eliminováno zřízením zástavního práva na 100% hodnoty podkladového aktiva.
- Celkový rozsah pákového efektu k 31.12.2016 (závazková metoda) využívaného při správě Podílového fondu je 0%.
- Procentuální podíl aktiv Podílového fondu, na které se vztahují zvláštní nástroje řízení likvidity k 31.12.2016 je 0%.

## 7. Ekonomické informace

Poplatky hrazené z majetku v Podílovém fondu jsou uvedeny v bodu 5. článku E. Statutu. S nakládáním s podílovými listy Podílového fondu jsou spojeny i následující náklady za služby spojené s účtem, resp. doplňkové služby, které hradí podílník Správcovské společnosti:

Typ služby	Výška poplatku
Přechod podílových listů	Zdarma
Převod podílových listů	Zdarma
Mimořádný výpis z konta podílníka	1,60 EUR včetně DPH
Vygenerování nových přístupových údajů nebo opětovné zaslání přístupových údajů k využívání služby zabezpečeného přístupu k údajům IAD ONLINE	1,60 EUR včetně DPH
Registrace pozastavení práva nakládat	Zdarma

## 8. Prohlášení představenstva Správcovské společnosti

- 8.1.** V případě pojmových nebo významových nesrovnalostí nebo pochybností při zněních jakýchkoli dokumentů vztahujících se k Podílovému fondu nebo k podílovým listům Podílového fondu i v jiném než ve slovenském jazyce má přednost znění těchto dokumentů ve slovenském jazyce.
- 8.2.** Představenstvo Správcovské společnosti prohlašuje, že odpovídá za to, že skutečnosti uvedené v tomto prodejním prospektu jsou úplné a pravdivé.
- 8.3.** Prospekt byl schválen dne 30.1.2017 s účinností od 31.1.2017.

V Bratislavě 30.1.2017

IAD Investments, správ. spol., a.s.

Ing. Vladimír Bencz předseda představenstva	Mgr. Vladimír Bolek člen představenstva
--	--



**STATUT**  
**otevřeného podílového fondu**  
**Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.**

**Statut Podílového fondu se může během smluvního vztahu mezi Správcovskou společností a podílníkem měnit (ve smyslu článku I. tohoto statutu).** Ve smyslu zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektivním investování v platném znění (dále jen „Zákon“) je statut Podílového fondu neoddělitelnou součástí smlouvy podílníka se Správcovskou společností. Podílník nabytím podílového listu akceptuje ustanovení statutu.

**A. Informace o Podílovém fondu**

1. Název Podílového fondu je Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. (dále jen „Podílový fond“). Zkrácená verze názvu Podílového fondu je „Prvý realitný fond“ nebo „PRF“. Podílový fond je vytvořen jako speciální podílový fond nemovitostí. Podílový fond patří mezi veřejné speciální podílové fondy a má formu otevřeného podílového fondu a je řídicím fondem.
2. Speciální podílový fond je podílovým fondem, který nespĺňuje požadavky Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/65 / ES ze dne 13. července 2009 o koordinaci zákonů, právních předpisů a správních předpisů týkajících se subjektů kolektivního investování do převoditelných cenných papírů (PKIPCP) v platném znění. Z hlediska kategorie podílového fondu jde o dluhopisový podílový fond.
3. Povolení k vytvoření otevřeného podílového fondu bylo uděleno rozhodnutím Národní banky Slovenska (dále jen „NBS“) č. UDK-056/2006 / KISS ze dne 30.10.2006, které nabylo právní moci dne 2.11.2006. Podílový fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

**B. Informace o Správcovské společnosti**

1. Podílový fond spravuje Správcovská společnost IAD Investments, správ. spol., a.s. se sídlem Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, IČO: 17 330 254, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I., oddíl Sa, vložka č. 182/B (dále jen „Správcovská společnost“). Správcovská společnost vznikla 18.10.1991 jako investiční společnost s obchodním jménem Agroinvest, i.a.s. a v roce 2000 se ve smyslu zákona č. 385/1999 Z.z. o kolektivním investování a na základě rozhodnutí Úřadu pro finanční trh č. UFT-004/2000/KISS ze dne 21.12.2000, které nabylo právní moci dne 2.1.2001 přetransformovala na správcovskou společnost. V roce 2002 Správcovská společnost změnila obchodní jméno na Investičná a Dôchodková, správ. spol., a.s. a v roce 2008 na IAD Investments, správ. spol., a.s. Webové sídlo Správcovské společnosti je [www.iad.sk](http://www.iad.sk).
2. Správcovská společnost dostává za správu Podílového fondu odplatu, která má pevnou složku odplaty za správu Podílového fondu (dále jen „Pevná složka“) a variabilní složku odplaty za správu Podílového fondu tzv. poplatek za výkonnost (dále jen „Variabilní složka“). Odplata za správu Podílového fondu se vypočítává v alikvotní výši při každém oceňování majetku v Podílovém fondu a hradí se jedenkrát za kalendářní měsíc.
3. Horní hranice výše sazby Pevné složky představuje 1,80% z průměrné roční čisté hodnoty majetku v Podílovém fondu.  
Horní hranice výše sazby Variabilní složky činí 10%. Správcovská společnost dostává variabilní složku:
  - pokud je splněna podmínka, že čistá hodnota majetku připadající na 1 podíl Podílového fondu v den ocenění Podílového fondu je vyšší než do té doby nejvyšší dosažená čistá hodnota majetku připadající na 1 podíl Podílového fondu (dále „High-Water Mark hodnota podílu“),
  - výška proměnlivé složky se určí jako 10% z rozdílu čisté hodnoty majetku Podílového fondu v den ocenění a čisté hodnoty majetku Podílového fondu v den dosažení High-Water Mark hodnoty podílu.Aktuální výše sazby Pevné a Variabilní složky je uvedena v prodejním prospektu Podílového fondu.

4. Vzorec na výpočet Pevné a Variabilní složky

a) Vzorec pro výpočet Pevné složky:

$$\text{OdplS} = \text{OdplS\%} / (\text{OdplD\%} + \text{OdplS\%}) \times (\text{HM} - (\text{HM} / (1 + (\text{OdplD\%} + \text{OdplS\%}) / 365 \times \text{D})))$$

Kde:

OdplS - Pevná složka v měně EUR

OdplS% - sazba Pevné složky v%

OdplD% - odplata Depozitáře v%

HM - čistá hodnota majetku před zaúčtováním alikvotní výše Pevné složky a odplaty Depozitáře ke dni, ke kterému se provádí ocenění

D - počet dnů od dne předcházejícího ocenění do dne, ke kterému se provádí ocenění

b) Vzorec pro výpočet Variabilní složky:

$$\text{PoplV} (T) = \text{Zv} (T) \times 0,10$$

$$\text{Zv} (T) = (\text{AHP} (T) / \text{AHP} (T_{\text{max}}) - 1) \times \text{ČHM} (T_{\text{max}})$$

Pravidla pro výpočet:

- Pokud  $Z_v(T)$  je kladné číslo, pak Správcovská společnost zrealizuje výpočet Variabilní složky podle následujícího vzorce:  $PopIV(T) = Z_v(T) \times 0,10$ ; přičemž částka Variabilní složky se zaokrouhuje na celé číslo dolů
- Pokud je  $Z_v(T)$  záporné číslo pak:  $PopIV(T) = 0, - EUR$ .

