

DÁTUM 22. januára 2025

DODATOČNÉ PREDZMLUVNÉ INFORMÁCIE PRE INVESTOROV

IAD Investments Fund, podfond IAD IRF (*Investičný realitný fond*)

1. DODATOČNÉ INFORMÁCIE O FONDĚ

IAD IRF je podfond investičného fondu **IAD Investments Fund (Fond)**, investičnej spoločnosti s pevným základným imaním (*société d'investissement à capital fixe*) založenej podľa právneho poriadku Luxemburského veľkovoľvodstva ako komanditná spoločnosť s akciami (*société en commandite par actions*) a je registrovaný v súlade s Časťou II zákona z roku 2010 o Podnikoch kolektívneho investovania, so sídlom na 1B, rue Jean Piret, L - 2350 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo a zapísaný v luxemburskom obchodnom registri R.C.S. pod číslom B161180, pričom Fond je alternatívny investičný fond existujúci v súlade so smernicou EÚ o Správcoch alternatívnych investičných fondov (**AIFMD**). Generálny partner a štatutárny orgán Fondu je spoločnosť **IAD Investments Management S.à r.l.**, súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným (*société à responsabilité limitée*), so sídlom 1B, rue Jean Piret, L – 2350 Luxemburg, zapísaná v luxemburskom obchodnom registri R.C.S. pod číslom B 161176 (**Generálny partner**).

V súlade s AIFMD, Fond ustanovil spoločnosť GEN II MANAGEMENT COMPANY (LUXEMBOURG) SARL, 33, avenue J.F. Kennedy L-1855 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, zapísaná v luxemburskom registri R.C.S. pod číslom B159802 ako svojho správcu alternatívneho investičného fondu (**AIFM**). Fond a AIFM majú obaja sídlo v Luxembursku a sú založení a zriadení podľa luxemburského práva. Fond je dohliadaný luxemburským finančným regulátorom *Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF)*.

Investor nadobudne akcie Fondu na základe písomnej zmluvy, v ktorej sa zaviazá, že zaplatí dohodnutú sumu, za ktorú nadobudne akcie. Právne vzťahy medzi investormi a Fondom sa spravujú a vykladajú v súlade s luxemburským právom a podliehajú právomoci luxemburských súdov. Uznanie a výkon súdnych rozhodnutí v Luxembursku podlieha nariadeniu EÚ č. EC/44/2001 o právomoci, uznaní a výkone rozhodnutí v občianskoprávných a obchodnoprávných veciach (**Nariadenie Brusel I**).

- Fond je auditovaný spoločnosťou KPMG Audit S.à r.l., 39, avenue John F. Kennedy, L-1855, Luxemburg, Luxemburské Veľkovoľvodstvo, ktorá zabezpečuje nezávislé hodnotenie dát, výkazov, záznamov a prevádzky Fondu, v súlade s luxemburským právom a s právnym poriadkom krajín, v ktorých sa nachádzajú aktíva Fondu.

- Centrálnym administrátorom Fondu (tzv. *UCI Administrator*) je luxemburská spoločnosť CF Fund Services S.A., so sídlom na 1 rue Jean Piret, L-2350 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo. Centrálny administrátor je licencovaným subjektom, ktorý zabezpečuje nezávislé vedenie účtovníctva, výpočet ocenenia NAV (čistej hodnoty majetku) Fondu, vedenie zoznamu akcionárov Fondu a ďalšie činnosti vyžadované zákonom, vrátane dodržiavania AML/KYC kontroly v súlade s príslušnými právnymi predpismi na úseku ochrany pred legalizáciou príjmov pochádzajúcich z trestnej činnosti a financovaním terorizmu.

- AIFM je v plnom súlade s článkom 9 Smernice 2011/61/EU (AIFMD) ohľadom pokrytia profesionálnej zodpovednosti za škodu. AIFM zabezpečil dodatočné vlastné zdroje primerané na pokrytie potenciálnej zodpovednosti za riziká vyplývajúce z profesijnej nedbalosti alebo rizík akejkoľvek profesijnej zodpovednosti plynúcich z činností vykonávaných AIFM. AIFM nedelegoval žiadnu zo svojich hlavných funkcií (riadenie portfólia a riadenie rizík) na inú osobu. Depozitárom Fondu je SOCIÉTÉ GÉNÉRALE LUXEMBOURG, 11, Avenue Emile Reuter, L-2420 Luxemburg. S ohľadom na delegovanie funkcií depozitára nedochádza k delegovaniu funkcie sub-depozitára, depozitár má denný prístup k informáciám o peňažných tokoch Fondu.

