

# KĽÚČOVÉ INFORMÁCIE PRE INVESTOROV

INVESTIKA REALITNÍ FOND, TRIEDA EUR

## 1

V tomto dokumente nájdete kľúčové informácie o tomto fonde. Nejde o propagačné vyjadrenie; poskytnutie týchto informácií vyžaduje zákon. Účelom je pomôcť Vám lepšie pochopiť princípy investovania do tohto fondu a riziká s tým spojené. Odporúčame Vám oboznámiť sa s týmto dokumentom, aby ste mohli uskutočniť informované rozhodnutie, či investíciu do tohto fondu uskutočniť.

## 2 INVESTIČNÁ STRATÉGIA

Cieľom Podielového fondu je dosiahnuť zhodnotenie vložených prostriedkov podielnikov na úrovni vývoja realitného trhu. Investičná stratégia je zameraná na tvorbu pridanej hodnoty portfólia nehnuteľností prostredníctvom využívania vhodných investičných príležitostí vznikajúcich na realitnom trhu a tiež prostredníctvom efektívneho výkonu spravovania jednotlivých nehnuteľností s cieľom maximalizovať výnos z ich využitia. S ohľadom na druh zaobstaraných aktív možno konštatovať, že ide skôr o konzervatívny podielový fond, ktorý nadobúda menej rizikové aktíva, avšak vo vzťahu ku konkrétnej povahe jednotlivých druhov realitných aktív je nutné upozorniť na fakt, že pri ich náležitom spravovaní nie sú rýchlo likvidné. Výnos Podielového fondu reflektuje hodnotu nehnuteľností vo fonde a príjmy z ich prenájmu.

INVESTIKA realitný fond investuje hlavne do nehnuteľností (vrátane ich príslušenstva) v oblasti administratívnych budov, bytových domov, obchodných, logistických a multifunkčných centier, budov cestovného ruchu, parkovísk a všetkých druhov pozemkov, ktoré majú pri riadnom hospodárení prinášať pravidelný, dlhodobý výnos v prospech majetku Podielového fondu alebo priniesť zisk z predaja v prospech majetku Podielového fondu. V rámci svojho zamerania na investície do nehnuteľností nesleduje fond žiadne konkrétne hospodárske odvetvie. Podielový fond sa sústreďuje na nehnuteľnosti na území Českej a Slovenskej republiky a na území ďalších členských štátov OECD, pričom neaplikuje žiadny limit na geografické umiestnenia realitných aktív. Do majetku Podielového fondu môžu byť nadobudnuté tiež cenné papiere alebo zaknihované cenné papiere vydávané fondom kolektívneho investovania alebo porovnateľným zahraničným investičným fondom, nástroje peňažného trhu alebo dlhopisy a obdobné zahraničné cenné papiere, ktoré sú prijaté na obchodovanie na príslušnom verejnom trhu.

## 3 RIZIKOVÝ PROFIL

Investor je vopred upozornený na riziká spojené s investíciou do Podielového fondu a výslovne sa upozorňuje, že hodnota investície môže klesať i stúpať, a že nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej čiastky.

Technická previerka nehnuteľnosti v majetku podielového fondu v obvyklom rozsahu neodhalila zásadné ekologické, stavebné či iné zásadné vady.

Podstatné riziká, s ktorými sa môže investor stretnúť pri investícii do Podielového fondu, sú:

**Úverové riziko:** Niektoré aktíva v majetku Podielového fondu nesú so sebou tzv. úverové riziko, keby emitent (protistrana) príslušného aktíva nedodržiaval z aktíva vyplývajúci záväzok. Toto riziko je možné do určitej miery eliminovať výberom kredibilných emitentov (protistrán) príslušných aktív. Úverové riziko môže spočívať najmä v tom, že subjekty, ktoré majú platobné záväzky voči Podielovému fondu (napr. nájomcovia ne-

**INVESTIKA realitný fond, otvorený podielový fond, trieda: EUR, ISIN: CZ0008475902** (ďalej tiež iba „INVESTIKA realitný fond“ alebo „Podielový fond“), je špeciálnym fondom nehnuteľností. Správcom fondu i jeho administrátorom je INVESTIKA, investiční společnost, a.s., IČO 041 58 911 (ďalej tiež iba „Investičná spoločnosť“ alebo „INVESTIKA“).

Za účelom efektívneho spravovania môžu byť do majetku Podielového fondu nadobudnuté finančné deriváty.