Kde:

PopIV - částka Variabilní složky v měně EUR

$Z_v$  - základ výpočtu Variabilní složky - výnos Podílového fondu

T - den, ke kterému se vypočítává Variabilní složka

$T_{max}$  - den ocenění, kdy byla dosažena High-Water Mark hodnota podílu

AHP - Aktuální hodnota podílu

Č<sub>hm</sub> - čistá hodnota majetku v Podílovém fondu

5. Správcovská společnost může nabývat do vlastního majetku podílové listy podílových fondů spravovaných ní nebo osobou ze skupiny s úzkými vazbami, do které patří.
6. Správcovská společnost může na základě smlouvy svěřit osobě oprávněné k výkonu svěřených činností vykonávání následujících činností: řízení investic, administrace (vedení účetnictví Podílového fondu, zabezpečování právních služeb pro Podílový fond, určování hodnoty majetku v Podílovém fondu a určení hodnoty podílu, zabezpečování plnění daňových povinností spojených s majetkem v Podílovém fondu, vedení seznamu podílníků a účtů majitelů zaknihovaných podílových listů vedených v Samostatné evidenci, rozdělování a vyplácení výnosů z hospodaření s majetkem v Podílovém fondu, vydávání podílových listů a vyplácení podílových listů, uzavírání smluv o vydání podílových listů nebo cenných papírů zahraničních subjektů kolektivního investování nebo o vyplacení podílových listů nebo cenných papírů zahraničních subjektů kolektivního investování a jejich vyrovnávání, vedení obchodní dokumentace, informování investorů a vyřizování jejich stížností, výkon funkce dodržování), distribuce podílových listů a propagace podílových fondů, výkon funkce interního auditu a řízení rizik. Správcovská společnost může svěřit řízení investic jen právnické osobě, která je obchodníkem s cennými papíry, správcovskou společností, zahraničním obchodníkem s cennými papíry, zahraniční správcovskou společností nebo jinou zahraniční osobou oprávněnou k řízení portfolií podléhající dohledu ve státě, ve kterém má sídlo a která má na výkon této činnosti profesionální předpoklady. Řízení rizik může Správcovská společnost svěřit finanční instituci oprávněné k výkonu svěřených činností ve smyslu Zákona.
7. Správcovská společnost nesmí svěřit všechny činnosti spojené se správou Podílového fondu nebo evropských fondů jiným osobám, ani svěřit činnosti v takovém rozsahu, aby Správcovská společnost přestala plnit účel, na který jí bylo uděleno povolení na vznik a činnost správcovské společnosti, ani svěřit řízení investic v rozsahu přesahujícím 50% majetku v spravovaných podílových fondech a evropských fondech. Svěření činností nesmí sloužit na obcházení povinnosti vykonávat činnost Správcovské společnosti pouze na základě povolení na vznik a činnost správcovské společnosti.

### C. Informace o Depozitáři Podílového fondu

1. Depozitářem Podílového fondu je Československá obchodní banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČ: 36 854 140 (dále jen „Depozitář“).
2. Depozitář vykonává činnost na základě depozitářské smlouvy, kterou uzavřel se Správcovskou společností dne 1.1.2008.
3. K základním povinnostem Depozitáře patří zejména depozitářská úschova, kontrolní činnosti a s tím související činnosti a vedení běžného účtu Podílového fondu podle depozitářské smlouvy nebo zvláštních smluv uzavřených mezi Depozitářem a Správcovskou společností. Depozitář rovněž vykonává pro Podílový fond vedení registru emitenta Podílového fondu v rámci Samostatné evidence zaknihovaných podílových listů Podílového fondu (dále jen „Samostatná evidence“).
4. Depozitář přijme do úschovy listinné cenné papíry, jakož i jiný druh aktiv, jejichž povaha to připouští, nacházející se v majetku v Podílovém fondu. Depozitář je povinen listinné cenné papíry a aktiva v majetku v Podílovém fondu, které jsou předmětem úschovy převzít, uložit a chránit jejich s vynaložením odborné péče před ztrátou, zničením, poškozením nebo znehodnocením. Při zaknihovaných finančních nástrojích se depozitářskou úschovou rozumí jejich evidování na účtu majitele, na držitelském účtu nebo jejich evidování v evidenci podle §71h odst. 2 zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papírech a investičních službách a o změně některých zákonů (zákon o cenných papírech) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o cenných papírech“).
5. Pokud Depozitář při výkonu své činnosti zjistí, že Správcovská společnost porušila Zákon nebo tento statut, neprodleně informuje o této skutečnosti NBS a Správcovskou společnost. Depozitář je povinen neprodleně informovat NBS o překročení limitů podle Zákona, i když k nim došlo v souladu se Zákonem.
6. Za významné ovlivnění aktuální ceny podílových listů s ohledem na rizikový profil Podílového fondu se považuje změna aktuální hodnoty podílu oproti předchozímu ocenění o více než 7%.
7. Horní hranice výše roční odměny za výkon činnosti Depozitáře představuje 0,192% z průměrné roční čisté hodnoty majetku v Podílovém fondu včetně daně z přidané hodnoty a její aktuální výše je uvedena v prodejním prospektu Podílového fondu. Kromě odměny za výkon činnosti Depozitáře mohou být Depozitáři hrazeny náklady související s

prověřením vhodnosti modelů použitých k ocenění nemovitostí a realitních společností na území členských zemí Evropy (kromě Slovenské republiky), ostatních zemí Evropy (kromě České republiky), Spojených států amerických (USA) a Kanady (v tomto bodě dále jen „v zahraničí“), které se nabývají nebo nacházejí v majetku v Podílovém fondu; v případě ocenění nemovitostí a realitních společností v zahraničí kvalifikovaným odhadem náklady související s prověřením jeho způsobilosti, odbornosti a způsobu provedení; náklady související s ověřením nabytí vlastnického práva Podílového fondu k nemovitostem a realitním společnostem v zahraničí.

