

## Dokument s kľúčovými informáciami

### Účel

Tento dokument Vám poskytuje kľúčové informácie o tomto investičnom produkte (PRIIP). Neslúži na marketingové účely. Poskytnutie týchto informácií sa vyžaduje na základe právnych predpisov s cieľom pomôcť Vám pochopiť povahu, riziká, náklady, možné zisky a straty súvisiace s týmto produktom a porovnať tento produkt s inými.

### Produkt

**Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. („Fond“) – ISIN: SK3110000682**

**Názov tvorcu PRIIP: IAD Investments, správ. spol., a.s. („Spoločnosť“)**

**Webové sídlo tvorcu PRIIP: [www.iad.sk](http://www.iad.sk)**

Ďalšie informácie získate na telefónnom čísle: bezplatná infolinka pre Slovenskú republiku 0800 601 601

Fond nespĺňa požiadavky Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2009/65/ES z 13. júla 2009 o koordinácii zákonov, iných právnych predpisov a správnych opatrení týkajúcich sa podnikov kolektívneho investovania do prevoditeľných cenných papierov.

Národná banka Slovenska zodpovedá za dohľad nad Spoločnosťou v súvislosti s týmto dokumentom s kľúčovými informáciami.

Spoločnosť je schválená v Slovenskej republike a regulovaná Národnou bankou Slovenska.

Dátum vytvorenia, príp. dátum poslednej revízie dokumentu s kľúčovými informáciami je 01.01.2023.

**Chystáte sa kúpiť produkt, ktorý nie je jednoduchý a môže byť ťažké ho pochopiť.**

### O aký produkt ide?

**Typ:** Špeciálny fond nehnuteľností. Fond je vytvorený ako verejný špeciálny podielový fond, ktorý má formu otvoreného podielového fondu a je hlavným fondom. (AIF)

**Doba platnosti:** Fond nemá dátum splatnosti.

**Ciele:** Cieľom je dosiahnuť pre podielnikov výnos na úrovni vývoja realitného trhu prostredníctvom využívania vhodných investičných príležitostí na realitnom trhu ako aj prostredníctvom efektívneho výkonu správy jednotlivých nehnuteľností. Fond investuje najmä do realitných aktív: nehnuteľností v oblasti bývania, administratívy, logistiky, obchodu a cestovného ruchu formou priamych investícií, ako aj nepriamo prostredníctvom investícií do realitných spoločností v týchto segmentoch realitného trhu. Investície budú najmä v EUR, CZK, USD. Fond investuje aj do finančných derivátov na účel zabezpečenia voči akciovému, úrokovému a menovému riziku a na účel dosahovania výnosov. Spoločnosť investuje majetok vo Fonde na základe vlastného uváženia. Ak je to v záujme podielnikov, Fond môže nadobúdať do majetku aj cenné papiere spoločností zo skupiny s úzkymi väzbami, do ktorej patrí Spoločnosť. Výnosy z majetku vo Fonde sú zahrnuté v aktuálnej cene už vydaných podielových listov.

Depozitárom Fondu („**Depozitár**“) je Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava.

Predajný prospekt, aktuálnu správu Fondu, aktuálnu hodnotu podielu, ako aj ďalšie informácie o Fonde získate bezplatne v slovenskom jazyku v sídle Spoločnosti, Depozitára, na každom predajnom mieste alebo na [www.iad.sk](http://www.iad.sk).

