

Dokument s kľúčovými informáciami



Účel

Tento dokument vám poskytuje kľúčové informácie o tomto investičnom produkte. 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

Názov produktu: **Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., Realitný Fond o.p.f. (ďalej len "Fond")**
Tvorca produktu: Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 35 742 968 (ďalej len "TAM")
ISIN: SK3110000245
Web: www.tam.sk

TAM je členom skupiny:



Ďalšie informácie získate na telefónnom čísle: 0800 00 1100

Národná banka Slovenska, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava, www.nbs.sk zodpovedá za dohľad nad spoločnosťou TAM v súvislosti s týmto dokumentom s kľúčovými informáciami.

Dátum vytvorenia / poslednej aktualizácie PRIIP: 1.6.2026

Fond je vytvorený na dobu neurčitú ako verejný špeciálny podielový fond nehnuteľností v Slovenskej republike a jeho správa podlieha dohľadu Národnej banky Slovenska. Spoločnosť TAM je schválená v Slovenskej republike a regulovaná Národnou bankou Slovenska.

O aký produkt ide?

Typ: verejný špeciálny podielový fond nehnuteľností
Depozitár Fondu: Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3 Bratislava, 811 06, IČO: 00 686 930, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, v odd. Sa vo vložke č.71/B

Doba platnosti produktu:

Fond je vytvorený ako verejný špeciálny podielový fond nehnuteľností na dobu neurčitú.

TAM môže rozhodnúť o vrátení povolenia na vytvorenie Fondu po predchádzajúcom súhlase NBS, pričom vyplatí podielníkom ich podiel na majetku vo Fonde.

Podielník má právo, aby mu bol bez zbytočného odkladu po doručení úplného písomného (listinného alebo elektronického) pokynu na redemáciu vyplatený podielový list z majetku vo Fonde, okrem prípadov uvedených v zákone č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v platnom znení (pozastavenie redemácie podielových listov, postup pri zrušení podielového fondu, a podobne).

Ciele:

Cieľom Fondu je dosahovanie výnosu z realitných aktív s cieľom podieľať sa na zhodnotení realitného sektora a dosiahnuť v odporúčanom investičnom horizonte a pri primeranej miere rizika zhodnotenie Fondu v EUR.

Spoločnosť investuje majetok vo Fonde do:

- priamych investícií do nehnuteľností, ako sú napríklad investície do nehnuteľností, investície do majetkových účastí v realitných spoločnostiach,
- nepriamych investícií do nehnuteľností, ako sú napríklad prevoditeľné cenné papiere alebo nástroje peňažného trhu s úzkym prepojením na trh nehnuteľností,
- hotovostnej rezervy, ako sú napríklad peňažné prostriedky na bežných účtoch a na vkladových účtoch v bankách, dlhopisy.

Spoločnosť investuje majetok vo Fonde na základe vlastného uváženia a pri uskutočňovaní jednotlivých investícií nesleduje žiadny benchmark (t.j. ukazovateľ reprezentujúci trh, na ktorom sa investuje).

Dosahované výnosy sa denne zahŕňajú do hodnoty vašich podielových listov. Pri dlhopisoch sa Spoločnosť zameriava najmä na štátne dlhopisy, hypotekárne záložné listy, pri akciových investíciách na región Severnej Ameriky, Európy, pacifický región a rozvíjajúce sa krajiny, ako podkladové fondy sa využívajú najmä ETF a podielové fondy spravované Spoločnosťou, a to akciového, dlhopisového, zmiešaného alebo špeciálneho typu.

Spoločnosť používa aj finančné deriváty (finančné nástroje, ktorých hodnota sa odvíja od hodnoty iných aktív, ako napríklad akciových, dlhopisových, alternatívnych investícií) na realizáciu investičnej politiky Fondu a na zabezpečenie menového rizika Fondu.