- Vydanie a spätný odkup/predaj akcií Fondu sú oboje vo všeobecnosti organizované Generálnym partnerom Fondu, pričom AIFM má rolu generálneho distribútora Fondu. Distribúcia sa vykonáva najmä prostredníctvom licencovaných distribučných agentov v súlade s právnymi predpismi krajiny, v ktorej prebieha distribúcia. Ďalšie informácie ohľadom vydania a spätného odkupu akcií Fondu sú uvedené v

prospekte Fondu (dostupnom na www.iadim.fund a na Luxemburskej burze <https://www.luxse.com/issuer/IADInvestmentFd/67323> .

- V súlade s článkom 14 luxemburského Zákona z 12. júla 2013 o manažéroch alternatívnych investičných fondov, (**AIFM Zákon**) a článku 3 delegovaného nariadenia Komisie (EU) č. 231/2013 z 19. decembra 2012 (**Delegované Nariadenie**), je AIFM povinný implementovať adekvátne systémy riadenia rizík (**Systém Riadenia Rizík**) na primerané identifikovanie, meranie, riadenie a monitorovanie všetkých rizík relevantných pre investičnú stratégiu Fondu; a tých, ktorým Fond je alebo môže byť vystavený. Systémom Riadenia Rizík sa rozumie systém pozostávajúci z príslušných zložiek organizačnej štruktúry AIFM s centrálnou rolou pre funkciu permanentného riadenia rizík (**Funkcia Riadenia Rizík**), predpisov a procedúr vzťahujúcich sa na riadenie rizík relevantných pre investičnú stratégiu Fondu, nastavenia, procesy a techniky vzťahujúce sa na meranie a správu použitú zo strany AIFM na Fond. Funkcia Riadenia Rizík je zriadená a udržiavaná zo strany AIFM v rámci jeho vnútornej štruktúry. Funkcia Riadenia Rizík vykonáva úlohy stanovené v článku 14 AIFM Zákona a článku 39 Delegovaného Nariadenia. Zároveň osobitne zabezpečuje efektívne pravidlá a predpisy pre riadenie rizík (**Predpisy Riadenia Rizík**) za účelom identifikovať, merať, riadiť a monitorovať na priebežnej báze všetky riziká relevantné pre Fond. Pravidlá Riadenia Rizík pozostávajú z procesov, ktoré sú potrebné na to aby umožnili AIFM posúdiť ohľadom Fondu jeho expozíciu voči trhu, riziká likvidity a protistrany, expozíciu voči všetkým ostatným relevantným rizikám, vrátane prevádzkových rizikám, ktoré môžu byť podstatné pre Fond.

- Majetok Fondu môže byť poskytnutý ako zabezpečenie v súvislosti s dlhovým financovaním využívaným Fondom. Zvyčajne je toto zabezpečenie poskytnuté v prospech externých veriteľov s ohľadom na financovanie poskytnuté voči jednotlivým aktívam Fondu za trhových podmienok. Maximálna výška príslušného dlhového financovania, ktorú môže Fond využiť je obmedzená limitmi špecifikovanými v prospekte. Akékoľvek nové podmienky týkajúce sa manažovania rizika likvidity, akékoľvek zmeny týkajúce sa použitia dlhového financovania, ohľadom zabezpečenia poskytnutého Fondom a ohľadom celkového využívaného dlhového financovania budú oznámené investorom v správach pre investorov prinajmenšom na ročnej báze, pokiaľ sa budú aplikovať.

- Pre Fond neexistuje žiadny primárny broker.

2. PODSTATNÉ RIZIKÁ SPOJENÉ S INVESTOVANÍM DO FONDU

Nižšie uvedené riziká spojené s investovaním do Fondu sú sumárom najdôležitejších rizík ovplyvňujúcich výnos, nie však jeho konečným výpočtom. Detailnejší popis rizík je prospekte Fondu v Článku 17 Investičné riziká