Ako prípustné finančné deriváty smú byť do majetku v Podielovom fonde nadobudnuté predovšetkým swapy, futures, forwardy a opcie. Finančné deriváty môže Podielový fond dojednať iba za účelom zabezpečenia prípadných rizík. Podielový fond nesleduje žiadny určitý index alebo ukazovateľ, ani aktívne nekopíruje žiadny určitý index.

Podielový fond možno charakterizovať ako špeciálny fond nehnuteľností vo forme otvoreného podielového fondu. Podľa Metodiky klasifikácie fondov záväznej pre členov AKAT ČR možno pre Podielový fond použiť označenie špeciálny fond nehnuteľností ako podkategórie Ostatné fondy v klasifikácii podľa druhov aktív.

Zisk Podielového fondu je reinvestovaný v rámci hospodárenia Podielového fondu. INVESTIKA realitný fond je fondom rastovým.

Podielový list sa vydáva za čiastku, ktorá sa rovná Aktuálnej hodnote podielového listu. Výpočet aktuálnej hodnoty sa realizuje k poslednému dňu kalendárneho mesiaca. Investičná spoločnosť využíva právo do troch mesiacov odo dňa začatia vydávania podielových listov Podielového fondu zachovať ich vydávanie za čiastku, ktorá sa rovná ich menovitej hodnote. Podielnik má právo na odkúpenie svojho podielového listu investičnou spoločnosťou, ktorá je povinná tento podielový list odkúpiť za podmienok stanovených v zákone o investičných spoločnostiach a investičných fondoch a štatúte fondu. Investičná spoločnosť využíva právo po dobu 3 rokov odo dňa vzniku Podielového fondu podielové listy neodkupovať. Podrobnejšie informácie k lehote pre vysporiadanie žiadostí o odkúpenie sú uvedené v štatúte fondu.

**Upozornenie:** Podielový fond nemusí byť vhodný pro investorov, ktorí zamýšľajú skotiť svoje investované peňažné prostriedky v dobe kratšej než 5 rokov.

nehnuteľností, dlžníci z investičných nástrojov a pod.) nedodržia svoj záväzok. Výpadok plánovaných príjmov z prenájmu môže nastať náhodne; vtedy postihne významnejších nájomníkov nehnuteľností alebo môže súvisieť s celkovou situáciou na trhu, napr. v prípade hospodárskej recesie, v tom prípade ovplyvňuje chovanie väčšieho množstva nájomcov či potenciálnych nájomcov.

**Riziko nedostatočnej likvidity** je relevantné najmä pri triede aktív, pri ktorých je speňaženie náročné jednak z dôvodu plytkosti trhu (nízkeho dopytu a ponuky) a jednak z dôvodu povahy aktíva vyplývajúceho z dlhšieho či technicky náročnejšieho spôsobu speňaženia (typicky nehnuteľnosti). V krajnom prípade môže nastať situácia, že Podielový fond nebude schopný splniť záväzky vyplývajúce zo žiadostí o spätné odkúpenie podielových listov alebo môže dôjsť k pozastaveniu spätného odkupovania podielových listov.

**Riziko vysporiadania** predstavuje najmä zlyhanie protistrany v okamihu vysporiadania transakcie. Tieto riziká sú minimalizované najmä obchodovaním na regulovaných trhoch s vysporiadacími systémami (clearing counterparties), výberom kredibilných protistrán a vysporiadaním transakcií s investičnými nástrojmi v rámci spoľahlivých vysporiadacích systémov.

**Trhové riziko.** Vývoj výmenných kurzov a úrokových sadzieb má vždy vplyv na hodnotu aktív všeobecne. Miera tohto vplyvu závisí na expozícii majetku v Podielovom fonde voči týmto rizikám (napr. zmena trhovej hodnoty dlhopisu pri zmene úrovekovej sadzby a pod.). Tieto riziká je však možné do určitej miery eliminovať a riadiť s využitím derivátov.

**Operačné riziko** je riziko straty majetku vyplývajúce z nedostatočných či chybných vnútorných procesov, zo zlyhania prevádzkových systémov či ľudského faktoru, prípadne vplyvom vonkajších udalostí. Toto riziko môže byť relevantné najmä vo vzťahu k správe majetku Podielového fondu (vedenie príslušných evidencií investičných nástrojov, správa majetku

depozitárom a ostatné custody služby).

**Riziko súvisiace s investičným zameraním fondu** na určité hospodárske odvetvie alebo jeho časť, určitú zemepisnú oblasť, určitú časť finančného trhu alebo určitý druh majetkových hodnôt: Vzhľadom na to, že majetok Podielového fondu majú tvoriť z najväčšej časti realitné aktíva, je nevyhnutné si uvedomiť, že v prípade kolísania cien na realitnom trhu na jednotlivých miestach, kde sa realitné aktíva nachádzajú v majetku Podielového fondu, môže dôjsť i k zníženiu hodnoty podielového listu Podielového fondu.

