

ŠTATÚT

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.

Štatút podielového fondu sa môže počas zmluvného vzťahu medzi správcovskou spoločnosťou a podielníkom meniť (v zmysle článku I. tohto štatútu). V zmysle zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v platnom znení (ďalej len „zákon“) je štatút podielového fondu neoddeliteľnou súčasťou zmluvy podielníka so správcovskou spoločnosťou. Podielník nadobudnutím podielového listu akceptuje ustanovenie štatútu.

A. Informácie o podielovom fonde

1. Názov podielového fondu je Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. (ďalej len „podielový fond“). Podielový fond je vytvorený ako špeciálny podielový fond nehnuteľností. Podielový fond patrí medzi verejné špeciálne podielové fondy a má formu otvoreného podielového fondu.
2. Špeciálny podielový fond je podielovým fondom, ktorý 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.
3. Z hľadiska kategórie podielového fondu ide o špeciálny fond nehnuteľností.
4. Povolenie na vytvorenie otvoreného podielového fondu bolo udelené rozhodnutím Národnej banky Slovenska (ďalej „NBS“) č. UDK-056/2006/KISS zo dňa 30.10.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 2.11.2006. Podielový fond bol vytvorený na dobu neurčitú.

B. Informácie o správcovskej spoločnosti

1. Podielový fond spravuje spoločnosť IAD Investments, správ. spol., a.s. so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, IČO 17 330 254, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sa, vložka č. 182/B (ďalej len „správcovská spoločnosť“). Správcovská spoločnosť vznikla 18.10.1991 ako investičná spoločnosť s obchodným menom Agroinvest, i.a.s. a v roku 2000 sa v zmysle zákona č. 385/1999 Z.z. o kolektívnom investovaní a na základe rozhodnutia Úradu pre finančný trh č. UFT-004/2000/KISS zo dňa 21.12.2000, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 2.1.2001 pretransformovala na správcovskú spoločnosť. V roku 2002 správcovská spoločnosť zmenila obchodné meno na Investičná a Dôchodková, správ. spol., a.s. a v roku 2008 na IAD Investments, správ. spol., a.s.. Webové sídlo spoločnosti je www.iad.sk.
2. Správcovská spoločnosť za správu podielového fondu dostáva odplatu za správu podielového fondu. Horná hranica výšky odplaty správcovskej spoločnosti za správu podielového fondu predstavuje 1,50 % z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku v podielovom fonde. Odplata za správu sa vypočítava v alikvotnej výške pri každom oceňovaní majetku v podielovom fonde a uhrádza sa jedenkrát za kalendárny mesiac.
3. Vzorec na výpočet odplaty za správu podielového fondu:
$$OdplS = \frac{OdplS\%}{(OdplD\% + OdplS\%)} \times (HM - (HM / (1 + (OdplD\% + OdplS\%) / 365 \times D)))$$

Kde:

OdplS - odplata správcovskej spoločnosti v mene EUR

OdplS% - odplata správcovskej spoločnosti v %

OdplD% - odplata depozitára v %

HM - čistá hodnota majetku pred začúťovaním alikvotnej výšky odplaty správcovskej spoločnosti a odplaty depozitára ku dňu, ku ktorému sa vykonáva ocenenie

D - počet dní od dňa predchádzajúceho ocenenia do dňa, ku ktorému sa vykonáva ocenenie

4. Správcovská spoločnosť môže nadobúdať do vlastného majetku podielové listy ňou spravovaných podielových fondov.
5. Správcovská spoločnosť môže na základe zmluvy zveriť osobe oprávnenej na výkon zverených činností vykonávanie nasledujúcich činností: riadenie investícií, administrácia (vedenie účtovníctva podielového fondu, zabezpečovanie právnych služieb pre podielový fond, určovanie hodnoty majetku v podielovom fonde a určenie hodnoty podielu, zabezpečovanie plnenia daňových povinností spojených s majetkom v podielovom fonde, vedenie zoznamu podielníkov a účtov majiteľov zaknihovaných podielových listov vedených v samostatnej evidencii, rozdeľovanie a vyplácanie výnosov z hospodárenia s majetkom v podielovom fonde, vydávanie podielových listov a vyplácanie podielových listov, uzavieranie zmlúv o vydaní podielových listov alebo cenných papierov zahraničných subjektov kolektívneho investovania alebo o vyplatení podielových listov alebo cenných papierov zahraničných subjektov kolektívneho investovania a ich vyrovnávanie, vedenie obchodnej dokumentácie, informovanie investorov a vybavovanie ich sťažností, výkon funkcie dodržiavania), distribúcia podielových listov a propagácia podielových fondov, výkon funkcie vnútorného auditu a riadenia rizík. Správcovská spoločnosť môže zveriť riadenie investícií len právnickej osobe, ktorá je obchodníkom s cennými papiermi, správcovskou spoločnosťou, zahraničným obchodníkom s cennými papiermi, zahraničnou správcovskou spoločnosťou alebo inou zahraničnou osobou s povolením na riadenie portfólií podliehajúcou dohľadu v štáte, v ktorom má sídlo a ktorá má na výkon tejto činnosti profesionálne predpoklady. Riadenie rizík môže správcovská spoločnosť zveriť finančnej inštitúcii oprávnenej na výkon zverených činností v zmysle zákona.
6. Správcovská spoločnosť nesmie zveriť všetky činnosti spojené so správou podielového fondu alebo európskych fondov iným osobám, ani zveriť činnosti v takom rozsahu, aby správcovská spoločnosť prestala plniť účel, na ktorý jej bolo udelené povolenie na vznik a činnosť správcovskej spoločnosti, ani zveriť riadenie investícií v rozsahu presahujúcom 50 % majetku v spravovaných podielových fondoch a európskych fondoch. Zverenie činností nesmie slúžiť na obchádzanie povinnosti vykonávať činnosť správcovskej spoločnosti len na základe povolenia na vznik a činnosť správcovskej spoločnosti.