8. Odplata Depozitáře za výkon činnosti depozitáře se vypočítává v alikvotní výši při každém oceňování majetku v Podílovém fondu a hradí se jeden krát za kalendářní měsíc. Na její výpočet se použije vzorec:  
$$\text{OdplS} = \text{OdplS\%} / (\text{OdplD\%} + \text{OdplS\%}) \times (\text{HM} - (\text{HM} / (1 + (\text{OdplD\%} + \text{OdplS\%}) / 365 \times \text{D})))$$

#### D. Zaměření a cíle investiční politiky

1. Zaměřením investiční politiky investovat majetek Podílového fondu zejména do realitních aktiv - nemovitostí v oblasti bydlení, administrativy, logistiky, obchodu a cestovního ruchu formou přímých investic, tak i nepřímo prostřednictvím investic do realitních společností v těchto segmentech realitního trhu. Cílem Správcovské společnosti je dosáhnout a zajistit pro podílníky výnos na úrovni vývoje realitního trhu v doporučeném investičním horizontu uvedeném v prodejním prospektu Podílového fondu a v dokumentu Klíčové informace pro investory (dále jen „KIID“). Investiční politika je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu i prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizace využití možností jednotlivých nemovitostí.

Realitní aktiva mohou tvořit až 90% objemu majetku Podílového fondu. Podílový fond může investovat i do převoditelných cenných papírů (např. hypoteční zástavní listy) a převoditelných cenných papírů, jejichž výnos je odvozen od vývoje realitního trhu (např. property linked notes).

Investice do finančních derivátů mohou být do portfolia pořízené na účely dosahování výnosů, jakož i pro účely zajištění vůči riziku Podílového fondu.

2. Majetek v Podílovém fondu je investován v souladu s investiční politikou, která určuje směřování investic zejména do:

- a) nemovitostí včetně příslušenství v oblasti bydlení, administrativy, logistiky, obchodu, cestovního ruchu a jiných typů nemovitostí dostupných na realitním trhu v rámci jednotlivých segmentů realitního trhu na území členských zemí Evropské unie, ostatních zemí Evropy, Spojených států amerických (USA) a Kanady,
- které mají při řádném hospodaření přinášet pravidelný, dlouhodobý výnos ve prospěch majetku Podílového fondu nebo,
  - které mají přinést zisk z prodeje ve prospěch majetku Podílového fondu
  - přičemž jejich celkový maximální limit je 90% objemu majetku Podílového fondu.

Nemovitosti budou nakupovány do majetku Podílového fondu převážně aktivitami Správcovské společnosti, ale mohou být využity i služby realitních kanceláří. Správu nemovitostí bude vykonávat Správcovská společnost zejména v rámci vlastní působnosti nebo může ji provádět i prostřednictvím společností specializovaných na správu nemovitého majetku.

- b) majetkových účastí v realitních společnostech v oblasti bydlení, administrativy, logistiky, obchodu a cestovního ruchu v rámci jednotlivých segmentů realitního trhu se sídlem na území členských zemí Evropské unie, ostatních zemí Evropy, Spojených států amerických (USA), Kanady, jejichž předmětem činnosti je efektivní správa, pronájem nemovitostí za podmínek podle zákona, přičemž jejich celkový maximální limit je 90% objemu majetku Podílového fondu.

Podnikání realitních společností je financováno prostřednictvím výkonu vlastní podnikatelské činnosti s možností získání kapitálu ze zdrojů Podílového fondu (a to zejména formou navýšení základního kapitálu realitní společnosti, smlouvy o půjčce mezi Podílovým fondem a realitní společností), resp. jiných zdrojů ve smyslu Zákona. Realitní společnost může investovat pouze do nemovitostí včetně příslušenství na území členských zemí Evropské unie, ostatních zemí Evropy, Spojených států amerických (USA) a Kanady,

- které mají při řádném hospodaření přinášet pravidelný, dlouhodobý výnos ve prospěch majetku Podílového fondu nebo,
- které mají přinést zisk z prodeje ve prospěch majetku Podílového fondu.

Zajišťování kontroly nad podnikáním osob ovládaných v souvislosti s investováním majetku v Podílovém fondu v nejlepší zájmu podílníků Správcovská společnost zajistí v rámci vlastní působnosti nebo prostřednictvím příslušných právních norem určujících podíl odpovědnosti osob a výkon činností realitních společností.

- c) půjček realitním společnostem s majetkovou účastí Podílového fondu nacházejících se v portfoliu Podílového fondu sloužícím k nabytí nemovitosti, rozvoj a správu nemovitosti. Půjčka realitní společnosti může být poskytnuta na základě smlouvy o půjčce, ve které budou specifikovány podrobněji podmínky jejího poskytnutí (např. doba splatnosti, výše úrokové sazby, podmínky splacení a způsob zajištění) za podmínek obvyklých na trhu v době poskytnutí půjčky a v případě, že je to výhodné pro podílníky a v souladu se Zákonem.
- d) vkladů na běžných účtech a na vkladových účtech se splatností na požádání nebo s lhůtou splatnosti do 12 měsíců v bankách se sídlem na území České republiky nebo v zahraničních bankách se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě, který je stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru (dále

„Členský stát“) nebo nečlenském státě, pokud tento nečlenský stát vyžaduje dodržování pravidel obezřetného podnikání bank, které NBS považuje za rovnocenné s pravidly podle zvláštního zákona nebo s pravidly obezřetného podnikání bank Členského státu. Obvyklý poměr peněžních prostředků vkladů k hodnotě majetku v Podílovém fondu se pohybuje v intervalu mezi 10 až 40% dle potřeby likvidity v Podílovém fondu ve smyslu investičních a provozních záměrů a potřeb.