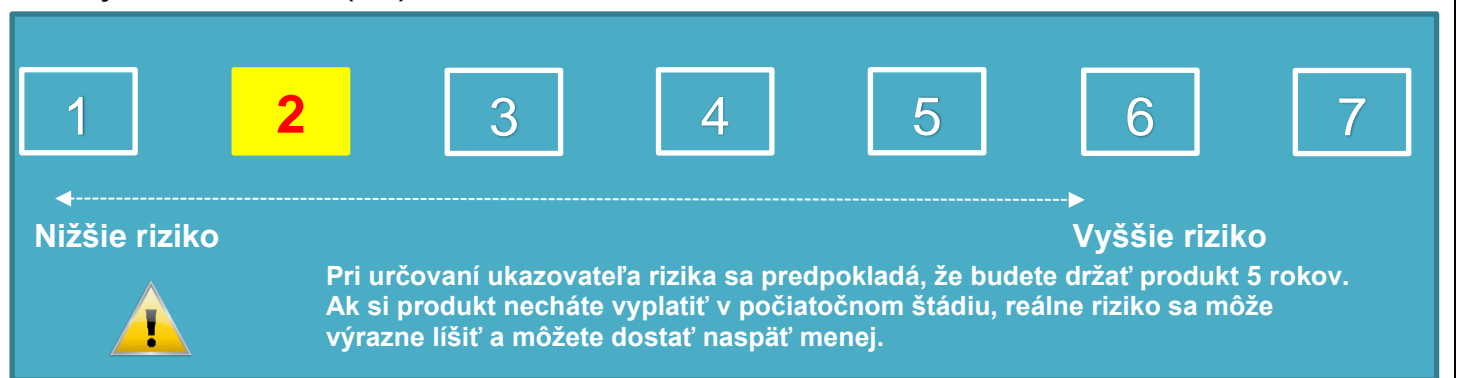
### Zamýšľaný retailový investor:

Podielový fond je určený pre investorov s vyváženým vzťahom k riziku, ktorí majú záujem o stabilný rovnomerný rast svojej investície. Je vhodnou alternatívou pre investorov, ktorí investujú svoje peniaze do dlhopisových, alebo zmiešaných podielových fondov. Odporúčame ho investorom, ktorí majú záujem uložiť si svoje peňažné prostriedky na obdobie dlhšie ako 5 rokov. Podielový fond má vyváženú investičnú stratégiu.

### Aké sú riziká a čo môžem získať?

**Riziko:** Súhrnný ukazovateľ rizika („**SRI**“) je návod pre porovnanie úrovne rizika tohto produktu s úrovňami rizika iných produktov. Naznačuje, aká je pravdepodobnosť, že budete vystavený strate z dôvodu pohybov na trhoch alebo preto, že Vám nedokážeme zaplatiť.

### Súhrnný ukazovateľ rizika (SRI):



Odporúčané obdobie držby Produktu je 5 rokov.

Tento Fond sme klasifikovali ako 2 zo 7, čo predstavuje nízku rizikovú triedu. Hodnotia sa tým potencionálne straty výkonu v budúcnosti na nízkej úrovni a je veľmi nepravdepodobné, že nepriaznivé podmienky na trhu budú mať vplyv na možnosti platiť Vám.

Prehľad rizík pre Fond, ktoré nie sú primerane obsiahnuté v súhrnnom ukazovateli rizika:

- riziko realitného trhu (vývoj obsadenosti nehnuteľností, vývoj ceny nájomného),
- riziko technického stavu nehnuteľností a živeľnej pohromy spôsobujúcej možné výrazne poškodenie nehnuteľnosti,
- úverové riziko (riziko straty, ktoré môže vzniknúť, ak dlžník nespĺní svoj záväzok a nezaplatí istinu alebo úroky alebo ich zaplatí oneskorene),
- riziko likvidity (za určitých okolností môže byť vo Fonde veľký objem majetku viazaný vo finančných nástrojoch, ktoré nie je možné predať bez dodatočných nákladov a za dostatočne krátky čas),
- riziko udalosti (riziko straty v dôsledku nepredvídateľných okolností, ktoré spôsobia pokles trhovej hodnoty finančného nástroja náhlým alebo neočakávaným spôsobom),
- riziko koncentrácie (riziko straty vyplývajúce z koncentrácie obchodov s majetkom vo Fonde voči osobe, skupine hospodársky spojených osôb, štátu, zemepisnej oblasti alebo hospodárskemu odvetviu),
- vplyv investičných techník (Fond používa deriváty za účelom dosahovania výnosov a zabezpečenia sa proti riziku, deriváty nesú riziko protistrany).

