

PREDAJNÝ PROSPEKT FONDU
Office real estate fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ
POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.

UPOZORNENIE:

Tento predajný prospekt sa môže počas trvania zmluvného vzťahu medzi správcom a podielnikom meniť. Hodnota investície sa môže aj znižovať a nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej sumy.

1. INFORMÁCIE O FONDĚ

- 1.1. **Názov fondu je:** Office real estate fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s. Skrátený názov fondu je: Office real estate fund.
- 1.2. **Dátum vytvorenia:** Fond bol vytvorený v roku 2017 na dobu neurčitú.
- 1.3. **Druh fondu:** špeciálny fond, ktorý patrí do kategórie špeciálnych fondov nehnuteľností. Fond nespĺňa podmienky a požiadavky právneho aktu Európskej únie upravujúcej kolektívne investovanie.
- 1.4. **Štatút fondu je súčasťou predajného prospektu.** Aktuálna verzia štatútu, ročná a polročná správa o hospodárení s majetkom fondu, predajný prospekt a kľúčové informácie pre investorov fondu sú bezplatne prístupné na www.penzijna.sk, v listinnej podobe alebo na trvanlivom médiu na predajných miestach správcu, v sídle správcu a depozitára; na požiadanie môžu byť bezplatne zaslané podielnikom.
- 1.5. Na majetok fondu sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov a ustanovenia medzinárodných zmlúv o zamedzení dvojitého zdanenia, ktorými je Slovenská republika viazaná. Správca je povinný za podielníka vykonať zrážku dane z vyplatenia podielových listov (v texte ako „PL“). Zrážková daň pri vyplatení PL sa odvádza z čistého výnosu, ktorý predstavuje kladný rozdiel medzi vyplatenou sumou pri vrátení PL a vkladom podielníka, ktorým je úhrn predajných cien PL pri ich vydaní. Takto vybranú zrážkovú daň môžu fyzické a právnické osoby, ktoré sú rezidentmi Slovenskej republiky považovať za preddavkovú a za splnenia podmienok ustanovených zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov môžu pri podaní daňového priznania požiadať o vrátenie preddavku na daň. Zrážku dane správca nevykonáva v prípadoch, ak je príjemcom výnosu fond, obchodník s cennými papiermi alebo zahraničný obchodník s cennými papiermi držiaci PL vo svojom mene pre svojich klientov v rámci poskytovania investičnej služby na území Slovenskej republiky prostredníctvom svojej pobočky alebo bez zriadenia pobočky. Niektorí investori môžu podliehať špecifickým daňovým režimom a uvedené spôsoby zdaňovania príjmov plynúcich z investícií vo fondoch nemusia byť pre nich platné a úplné. Daňový režim investorov, ktorí nie sú rezidentmi Slovenskej republiky sa riadi predovšetkým ustanoveniami zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia medzi Slovenskou republikou a ich rezidenčnou krajinou. Investor sa bude považovať za zahraničnú osobu, ak predloží správcovi potvrdenie o daňovej rezidencii. Zdaňovanie príjmov plynúcich z investície vo fonde môže byť modifikované novelami daňových predpisov, preto v prípade nejasností týkajúcich sa príslušného zdaňovania, správca odporúča možnosť využitia odborného poradenstva. **Výnosy z majetku fondu** správca priebežne zahŕňa do aktuálnej ceny už vydaných PL.
- 1.6. Ročná účtovná závierka fondu sa zostavuje k 31.12. príslušného roka.
- 1.7. Audit ročnej účtovnej závierky vykonáva spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, SR, IČO: 31 348 238, číslo licencie: 96.
- 1.8. **Údaje o Podielových listoch a postup pri zrušení fondu**
 - a) Práva spojené s PL, podoba, forma PL a spôsob evidencie sú upravené v štatúte, časť I ods. 1 až 4.
 - b) K zrušeniu fondu môže dôjsť v súlade so zákonom č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v platnom znení (ďalej len „zákon“) a to (i) na základe rozhodnutia NBS o odobratí povolenia na vytvorenie fondu, (ii) na základe rozhodnutia správcu o vrátení povolenia na vytvorenie fondu po predchádzajúcom súhlase NBS, (iii) alebo ak povolenie na vytvorenie fondu zaniklo. Podielník nie je oprávnený žiadať zrušenie fondu. Po vzniku skutočností majúcich za následok zánik a zrušenie fondu, je správca povinný okamžite skončiť vydávanie a vyplácanie PL, a do šiestich mesiacov vykonať mimoriadnu účtovnú závierku fondu, predať majetok vo fonde, zabezpečiť splatenie pohľadávok v prospech majetku vo fonde, vyrovať všetky záväzky z hospodárenia s majetkom vo fonde a vyplatiť podielnikom ich podiel na majetku vo fonde.
- 1.9. **Spôsob a podmienky vydania PL** sú upravené v štatúte, časť I ods. 5 až 14.

