

# KLÍČOVÉ INFORMACE PRO INVESTORY

## INVESTIKA REALITNÍ FOND

### 1

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto fondu. Nejde o propagační sdělení; poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon. Účelem je pomoci Vám lépe pochopit principy investování do tohoto fondu a rizika s tím spojená. Pro informované rozhodnutí, zda investici do tohoto fondu provést, Vám doporučujeme se s tímto sdělením seznámit.

### 2 INVESTIČNÍ STRATEGIE

Cílem Podílového fondu je dosáhnout zhodnocení vložených prostředků podílníků na úrovni vývoje realitního trhu. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu a také prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat výnos z jejich využití. S ohledem na druh pořizovaných aktiv lze konstatovat, že jde spíše o konzervativní podílový fond, který nabývá méně riziková aktiva, avšak ve vztahu ke konkrétní povaze jednotlivých druhů nemovitostních aktiv je nutné upozornit na fakt, že při jejich náležitém obhospodařování nejsou rychle likvidní. Výnos Podílového fondu reflektuje hodnotu nemovitostí ve fondu a příjmy z jejich pronájmu.

INVESTIKA realitní fond investuje zejména do nemovitostí (včetně jejich příslušenství) v oblasti administrativních budov, bytových domů, obchodních, logistických a multifunkčních center, budov cestovního ruchu, parkovišť a všech druhů pozemků, které mají při řádném hospodaření přinášet pravidelný, dlouhodobý výnos ve prospěch majetku Podílového fondu nebo přinést zisk z prodeje ve prospěch majetku Podílového fondu. V rámci svého zaměření na investice do nemovitostí nesleduje fond žádné konkrétní hospodářské odvětví. Podílový fond se soustředí na nemovitosti na území České a Slovenské republiky a na území dalších členských států OECD, přičemž neaplikuje žádný limit na geografické umístění nemovitostních aktiv. Do majetku Podílového fondu mohou být nabyty také cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, nástroje peněžního trhu nebo dluhopisy a obdobné zahraniční cenné papíry, které jsou přijaty k obchodování na příslušném veřejném trhu.

### 3 RIZIKOVÝ PROFIL

Investor se předem upozorňuje na rizika spojená s investicí do Podílového fondu a výslovně se upozorňuje, že hodnota investice může klesat i stoupat, a že není zaručena návratnost původně investované částky.

Technická prověrka nemovitosti v obvyklém rozsahu neodhalila v majetku podílového fondu zásadní ekologické, stavební nebo jiné zásadní závady.

Podstatná rizika, se kterými se investor může setkat při investici do Podílového fondu, jsou:

**Úvěrové riziko:** Některá aktiva v majetku Podílového fondu s sebou nesou tzv. úvěrové riziko, kdy emitent (protistrana) příslušného aktiva by nedodržel z aktiva vyplývající závazek. Toto riziko je možno do určité míry eliminovat výběrem kredibilních emitentů (protistran) příslušných aktiv. Riziko úvěrové může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Podílovému fondu (např. nájemci nemovitos-

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond, ISIN CZ0008474830 (dále také jen „INVESTIKA realitní fond“ a nebo „Podílový fond“), je speciálním fondem nemovitostí. Obhospodařovatelem fondu i jeho administrátorem je INVESTIKA, investiční společnost, a.s., IČO 041 58 911 (dále také jen „Investiční společnost“ a nebo „INVESTIKA“).

Za účelem efektivního obhospodařování mohou být do majetku Podílového fondu pořizovány finanční deriváty.

Jako přípustné finanční deriváty smí být do majetku v Podílovém fondu nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Finanční deriváty může Podílový fond sjednat pouze za účelem zajištění případných rizik. Podílový fond nesleduje žádný určitý index nebo ukazatel ani aktivně nekopíruje žádný určitý index.

Podílový fond lze charakterizovat jako speciální fond nemovitostí ve formě otevřeného podílového fondu. Podle Metodiky klasifikace fondů závazné pro členy AKAT ČR je možno pro Podílový fond použít označení speciální fond nemovitostí jako podkategorie Ostatní fondy v klasifikaci podle druhů aktiv.