C. Informácie o depozitárovi podielového fondu

1. Depozitárom podielového fondu je Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava.
2. Depozitár vykonáva činnosť na základe depozitárskej zmluvy, ktorú uzatvoril so správcovskou spoločnosťou dňa 1.1.2008.
3. K základným povinnostiam depozitára patrí najmä depozitárska úschova, kontrolné činnosti a s tým súvisiace činnosti a vedenie bežného účtu podielového fondu podľa depozitárskej zmluvy alebo osobitných zmlúv uzatvorených medzi depozitárom a správcovskou spoločnosťou.
4. Ak depozitár pri výkone svojej činnosti zistí, že správcovská spoločnosť porušila zákon alebo tento štatút, bezodkladne informuje o tejto skutočnosti NBS a správcovskú spoločnosť. Depozitár je povinný bezodkladne informovať NBS o prekročení limitov podľa § 88 až 93 zákona, aj keď k nim došlo v súlade so zákonom, a o každej skutočnosti, ktorá môže významne ovplyvniť aktuálnu cenu podielových listov.
5. Za významné ovplyvnenie aktuálnej ceny podielových listov s ohľadom na rizikový profil podielového fondu sa považuje zmena aktuálnej hodnoty podielu oproti predchádzajúcemu oceneniu o viac ako 7 %.
6. Horná hranica výšky ročnej odplaty za výkon činnosti depozitára predstavuje 0,192% z priemernej ročnej čistej

hodnoty majetku v podielovom fonde s DPH a jej aktuálna výška je uvedená v predajnom prospekte podielového fondu.

7. Odplata depozitára za výkon činnosti depozitára sa vypočítava v alikvotnej výške pri každom oceňovaní majetku v podielovom fonde a uhrádza sa jeden krát za kalendárny mesiac. Na jej výpočet sa primerane použije vzorec uvedený v čl. B. bod 3. tohto štatútu.

D. Zameranie a ciele investičnej politiky

1. Cieľom správcovskej spoločnosti je v horizonte 5 rokov dosiahnuť a zabezpečiť pre podielnikov výnos na úrovni vývoja slovenského a českého realitného trhu. Investičná politika je zameraná na tvorbu pridanej hodnoty portfólia nehnuteľností prostredníctvom využívania vhodných investičných príležitostí vznikajúcich na realitnom trhu ako aj prostredníctvom efektívneho výkonu správy jednotlivých nehnuteľností s cieľom maximalizácie využitia možností jednotlivých nehnuteľností

2. Podielový 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. Realitné aktíva môžu tvoriť až 90% objemu majetku podielového fondu. Podielový fond môže investovať aj do prevoditeľných cenných papierov (napr. hypotekárne záložné listy) a prevoditeľných cenných papierov, ktorých výnos je odvodený od vývoja realitného trhu (napr. property linked notes). Investície do finančných derivátov sú na účely dosahovania výnosov ako aj na účely zabezpečenia voči riziku podielového fondu.

3. Majetok v podielovom fonde nehnuteľností je investovaný v súlade s investičnou politikou, ktorá určuje smerovanie investícií najmä do:

- a) nehnuteľností vrátane príslušenstva v oblasti bývania, administratívy, logistiky, obchodu a cestovného ruchu v rámci jednotlivých segmentov realitného trhu na území členských krajín Európskej únie, predovšetkým však na území Českej republiky a Slovenskej republiky,

- ktoré majú pri riadnom hospodárení prinášať pravidelný, dlhodobý výnos v prospech majetku podielového fondu alebo,
- ktoré majú priniesť zisk z predaja v prospech majetku podielového fondu
- pričom ich celkový maximálny limit je 90% objemu majetku podielového fondu.

Nehnuteľnosti budú nadobúdané do majetku podielového fondu prevažne aktivitami správcovskej spoločnosti ale môžu byť využité aj služby realitných kancelárií. Správu nehnuteľností bude vykonávať správcovská spoločnosť najmä v rámci vlastnej pôsobnosti alebo môže ju vykonávať aj prostredníctvom spoločností špecializovaných na správu nehnuteľného majetku.

- b) majetkových účasti v realitných spoločnostiach v oblasti bývania, administratívy, logistiky, obchodu a cestovného ruchu v rámci jednotlivých segmentov realitného trhu so sídlom na území členských krajín Európskej únie, predovšetkým však na území Českej republiky a Slovenskej republiky, ktorých predmetom činnosti je efektívna správa, prenájom nehnuteľností za podmienok podľa zákona, pričom ich celkový maximálny limit je 90% objemu majetku podielového fondu.

Podnikanie realitných spoločností je financované prostredníctvom výkonu vlastnej podnikateľskej činnosti s možnosťou získania kapitálu zo zdrojov podielového fondu (a to najmä formou navýšenia základného imania realitnej spoločnosti, zmluvy o pôžičke medzi podielovým fondom a realitnou spoločnosťou), resp. iných zdrojov v zmysle zákona. Realitná spoločnosť môže investovať len do nehnuteľností vrátane príslušenstva na území členských krajín Európskej únie, predovšetkým však na území Českej republiky a Slovenskej republiky,

- ktoré majú pri riadnom hospodárení prinášať pravidelný, dlhodobý výnos v prospech majetku fondu alebo,
- ktoré majú priniesť zisk z predaja v prospech majetku podielového fondu.

Zabezpečovanie kontroly nad podnikaním osôb ovládaných v súvislosti s investovaním majetku v podielovom fonde v najlepšom záujme podielnikov správcovská spoločnosť zabezpečí v rámci vlastnej pôsobnosti alebo prostredníctvom príslušných právnych noriem určujúcich podiel zodpovednosti osôb a výkon činnosti realitných spoločností.

- c) pôžičiek realitným spoločnostiam s majetkovou účasťou podielového fondu nachádzajúcich sa v portfóliu podielového fondu slúžiacim na nadobudnutie nehnuteľností, rozvoj a správu nehnuteľností. Pôžička realitnej spoločnosti môže byť poskytnutá na základe zmluvy o pôžičke, v ktorej budú špecifikované podrobnejšie podmienky jej poskytnutia (napr. doba splatnosti, výška úrokovej sadzby, podmienky splatenia a spôsob zabezpečenia) za podmienok obvyklých na trhu v čase poskytnutia pôžičky a v prípade, ak je to výhodné pre podielnikov a v súlade so zákonom.