Zamýšľaný retailový investor:

Fond je určený pre investorov, ktorí považujú podielové fondy za vhodný spôsob podieľania sa na vývoji kapitálového trhu a majú záujem podieľať sa na zhodnotení realitného trhu. Fond je určený aj pre skúsenejších investorov, ktorí majú v úmysle realizovať investičnú politiku Fondu. Investor by mal mať skúsenosti s produktmi s kolísavosťou výnosov. Odporúčaný investičný horizont Fondu je minimálne 5 rokov. Ak investor investuje do Fondu na kratší čas, ako je odporúčaný investičný horizont Fondu, vystavuje sa zvýšenému riziku, že investičný cieľ sa mu nepodarí dosiahnuť. V takom prípade sa odporúča výber podielového fondu s primeraným kratším investičným horizontom.

Aké sú riziká a čo by som mohol získať?

Súhrnný ukazovateľ rizika



Ukazovateľ súhrnného rizika vám ukazuje úroveň rizika tohto produktu v porovnaní s inými produktmi. Ukazuje, aká je pravdepodobnosť, že budete vystavený strate z dôvodu pohybov na trhoch alebo v dôsledku ďalších faktorov. Fond je zaradený do rizikovej triedy označenej hodnotou 2 zo 7, čo predstavuje nízku rizikovú triedu. Ani najnižšia hodnota na stupnici nepredstavuje bezrizikovú investíciu. Ukazovateľ súhrnného rizika predpokladá, že investíciu vo Fonde držíte minimálne na odporúčaný investičný horizont, t. j. 5 rokov.

Pri odlišnej dobe trvania investície sa riziko spojené s investíciou podstatne líši. Pri nedodržaní odporúčaného investičného horizontu môže byť riziko podstatne vyššie a pri predčasnom ukončení investície môžete získať späť podstatne menej. Viac informácií o predčasnom ukončení a odporúčanom investičnom horizonte nájdete nižšie. Hodnota investície môže klesať aj rásť a nie je zaručená návratnosť investície. V krajnom prípade môže maximálna strata predstavovať celú investovanú sumu.

Súhrnný ukazovateľ rizikového profilu nezahŕňa nasledujúce ďalšie riziká súvisiace s investíciou do Fondu:

Riziko investovania v realitnom sektore je riziko zmeny hodnoty realitných aktív v dôsledku zmeny hodnoty nehnuteľností, jeho miera je vysoká.

Riziko likvidity znamená riziko, že niektorý finančný nástroj nebude možné v podmienkach zhoršenej situácie na trhu alebo zníženej kreditnej bonity (schopnosť splácať) emitenta predať bez dodatočných nákladov a za dostatočne krátky čas, jeho miera je vysoká.

Riziko ohrozujúce udržateľnosť znamená riziko straty vyplývajúce z environmentálnych alebo sociálnych zmien alebo zmien v oblasti riadenia spoločností. Tieto zmeny môžu mať napríklad charakter akútnych alebo chronických klimatických zmien, zmien preferencií zákazníkov a investorov alebo charakter legislatívnych a politických rozhodnutí. Riziko ohrozujúce udržateľnosť má rôzny vplyv na rôzne druhy realitných investícií a môže ovplyvňovať hodnotu investícií rozdielne v krátkodobom a dlhodobom horizonte. Krátkodobý vplyv tohto rizika považujeme v súčasnosti za významný a dlhodobý vplyv tohto rizika považujeme za významný.

Riziko správy podkladového fondu znamená riziko, že investičná stratégia realizovaná správcom podkladového fondu neprinesie očakávané výsledky, jeho miera je nízka.

Riziko koncentrácie znamená, že Fond môže koncentrovať investície aj do malého počtu sektorov realitného trhu a výnosy generovať aj z malého počtu nájomcov. Koncentrácia predstavuje zvýšenú mieru ostatných rizík, najmä kreditného rizika, jeho miera je vysoká.