Zisk Podílového fondu je reinvestován v rámci hospodaření Podílového fondu. INVESTIKA realitní fond je fondem růstovým.

Podílový list se vydává za částku, která je rovna Aktuální hodnotě podílového listu. Výpočet aktuální hodnoty je prováděn k poslednímu dni kalendářního měsíce. Investiční společnost využívá právo do tří měsíců ode dne zahájení vydávání podílových listů Podílového fondu zajistit jejich vydávání za částku, která se rovná jejich jmenovité hodnotě. Podílník má právo na odkoupení svého podílového listu investiční společností, která je povinna tento podílový list odkoupit za podmínek stanovených v zákoně o investičních společnostech a investičních fondech a statutu fondu. Investiční společnost využívá práva po dobu 3 let ode dne vzniku Podílového fondu podílové listy neodkupovat. Podrobnější informace ke lhůtě pro vypořádání žádostí o odkup jsou uvedeny ve statutu fondu.

**Upozornění:** Podílový fond nemusí být vhodný pro investory, kteří zamýšlí získat své investované peněžní prostředky v době kratší než 5 let.

tí, dlužníci z investičních nástrojů apod.) nedodrží svůj závazek. Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile, kdy postihne významnější nájemníky nemovitostí, nebo může souviset s celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese, v tom případě ovlivňuje chování většího množství nájemníků či potenciálních nájemníků.

**Riziko nedostatečné likvidity** je relevantní zejména u tříd aktiv, kde jejich zpeněžení je obtížné jednak z důvodu mělkosti trhu (nízké poptávce a nabídky) a jednak z důvodu z povahy aktiva danému delšímu či technicky náročnějšímu způsobu zpeněžení (typicky nemovitosti). V krajním případě může dojít k situaci, že Podílový fond nebude schopen dostát závazkům ze žádostí o zpětný odkup podílových listů nebo může dojít k pozastavení zpětného odkupu podílových listů.

**Riziko vypořádání** je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce. Tato rizika jsou minimalizována zejmé-

na obchodování na regulovaných trzích s vypořádacími systémy (clearing counterparties), výběrem kredibilních protistran a vypořádáním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů.

**Tržní riziko.** Vývoj směnných kurzů a úrokových sazeb má vždy vliv na hodnotu aktiv obecně. Míra tohoto vlivu závisí na expozici majetku v Podílovém fondu vůči těmto rizikům (např. změna tržní hodnoty dluhopisu při změně úrokové sazby apod.). Toto riziko je však možno do určité míry eliminovat a řídit za použití derivátů.

**Operační riziko** je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě vlivem vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku Podílového fondu (vedení příslušných evidencí investičních nástrojů, opatrování majetku depo-

zitářem a ostatní custody služby).

**Riziko související s investičním zaměřením fondu** na určité hospodářské odvětví nebo jeho část, určitou zeměpisnou oblast, určitou část finančního trhu nebo určitý druh majetkových hodnot: Vzhledem k tomu, že majetek Podílového fondu mají tvořit z největší části nemovitostní aktiva, je nutné si uvědomit, že v případě kolísání cen na reálním trhu v jednotlivých místech, kde se nacházejí nemovitostní aktiva v majetku Podílového fondu, může dojít i ke snížení hodnoty podílového listu Podílového fondu.

Nabývá-li fond nebo nemovitostní společnost vlastněná fondem do svého majetku nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Podílovému fondu, resp. Nemovitostní společnosti vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

## 4 POPLATKY A NÁKLADY SPECIÁLNÍHO FONDU

Poplatky účtované investorům a náklady hrazené z majetku Podílového fondu slouží k zajištění obhospodařování a administrace Podílového fondu, včetně vydávání a odkupování Podílových listů vydávaných Podílovým fondem.

Tyto poplatky a náklady snižují potenciální výnosnost investice pro investora. Detailní přehled a popis poplatků účtovaných investorům a nákladů hrazených z majetku Podílového fondu obsahuje Statut Podílového fondu a Sazebník.