Ak fond alebo realitná spoločnosť vlastnená fondom nadobúda do svojho majetku nehnuteľnosti (konkrétne stavby) výstavbou, existuje riziko ich vadného príp. neskorého zhotovenia, v dôsledku čoho môže Podielovému fondu, resp. realitnej spoločnosti vzniknúť škoda. Vzhľadom na povahu majetku rovnako existuje riziko zničenia takého aktíva, či už v dôsledku konania tretej osoby či v dôsledku vyššej moci.

## ● 4 POPLATKY A NÁKLADY ŠPECIÁLNEHO FONDU

Poplatky účtované investorom a náklady hradené z majetku Podielového fondu slúžia na zabezpečenie spravovania a administrácie Podielového fondu, vrátane vydávania a odkupovania Podielových listov vydávaných Podielovým fondom.

Tieto poplatky a náklady znižujú potenciálnu výnosnosť investície pre investora. Detailný prehľad a popis poplatkov účtovaných investorom a nákladov hradených z majetku Podielového fondu obsahuje Štatút Podielového fondu a Sadzobník.

### JEDNORAZOVÉ POPLATKY ÚČTOVANÉ INVESTOROMI PRIAMO PRED ALEBO PO USKUTEČNENÍ INVESTÍCIE

Ide o najvyššiu čiastku, ktorá môže byť investorovi účtovaná pred uskutočnením investície / pred vyplatením investície.

Vstupný poplatok (prirážka)	max. 5% z investície
Výstupný poplatok (zrážka)	0%

### NÁKLADY HRADENÉ Z MAJETKU ŠPECIÁLNEHO FONDU V PRIEBEHU ROKA

Tieto náklady sa odrazia iba vo výkonnosti príslušnej investície, nie sú účtované priamo investorovi.

Celková nákladovosť (Kvalifikovaný odhad na rok 2020)*	1,80%
--	-------

\* Ide o kvalifikovaný odhad celkovej nákladovosti pri založení novej triedy podielových listov Podielového fondu, konkrétna hodnota bude stanovená po uplynutí jedného roku existencie triedy podielových listov Podielového fondu.

### NÁKLADY HRADENÉ Z MAJETKU ŠPECIÁLNEHO FONDU ZA OSOBNÝCH PODMIENOK

Tieto náklady sa odrazia iba vo výkonnosti príslušnej investície, nie sú účtované priamo investorovi.

Výkonnostný poplatok	0%
----------------------	----

## ● 5 HISTORICKÁ VÝKONNOSŤ

Trieda EUR podielových listov Podielového fondu bola vytvorená s účinnosťou ku dňu 1. 1. 2020. Preto nie sú k dispozícii dáta o výkonnosti ani za jeden úplný kalendárny rok a nie sú k dispozícii dostatočné údaje, ktoré by investorom poskytli obraz o historickej výkonnosti triedy EUR podielových listov Podielového fondu.

## ● 6 PRAKTICKÉ INFORMACE

Depozitárom Podielového fondu je Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782. Na žiadosť investora Vám bude bezúplatne poskytnutý Štatút Podielového fondu, posledná uverejnená výročná správa Podielového fondu a polročná správa Podielového fondu (pokiaľ sú tieto dokumenty už k dispozícii). Tieto dokumenty sú investorom k dispozícii aj na internetových stránkach Investičnej spoločnosti [www.investika.cz](http://www.investika.cz). Dodatočné informácie o Podielovom fonde môže investor v prípade potreby získať na adrese INVESTIKA, investiční společnost, a.s., so sídlom U Zvonářky 291/3, 120 00 Praha 2, Česká republika, alebo na telefónnej linke +420 233 334 990, alebo na e-mailovej adrese [info@investika.cz](mailto:info@investika.cz). INVESTIKA, investiční společnost, a.s., zodpovedá za správnosť a úplnosť údajov uvedených v tomto oznámení, ak sú nejasné, nepravdivé, zavádzajúce alebo klamlivé alebo ak nie sú v súlade s informáciami uvedenými v Štatúte Podielového fondu a je povinná investorovi nahradiť takto vzniknutú ujmu.

## ● 7

Povolenie na činnosť bolo správcovi tohto špeciálneho fondu vydané v Českej republike. Správca tohto špeciálneho fondu podlieha dohľadu Českej národnej banky.

## ● 8

Toto oznámenie kľúčových informácií bolo vyhotovené ku dňu 16. januára 2020.