Podrobný opis všetkých rizík, ktorým môže byť majetok vo Fonde vystavený, nájdete v predajnom prospekte Fondu.

#### Scenáre výkonnosti:

Uvedené hodnoty zahŕňajú všetky náklady samotného produktu. Tieto hodnoty nezohľadňujú Vašu osobnú daňovú situáciu, ktorá môže mať takisto vplyv na to, koľko sa Vám vráti.

To, čo dostanete z tohto produktu, závisí od výkonnosti trhu v budúcnosti. Budúci vývoj na trhu je neistý a nedá sa presne predvídať.

Uvedené scenáre nepriaznivého, neutrálneho a priaznivého vývoja sú príklady s použitím najhoršej, priemernej a najlepšej výkonnosti Fondu za posledných 10 rokov. Vývoj na trhu môže byť v budúcnosti veľmi odlišný.

Odporúčané obdobie držby: 5 rokov Príklad investície: 10 000 EUR		Ukončenie po 1 roku	Ukončenie po odporúčanom období držby
<b>Scenáre</b>			
<b>Minimum</b>	<b>Nie je zaručený žiadny minimálny výnos. Môžete prísť o celú svoju investíciu alebo jej časť</b>		
<b>Stresový</b>	Čo môžete dostať po odpočítaní nákladov	9 500 EUR	9 300 EUR
	Priemerný ročný výnos	-5,02%	-1,45%
<b>Nepriaznivý</b>	Čo môžete dostať po odpočítaní nákladov	9 890 EUR	10 220 EUR
	Priemerný ročný výnos	-1,06%	0,43%
<b>Neutrálny</b>	Čo môžete dostať po odpočítaní nákladov	10 070 EUR	11 600 EUR
	Priemerný ročný výnos	0,70%	3,01%
<b>Priaznivý</b>	Čo môžete dostať po odpočítaní nákladov	10 390 EUR	11 980 EUR
	Priemerný ročný výnos	3,87%	3,67%

Táto tabuľka znázorňuje, aké výsledky by Vám mohla priniesť investícia do produktu vo výške 10 000 EUR v období jedného roka a po odporúčanom období držby pri rôznych scenároch.

Scenáre sa odohrali v prípade investície medzi 12/2012 až 12/2022.

Stresový scenár ukazuje, čo by ste mohli dostať späť za extrémnych trhových podmienok.

Prezentovaná tabuľka uvádza niekoľko možných výstupov a nie je presným ukazovateľom toho, čo sa Vám môže vrátiť.

Čo sa Vám vráti, bude závisieť od toho, aký bude vývoj produktu. Pre každý typ scenára sa v tabuľke uvádza, aký by bol Váš zisk, či Vaša strata z produktu.

Vašou maximálnou stratou môže byť strata celej Vašej investície.

#### Čo sa stane, ak Spoločnosť nebude schopná vyplácať?

Fond je entitou majetkovo oddelenou od Spoločnosti. Na tento produkt sa nevzťahuje žiadna zákonná záruka ani iný systém náhrad pre investorov.

#### Aké sú náklady?

##### Náklady v priebehu času:

V tabuľkách sú uvedené sumy, ktoré sa zrážajú z Vašej investície na pokrytie rôznych typov nákladov. Ich výška závisí od toho, koľko investujete, ako dlho držíte produkt a ako sa mu darí. Uvedené sumy predstavujú ukážku vychádzajúcu z príkladu investovanej sumy a rôznych možných období investovania.

V prvom roku by ste dostali naspäť sumu, ktorú ste investovali (ročný výnos 0 %). Pre ďalšie obdobia držby predpokladáme, že výkonnosť zodpovedá neutrálnemu scenáru.

Investovaná suma predstavuje 10 000 EUR.