3. Peněžní prostředky na běžném účtu nebo krátkodobé termínované vklady mohou tvořit až 100% majetku v Podílovém fondu v případě, že je to odůvodněné situací na světových realitních a kapitálových trzích, tedy v případě, pokud týdenní nebo měsíční volatilita cen nástrojů na těchto trzích přesáhne běžnou týdenní nebo měsíční volatilitu cen přiměřenou pro danou skupinu nástrojů na těchto trzích.
4. Investice do dluhových převoditelných cenných papírů nejsou součástí hlavního zaměření investiční politiky Podílového fondu. Podíl těchto cenných papírů nepřekročí 15% hodnoty majetku Podílového fondu.
5. Podílový fond může nabývat do majetku i podílové listy jiných podílových fondů (zejména fondů krátkodobých investic, peněžního trhu, nemovitostí) spravovaných Správcovskou společností, nebo osobou ze skupiny s úzkými vazbami, do které patří, jakož i cenné papíry společností ze skupiny s úzkými vazbami, do které patří Správcovská společnost, za účelem zvýšení efektivnosti řízení investic v Podílovém fondu nebo zajištění dostatečné likvidity. V případě nabytí podílových listů podle předchozí věty je toto investování spojeno s náklady, které snižují výnos z této investice a jejichž příjemcem je Správcovská nebo osoba ze skupiny s úzkými vazbami, do které patří, výše úplaty za správu těchto podílových fondů může být maximálně 5 % z jejich průměrné roční čisté hodnoty majetku.
6. Podílový fond investuje majetek do aktiv denominovaných v eurech a do aktiv denominovaných v cizích měnách především v české koruně a amerických dolarech. Finanční nástroje denominované v jiných měnách než v eurech, mohou být zajištěny vůči měnovému riziku v případě, že Správcovská společnost na základě analýz kapitálového trhu očekává zvýšenou volatilitu resp. nepříznivý vývoj kurzu těchto cizích měn vůči euru. Majetek v Podílovém fondu denominovaný v jiné měně než EUR může být zabezpečen proti měnovému riziku do výše 100%.
7. K podpoře dosažení výnosů jakož i pro účely zajištění vůči akciovému, úrokovému a měnovému riziku Podílového fondu, které je aktivně řízeno, může Podílový fond investovat do finančních derivátů: futures, forwardy, swapy, opce a warranty. Podkladovými aktivy těchto derivátů mohou být akcie, dluhopisy, úrokové sazby a směnné kurzy. Uvedené finanční deriváty jsou obchodovány na regulovaném trhu ve smyslu Zákona nebo uzavřené mimo regulovaný trh, přičemž kategorie finančních institucí a kategorie jiných právnických osob s jejich státem původu, které mohou být protistranou a podmínky výběru protistran při obchodech s deriváty uzavíranými mimo regulovaný trh, určuje vnitřní předpis Správcovské společnosti Strategie provádění a předávání příkazů, který je zpřístupněn v sídle Správcovské společnosti a na jejím webovém sídle [www.iad.sk](http://www.iad.sk). Celkové riziko týkající se finančních derivátů Správcovská společnost vypočítává použitím závazkového přístupu.
8. Podílový fond může investovat majetek za účelem dosahování výnosů do převoditelných cenných papírů obsahujících derivát - property linked notes, tj. cenných papírů navázaných na vývoj podkladového aktiva - indexu cen nemovitostí, resp. souboru nemovitostí.
9. Správcovská společnost bude přijímat do majetku Podílového fondu od realitní společnosti půjčky nebo úvěry pouze v případě potřeby dodatečné likvidity Podílového fondu, pokud je to v souladu se Zákonem, zájmy podílníků a výlučně v případě, pokud majetková účast Podílového fondu tvoří 100% v této realitní společnosti. Správcovská společnost je oprávněna investovat majetek v Podílovém fondu do převoditelných cenných papírů, nástrojů peněžního trhu a finančních derivátů přijatých k obchodování na trhu kótovaných cenných papírů zahraniční burzy cenných papírů nebo na jiném regulovaném trhu ve třetí zemi, pokud se na této zahraniční burze cenných papírů nebo na tomto jiném regulovaném trhu ve smyslu Zákona pravidelně obchoduje, je přístupný veřejnosti a činnost této burzy nebo tohoto regulovaného trhu je povolena příslušným orgánem dohledu ve státě, ve kterém má sídlo. Obchodní jméno této burzy nebo jiného regulovaného trhu ve smyslu Zákona je uvedeno v Příloze č. 1 tohoto statutu.
10. Hodnota nemovitosti při nabytí do majetku v Podílovém fondu nesmí ke dni uzavření smlouvy o koupi nemovitosti nebo prodeji nemovitosti překročit 20% hodnoty majetku v Podílovém fondu. Hodnota podílových listů podílových fondů nebo cenných papírů zahraničních subjektů kolektivního investování podle § 88 odst. 1. písm. e) Zákona může tvořit nejvýše 10% hodnoty majetku v Podílovém fondu.

#### **E. Zásady hospodaření s majetkem v Podílovém fondu a údaje o nákladech**

1. Účetní období Podílového fondu začíná 1. ledna a končí 31. prosince kalendářního roku. Správcovská společnost vede za sebe a za každý jí spravovaný podílový fond oddělené samostatné účetnictví a sestavuje účetní závěrku. Účetní závěrka Správcovské společnosti a Podílového fondu musí být ověřena auditorem.
2. Podílový fond je růstovým fondem, výnosy z majetku v Podílovém fondu se zahrnují do aktuální ceny již vydaných podílových listů. Výnosy z majetku v Podílovém fondu tvoří zejména přijaté výnosy z nemovitostí, cenných papírů, nástrojů peněžního trhu, přijaté úroky z běžných a vkladových účtů v bankách, výnosy z operací na finančním trhu a příjmy ze zaokrouhlování, které vznikají při vydávání a vyplácení podílových listů. Uvedené údaje zjistí Správcovská společnost z analytické evidence Podílového fondu vytvářené během účetního období.
3. Správu majetku Podílového fondu vykonává Správcovská společnost samostatně, svým jménem a na účet podílníků. Tím není dotčeno oprávnění Správcovské společnosti svěřit výkon některých činností jiné osobě v souladu s článkem

B. bodem 5. tohoto statutu. Při správě majetku v Podílovém fondu je Správcovská společnost povinna zejména:

a) nabývat do majetku v Podílovém fondu jen takové nemovitosti, které se nacházejí na území státu, ve kterém není omezeno nabývání nemovitostí a současně v tomto státě existuje registr nemovitostí, do kterého se zapisují vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem

b) nabýt nemovitost, jejíž nabytí je ekonomicky efektivní a ke které je zřízeno zástavní právo nebo věcné břemeno pouze s předchozím souhlasem Depozitáře. K nemovitosti v majetku v Podílovém fondu je možné zřídit zástavní právo nebo věcné břemeno ve prospěch třetí osoby jen s předchozím souhlasem Depozitáře, pouze pro účely zajištění úvěru ve prospěch majetku v Podílovém fondu a pouze, pokud je to výhodné pro podílníky. Zřízení zástavního práva nebo věcného břemene k nemovitosti v majetku v podílovém fondu za účelem zajištění jiného úvěru je možné, jen pokud je to výhodné pro podílníky a při ekonomickém odůvodnění zřízení takového zástavního práva.

c) prodávat z majetku v Podílovém fondu jen takové nemovitosti, jejichž hodnota oproti pořizovacím cenám přiměřeně vzrostla, dále nemovitosti, které při změně tržních podmínek a při řádném hospodaření nedosahují optimální poměr cena / výnos; dále nemovitosti, u kterých klesá jejich užitná charakteristika; dále nemovitosti, jejichž podíl na portfoliu Podílového fondu při optimalizaci váhových složek jednotlivých tříd nemovitostí - administrativní budovy, sklady rezidence, hotely, pozemky apod. přesahuje úroveň stanovenou optimalizací portfolia Podílového fondu; dále nemovitosti, u kterých hrozí pokles jejich hodnoty

d) provádět správu a údržbu nemovitostí efektivním způsobem za účelem zlepšování technických a užitných vlastností nemovitosti, správu a údržbu bude provádět osoba k tomu určená na základě modelu efektivní správy a údržby nemovitosti s cílem zachování a zlepšování stavu nemovitosti. Osobu určí Správcovská společnost na základě kritérií odbornosti, praxe, dostupnosti a cenové efektivity.