- d) vkladov na bežných účtoch a na vkladových účtoch so splatnosťou na požiadanie alebo s lehotou splatnosti do 12 mesiacov v bankách so sídlom na území Slovenskej republiky alebo v zahraničných bankách so sídlom v členskom štáte alebo nečlenskom štáte, ak tento nečlenský štát vyžaduje dodržiavanie pravidiel obozretného podnikania bánk, ktoré Národná banka Slovenska považuje za rovnocenné s pravidlami podľa osobitného alebo s pravidlami obozretného podnikania bánk členského štátu. Obvyklý pomer peňažných prostriedkov vkladov k hodnote majetku vo fonde sa pohybuje v intervale medzi 10 až 40% podľa potreby likvidity vo fonde v zmysle investičných a prevádzkových zámerov a potrieb.

4. Peňažné prostriedky na bežnom účte alebo krátkodobé termínované vklady môžu tvoriť až 100% majetku v podielovom fonde v prípade, že je to odôvodnené situáciou na svetových realitných a kapitálových trhoch, teda v prípade, ak týždenná alebo mesačná volatilita cien nástrojov na týchto trhoch presiahne bežnú týždennú alebo mesačnú volatilitu cien priramanú pre danú skupinu nástrojov na týchto trhoch.

5. Investície do dlhových prevoditeľných cenných papierov nie sú súčasťou hlavného zamerania investičnej politiky fondu. Podiel týchto cenných papierov nepresiahne 15% hodnoty majetku fondu.

6. Podielový fond môže nadobúdať aj podielové listy iných podielových fondov (najmä fondov krátkodobých investícií, peňažného trhu, nehnuteľností) spravovaných správcovskou spoločnosťou, alebo osobou zo skupiny s úzkymi väzbami, do ktorej patrí, za účelom zvýšenia efektívnosti riadenia investícií v podielovom fonde a zabezpečenia dostatočnej likvidity. Toto investovanie je spojené s nákladmi, ktoré znižujú výnos z tejto investície a ktorých príjmom je správcovská spoločnosť a výška odplaty za správu týchto podielových fondov môže byť maximálne 5 % z ich priemernej ročnej čistej hodnoty majetku.

7. Podielový fond investuje majetok predovšetkým do aktív denominovaných v eurách. Finančné nástroje denominované v iných menách ako v eurách, predovšetkým v českej korune, budú zabezpečené voči menovému riziku v prípade, že správcovská spoločnosť na základe analýz kapitálového trhu očakáva zvýšenú volatilitu resp. nepriaznivý vývoj kurzu týchto cudzích mien voči euru. Majetok v podielovom fonde denominovaný v inej mene ako EUR môže byť zabezpečený proti menovému riziku do výšky 100 %.

8. Na účely dosahovania výnosov ako aj na účely zabezpečenia voči akciovému, úrokovému a menovému riziku podielového fondu, ktoré je aktívne riadené, investuje podielový fond do finančných derivátov:

- a) menové futures, menové forwardy, menové swapy, menové opcie a warranty - na účely zabezpečenia menového rizika;
- b) akciové futures, akciové swapy, akciové opcie, akciové warranty - na účely zabezpečenia akciového rizika;
- c) dlhopisové futures, úrokové swapy, dlhopisové a úrokové opcie a úrokové forwardy – na účely zabezpečenia úrokového rizika;

Uvedené finančné deriváty sú obchodované na regulovanom trhu v zmysle zákona alebo uzavreté mimo regulovaného trhu, pričom kategórie finančných inštitúcií, ktoré môžu byť protistranou a podmienky výberu protistrán pri obchodoch s derivátmi uzatváranými mimo regulovaného trhu určuje vnútorný predpis správcovskej spoločnosti: Stratégia vykonávania a postupovania pokynov, ktorý je sprístupnený v sídle správcovskej spoločnosti a na jej webovom sídle www.iad.sk. Celkové riziko týkajúce sa finančných derivátov správcovská spoločnosť vypočítava použitím záväzkového prístupu.

9. Podielový fond môže investovať majetok na účely dosahovania výnosov do prevoditeľných cenných papierov obsahujúcich derivát - property linked notes, t.j. cenných papierov naviazaných na vývoj podkladového aktíva – indexu cien nehnuteľností, resp. súboru nehnuteľností primárne z regiónu strednej Európy.
10. Správcovská spoločnosť bude prijímať do majetku podielového fondu od realitnej spoločnosti pôžičky alebo úvery len v prípade potreby dodatočnej likvidity fondu, ak je to v súlade so zákonom, záujmami podielnikov a výlučne v prípade, ak majetková účasť podielového fondu tvorí 100% v tejto realitnej spoločnosti.
Správcovská spoločnosť je oprávnená investovať majetok v podielovom fonde do prevoditeľných cenných papierov a nástrojov peňažného trhu prijatých na obchodovanie na regulovanom trhu alebo na inom regulovanom trhu v nečlenskom štáte uvedených v Prilohe č.1 tohto štatútu.
Hodnota nehnuteľností nadobúdanej do majetku v podielovom fonde nehnuteľností nesmie ku dňu uzavretia zmluvy o kúpe nehnuteľnosti alebo predaji nehnuteľnosti prekročiť 20 % hodnoty majetku v podielovom fonde nehnuteľností. Hodnota podielových listov jedného podielového fondu alebo cenných papierov jedného zahraničného subjektu kolektívneho investovania podľa § 88 ods. 1. písm. e) zákona môže tvoriť najviac 35 % hodnoty majetku v podielovom fonde, ak ide o realitný podielový fond, ktorý investuje do nehnuteľností na území členských krajín Európskej únie, predovšetkým však na území Českej republiky a Slovenskej republiky a jeho investičná politika zodpovedá investičnej politike podielového fondu.