Scenáre výkonnosti

Odporúčaný investičný horizont:	5 rokov		
Príklad investície:	10 000 EUR		
Scenáre	Ukončenie po 1 roku	Ukončenie po odporúčanom investičnom horizonte	
Minimum	Môžete prísť o celú svoju investíciu alebo jej časť.		
Stresový	Čo môžete dostať po odpočítaní nákladov	8 755 EUR	8 984 EUR
	Priemerný ročný výnos	-12,45%	-2,12%
Nepriaznivý	Čo môžete dostať po odpočítaní nákladov	9 978 EUR	10 380 EUR
	Priemerný ročný výnos	-0,22%	0,75%
Neutrálny	Čo môžete dostať po odpočítaní nákladov	10 176 EUR	12 002 EUR
	Priemerný ročný výnos	1,76%	3,72%
Priaznivý	Čo môžete dostať po odpočítaní nákladov	10 321 EUR	12 497 EUR
	Priemerný ročný výnos	3,21%	4,56%

Táto tabuľka znázorňuje, aké výsledky by vám mohol priniesť Fond pri jednorazovej investícii 10 000 EUR pri zachovaní odporúčaného investičného horizontu, ktorý je najmenej 5 rokov. Uvedené scenáre ilustrujú, ako by sa vaša investícia mohla vyvíjať. Môžete ich porovnať so scenármi iných produktov. Scenáre sú najlepším odhadom budúceho zhodnotenia a nie sú presným ukazovateľom ani zárukou budúcich výnosov. Váš skutočný výnos sa bude líšiť v závislosti od toho, aké budú výsledky na trhu a ako dlho si investíciu ponecháte.

Uvedené údaje zahŕňajú náklady Fondu, ale nemusia zahŕňať náklady, ktoré zaplatíte svojmu poradcovi alebo distribútorovi. Na investíciu do Fondu sa vzťahuje zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov a príslušné zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia. To znamená napríklad, že zisk z vašej investície môže byť predmetom zrážkovej dane. Bližšie informácie o zdaňovaní podielových listov nájdete v bode 1.4. predajného prospektu Fondu. Upozorňujeme, že daňové predpisy domovského členského štátu investora môžu ovplyvniť skutočne vyplatenú sumu.

Čo sa stane, ak TAM nebude schopný vyplácať?

Účty majiteľov zaknihovaných podielových listov a bežné účty Fondu sú vedené u Depozitára a sú vedené oddelene od majetku TAM a Depozitára. Prípadná insolvenca TAM ako tvorcu Fondu alebo Depozitára preto nemá vplyv na hodnotu investície.

Návratnosť investície do Fondu, jej časti ani výnos z investície nie sú žiadnym spôsobom zaistené. Tretími osobami nie sú za účelom ochrany investorov poskytované žiadne záruky.

Aké sú náklady?

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. Vstupný poplatok ako aj výstupný poplatok je Spoločnosť oprávnená znížiť, a to najmä s ohľadom na distribučný kanál, prostredníctvom ktorého investor investoval.

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	Ak ukončíte investíciu po 1 roku	Ak ukončíte investíciu po 5 rokoch (odporúčaný investičný horizont)
Celkové náklady	374 EUR	1 040 EUR
Ročný vplyv nákladov*	3,74%	1,74%

*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 5,46% pred zohľadnením nákladov a 3,72% po ich zohľadnení.

Zloženie nákladov

Tabuľka ukazuje dopad rôznych typov nákladov na výnos investície, ktorý by ste mohli získať po uplynutí odporúčaného investičného horizontu a vysvetľuje rozdiely medzi jednotlivými kategóriami nákladov. Uvedené náklady zahŕňajú aj správcovské poplatky podkladových fondov, ktoré boli vo výške 0,14 % vrátene do majetku Fondu.

Jednorazové vstupné alebo výstupné náklady		V prípade ukončenia po 1 roku
Vstupné náklady	Ide o náklady, ktoré súvisia so vstupom do investície. Neúčtujeme žiadny vstupný poplatok.	0 EUR
Výstupné náklady	Ide o náklady, ktoré súvisia s ukončením investície. Pri ukončení po 1. roku sa aplikuje poplatok 2,00% z hodnoty vyplácanej sumy, pred jej vyplatením.	200 EUR
Priebežné náklady (zrážané každý rok)		
Poplatky za vedenie účtu a iné administratívne alebo prevádzkové náklady	1,70% hodnoty vašej investície ročne. Ide o odhad založený na skutočných nákladoch v minulom roku.	170 EUR
Transakčné náklady	Ide o dopad nákladov nákupov a predaja podkladových aktív na Fond. 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 [a podiely na zisku]	Ide o dopad výkonnostného poplatku, ktorý inkasujeme z čistého zhodnotenia vašej investície, pokiaľ mal Fond kladnú výkonnosť. Skutočná suma sa bude líšiť v závislosti od výkonnosti vašej investície. Uvedený súhrnný odhad nákladov zahŕňa priemer za posledných 5 rokov.	0 EUR

