

## 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.** (ďalej aj „Fond“) – ISIN: SK3110000682

**Tvorca PRIIP:** IAD Investments, správ. spol., a.s. (ďalej aj „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

Za dohľad nad Spoločnosťou v súvislosti s týmto dokumentom s kľúčovými informáciami zodpovedá Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava (ďalej „NBS“), [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk).

IAD Investments, správ. spol., a.s., Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava je schválená v Slovenskej republike a regulovaná NBS.

Fond je vytvorený v Slovenskej republike a je spravovaný Spoločnosťou. 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 (AIF).

Dátum vytvorenia / poslednej aktualizácie dokumentu s kľúčovými informáciami: 01.01.2023 / 28.02.2023.

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

### O aký produkt ide?

**Typ:** Fond je špeciálny fond nehnuteľností, ktorý je otvorený podielový fond a vytvorený a spravovaný podľa zákona č. 203/2011 Z.z o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov.

**Doba platnosti:** Fond nemá dátum splatnosti, je vytvorený na dobu neurčitú. Spoločnosť môže Fond zrušiť alebo zlúčiť s iným fondom na základe rozhodnutia NBS v súlade s platnými právnymi predpismi. Investor môže denne požadovať vyplatenie podielových listov, ktoré sa mu vyplatia bez zbytočného odkladu najneskôr však do 12 mesiacov od doručenia úplnej žiadosti.

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

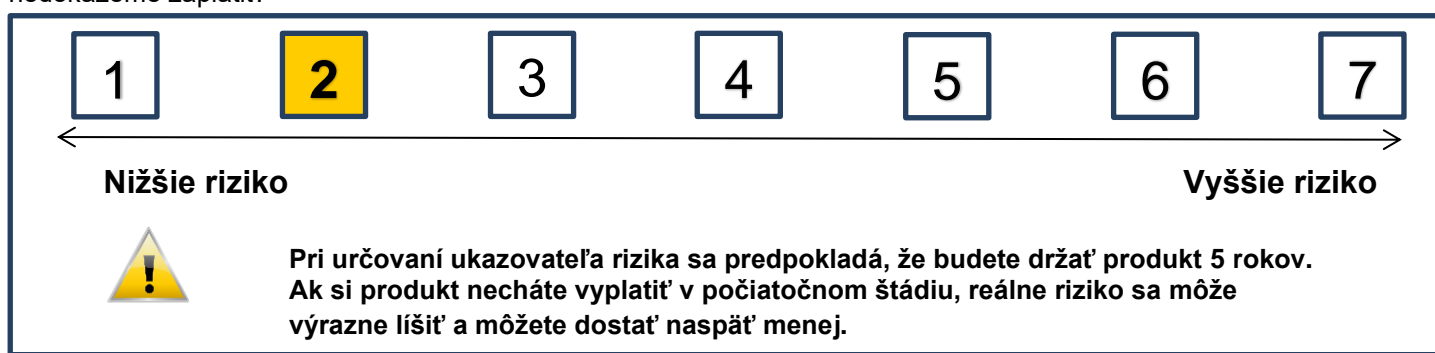
**Predajný prospekt, aktuálnu správu Fondu, aktuálnu hodnotu podielu, ako aj ďalšie informácie** o Fonde získate bezplatne v slovenskom jazyku v sídle Spoločnosti, Depozitára, na každom predajnom mieste alebo na [www.iad.sk](http://www.iad.sk).

### Zamýšľaný retailový investor:

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. Fond má vyváženú investičnú stratégiu.

### Aké sú riziká a čo môžem získať?

**Súhrnný ukazovateľ rizika (SRI)** je návodom na porovnanie úrovne rizika tohto produktu s úrovňou rizika iných produktov. Naznačuje, aká je pravdepodobnosť, že budete vystavený strate z dôvodu pohybov na trhoch alebo preto, že Vám nedokážeme zaplatiť.



**Odporúčané obdobie držby je 5 rokov.**

Tento Fond sme klasifikovali ako 2 zo 7, čo predstavuje nízku rizikovú triedu. Potencionálne straty z budúcej výkonnosti sú klasifikované na nízkej úrovni a je veľmi nepravdepodobné, že nepriaznivé podmienky na trhu budú mať vplyv na možnosti platiť Vám. Táto klasifikácia sa môže v budúcnosti meniť a ani najnižšia hodnota 1 neznamena bezrizikovú investíciu. Fond nezahŕňa ochranu pred výkonnosťou trhu v budúcnosti, môžete tak utrpieť stratu (maximálne do výšky Vašej investície).

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 nesplní svoj záväzok a nezaplatí istinu alebo úroky alebo ich zaplatí oneskorene),

**riziko likvidity** (za určitých okolností môže byť vo Fonde veľký objem majetku viazaný v aktívach, 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 aktív 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),

**operačné riziko** (riziko straty pre Fond vyplývajúce z neprimeraných vnútorných postupov a zlyhaní v súvislosti s osobami a so systémami Spoločnosti alebo z vonkajších udalostí a zahŕňa právne a dokumentačné riziko a riziko vyplývajúce z postupov obchodovania, vysporiadania a oceňovania vykonávaných v mene Fondu).