E. Zásady hospodárenia s majetkom v podielovom fonde a údaje o nákladoch

1. Účtovné obdobie podielového fondu začína 1. januára a končí 31. decembra kalendárneho roka. Správcovská spoločnosť vedie za seba a za každý ňou spravovaný podielový fond oddelené samostatné účtovníctvo a zostavuje účtovnú závierku. Účtovná závierka správcovskej spoločnosti a podielového fondu musí byť overená auditorom.
2. Podielový fond je rastovým fondom, výnosy z majetku v podielovom fonde sa zahŕňajú do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov. Výnosy z majetku v podielovom fonde tvoria najmä prijaté výnosy z nehnuteľností, cenných papierov, nástrojov peňažného trhu, prijaté úroky z bežných a vkladových účtov v bankách, výnosy z operácií na finančnom trhu a príjmy zo zaokrúhľovania, ktoré vznikajú pri vydávaní a vyplácaní podielových listov. Uvedené údaje zistí správcovská spoločnosť z analytickej evidencie podielového fondu vytváranej počas účtovného obdobia.
3. Správu majetku podielového fondu vykonáva správcovská spoločnosť samostatne, vo svojom mene a na účet podielnikov.

Tým nie je dotknuté oprávnenie správcovskej spoločnosti zveriť výkon niektorých činností inej osobe v súlade s článkom B. bodom 5. tohto štatútu. Pri správe majetku v podielovom fonde je správcovská spoločnosť povinná najmä:

- a) nadobúdať do majetku v podielovom fonde len také nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú na území štátu, v ktorom nie je obmedzené nadobúdanie nehnuteľností a súčasne v tomto štáte existuje register nehnuteľností, do ktorého sa zapisujú vlastnícke a iné vecné práva k nehnuteľnostiam
- b) nadobudnúť nehnuteľnosť, ktorej nadobudnutie je ekonomicky efektívne a ku ktorej je zriadené záložné právo alebo vecné bremeno len s predchádzajúcim súhlasom depozitára. K nehnuteľnosti v majetku vo verejnom špeciálnom podielovom fonde nehnuteľností možno zriadiť záložné právo alebo vecné bremeno v prospech tretej osoby len s predchádzajúcim súhlasom depozitára, len na účely zabezpečenia úveru v prospech majetku vo verejnom špeciálnom podielovom fonde nehnuteľností a len, ak je to výhodné pre podielnikov. Zriadenie záložného práva alebo vecného bremena k nehnuteľnosti v majetku vo verejnom špeciálnom podielovom fonde nehnuteľností na účely zabezpečenia iného úveru je možné, len ak je to výhodné pre podielnikov a pri ekonomickom odôvodnení zriadenia takého záložného práva.
- c) predávať z majetku v podielovom fonde len také nehnuteľnosti, ktorých hodnota oproti nadobúdacej cene primerane vzrástla, ďalej nehnuteľnosti, ktoré pri zmene trhových podmienok a pri riadnom hospodárení nedosahujú optimálny pomer cena/výnos; ďalej nehnuteľnosti, u ktorých klesá ich úžitková charakteristika; ďalej nehnuteľnosti, ktorých podiel na portfóliu podielového fondu pri optimalizácii váhových zložiek jednotlivých tried nehnuteľností - administratívne budovy, sklady rezidencie, hotely, pozemky a pod. presahuje úroveň stanovenú optimalizáciou portfólia podielového fondu; ďalej nehnuteľnosti, u ktorých hrozí pokles ich hodnoty
- d) vykonávať správu a údržbu nehnuteľností efektívnym spôsobom za účelom zlepšovania technických a úžitkových vlastností nehnuteľnosti, správu a údržbu bude vykonávať osoba na to určená na základe modelu efektívnej správy a údržby nehnuteľnosti s cieľom zachovania a zlepšovania stavu nehnuteľnosti. Osobu určí správcovská spoločnosť na základe kritérií odbornosti, praxe, dostupnosti a cenovej efektivity.
- e) vykonávať dlhodobé hospodárenie s nehnuteľnosťou nadobudnutou za účelom zisku z predaja cielene na zachovanie a zvýšenie jej hodnoty na trhu, pravidlá hospodárenia s nehnuteľnosťou musia smerovať k efektívnej správe nehnuteľnosti s realizáciou krokov vedúcich k zvýšeniu hodnoty nehnuteľnosti (zachovanie technickej hodnoty nehnuteľnosti, výber dodávateľov služieb súvisiacich s prevádzkou nehnuteľnosti v súlade so zásadami efektívnej správy, možný rozvoj nehnuteľnosti za cieľom získania dodatočných príjmov plynúcich z nehnuteľnosti)
- f) uzatvoriť poisťnú zmluvu na účel poistenia nehnuteľnosti tak, aby v plnom rozsahu zabezpečovala náhradu škody pri poškodení alebo zničení nehnuteľnosti, ktorá je v majetku špeciálneho podielového fondu
- g) pri rozhodovacom procese o kúpe finančného nástroja vykonávať fundamentálnu analýzu emitenta finančného nástroja za účelom zistenia bonity emitenta
- h) pri rozhodovacom procese o kúpe finančného nástroja vykonávať fundamentálnu analýzu priemyselného odvetvia emitenta finančného nástroja
- i) priebežne vykonávať analýzu jednotlivých priemyselných odvetví, v ktorých sa nachádzajú emitenti finančných nástrojov a sledovať bonitu emitentov finančných nástrojov v portfóliu
- j) priebežne monitorovať ekonomickú situáciu na Slovensku a v eurozóne
- k) pre finančné nástroje denominované v inej mene ako v EUR priebežne sledovať ekonomickú situáciu v krajinách, ktorých

meny sú v portfóliu obsiahnuté a vykonávať technickú analýzu pre dané meny

- l) priebežne sledovať a porovnávať sadzby, ktoré možno dosiahnuť na termínovaných vkladoch v rôznych bankách a sledovať bonitu jednotlivých bánk na Slovensku a v eurozóne
- m) porovnávať kurzy alebo ceny jednotlivých nákupov alebo predajov vzájomne medzi sebou a porovnávať ich s vývojom kurzov, cien a dopytom a ponukou jednotlivých finančných nástrojov
- n) analyzovať ekonomickú výhodnosť obchodov z dostupných informácií
- o) uzatvárať obchody s majetkom v podielovom fonde tak, aby bola prevádzaná protihodnota v prospech majetku v podielovom fonde na princípe platby oproti dodávke, ak to povaha obchodu nevyklučuje, v lehotách obvyklých na regulovanom trhu, kde sa obchod uskutočňuje a v prípade obchodov uzavretých mimo regulovaného trhu v zmluvne dohodnutých lehotách, ktoré sú obvyklé pre príslušný typ obchodov
- p) vykonávať predaj alebo kúpu finančných nástrojov z majetku alebo do majetku v podielovom fonde za najvýhodnejšiu cenu, ktorú bolo možné dosiahnuť v prospech podielového fondu
- q) predchádzať riziku finančných strát.