Riziko realitného trhu

Investor na seba berie riziko pohybov výšky nájomného a obsadenosti realitných aktív, ktoré fond nadobúda. Nie je žiadna garancia, že nájomné neklesne pod súčasnú úroveň, alebo že realitné aktíva vo vlastníctve fondu budú prenajaté. Hodnota realitných aktív sa v dôsledku zmeny trhových faktorov môže meniť, a nie je garantovaná ich súčasná hodnota. Fond používa na ocenenie nehnuteľností externého oceňovateľa, a to minimálne dva krát ročne. Znalecký posudok alebo ocenenie je len odhadom hodnoty a nepredstavuje presnú predajnú hodnotu. Konečný predaj realitného aktíva za trhovú hodnotu závisí vo veľkej miere od ekonomických a iných podmienok, na ktoré Generálny partner resp. AIFM nemá vplyv. Okrem toho hodnoty stanovené posudkom alebo inak nemusia korešpondovať s cenou, za ktorú by realitná investícia mohla byť predaná, pretože trhové ceny realít môžu vyplynúť len z rokovaní medzi záujemcom a predávajúcim. Vo všeobecnosti sa v znaleckom posudku zohľadňujú finančné aspekty nehnuteľnosti; transakcie na trhu a relatívny výnos z majetku v porovnaní s alternatívnymi investíciami. Pri ocenení sa v princípe zvažujú diskontované peňažné toky aktív Fondu, ale dá sa použiť aj metóda kapitalizácie alebo reprodukčných nákladov, ak povedie k adekvátnemu oceneniu. Ak Fond, resp. AIFM kupuje alebo predáva určitú realitnú investíciu, realizovaná hodnota môže byť vyššia alebo nižšia ako hodnota na základe posudku alebo iného ocenenia daného aktíva.

Likviditné riziko

Aj keď Fond môže príležitostne nadobudnúť verejne obchodovateľné cenné papiere alebo cenné papiere vydávané spoločnosťami, ktoré majú iný druh verejne obchodovateľných cenných papierov, je nepravdepodobné, že pre mnohé z investícií v majetku fondu bude existovať verejný trh. Likvidácia, resp. predaj priamych realitných investícií v majetku Fondu si spravidla vyžiada dlhší čas. Neexistuje žiadna záruka, že pre každý typ nehnuteľností v majetku Fondu bude k dispozícii trh v čase, kedy bude nutný ich predaj. S predajom takýchto investícií sú spojené značné náklady, vrátane, bez obmedzenia, sprostredkovateľskej provízie a nákladov na právne služby.

Použitie pákového efektu

Aktíva fondu môžu byť poskytnuté ako zabezpečenie vo vzťahu k páke/úverom/ používanej Fondom. Použitie pákového efektu zvyšuje angažovanosť investícií voči nepriaznivým ekonomickým faktorom ako sú napr. rastúce úrokové sadzby, spomalenie ekonomiky alebo zhoršenie stavu realitnej investície alebo podmienok na danom trhu. Ak realitná investícia nedokáže generovať dostatočné peňažné toky, ktoré by postačovali na splácanie istiny a úrokov z dlhu, hodnota majetkovej investície Fondu do takejto nehnuteľnosti by sa mohla znížiť alebo aj úplne stratiť.

Riziko spojené s úrokovými sadzbami a zabezpečovacími inštrumentami

Výkonnosť Fondu môže byť nepriaznivo ovplyvnená, ak nedokáže obmedziť účinok zmien úrokových sadzieb na svoje aktivity prostredníctvom efektívnej zabezpečovacej stratégie, vrátane použitia úrokových swapov, maximálnych a minimálnych limitov a iných kontraktov na úrokové sadzby, ako aj nákupu a predaja úrokových futures a opcií na takéto futures. Ak sa Fond rozhodne pre takýto postup (pričom nebude mať žiadnu povinnosť prijať takýto postup), použitie týchto derivátových nástrojov na zabezpečenie portfólia investícií je spojené s určitými rizikami: napr. s rizikom, že straty na hedgingovej zabezpečovacej pozícii môžu znížiť jeho výnosy a výtazok k dispozícii na výplatu v prospech Investora a že tieto straty môžu presiahnuť čiastku investovanú do takýchto derivátových nástrojov.

3. INFORMÁCIA O POPLATKOCH

Trieda akcií	Minimálna investícia	Vstupný poplatok - % z investície	Výstupný poplatok - % z investície	Správcovský poplatok - % z čistého majetku Fondu (NAV)
Institutional Class	125 000 EUR	0%	0%	1,65%
Class A	50 000 EUR	1%	0-1%	2%
Ordinary Class	10 000 EUR	Do 3%	0-5%	2%

Poplatok za výkonnosť	
Výkonnosť Fondu v % p.a. (rozpätie)	Poplatok
0% - 5%	0%
5% - 10%	10% z rozdielu medzi aktuálnou výkonnosťou a 5%
10% a viac	30% z rozdielu medzi aktuálnou výkonnosťou a 10%

4. DODATOČNÁ INFORMÁCIA O POPLATKOCH

• Ďalej v súvislosti s poplatkami špecifikovanými v prospekte Fondu, poplatky, ktoré Fond platí AIFM, depozitárovi, centrálnemu administrátorovi a externému oceňovateľovi nehnuteľností sú nasledujúce:

AIFM: Poplatok je odstupňovaný, vypočítaný na základe hodnoty aktív v správe Fondu (AUM) (1) AUM<50M: 7bsp*AUM; (2) 50M<AUM<150: 6bsp*AUM; (3) 150M<AUM<300M: 5bsp*AUM; AUM>300M: 4bps*AUM; minimálna výška poplatku je 46,000.- EUR ročne 8,500.- za každý dodatočný podfond (ak ich je viac ako jeden). Jednorazový úvodný poplatok: 8,000.- EUR + 3,500.- EUR za každý ďalší zriadený podfond. Investičná komisia na úrovni AIFM: poplatok za každé investičné rozhodnutie a za zasadnutie investičnej komisie (aspoň raz ročne) 2,700.- EUR za transakciu. Poplatok za monitorovanie aktív 375.- EUR za protistranu aktíva za monitorovania, správy o riziku a revízia ČOM (NAV) 5,000.- EUR za podfond/rok. Služby za notifikácie pre marketing v rámci systému EÚ pasu: úvodná notifikácia 2,750.- EUR; následné notifikácie do krajiny 2,250.- EUR jednorazovo za krajinu, ročná údržba notifikácií 1,500.- EUR; Podstatná zmena dokumentácie Fondu: 1500.- EUR za krajinu. Reportovanie AIFM (AIFMD Príloha IV): 5 000.- EUR za report za každý podfond.

Depozitár: Poplatok je odstupňovaný, poplatok je vypočítaný na základe hodnoty aktív v správe Fondu (AUM): AUM< 50M: 3 bps*AUM; 50M<AUM<200M: 2bps*AUM; AUM> 200M: 1bps*AUM za každý podfond, plus navyše fixná suma 15,000.- EUR ročne. Transakčný poplatok za nadobudnutie/predaj realitného aktíva 350.- EUR, peňažný monitoring: 1,000.- EUR ročne.

Centrálny Administrátor: Priebežná správa: 40,000.- EUR p.a.; za transakciu – distribúcia dividendy: 50.- EUR, maximálne však 15 000.- EUR za distribučný cyklus; transakčný poplatok (Upísanie/Spätňý odkup/Prevod/Kapitalizácia): 100.- EUR za investora; Nastavenie vzťahov s investorom (AML/KYC): 250.- EUR.

Externý oceňovateľ: Poplatky závisia od času stráveného pri výkone ocenenie príslušných nehnuteľností držaných priamo alebo nepriamo Fondom. Tieto náklady spravidla nepresiahnu 40,000.- EUR ročne.

Údaje o uvedených poplatkoch za príslušný finančný rok sú špecifikované vo výročnej správe Fondu dostupnej na <https://iadim.fund/dokumenty-fondu/>. Vyššie uvedené informácie podliehajú revízii vzhľadom na aktualizáciu nastavení poplatkov s príslušnými poskytovateľmi služieb.

5. ÚDAJ O AKTUÁLNEJ HODNOTE AKCIÍ A ČISTEJ HODNOTE AKTÍV FONDU

Posledná trhovú hodnota akcií Fondu je dostupná na internetovej stránke Fondu www.iadim.fund pod <https://iadim.fund/#fund-performance-link>.

Aktuálna čistá hodnota aktív Fondu je uvedená na webovej stránke Fondu www.iadim.fund.

6. ÚDAJE O MINULEJ VÝKONNOSTI FONDU

Minulé výnosy nie sú žiadnou zárukou akýchkoľvek budúcich výnosov.

Rok	Celková návratnosť p.a	Zmena čistej hodnoty majetku (NAV) p.a.	Dividendový výnos p.a.
2012	10,00%	5,06%	4,94%
2013	9,45%	4,00%	5,45%
2014	9,04%	4,12%	4,92%
2015	9,15%	3,95%	5,20%
2016	11,97%	5,65%	6,32%
2017	6,49%	0,06%	6,43%
2018	7,22%	0,58%	6,64%
2019	6,96%	0,45%	6,51%

2020	1,07%	-4,52%	5,59%
2021	6,60%	0,32%	6,28%
2022	9,01%	2,82%	6,20%
2023	-29,6%	-31,64%	2,30%

7. VŠEOBECNÉ UPOZORNENIE NA RIZIKO SPOJENÉ S INVESTÍCIOU

S investíciou do Fondu je spojené riziko, hodnota investície do Fondu sa môže aj znižovať a nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej sumy.