Ako dlho by som mal investíciu držať a môžem si peniaze vybrať predčasne?

Odporúčaný investičný horizont investície je minimálne 5 rokov.

Dĺžka odporúčaného investičného horizontu súvisí s rizikovým profilom Fondu. Rizikovejšie aktíva môžu v krátkom horizonte zaznamenať významnejšie výkyvy a to môže negatívne ovplyvniť hodnotu investície. Dodržanie odporúčaného investičného horizontu zvyšuje pravdepodobnosť dosiahnutia kladného zhodnotenia investície.

TAM je povinný vyplatiť podielový list podielníkovi bez zbytočného odkladu po doručení Pokynu na redemáciu.

Upozorňujeme, že pri nedodržaní investičného horizontu môže byť skutočné riziko vyjadrené súhrnným ukazovateľom rizík vyššie. Nedodržanie odporúčaného investičného horizontu tak môže mať vplyv na výnos investície, môže zmeniť dopad na výnos ročne a na uvedené scenáre výkonnosti alebo ako aj na výšku výstupného poplatku. TAM si pri vyplatení podielových listov Fondu účtuje výstupný poplatok podľa schémy uvedenej v bode 1.13. predajného prospektu Fondu.

Ako a kde sa môžem sťažovať?

Vybavovanie prípadných sťažností pre TAM zabezpečuje Tatra banka, a.s. Sťažnosť môžete podať Tatra banke písomne, poštovým doručením (na adresu Tatra banka, a.s., Hodžovo nám. 3, P.O. Box 42, 850 05 Bratislava 55), ústne počas celej prevádzkovej doby v ktorejkoľvek pobočke banky, telefonicky prostredníctvom aktivovanej služby DIALOG Live na čísle 0800 00 1100 alebo prostredníctvom mobilnej aplikácie, pokiaľ je taká možnosť prístupná. V sťažnosti je potrebné uviesť identifikačné údaje sťažovateľa (vrátane jeho kontaktných údajov), ako aj príslušný popis skutočnosti, kvôli ktorej podávate sťažnosť. Vzájomné práva a povinnosti Tatra banky a klienta pri riešení sťažností primerane upravuje Reklamačný poriadok Tatra banky, ktorý je dostupný na stránke www.tatrabanka.sk.

Ďalšie relevantné informácie

Bankový účet Fondu: SK98 1100 0000 0026 2510 7800 (EUR)

Oficiálna skratka Fondu je TAM-REF.

Minimálna investícia do Fondu predstavuje 150 eur.

Marketingový názov fondu je **Realitný fond**^{TB}.

Ďalšie informácie o Fonde, aktuálny štatút, predajný prospekt a najnovšie správy o hospodárení môžete získať bezplatne v slovenskom jazyku v pobočkách Tatra banky alebo u autorizovaných distribútorov a aj na internetovej stránke www.tam.sk. Rovnako tu nájdete aj aktuálne ceny vašich podielových listov. **Lehota na Redemáciu je 90 kalendárnych dní od podania žiadosti o Redemáciu v súlade so zákonom č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v platnom znení.** Údaje o minulej výkonnosti Fondu od roku 2007 sú dostupné na <https://www.tatrabanka.sk/sk/tam/existujuci-investor/#vysledky-fondov>. Výpočty predchádzajúcich scenárov výkonnosti sú dostupné na <https://www.tatrabanka.sk/files/archiv/tam/dokumenty/klucove-informacie/tamscenarevykonnostipodielovychfondov.pdf>