e) provádět dlouhodobé hospodaření s nemovitostí nabytou za účelem zisku z prodeje cíleně k zachování a zvýšení její hodnoty na trhu, pravidla hospodaření s nemovitostí musí směřovat k efektivní správě nemovitosti s realizací kroků vedoucích ke zvýšení hodnoty nemovitosti (zachování technické hodnoty nemovitosti, výběr dodavatelů služeb souvisejících s provozem nemovitosti v souladu se zásadami efektivní správy, možný rozvoj nemovitosti za účelem získání dodatečných příjmů plynoucích z nemovitosti)

f) uzavřít pojistnou smlouvu na účel pojištění nemovitosti tak, aby plně zajišťovala náhradu škody při poškození nebo zničení nemovitosti, která je v majetku Podílového fondu

g) při rozhodovacím procesu o koupi finančního nástroje vykonávat fundamentální analýzu emitenta finančního nástroje za účelem zjištění bonity emitenta

h) při rozhodovacím procesu o koupi finančního nástroje vykonávat fundamentální analýzu průmyslového odvětví emitenta finančního nástroje

i) průběžně provádět analýzu jednotlivých průmyslových odvětví, ve kterých se nacházejí emitenti finančních nástrojů a sledovat bonitu emitentů finančních nástrojů v portfoliu

j) průběžně monitorovat světovou ekonomickou situaci

k) pro finanční nástroje denominované v jiné měně než v EUR průběžně sledovat ekonomickou situaci v zemích, jejichž měny jsou v portfoliu obsaženy a provádět technickou analýzu pro dané měny

l) průběžně sledovat a porovnávat sazby, které lze dosáhnout na termínovaných vkladech v různých bankách a sledovat bonitu jednotlivých bank na Slovensku a v eurozóně

m) porovnávat kurzy nebo ceny jednotlivých nákupů nebo prodejů vzájemně mezi sebou a porovnávat je s vývojem kurzů, cen a poptávkou a nabídkou jednotlivých finančních nástrojů

n) analyzovat ekonomickou výhodnost obchodů z dostupných informací

o) uzavírat obchody s majetkem v Podílovém fondu tak, aby byla převáděná protihodnota ve prospěch majetku v podílovém fondu na principu platby oproti dodávce, pokud to povaha obchodu nevyklučuje, ve lhůtách obvyklých na regulovaném trhu, kde se obchod uskutečňuje a v případě obchodů uzavřených mimo regulovaný trh v smluvně dohodnutých lhůtách, které jsou obvyklé pro příslušný typ obchodů

p) provádět prodej nebo koupi finančních nástrojů z majetku nebo do majetku v Podílovém fondu za nejvýhodnější cenu, kterou bylo možné dosáhnout ve prospěch Podílového fondu

q) předcházet riziku finančních ztrát.

Pro účely správy do majetku v Podílovém fondu Podílový fond může nabývat nemovitosti, které jsou způsobilé při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos ve prospěch majetku v podílovém fondu a kterých cenu je možné určit výnosovou metodou.

Pro účely prodeje mohou být do majetku v Podílovém fondu nabývány nemovitosti způsobilé přinést zisk z prodeje, a kterých cenu je možné určit porovnávací metodou.

Popis strategie výkonu hlasovacích práv spojených s cennými papíry v majetku Podílového fondu je zpřístupněn v sídle Správcovské společnosti a na webovém sídle [www.iad.sk](http://www.iad.sk). Podrobné informace o opatřeních přijatých na základě této strategie může podílník na základě žádosti získat v sídle Správcovské společnosti.

Správcovská společnost zajistí splnění povinností Správcovské společnosti a Depozitáře podle §129 a §132 Zákona vůči realitním společnostem tak, aby stanovy realitní společnosti umožnily výkon povinností Správcovské společnosti a Depozitáře podle §129 a §132 Zákona. Rovněž bude Správcovská společnost vykonávat hlasovací práva v realitní společnosti způsobem uvedeným v předpise Popis strategie uplatňování hlasovacích práv a akcionářská práva ve smyslu obecně závazných právních předpisů.

4. Podrobné informace o příslušných poplatcích, provizích nebo nepeněžních plněních Správcovské společnosti může podílník získat na základě žádosti v sídle Správcovské společnosti nebo v prodejním prospektu Podílového fondu.
5. Náklady Podílového fondu kromě odplaty Správcovské společnosti a odplaty Depozitáře jsou:
  - a) daně vztahující se na majetek v Podílovém fondu,
  - b) poplatky realitním kancelářím a společnostem, jejichž služby Správcovská společnost využívá při nabytí, správě a prodeji majetku Podílového fondu; odměny znalcům za oceňování nemovitostí a majetkových podílů v realitních společnostech; správní poplatky hrazené katastru nemovitostí; poplatky hrazené obdobnému registru nemovitostí, jde-li o nemovitost v zahraničí; poplatky za prověření vhodnosti modelů používaných na ocenění nemovitostí a realitních společností na území členských zemí Evropy (kromě Slovenské republiky), ostatních zemí Evropy (kromě České republiky), Spojených států amerických (USA) a Kanady, které se nabývají nebo nacházejí v majetku v Podílovém fondu; v případě ocenění nemovitostí a realitních společností poplatky za prověření vhodnosti modelů používaných na ocenění nemovitostí a realitních společností na území členských zemí Evropy (kromě Slovenské republiky), ostatních zemí Evropy (kromě České republiky), Spojených států amerických (USA) a Kanady kvalifikovaným odhadem poplatky za prověření jeho způsobilosti, odbornosti a způsobu provedení; poplatky za ověření nabytí vlastnického práva Podílového fondu k nemovitostem a realitním společnostem poplatky za prověření vhodnosti modelů používaných na ocenění nemovitostí a realitních společností na území členských zemí Evropy (kromě Slovenské republiky), ostatních zemí Evropy (kromě České republiky), Spojených států amerických (USA) a Kanady; pojištění nemovitostí a pojistných rizik spojených s vlastnictvím a provozem nemovitostí,
  - c) poplatky regulovanému trhu; poskytovateli vypořádání obchodů s cennými papíry; bance; pobočce zahraniční banky; obchodníkovi s cennými papíry; pobočce zahraničního obchodníka s cennými papíry; centrálnímu depozitáři nebo členovi centrálního depozitáře a subjektu se sídlem mimo území České republiky s obdobným předmětem činnosti, zejména za zprostředkování a vypořádání obchodů s cennými papíry; za úschovu a správu zahraničních cenných papírů, které Depozitář uhradí zahraničním subjektům; Depozitáři za úschovu listinných cenných papírů; za vedení účtů majitele cenných papírů v evidenci Depozitáře; poplatky za vedení registru emitenta Podílového fondu v rámci Samostatné evidence; za vedení běžných účtů a převody finančních prostředků,
  - d) odplata auditora za ověření účetní závěrky Podílového fondu,
  - e) jakož i další náklady účtované v Podílovém fondu v souladu se zákonem č. 431/2002 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, které přímo souvisejí s nakládáním majetku v Podílovém fondu. Způsob výpočtu nákladů souvisejících s odplatou za výkon činností Depozitáře, jakož i s odplatou za správu Správcovské společnosti je uveden v článku C. bod 8. a článku B. bod 3. tohoto statutu. Způsob výpočtu ostatních nákladů závisí na příslušných daňových předpisech a platném sazebníku poplatků subjektů, které zabezpečují služby, které souvisejí s činnostmi uvedenými v první větě tohoto bodu. Všechny ostatní náklady nese Správcovská společnost.
6. Maximální výše roční odměny za správu, která může být účtována tomuto Podílový fond a jiným podílovým fondem nebo zahraničním subjektům kolektivního investování, do kterých se plánuje investovat, je 5% z jejich průměrné roční čisté hodnoty majetku.