- 1.10. **Spôsob a podmienky vyplatenia PL**, okolnosti za ktorých môže byť pozastavené právo na vyplatenie PL sú upravené v štatúte, časť I ods.15 až 24. **Správca môže v mimoriadnych prípadoch, pokiaľ je to v záujme podielnikov, najdlhšie však na 12 mesiacov, pozastaviť vyplácanie PL.**
- 1.11. **Opis pravidiel pre výpočet a použitie výnosov** je upravený v štatúte, časť F ods. 9.
- 1.12. **Opis investičných cieľov** s majetkom vo fonde, investičnej politiky a obmedzení investičnej politiky, údaje o postupoch a nástrojoch, ktoré možno použiť pri správe majetku fondu sú upravené v štatúte, časť D a E.
- a) Údaje o úveroch a pôžičkách, ktoré možno pri správe majetku použiť sú upravené v štatúte, časť E ods. 4.až 8.
- b) **Majetok vo fonde možno v súlade s investičnou politikou fondu investovať aj do finančných derivátov, ktoré sú v súlade s požiadavkami zákona, a to na účely dosahovania výnosov ako aj na účely zabezpečenia akciového, úrokového a menového rizika fondu, ktoré je aktívne riadené. Z dôvodu investovania do finančných derivátov, sa môže vo fonde dočasne zvýšiť riziko straty vzťahujúce sa na majetok vo fonde. Riziko straty môže vzniknúť v prípade zmien trhových cien derivátov a ich podkladových aktív.** Ďalšie údaje o majetku vo fonde, podmienkach za ktorých je možné majetok investovať aj do finančných derivátov, sú upravené v štatúte, časť E ods. 1 písm. d).
- 1.13. Pravidlá pre oceňovaní majetku a záväzkov fondu sú upravené v štatúte v časti G.
- 1.14. Čistá hodnota majetku fondu je upravená v štatúte, časť G ods. 2.
- a) Pravidlá pre výpočet čistej hodnoty majetku fondu sú upravené v štatúte v časti G ods. 2; aktuálnu cenu PL, predajnú cenu PL, nákupnú cenu PL aktualizuje správca raz mesačne.
- b) Aktuálna hodnota podielu sa určuje minimálne raz mesačne. Spôsob určenia aktuálnej hodnoty podielu, predajnej a nákupnej ceny podielu je upravený v štatúte, časť G ods. 3.
- 1.15. **Vstupný poplatok** je určený v závislosti od výšky investovanej sumy percentom z aktuálnej ceny PL; určuje sa formou zrážky z predajnej ceny PL. **Predajná cena PL** predstavuje súčet aktuálnej ceny PL k rozhodujúcemu dňu a vstupného poplatku.

Výška investovanej sumy v €	Výška vstupného poplatku v%
do 29.999,99	1,50
od 30 000 do 149.999,99	1,00
od 150 000	0,00

Ak čo i len jedna investícia podielníka dosiahne výšku nad 150.000,- EUR, všetky následné investície tohto podielníka v rámci fondu sú bez vstupného poplatku.

- 1.16. **Výstupný poplatok** sa určuje percentom z aktuálnej ceny PL. Výška poplatku je závislá od výšky investovanej sumy a doby, ktorá uplynie od vydania PL takto:

Výška investovanej sumy v €	Výstupný poplatok do 2 rokov od vydania PL v %	Výstupný poplatok po uplynutí 2 rokov od vydania PL v %
do 149,999,99	1,00	0,00
od 150 000	0,00	0,00

Vstupný a výstupný poplatok je správca oprávnený znížiť, a to najmä s ohľadom na výšku investovanej sumy, ktoré bude investor investovať do fondu, ako aj s ohľadom na distribučný kanál, pričom správca uplatňuje princíp spravodlivého zaobchádzania so všetkými investormi. Ak čo i len jedna investícia podielníka dosiahne výšku nad 150.000,- EUR, všetky následné investície tohto podielníka v rámci fondu sú bez výstupného poplatku.