	Vyplatenie po 1 roku	Vyplatenie po odporúčanom období držby
Celkové náklady	550 EUR	1 872 EUR
Ročný vplyv nákladov (*)	5,50%	3,13% každý rok

(\*)Tento údaj ilustruje, ako náklady znižujú Váš výnos každý rok počas obdobia držby. Ukazuje napríklad, že ak ukončíte produkt po uplynutí odporúčaného obdobia držby, Váš predpokladaný priemerný ročný výnos by bol (6,14%) pred zohľadnením nákladov a (3,01%) po ich zohľadnení.

#### Zloženie nákladov:

Jednorazové vstupné alebo výstupné poplatky		V prípade ukončenia po 1 roku
Vstupné náklady	3,00% sumy, ktorú zaplatíte pri vstupe do investície. Tieto náklady sú už zahrnuté v cene, ktorú/-é zaplatíte. Skutočnú výšku poplatku Vám oznámi predajca.	300 EUR
Výstupné náklady	Pri tomto produkte neúčtujeme žiadny výstupný poplatok.	0 %
Pribežné náklady (zrážané každý rok)		
Prevádzkové a iné administratívne náklady, poplatky za vedenie účtu	2,1% hodnoty Vašej investície ročne. Ide o odhad založený na skutočných nákladoch v roku 2021.	210 EUR
Transakčné náklady	0,0% hodnoty Vašej investície ročne. Ide o odhad nákladov, ktoré vznikajú, keď nakupujeme a predávame podkladové investície pre tento produkt. Skutočná suma sa bude líšiť v závislosti od množstva, ktoré nakúpime a predáme.	0 EUR
Vedľajšie náklady zrážané za osobitných podmienok		
Poplatky za výkonnosť	0,4% z hodnoty vašej investície ročne, pričom skutočná suma sa bude líšiť v závislosti od výkonnosti vašej investície. Uvedený súhrnný odhad nákladov zahŕňa priemer za posledných 5 rokov.	40 EUR

#### Ako dlho mám mať produkt v držbe a môžem si peniaze vybrať predčasne?

##### Odporúčané minimálne obdobie držby podielových listov Fondu je obdobie 5 rokov .

Ak investor investuje na dobu kratšiu ako je odporúčaný investičný horizont, podstupuje zvýšené riziko nenaplnenia investičnej stratégie.

Investor môže denne požadovať vyplatenie podielových listov, ktoré sa mu vyplatia bez zbytočného odkladu najneskôr však do 12 mesiacov od doručenia úplnej žiadosti. Spoločnosť môže v mimoriadnych prípadoch pozastaviť vyplácanie podielových listov na 12 mesiacov, a to len ak je to v záujme podielnikov.

#### Ako sa môžem sťažovať?

Sťažnosť je podanie investora, ktorým namieta postup Spoločnosti a podáva sa Spoločnosti ústne alebo písomne. Sťažnosť je možné podať aj elektronicky prostredníctvom mailu doručeného na e-mailovú adresu Spoločnosti: [podnety@iad.sk](mailto:podnety@iad.sk), alebo prostredníctvom formulára zverejneného na webovej stránke Spoločnosti <https://www.iad.sk/kontakty/podnety>. O ústnej podanej sťažnosti investora, ktorú nie je možné vybaviť hneď pri jej podaní, Spoločnosť vyhotoví záznam, ktorý sťažovateľovi predloží na prečítanie a na podpis.

#### Ďalšie relevantné informácie

Informácie o minulej výkonnosti Fondu za posledných 10 rokov sú zverejnené na [https://iad.sk/wp-content/uploads/2022/12/PRF\\_vykonnost\\_historicky\\_do\\_2021.pdf](https://iad.sk/wp-content/uploads/2022/12/PRF_vykonnost_historicky_do_2021.pdf).

Ďalšie informácie o Fonde sú zverejnené na [www.iad.sk](http://www.iad.sk).