#### **F. Pravidla oceňování majetku a závazků v Podílovém fondu**

1. Správcovská společnost provádí oceňování majetku a závazků v Podílovém fondu s odbornou péčí ve spolupráci s Depozitářem, v souladu se Zákonem a dalšími obecně závaznými právními předpisy nejméně jednou za tři měsíce na základě aktuálního stavu ke dni ocenění.
2. Hodnota nemovitostí a majetkových účastí v majetku Podílového fondu je určována znalcem nebo nezávislým znalcem ve smyslu Zákona výnosovou, obecnou hodnotou porovnáním, průměrem časové a výnosové hodnoty reprodukční hodnotou, technickou hodnotou nebo kombinovanou metodou v zákonné lhůtě tj. minimálně jednou pololetně. Znalec nebo nezávislý znalec provádějící výpočet hodnoty nemovitostí musí disponovat příslušným oprávněním k výkonu činnosti znalce v oboru - stavebnictví, stanovení hodnoty nemovitostí a cenová úroveň za vypracování znaleckého posudku musí být v souladu s příslušnou právní úpravou o stanovení ceny znaleckého posudku.
3. Znalec pro stanovení hodnoty nemovitosti se vybere ze seznamu znalců a nezávislým znalcem s příslušným oprávněním vedeným Ministerstvem spravedlnosti SR, nebo držitele oprávnění poskytovat služby nezávislého oceňovatele na území České republiky a na území zemí, kde má Podílový fond možnost nabývat nemovitosti
4. Odměňování znalce, nebo nezávislého oceňovatele bude stanoveno ve smyslu aktuálně platné úrovně ceny ocenění stanovené v dotyčné vyhlášce o stanovení odměny znalce, nebo ceníku nezávislého oceňovatele platného v době stanovení ceny nemovitosti, nebo dohodou o ceně za ocenění nemovitosti.
5. Hodnota majetkové účasti Podílového fondu v realitní společnosti je určována podle obecně závazných právních předpisů a příslušného opatření NBS nejméně jednou za tři měsíce.
6. Aktuální hodnota podílu ke dni ocenění se určí tak, že čistá hodnota majetku v Podílovém fondu ke dni ocenění se vydělí počtem podílů v oběhu ke dni ocenění. Čistá hodnota majetku v Podílovém fondu je rozdíl mezi hodnotou majetku v Podílovém fondu a jeho závazky v den, ke kterému se stanovuje aktuální hodnota podílu. Počet podílů v oběhu představuje počet vydaných podílů snížený o počet vyplacených podílů v den, ke kterému se stanovuje aktuální hodnota podílu. Aktuální hodnota podílu je matematicky zaokrouhlená na šest desetinných míst.

7. Informace o aktuální hodnotě podílu a čisté hodnotě majetku v Podílovém fondu Správcovská společnost zveřejňuje nejméně jednou za tři měsíce v periodickém tisku s celostátní působností uveřejňující burzovní zprávy.
8. V případě, že Správcovská společnost zjistí chyby při ocenění majetku a závazků v Podílovém fondu nebo při výpočtu aktuální hodnoty podílu, Správcovská společnost vypočítá ve spolupráci s Depozitářem správné hodnoty, provede opravu zjištěných chyb a úkonů s tím souvisejících a po jejich posouzení rozhodne v závislosti na jejich povaze, výšce a závažnosti o způsobu odškodnění podílníků následovně:
9. Pokud je s výsledkem opravy spojené zjištění neoprávněného výnosu podílníka, společnost uhradí z vlastního majetku peněžní prostředky ve výši tohoto rozdílu na účet Podílového fondu, informuje podílníka a následně vymáhá od podílníka vrácení peněžních prostředků ve výši zjištěné chyby. V případě vydání podílových listů sníží počet vydaných podílů podílníkovi o odpovídající počet podílů ve výši zjištěné chyby a o uvedené skutečnosti informuje podílníka.  
Pokud je s výsledkem opravy spojené zjištění, že podílník utřil neoprávněnou ztrátu, tak Správcovská společnost informuje podílníka o uvedené skutečnosti a v případě vyplacení podílových listů vyplatí podílníkovi peněžní prostředky ve výši zjištěné chyby nebo v případě vydání podílových listů vydá podílníkovi podílové listy ve výši zjištěné chyby bez vstupního poplatku.  
Správcovská společnost neodškodní podílníky v případě, pokud je výška zjištěných chyb ve zjevném nepoměru k nákladům na jejich odstranění.