- 1.17. **Prestup medzi fondmi.** Pri presune investície podielníka do iného fondu správcu, **sa uplatní výstupný poplatok vo výške uvedenej v tabuľke v ods.1.16.vyššie.** Poplatok za prestup medzi fondmi je príjmom správcu. Rozhodujúcim dňom, ktorý je zároveň dňom na určenie aktuálnej ceny PL, je deň, kedy bola správcovi doručená úplná Žiadosť o prestup do iného fondu.
- 1.18. Správca zverejňuje údaje o aktuálnej hodnote podielu, predajnej cene PL, nákupnej cene PL, čistej hodnote majetku fondu minimálne raz týždenne v denníku s celoštátnou pôsobnosťou uverejňujúcou burzové správy. Aktuálna hodnota podielu sa rovná aktuálnej cene PL.
- 1.19. **Minimálna výška vstupnej investície je 5 00,- EUR**
- 1.20. **Minimálna výška následnej investície je 50,- EUR.**
- 1.21. **Údaje o druhoch, výške a výpočte odplaty hradenej z majetku fondu:**

- a) Odplata správcu za spravovanie fondu je vo výške 1,50% z priemernej čistej hodnoty majetku vo fonde; spôsob jej výpočtu je upravený v štatúte, časť B ods. 4 až 6.
- b) Odplata depozitára za výkon činnosti je vo výške 0,10% z priemernej čistej hodnoty majetku vo fonde; spôsob jej výpočtu je upravený v štatúte, časť C ods. 3 až 5.
- c) Správca má uzatvorené zmluvy s finančnými agentmi podľa zákona č. 186/2009 Z.z. o finančnom sprostredkovaní resp. podľa zákona za účelom distribúcie PL (distribučné kanály). Správca poskytuje odplatu distribučným kanálom vo forme provízie vo výške vstupného poplatku, výstupného poplatku resp. vo výške časti odplaty správcu za správu fondu. Výška provízií pre distribučné kanály nemá vplyv na výšku vstupného alebo výstupného poplatku zaplatenú správcovi investorom, ani nemá vplyv na poskytovanie služieb alebo plnenie povinností správcom konať v najlepšom záujme podielnikov. Správca v tejto súvislosti môže poskytnúť nepeňažné plnenie vo forme výhier zo súťaží organizovaných správcom. Správca na požiadanie poskytne podrobnosti o týchto províziách.
- d) Údaje o ďalších nákladoch sú upravené v štatúte v časť F ods. 10 až 13.

2. INFORMÁCIE O SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI

2.1. **Obchodné meno, sídlo správcu:** PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s., so sídlom Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 621 317, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 896/B. Spoločnosť má právnu formu akciovej spoločnosti.

2.2. **Dátum vzniku:** 3. januára 1995.

2.3. **Základné imanie:** 1.700.000 EUR. Základné imanie je splatené v plnej výške.

2.4. **Správca vytvára a spravuje tieto fondy:**

- **štandardné fondy:**
 - Krátkodobý dlhopisový o.p.f. KORUNA - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.
 - EUROFOND o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.
 - Dynamické portfólio o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.
 - Vyvážené portfólio o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.
 - Konzervatívne portfólio o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.
 - USA TOP Fond o. p. f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.
 - 365.world o. p. f - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.
 - Aktívny fond o. p. f - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.
- **špeciálne fondy:**
 - NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.
 - KAPITÁLOVÝ FOND o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.
 - J&T BOND EUR zmiešaný o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.
 - J&T SELECT zmiešaný o.p.f - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.
 - KLM real estate fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.
 - Office real estate fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.
 - 365.world o. p. f - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

- Špeciálny fond o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

2.5. Predstavenstvo správcu a dozorná rada správcu:

Predstavenstvo správcu

1. Ing. Martin Kaňa
 - predseda predstavenstva a generálny riaditeľ správcu ako aj Dôchodkovej správcovskej spoločnosti Poštovej banky, d.s.s., a.s. Zároveň vykonáva funkcie v dozorných orgánoch spoločností majetkovo prepojených so správcom
2. Ing. Vladimír Salkovič
 - člen predstavenstva a súčasne zastáva funkciu vedúceho úseku riadenia investícií špeciálnych fondov
 - člen predstavenstva Dôchodkovej správcovskej spoločnosti Poštovej banky, d.s.s., a.s
 - funkcie v štatutárnych a dozorných orgánoch spoločností majetkovo prepojených so správcom
3. Ing. Michal Hausner
 - člen predstavenstva
 - člen predstavenstva Dôchodkovej správcovskej spoločnosti Poštovej banky, d.s.s., a.s.