### JEDNORÁZOVÉ POPLATKY ÚČTOVANÉ INVESTOROVÍ PŘÍMO PŘED NEBO PO USKUTEČNĚNÍ INVESTICE

Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice / před vyplacením investice

Vstupní poplatek (přirážka)	max. 5% z investice
Výstupní poplatek (srážka)	0%

### NÁKLADY HRAZENÉ Z MAJETKU SPECIÁLNÍHO FONDU V PRŮBĚHU ROKU

Tyto náklady se odrazí pouze ve výkonnosti příslušné investice, nejsou účtovány přímo investorovi.

Celková nákladovost	1,87% za rok 2018
---------------------	-------------------

### NÁKLADY HRAZENÉ Z MAJETKU SPECIÁLNÍHO FONDU ZA ZVLÁŠTNÍCH PODMÍNEK

Tyto náklady se odrazí pouze ve výkonnosti příslušné investice, nejsou účtovány přímo investorovi.

Výkonnostní poplatek	0%
----------------------	----

## 5 HISTORICKÁ VÝKONNOST

Investor se tímto výslovně upozorňuje, že použité údaje a informace uvedené v grafu se týkají minulosti a výkonnost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. Výpočet hodnot historické výkonnosti vychází z čisté hodnoty majetku Podílového fondu a provádí se za předpokladu, že rozdělitelné příjmy fondu byly znovu investovány. Do

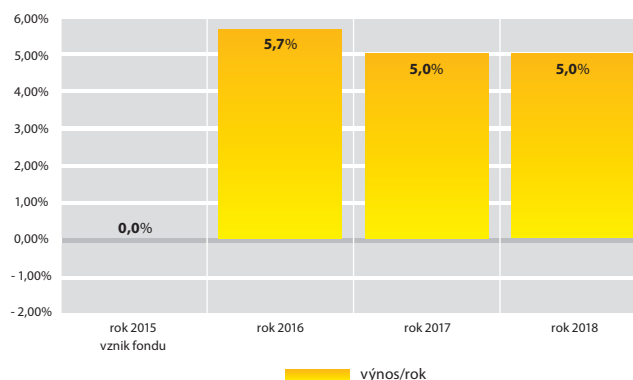
výpočtu dosavadní výkonnosti byly zahrnuty veškeré poplatky kromě vstupního poplatku.

Podílový fond vznikl v roce 2015. Dosavadní výkonnost je počítána v následující měně: CZK.

## 6 PRAKTICKÉ INFORMACE

Depozitářem Podílového fondu je Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782. Na žádost investora Vám bude bezúplatně poskytnut Statut Podílového fondu, poslední uveřejněná výroční zpráva Podílového fondu a pololetní zpráva Podílového fondu (pokud jsou tyto dokumenty již k dispozici). Tyto dokumenty jsou investorům rovněž k dispozici na internetových stránkách Investiční společnosti [www.investika.cz](http://www.investika.cz). Dodatečné informace o Podílovém fondu může investor v případě potřeby získat na adrese INVESTIKA, investiční společnost, a.s., se sídlem Švédská 8, 150 00 Praha 5, korespondenční adresa U Zvonářky 291/3, 120 00 Praha 2, nebo na telefonní lince +420 233 334 990, nebo na e-mailové adrese [info@investika.cz](mailto:info@investika.cz). INVESTIKA, investiční společnost, a.s., odpovídá za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto sdělení, jsou-li nejasné, nepravdivé, zavádějící nebo klamavé nebo nejsou-li v souladu s informacemi uvedenými ve Statutu Podílového fondu a je povinna nahradit investorovi újmu tím vzniklou.

## 7 VÝKONNOST FONDU



## 7

Povolení k činnosti obhospodařovatele tohoto speciálního fondu bylo vydáno v České republice. Obhospodařovatel tohoto speciálního fondu podléhá dohledu České národní banky.

## 8

Toto sdělení klíčových informací bylo vyhotoveno ke dni 24. ledna 2019.