#### **G. Podílové listy a jejich vydávání a vyplácení**

1. Podílový list je cenný papír, který zní na jeden podíl podílníka na majetku v Podílovém fondu. S podílovým listem je spojeno právo podílníka na odpovídající podíl na majetku v Podílovém fondu a právo podílet se na výnosu z tohoto majetku.
2. Podílový list zní na jméno podílníka a je vydáván v zaknihované podobě.
3. Podílové listy nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu a nejsou zařazeny do seznamu mnohostranného obchodního systému.
4. Hodnota podílu je vyjádřena v měně EUR. Počáteční hodnota jednoho podílu při vytvoření Podílového fondu představuje 0,033194 EUR.
5. Podílové listy jsou evidovány v rámci Samostatné evidence ve smyslu Zákona. Postup a způsob vedení Samostatné evidence je uveden v Společném provozním řádu Správcovské společnosti a Depozitáře, který je zveřejněn v sídle Správcovské společnosti, na jejím webovém sídle [www.iad.sk](http://www.iad.sk), v sídle Depozitáře a na jeho webovém sídle [www.csob.sk](http://www.csob.sk). Správcovská společnost vede v rámci Samostatné evidence ve smyslu Zákona účty majitelů zaknihovaných podílových listů, registr zástavních práv k podílovým listům v Samostatné evidenci a registr zabezpečovacích převodů k podílovým listům v Samostatné evidenci.
6. Správcovská společnost informuje o změně náležitostí podílových listů způsobem uvedeným v článku H. bodě 2. tohoto statutu.
7. Žádost o vydání podílových listů má písemnou nebo elektronickou formu formuláře Žádost o registraci podílníka a vydání podílových listů (dále jen „Žádost o vydání podílových listů“). Žádost o vydání podílových listů je úplná, pokud na jejím základě může Správcovská společnost jednoznačně identifikovat:
  - a) záměr a vůli a podílníka,
  - b) totožnost a oprávnění jednání podílníka, a pokud je podílník zastoupen jinou osobou, tak totožnost a oprávnění k jednání této jiné osoby.
8. Správcovská společnost vydává podílový list za prodejní cenu podílového listu. Prodejní cena podílového listu je součtem aktuální ceny podílového listu v rozhodní den a Vstupního poplatku podle bodu 9. tohoto článku statutu. Rozhodním dnem pro určení aktuální ceny podílového listu je pracovní den, kdy byla doručena úplná Žádost o vydání podílových listů podle bodu 7. tohoto článku statutu a současně byly uhrazeny peněžní prostředky ve výši prodejní ceny podílového listu na běžný účet Podílového fondu. Podílový list lze vydat až po uhrazení jeho prodejní ceny. Správcovská společnost vydává podílový list bezodkladně, nejpozději však do tří dnů po rozhodném dni podle tohoto bodu.
9. Správcovská společnost může při vydávání podílových listů od investora požadovat poplatek, nejvíce však ve výši 5% z aktuální ceny podílového listu (dále jen „Vstupní poplatek“). Tento poplatek je příjmem Správcovské společnosti. Výše Vstupního poplatku je účtována k rozhodnému dni. Aktuální výše Vstupního poplatku je zveřejněna v prodejním prospektu Podílového fondu.
10. Počet vydávaných podílů na podílovém listu se určí jako podíl hodnoty investovaných peněžních prostředků a prodejní ceny podílu. Počet podílů se zaokrouhluje na celé číslo dolů a rozdíl ze zaokrouhlování vynásobený aktuální cenou podílu je příjmem Podílového fondu.
11. Žádost o vydání podílových listů je platná na dobu neurčitou.
12. Správcovská společnost může odmítnout vydat podílový list, zvláště pokud jde o neobvykle vysokou sumu investice nebo pokud je podezření, že peněžní prostředky pocházejí z trestné činnosti a financování terorismu nebo v případě, že investice neobsahuje vůbec, nebo obsahuje nesprávné nebo neúplně vyplněný variabilní a/nebo specifický symbol tak i v případě, pokud výše poukázaných peněžních prostředků je nižší než stanovená minimální výše investice.

13. Správcovská společnost umožňuje podílníkovi pravidelné vydávání podílových listů. Podílové listy jsou vydávány vždy po pravidelném uhrazení prodejní ceny na běžný účet Podílového fondu dle smluvních podmínek k rozhodnému dni ve smyslu bodu 8. tohoto článku statutu.
14. Žádost o vyplacení podílových listů má písemnou nebo elektronickou formu formuláře Žádost o vyplacení podílových listů. Žádost o vyplacení podílových listů je úplná, pokud na jejím základě může Správcovská společnost jednoznačně identifikovat:
  - a) záměr a vůli podílníka,
  - b) totožnost a oprávnění jednání podílníka, v případě jeho zastoupení jinou osobou totožnost a oprávnění k jednání této jiné osoby,
  - c) číslo účtu v bance určeného na vyplacení nákupní ceny podílového listu podílníkovi.
15. Podílník má právo na vyplacení podílového listu. Správcovská společnost je povinna vyplatit podílový list bez zbytečného odkladu za jeho nákupní cenu, kterou je rozdíl aktuální ceny podílového listu platné v den doručení úplné Žádosti o vyplacení podílového listu Správcovské společnosti a Výstupního poplatku podle bodu 16. tohoto článku nejpozději však do 12 měsíců ode dne doručení úplné Žádosti o vyplacení podílových listů, za jeho nákupní cenu, kterou je rozdíl aktuální ceny podílového listu platné v den doručení úplné Žádosti o vyplacení podílového listu Správcovské společnosti a Výstupního poplatku podle bodu 16. tohoto článku statutu.
16. Správcovská společnost je při vyplacení podílových listů oprávněná od podílníka požadovat poplatek, nejvíce však ve výši 5% z aktuální ceny podílového listu (dále jen „Výstupní poplatek“); Výstupní poplatek od podílníka nesmí Správcovská společnost požadovat, pokud by jeho součet se Vstupním poplatkem vyúčtovaným tomuto podílníkovi při vydání podílového listu překročil 5% z aktuální ceny podílového listu v době jeho vyplacení. Výstupní poplatek je příjmem Správcovské společnosti a jeho aktuální výše je zveřejněna v prodejním prospektu Podílového fondu.
17. Správcovská společnost si vyhrazuje právo nevyplatit podílové listy v případě, pokud Žádost o vyplacení podílových listů není úplná a správná a neobsahuje náležitosti podle bodu 14. tohoto článku statutu.
18. Vyplacením nákupní ceny podílového listu podílový list zaniká.
19. Správcovská společnost umožňuje podílníkovi na základě žádosti pravidelné vyplacení podílových listů, přičemž podílové listy Správcovská společnost vyplácí podílníkovi pravidelně vždy k datu uvedenému v této žádosti.
20. Správcovská společnost umožňuje podílníkovi v případě, pokud o to požádá, provést vyplacení podílových listů Podílového fondu spravovaného Správcovskou společností spojené s následným vydáním podílových listů jiného podílového fondu spravovaného Správcovskou společností (dále jen „Přestup mezi podílovými fondy“). Bližší podmínky Přestupu mezi podílovými fondy se uvádějí v prodejním prospektu Podílového fondu.
21. Správcovská společnost může investorům poskytnout snížení Vstupního nebo Výstupního poplatku do Podílového fondu v závislosti zejména na objemu, významu investice investora v podílových fondech spravovaných Správcovskou společností nebo prodejního místa, přičemž uplatňuje princip rovného zacházení se všemi investory. Prodejními místy se rozumí všechna místa, kde je možné podat žádost o vydání nebo vyplacení podílových listů podílových fondů Správcovské společnosti, a to zejména spolupracující subjekty oprávněny poskytovat investiční služby nebo finanční zprostředkování (dále jen „prodejní místa“). Seznam prodejních míst je zveřejněn na webovém sídle Správcovské společnosti [www.iad.sk](http://www.iad.sk).
22. Správcovská společnost může v mimořádných případech dočasně, nejdéle však na 12i měsíců, pozastavit vyplacení podílových listů, a to jen pokud je to v zájmu podílníků. Správcovská společnost informuje podílníky o důvodech a době pozastavení a o obnovení vyplacení podílových listů v sídle Správcovské společnosti a na webovém sídle [www.iad.sk](http://www.iad.sk).
23. Po obnovení vydávání a vyplacení podílových listů Správcovská společnost vydá nebo vyplatí podílové listy, jejichž vydávání nebo vyplacení bylo pozastaveno, za aktuální cenu podílového listu ke dni obnovení vyplacení podílových listů.