Na účely správy do majetku v podielovom fonde podielový fond môže nadobúdať nehnuteľnosti, ktoré sú spôsobilé pri riadnom hospodárení prinášať pravidelný a dlhodobý výnos v prospech majetku v podielovom fonde a ktorých cenu je možné určiť výnosovou metódou.

Na účely predaja môžu byť do majetku v podielovom fonde nadobúdané nehnuteľnosti spôsobilé priniesť zisk z predaja a ktorých cenu je možné určiť porovnávacou metódou.

Opis stratégie uplatňovania hlasovacích práv spojených s cennými papiermi v majetku podielového fondu je sprístupnený v sídle správcovskej spoločnosti a na jej webovom sídle www.iad.sk. Podrobné informácie o opatreniach prijatých na základe tejto stratégie môže podielník na základe žiadosti získať v sídle správcovskej spoločnosti.

Správcovská spoločnosť zabezpečí splnenie povinností správcovskej spoločnosti a depozitára podľa § 129 a § 132 zákona vo vzťahu k realitným spoločnostiam tak, aby stanovou realitnej spoločnosti umožnili výkon povinností správcovskej spoločnosti a depozitára podľa § 129 a § 132. Taktiež bude správcovská spoločnosť vykonávať hlasovacie práva v realitnej spoločnosti spôsobom uvedeným v predpise Opis stratégie uplatňovania hlasovacích práv a akcionárske práva v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov

- 4. Podrobné informácie o príslušných poplatkoch, províziách alebo nepeňažných pleniach správcovskej spoločnosti môže podielník získať na základe žiadosti v sídle správcovskej spoločnosti alebo v predajnom prospekte podielového fondu.
- 5. Nákladmi podielového fondu okrem odplaty správcovskej spoločnosti a odplaty depozitára sú :
 - a) dane vzťahujúce sa na majetok v podielovom fonde,
 - b) poplatky realitným kanceláriám a spoločnostiam, ktorých služby správcovská spoločnosť využíva pri nadobudnutí, správe a predaji majetku podielového fondu, odmeny znalcom za oceňovanie nehnuteľností, správne poplatky uhrádzané katastru nehnuteľností, poplatky uhrádzané obdobnému registru nehnuteľností, ak ide o nehnuteľnosť v zahraničí a poistenie nehnuteľnosti,
 - c) poplatky regulovanému trhu, subjektu zabezpečujúcemu vyrovnanie obchodov s cennými papiermi, banke, pobočke zahraničnej banky, obchodníkovi s cennými papiermi, pobočke zahraničného obchodníka s cennými papiermi, centrálnemu depozitárovi alebo členovi centrálného depozitára a subjektu so sídlom mimo územia Slovenskej republiky s obdobným predmetom činnosti, najmä za sprostredkovanie a vyrovnanie obchodov s cennými papiermi, za úschovu a správu zahraničných cenných

papierov, ktoré depozitár uhradí zahraničným subjektom, depozitárovi za úschovu listinných cenných papierov, za vedenie účtov majiteľa cenných papierov v evidencii depozitára, za vedenie bežných účtov a prevody finančných prostriedkov,

- d) odplata audítora za overenie účtovnej závierky podielového fondu,
 - e) ako aj ďalšie náklady účtované v podielovom fonde v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, ktoré priamo súvisia s nakladaním majetku v podielovom fonde.
- Spôsob výpočtu nákladov súvisiacich s odplatom za výkon činností depozitára, ako aj s odplatom za správu správcovskej spoločnosti je uvedený v čl. C bod 6. a čl. B bod 3. tohto štatútu. Spôsob výpočtu ostatných nákladov závisí od príslušných daňových predpisov a platného sadzovníka poplatkov subjektov, ktoré zabezpečujú služby, ktoré súvisia s činnosťami uvedenými v prvej vete tohto bodu. Všetky ostatné náklady znáša správcovská spoločnosť.
- 6. Maximálna výška ročnej odplaty za správu, ktorá môže byť účtovaná tomuto podielovému fondu a iným podielovým fondom alebo zahraničným subjektom kolektívneho investovania, do ktorých sa plánuje investovať, je 5 % z ich priemernej ročnej čistej hodnoty majetku.