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

#### Scenáre výkonnosti:

To, čo dostanete z tohto produktu, závisí od výkonnosti trhu v budúcnosti. Budúci vývoj na trhu je neistý a nedá sa presne predvídať. Nižšie 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		Vyplatenie po 1 roku	Vyplatenie 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	9 290 EUR
	Priemerný ročný výnos	-5,04%	-1,46%
<b>Nepriaznivý</b>	Čo môžete dostať po odpočítaní nákladov	9 890 EUR	10 170 EUR
	Priemerný ročný výnos	-1,06%	0,35%
<b>Neutrálny</b>	Čo môžete dostať po odpočítaní nákladov	10 070 EUR	11 630 EUR
	Priemerný ročný výnos	0,71%	3,07%
<b>Priaznivý</b>	Čo môžete dostať po odpočítaní nákladov	10 390 EUR	12 010 EUR
	Priemerný ročný výnos	3,87%	3,74%

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

Scenáre sa odohrali v prípade investície pri vyplatení po jednom roku (nepriaznivý– medzi 03/2016 až 03/2017, neutrálny – medzi 10/2013 až 10/2014, priaznivý - medzi 07/2021 až 07/2022).

Scenáre sa odohrali v prípade investície pri vyplatení po odporúčanom období držby (nepriaznivý– medzi 01/2022 až 01/2023, neutrálny – medzi 11/2014 až 11/2019, priaznivý - medzi 01/2018 až 01/2023).

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 a ako dlho si investíciu ponecháte. 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.

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.

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

Majetok vo Fonde je spoločným majetkom podielnikov a je oddelený od majetku Spoločnosti. Pre podielnikov Fondu neexistuje žiadne riziko vyplývajúce z platobnej neschopnosti Spoločnosti. Na Fond sa nevzťahuje žiadny systém náhrad pre investorov ani iná zákonná záruka.

## Aké sú náklady?

Predajca, ktorý Vám odporúča alebo predáva tento produkt môže účtovať ďalšie náklady. V takom prípade Vám táto osoba poskytne informácie o týchto nákladoch a o tom, aký budú mať vplyv na Vašu investíciu.

### 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.

Predpoklad: V prvom roku by ste dostali naspäť sumu, ktorú ste investovali (ročný výnos 0%). Pre ďalšie obdobia držby predpokladáme, že výkonnosť produktu zodpovedá neutrálnemu scenáru. Investovaná suma predstavuje 10 000 EUR.

	Vyplatenie po 1 roku	Vyplatenie po odporúčanom období držby
Celkové náklady	558 EUR	1 928 EUR
Ročný vplyv nákladov*	5,58%	3,21% 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 6,28% pred zohľadnením nákladov a 3,07% po ich zohľadnení.

### Zloženie nákladov:

Jednorazové vstupné alebo výstupné náklady		V prípade vyplatenia 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 EUR
Priebežné náklady (zrážané každý rok)		
Prevádzkové a iné administratívne náklady, poplatky za vedenie účtu	2,12% hodnoty Vašej investície ročne. Ide o odhad založený na skutočných nákladoch v roku 2022.	212 EUR
Transakčné náklady	0,04% 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.	4 EUR
Vedľajšie náklady zrážané za osobitných podmienok		
Poplatky za výkonnosť	0,42% 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.	42 EUR

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

Odporúčané minimálne obdobie držby (investičný horizont) je 5 rokov a súvisí s rizikovým profilom Fondu. Ak investujete na dobu kratšiu ako je odporúčaný investičný horizont, podstupujete zvýšené riziko nenaplnenia investičnej stratégie, čo môže mať vplyv na hodnotu Vašej investície a skutočné riziko vyjadrené súhrnným ukazovateľom rizika môže byť vyššie. Ako investor môžete denne požadovať vyplatenie podielových listov, ktoré sa Vám 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. Podrobnejšie informácie nájdete v predajnom prospekte Fondu.

## Ako sa môžem sťažovať?

Sťažnosť môžete podať Spoločnosti ústne v sídle Spoločnosti alebo písomne poštovým doručením na adresu Spoločnosti: IAD Investments, správ. spol., a.s., Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava. Sťažnosť je možné podať aj elektronicky prostredníctvom mailu zaslaného 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>.

## Ďalšie relevantné informácie

Informácie o minulej výkonnosti Fondu za posledných 10 rokov sú dostupné na [https://iad.sk/wp-content/uploads/2023/02/PRF\\_vykonnost\\_historicky\\_do\\_2022.pdf](https://iad.sk/wp-content/uploads/2023/02/PRF_vykonnost_historicky_do_2022.pdf).

Výpočty predchádzajúcich scenárov výkonnosti sú dostupné na webovej stránke <https://iad.sk/dokumenty/> v sekcii Štatúty a prospekty – súbor s názvom Historické scenáre výkonnosti.

Ďalšie informácie o Fonde a Spoločnosti sú dostupné na <http://www.iad.sk>.