#### **H. Zveřejňování zpráv o hospodaření s majetkem v Podílovém fondu**

1. Správcovská společnost zveřejní pololetní zprávu o hospodaření s majetkem v Podílovém fondu nejpozději do dvou měsíců po uplynutí prvních šesti měsíců kalendářního roku a roční zprávu do čtyř měsíců po uplynutí kalendářního roku.
2. Zprávy o hospodaření s majetkem v Podílovém fondu jsou bezplatně přístupné a zveřejněny v sídle Správcovské společnosti, v sídle Depozitáře, na každém prodejním místě a na webovém sídle [www.iad.sk](http://www.iad.sk).
3. Správcovská společnost poskytne bezplatně na žádost investorovi kopii pololetní a roční zprávy o hospodaření s majetkem v Podílovém fondu.

#### **I. Postup při změně statutu, prodejního prospektu a klíčových informací pro investory a způsob informování podílníků o těchto změnách**

1. Změny tohoto statutu během trvání smluvního vztahu mezi Správcovskou společností a podílníkem je Správcovská společnost oprávněna provést v závislosti na změnách příslušných právních předpisů nebo své strategie. Změny statutu schvaluje představenstvo Správcovské společnosti.
2. Změny tohoto statutu nabývají platnosti a účinnosti v den stanovený rozhodnutím představenstva Správcovské společnosti, přičemž změny tohoto statutu nemohou nabýt platnosti a účinnosti před nabytím právní moci příslušného



rozhodnutí NBS o udělení předchozího souhlasu na změnu tohoto statutu nebo rozhodnutí NBS, kterým byly nařízeny změny tohoto statutu podle Zákona.

- Statut je součástí prodejního prospektu. Správcovská společnost je povinna po každé změně statutu do deseti pracovních dnů předložit NBS příslušné změny statutu a jeho aktuální úplné znění. Informace o změnách tohoto statutu včetně úplného změněného znění bude zveřejněna v sídle Správcovské společnosti, v sídle Depozitáře, na každém prodejním místě a na webovém sídle [www.iad.sk](http://www.iad.sk) spolu s určením jejich platnosti a účinnosti, a to nejpozději v den, v který nabudou platnost.
- Prospekt Podílového fondu, KIID Podílového fondu a jejich změny schvaluje představenstvo Správcovské společnosti. Správcovská společnost aktualizuje údaje v prodejním prospektu Podílového fondu a v KIID Podílového fondu. Informace o změnách prodejního prospektu Podílového fondu a změnách KIID Podílového fondu včetně úplného změněného znění bude zveřejněna v sídle Správcovské společnosti, v sídle Depozitáře, na každém prodejním místě a na webovém sídle [www.iad.sk](http://www.iad.sk) spolu s určením jejich platnosti a účinnosti, a to nejpozději v den, v který nabudou platnosti.
- Investoři mají možnost se seznámit s aktuálním úplným zněním statutu, prodejního prospektu Podílového fondu a KIID Podílového fondu v písemné formě v sídle Správcovské společnosti, v sídle Depozitáře, na každém prodejním místě a na webovém sídle [www.iad.sk](http://www.iad.sk).
- V případě převodu správy Podílového fondu na jinou správcovskou společnost, Správcovská společnost informuje podílníka způsobem uvedeným v článku H. bodě 2. tohoto statutu. V případě sloučení Podílového fondu s jiným otevřeným podílovým fondem a sloučení evropských fondů do Podílového fondu Správcovská společnost zveřejní informaci o uskutečnění sloučení způsobem uvedeným v článku H. bodě 2. tohoto statutu.

#### **J. Společné, přechodná a závěrečná ustanovení**

- Právní vztahy mezi podílníky a Správcovskou společností, které nejsou výslovně upraveny v tomto statutu, se upravují příslušnými ustanoveními Zákona, jakož i ustanoveními ostatních všeobecně závazných právních předpisů.
- V případě pojmových nebo významových nesrovnalostí nebo pochybností při zněních jakýchkoli dokumentů vztahujících se k Podílovému fondu nebo k podílovým listům Podílového fondu i v jiném než ve slovenském jazyce má přednost znění těchto dokumentů ve slovenském jazyce.
- Tento statut byl schválen představenstvem Správcovské společnosti dne 2.12.2016 s účinností od 16.1.2017 v souladu s rozhodnutím NBS č. ODT-9907/ 2016-1 ze dne 31.10.2016 o udělení předchozího souhlasu na změnu tohoto statutu, které nabylo právní moci dne 22.11.2016. Nabytím účinnosti tohoto statutu pozbývá platnosti a účinnosti předchozí znění statutu Podílového fondu schválené představenstvem Správcovské společnosti dne 29.6.2015 s účinností od 1.7.2015 v souladu s rozhodnutím NBS č. ODT-4802/2015-1 ze dne 18.6.2015 o udělení předchozího souhlasu na změnu tohoto statutu, které nabylo právní moci dne 23.6.2015.
- Představenstvo Správcovské společnosti prohlašuje, že skutečnosti uvedené v tomto statutu jsou aktuální, úplné a pravdivé.

V Bratislavě dne 2.12.2016

IAD Investments, správ. spol., a.s.

Ing. Vladimír Bencz  
předseda představenstva

Mgr. Vladimír Bolek  
člen představenstva

#### **Příloha č. 1**

#### **Seznam trhů kótovaných cenných papírů zahraniční burzy cenných papírů nebo jiných regulovaných trhů v nečlenském státě**

NYSE MKT LLC, Australian Securities Exchange, Banja Luka Stock Exchange, Belgrade Stock Exchange, Bolsa de Valores do Rio de Janeiro, Bolsa Mexicana de Valores, NASDAQ OMX BX, Bourse de Montreal, Buenos Aires Stock Exchange, Chicago Board of Trade, Chicago Board Options Exchange, Chicago Mercantile Exchange, NASDAQ OMX Iceland, Borsa Istanbul, JSE Limited, Korea Exchange, Macedonian Stock Exchange, Montenegro Stock Exchange, Moscow Exchange, NASDAQ Stock Market, National Stock Exchange, National Stock Exchange of India, New York Stock Exchange, NASDAQ OMX PHLX, NZX Limited, Osaka Securities Exchange, OsloBørs, Philippine Stock Exchange, Sarajevo Stock Exchange, Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange, Singapore Exchange, SIX Swiss Exchange, The Stock Exchange of Hong Kong, Taiwan Stock Exchange, The Tel Aviv Stock Exchange, Tokyo Stock Exchange, Toronto Stock Exchange, Ukrainian Exchange