F. Pravidlá oceňovania majetku a záväzkov v podielovom fonde

1. Správcovská spoločnosť vykonáva oceňovanie majetku a záväzkov v podielovom fonde s odbornou starostlivosťou v spolupráci s depozitárom, v súlade so zákonom a s príslušným opatrením NBS o spôsobe určenia hodnoty majetku v štandardnom podielovom fonde a vo verejnom špeciálnom podielovom fonde najmenej raz za tri mesiace na základe aktuálneho stavu ku dňu ocenenia.
2. Hodnota nehnuteľností a majetkových účastí v majetku podielového fondu je určovaná znalcom alebo nezávislým oceňovateľom v zmysle zákona výnosovou, všeobecnou hodnotou porovnaním, priemerom časovej a výnosovej hodnoty reprodukčnou hodnotou, technickou hodnotou alebo kombinovanou metódou v zákonnej lehote t.j. minimálne raz polročne. Znalec alebo nezávislý oceňovateľ vykonávajúci výpočet hodnoty nehnuteľností musí disponovať príslušným oprávnením na výkon činnosti znalca v odbore – stavebníctvo, stanovenie hodnoty nehnuteľností a cenová úroveň za vypracovanie znaleckého posudku musí byť v súlade s príslušnou právnou úpravou o stanovení ceny znaleckého posudku.
3. Znalec na stanovenie hodnoty nehnuteľností sa vyberie zo zoznamu znalcov a nezávislých oceňovateľov s príslušným oprávnením vedeným Ministerstvom spravodlivosti SR, alebo držiteľa oprávnenia poskytovať služby nezávislého oceňovateľa na území Slovenskej republiky a na území krajín, kde má fond možnosť nadobúdať nehnuteľnosti
4. Odmeňovanie znalca, alebo nezávislého oceňovateľa bude stanovené v zmysle aktuálne platnej úrovne ceny ocenenia stanovenej v príslušnej vyhláske o stanovení odmeny znalca, alebo cenníku nezávislého oceňovateľa platného v čase stanovenia ceny nehnuteľnosti, alebo dohodou o cene za ocenenie nehnuteľnosti.
5. Hodnota majetkovej účasti podielového fondu v realitnej spoločnosti je určovaná podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a príslušného opatrenia NBS najmenej raz za tri mesiace.
6. Aktuálna hodnota podielu ku dňu ocenenia sa určí tak, že čistá hodnota majetku v podielovom fonde ku dňu ocenenia sa vydéli počtom podielov v obehu ku dňu ocenenia. Čistá hodnota majetku v podielovom fonde je rozdiel medzi hodnotou majetku

v podielovom fonde a jeho záväzkami v deň, ku ktorému sa stanovuje aktuálna hodnota podielu. Počet podielov v obehu predstavuje počet vydaných podielov znížený o počet vyplatených podielov v deň, ku ktorému sa stanovuje aktuálna hodnota podielu. Aktuálna hodnota podielu je matematicky zaokrúhľená na šesť desatinných miest.

7. Informácie o aktuálnej hodnote podielu a čistej hodnote majetku v podielovom fonde správcovská spoločnosť zverejňuje najmenej raz za tri mesiace v periodickej tlači s celoštátnou pôsobnosťou uverejňujúcou burzové správy.
8. Správcovská spoločnosť určuje jeden mesiac odo dňa začatia vydávania podielových listov aktuálnu cenu podielového listu ako súčin počtu podielov vyznačených na podielovom liste a počiatočnej hodnoty podielu.
9. V prípade, ak správcovská spoločnosť zistí chyby pri ocenení majetku a záväzkov v podielovom fonde alebo pri výpočte aktuálnej hodnoty podielu, správcovská spoločnosť vypočíta v spolupráci s depozitárom správne hodnoty, vykoná opravu zistených chýb a úkonov s tým súvisiacich a po ich posúdení rozhodne v závislosti od ich povahy, výšky a závažnosti o spôsobe odškodnenia podielnikov nasledovne:
Ak je s výsledkom opravy spojené zistenie neoprávneného výnosu podielnika, spoločnosť uhradí z vlastného majetku peňažné prostriedky vo výške tohto rozdielu na účet fondu, informuje podielnika a následne vymáha od podielnika vrátenie peňažných prostriedkov vo výške zistenej chyby. V prípade vydania podielových listov zníži počet vydaných podielov podielnikovi o zodpovedajúci počet podielov vo výške zistenej chyby a o uvedenej skutočnosti informuje podielnika.
Ak je s výsledkom opravy spojené zistenie, že podielnik utížil neoprávnenú stratu, tak správcovská spoločnosť informuje podielnika o uvedenej skutočnosti a v prípade vyplatenia podielových listov vyplatí podielnikovi peňažné prostriedky vo výške zistenej chyby alebo v prípade vydania podielových listov vydá podielnikovi podielové listy vo výške zistenej chyby bez vstupného poplatku.
Správcovská spoločnosť neodškodňuje podielnikov v prípade, ak je výška zistených chýb v zjavnom nepomere k nákladom na ich odstránenie.

G. Podielové listy a ich vydávanie a vyplácanie

1. Podielový list je cenný papier, s ktorým je spojené právo podielnika na zodpovedajúci podiel na majetku v podielovom fonde a právo podieľať sa na výnose z tohto majetku. Podielový list znie na jeden alebo viac podielov na majetku v podielovom fonde.
2. Forma podielového listu je na meno a jeho podoba je listinná. Podielové listy nie sú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu a nie sú zaradené do zoznamu mnohostranného obchodného systému
3. Počiatočná hodnota jedného podielu je 0,033194 EUR.
4. Správcovská spoločnosť vedie zoznam podielnikov sama alebo môže jeho vedením poveriť svojho depozitára, ak s tým depozitár predtým súhlasil.
5. Podielový list je pri jeho vydaní doručený prostredníctvom poštového podniku ako cenný list alebo odovzdaný podielnikovi (správcovská spoločnosť vyhotoví preberací protokol) alebo uložený do úschovy správcovskej spoločnosti.
6. Správcovská spoločnosť neručí a nezodpovedá za škody vzniknuté stratou, odcudzením, zneužitím alebo zničením podielového listu vydaného podielnikovi. Podielnik je túto skutočnosť povinný písomne ohlásiť správcovskej spoločnosti.
7. Žiadosť o vydanie podielových listov má písomnú formu tlačiva Žiadosť o registráciu podielnika a vydanie podielových listov (ďalej len „žiadosť o vydanie podielových listov“). Žiadosť o vydanie podielových listov je úplná, ak na jej

základe môže správcovská spoločnosť jednoznačne identifikovať:

- a) zámer a vôľu a podielnika,
 - b) totožnosť a oprávnenie konania podielnika a ak je podielnik zastúpený inou osobou, tak totožnosť a oprávnenie konania tejto inej osoby.
8. Správcovská spoločnosť vydáva podielový list za predajnú cenu podielového listu. Predajná cena podielového listu je súčtom aktuálnej ceny podielového listu v rozhodujúci deň a vstupného poplatku podľa bodu 9. tohto článku. Rozhodujúcim dňom na určenie aktuálnej ceny podielového listu je prvý pracovný deň nasledujúci po doručení úplnej žiadosti podľa bodu 7. tohto článku a úhrade peňažných prostriedkov vo výške predajnej ceny podielového listu na bežný účet podielového fondu. Podielový list možno vydať až po uhradení jeho predajnej ceny. Správcovská spoločnosť vydáva podielový list bezodkladne, najneskôr však do troch dní po rozhodujúcom dni podľa tohto bodu.
 9. Správcovská spoločnosť môže pri vydávaní podielových listov od investora požadovať poplatok, najviac však vo výške 5% z aktuálnej ceny podielového listu (ďalej len „vstupný poplatok“). Tento poplatok je príjmom správcovskej spoločnosti. Výška vstupného poplatku je účtovaná k rozhodujúcemu dňu. Aktuálna výška vstupného poplatku je zverejnená v predajnom prospekte.
 10. Počet vydávaných podielov na podielovom liste sa určí ako podiel hodnoty investovaných peňažných prostriedkov a predajnej ceny podielu. Počet podielov sa zaokrúhľuje na celé číslo nadol a rozdiel zo zaokrúhľovania vynásobený aktuálnou cenou podielu je príjmom podielového fondu.
 11. Žiadosť o vydanie podielových listov je platná na dobu neurčitú.
 12. Správcovská spoločnosť môže odmietnuť vydať podielový list, najmä ak ide o neobvykle vysokú sumu alebo ak je podozrenie, že peňažné prostriedky pochádzajú z trestnej činnosti a financovania terorizmu.
 13. Správcovská spoločnosť umožňuje podielnikovi pravidelné vydávanie podielových listov. Podielové listy sú vydávané vždy po pravidelnom uhradení predajnej ceny na bežný účet podielového fondu podľa zmluvných podmienok k rozhodujúcemu dňu v zmysle bodu 8. tohto článku.
 14. Žiadosť o vyplatenie podielových listov má písomnú alebo elektronickú formu tlačiva Žiadosť o vyplatenie podielových listov. Žiadosť o vyplatenie podielových listov je úplná, ak na jej základe môže správcovská spoločnosť jednoznačne identifikovať:
 - a) zámer a vôľu podielnika,
 - b) totožnosť a oprávnenie konania podielnika, v prípade jeho zastúpenia inou osobou totožnosť a oprávnenie konania tejto inej osoby,
 - c) číslo účtu v banke určeného na vyplatenie nákupnej ceny podielového listu podielnikovi a ak podielnik spolu so svojou žiadosťou o vyplatenie podielového listu predložil podielový list, o vyplatenie ktorého žiada; podielnik nemá povinnosť predložiť podielový list spolu so žiadosťou o vyplatenie podielového listu, ak je tento podielový list v úschove správcovskej spoločnosti.
 15. Podielnik má právo na vyplatenie podielového listu. Správcovská spoločnosť je povinná vyplatiť podielový list bez zbytočného odkladu za jeho nákupnú cenu, ktorou je rozdiel aktuálnej ceny podielového listu platnej v deň doručenia úplnej žiadosti o vyplatenie podielového listu správcovskej spoločnosti a výstupného poplatku podľa bodu 16. tohto článku najneskôr však do 12 mesiacov odo dňa doručenia úplnej Žiadosti o vyplatenie podielových listov, za jeho nákupnú cenu, ktorou je rozdiel aktuálnej ceny podielového listu platnej v deň doručenia úplnej žiadosti o vyplatenie podielového listu

správcovskej spoločnosti a výstupného poplatku podľa bodu 16. tohto článku.

16. Správcovská spoločnosť je pri vyplatení podielových listov oprávnená od podielníka požadovať poplatok, najviac však vo výške 5% z aktuálnej ceny podielového listu (ďalej len „výstupný poplatok“); výstupný poplatok od podielníka nesmie správcovská spoločnosť požadovať, ak by jeho súčet so vstupným poplatkom vyúčtovaným tomuto podielníkovi pri vydaní podielového listu prekročil 5% z aktuálnej ceny podielového listu v čase jeho vyplatenia. Výstupný poplatok je príjmom správcovskej spoločnosti a jeho aktuálna výška je zverejnená v predajnom prospekte.
17. Vyplatením nákupnej ceny podielového listu podielový list zaniká.
18. Správcovská spoločnosť umožňuje podielníkovi na základe žiadosti pravidelné vyplácanie podielových listov. Správcovská spoločnosť vypláca podielové listy podielníkovi pravidelne vždy k dátumu uvedenému na žiadosti podielníka.
19. Správcovská spoločnosť umožňuje podielníkovi v prípade, ak o to požiada, vykonať vyplatenie podielových listov jedného podielového fondu spravovaného správcovskou spoločnosťou spojené s následným vydaním podielových listov iného podielového fondu spravovaného správcovskou spoločnosťou (ďalej len „prestup medzi podielovými fondmi“). Bližšie podmienky prestupu medzi podielovými fondmi sa uvádzajú v predajnom prospekte.
20. Správcovská spoločnosť môže investorom poskytnúť zníženie vstupného alebo výstupného poplatku do podielového fondu v závislosti najmä od objemu, významu investície investora v podielových fondoch spravovaných správcovskou spoločnosťou alebo predajného miesta, pričom uplatňuje princíp rovnakého zaobchádzania so všetkými investormi.
21. Správcovská spoločnosť môže v mimoriadnych prípadoch dočasne, najdlhšie však na 12 mesiacov, pozastaviť vyplácanie podielových listov, a to len ak je to v záujme podielníkov. Správcovská spoločnosť informuje podielníkov o dôvodoch a dobe pozastavenia a o obnovení vyplácania podielových listov podielníci v sídle správcovskej spoločnosti a na webovom sídle www.iad.sk.
22. Po obnovení vydávania a vyplácania podielových listov správcovská spoločnosť vydá alebo vyplatí podielové listy, ktorých vydávanie alebo vyplácanie bolo pozastavené, za aktuálnu cenu podielového listu ku dňu obnovenia vyplácania podielových listov.

H. Zverejňovanie správ o hospodárení s majetkom v podielovom fonde

1. Správcovská spoločnosť zverejní polročnú správu o hospodárení s majetkom v podielovom fonde najneskôr do dvoch mesiacov po uplynutí prvých šiestich mesiacov kalendárneho roka a ročnú správu do štyroch mesiacov po uplynutí kalendárneho roka.
2. Správy o hospodárení s majetkom v podielovom fonde sú zverejňované v písomnej forme v sídle správcovskej spoločnosti, v sídle depozitára, na každom predajnom mieste a na webovom sídle www.iad.sk.
3. Správcovská spoločnosť poskytne bezplatne na žiadosť investorovi kópiu polročnej a ročnej správy o hospodárení s majetkom v podielovom fonde.

I. Postup pri zmene štatútu, predajného prospektu a kľúčových informácií pre investorov a spôsob informovania podielníkov o týchto zmenách

1. Návrhy zmien štatútu, predajného prospektu a kľúčových informácií pre investorov predkladajú predstavenstvu spoločnosti jeho členovia najmä v nasledovných prípadoch:

legislatívne zmeny, zmeny v orgánoch spoločnosti, zmeny investičnej politiky a iné zmeny.

2. Návrh zmien štatútu schvaľuje predstavenstvo správcovskej spoločnosti. Bez vydania predchádzajúceho súhlasu NBS na zmenu štatútu podielového fondu nemôže štatút nadobudnúť právnu účinnosť. Štatút a jeho zmeny sú účinné po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia NBS o predchádzajúcom súhlase na zmenu štatútu alebo rozhodnutia NBS, ktorým boli tieto zmeny nariadené.
3. Štatút nie je súčasťou predajného prospektu. Správcovská spoločnosť je povinná po každej zmene štatútu do desiatich pracovných dní predložiť NBS príslušné zmeny štatútu a jeho aktuálne úplné znenie. Informácia o zmenách tohto štatútu vrátane úplného zmeneného znenia bude zverejnená v sídle správcovskej spoločnosti, v sídle depozitára, na každom predajnom mieste a na webovom sídle www.iad.sk spolu s určením ich platnosti a účinnosti, a to najneskôr v deň, v ktorý nadobudnú platnosť.
4. Predajný prospekt, kľúčové informácie pre investorov a ich zmeny schvaľuje predstavenstvo správcovskej spoločnosti. Správcovská spoločnosť aktualizuje údaje v predajnom prospekte a v dokumente Kľúčové informácie pre investorov (ďalej len „KIID“) podielového fondu. Informácia o zmenách predajného prospektu a zmenách KIID vrátane úplného zmeneného znenia bude zverejnená v sídle správcovskej spoločnosti, v sídle depozitára, na každom predajnom mieste a na webovom sídle www.iad.sk spolu s určením ich platnosti a účinnosti, a to najneskôr v deň, v ktorý nadobudnú platnosť.
5. Investori majú možnosť sa oboznámiť s aktuálnym úplným znením štatútu, predajného prospektu a KIID podielového fondu v písomnej forme v sídle správcovskej spoločnosti, v sídle depozitára, na každom predajnom mieste a na webovom sídle www.iad.sk.
6. V prípade prevodu správy podielového fondu na inú správcovskú spoločnosť, správcovská spoločnosť informuje podielníka spôsobom uvedeným v článku H. bode 2. tohto štatútu. V prípade zlúčenia podielového fondu s iným otvoreným podielovým fondom a zlúčenia európskych fondov do podielového fondu správcovská spoločnosť zverejní informáciu o uskutočnení zlúčenia spôsobom uvedeným v článku H. bode 2. tohto štatútu.

J. Spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi podielníkmi a správcovskou spoločnosťou, ktoré nie sú výslovne upravené v tomto štatúte, sa upravujú príslušnými ustanoveniami zákona, ako aj ustanoveniami ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Predstavenstvo správcovskej spoločnosti vyhlasuje, že skutočnosti uvedené v tomto štatúte sú aktuálne, úplné a pravdivé.
3. Štatút podielového fondu bol schválený predstavenstvom správcovskej spoločnosti dňa 21.9.2012 s účinnosťou od 15.2.2013 v súlade s rozhodnutím NBS č. ODT-13369/2012-1 zo dňa 28.1.2013 o udelení predchádzajúceho súhlasu na zmenu tohto štatútu, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.1.2013. Nadobudnutím účinnosti tohto štatútu stráca platnosť a účinnosť predchádzajúce znenie štatútu podielového fondu zo dňa 29. júna 2012 schválené rozhodnutím NBS č. ODT - 14126-5/2011 o zmene a doplnení tohto štatútu na účel jeho zosúladenia s ustanoveniami zákona, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 3. júla 2012.

V Bratislave dňa 21.9.2012

Ing. Vladimír Bencz
člen predstavenstva

Borut Gorjup
člen predstavenstva

Príloha č. 1

Zoznam trhov kótovaných cenných papierov zahraničnej burzy cenných papierov alebo iných regulovaných trhov v nečlenskom štáte:

Australian Stock Exchange Ltd ,American Stock Exchange Inc., Bolsa de Valores do Rio de Janeiro , Belgrade Stock Exchange, Bolsa Mexicana de Valores, BOMBAY STOCK EXCHANGE LIMITED, Boston Stock Exchange, Bourse de Montreal Buenos Aires Stock Exchange, Cincinnati Stock Exchange, Egyptian Stock Exchange, Hong Kong Exchanges and Clearing Limited, Chicago Board of Trade, Chicago Board Options Exchange, Chicago Stock Exchange, Istanbul Stock Exchange, Korea Stock Exchange, Macedonia Stock Exchange, Montenegro Stock Exchange, OJSC MICEX-RTS, NASDAQ Stock Market, National Stock Exchange of India Ltd, New York Stock Exchange Inc., New Zealand Stock Exchange, Osaka Securities Exchange, Over the Counter Market (mimoburzové obchody) členov International Securities Market Association (ISMA), Zurich, Over the Counter Market (mimoburzové obchody) pre Agency Mortgage Backed Securities, USA), Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange, Singapore Exchange Ltd., SWX Swiss Exchange, Taiwan Stock Exchange, The Johannesburg Stock Exchange, The Toronto Stock Exchange, Tokyo Stock Exchange, Ukrainian Stock Exchange, Zagreb Stock Exchange.