Dozorná rada správcu:

1. Ing. Andrej Zaňko
 - predseda dozornej rady
 - predseda predstavenstva a GR Poštovej banky, a.s., spoločnosti ART FOND – Stredoeurópsky fond súčasného umenia, a.s.,
 - člen dozornej rady spoločností PB Finančné služby, a.s., PB Partner, a.s., predseda dozornej rady Dôchodková správcovská spoločnosť Poštovej banky, d.s.s., a.s., PB Servis, a.s., Poštová poisťovňa, a.s, SPPS, a.s., 365. fintech, a.s.
2. Ing. Zuzana Adamová
 - členka dozornej rady
 - predseda predstavenstva Poštovej poisťovne, a.s.
 - členka dozornej rady spoločností: Dôchodková správcovská spoločnosť Poštovej banky, d.s.s., a.s.,
3. Ing. Stanislav Žofčák
 - člen dozornej rady

2.6. Členovia predstavenstva a dozornej rady nevlastnia podiel na základnom imaní správcu.

2.7. Správca neudelil prokúru žiadnym osobám.

2.8. Vyhlásenie o politike odmeňovania. Správcovská spoločnosť uplatňuje pre členov predstavenstva, členov dozornej rady spoločnosti a vybraných vedúcich zamestnancov a iných určených zamestnancov (ďalej aj ako „určení zamestnanci“) zásady odmeňovania v súlade so zákonom. Tieto zásady odmeňovania (i) sú v súlade s riadnym a účinným riadením rizík spravovaných fondov; (ii) nepodnecujú k prijímaniu rizika, ktoré je v rozpore s rizikovým profilom, pravidlami alebo dokumentmi spravovaných fondov; (iii) sú v súlade s obchodnou stratégiou, cieľmi, hodnotami spoločnosti, a spravovaných fondov ako aj investorov týchto fondov;(iv) odmena určených zamestnancov sa člení na základnú mzdu, ktorá nie je závislá na výkonnosti fondov a na pohyblivú zložku, ktorá je závislá od výkonnosti spravovaných fondov;(v) výška pohyblivej zložky odmeny závisí od vyhodnotenia hodnotiacich kritérií určených zamestnancov; (vi) hodnotenie zamestnancov spoločnosti vykonáva predstavenstvo spoločnosti, hodnotenie členov predstavenstva vykonáva dozorná rada spoločnosti; (vii) dozorná rada na návrh predstavenstva spoločnosti prijíma a kontroluje všeobecné zásady politiky odmeňovania, ich uplatňovanie v spoločnosti, a minimálne jedenkrát ročne vykoná hodnotenie zásad politiky odmeňovania a ich uplatňovanie. Spoločnosť priznáva a vypláca pohyblivú časť odmeny len v prípade, ak sú hospodárske výsledky priaznivé. Zásady odmeňovania sú uvedené na www.penzijna.sk; na písomné požiadanie spoločnosť bezplatne poskytne aktuálne zásady odmeňovania v listinnej podobe.

3. INFORMÁCIE O DEPOZITÁROVI

- 3.1. Depozitárom fondu je **Poštová banka, a.s.**, so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 501/B. Depozitár má právnu formu akciovej spoločnosti.

- 3.2. Hlavným predmetom činnosti depozitára sú bankové činnosti v súlade s bankovým povolením, ďalšie činnosti v súlade so zákonom o bankách, finančné sprostredkovanie a funkcia depozitára podľa zákona. Depozitár vedie v rámci samostatnej evidencie register emitenta PL
- 3.3. Depozitár v zmysle zákona a depozitárskej zmluvy uzavretej so správcom vykonáva depozitársku úschovu majetku vo fonde, vedie bežné a majetkové účty fondu, vykonáva kontrolu či správca nakladá s majetkom vo fonde podľa zákona a štatútu fondu, kontroluje vydávanie a vyplácanie PL, kontroluje oceňovanie majetku fondu, či hodnota podielu je v súlade so zákonom a štatútom fondu, vykonáva pokyny správcu pokiaľ sú v súlade so zákonom a štatútom fondu; v prípade odôvodnených pochybností pokyn správcu nevykoná. Ak depozitár zistí, že správca porušil zákon alebo štatút fondu bezodkladne informuje NBS, Depozitár zodpovedá správcovi a podielnikom za škody spôsobené porušením povinností depozitára vyplývajúcich zo zákona, štatútu a z depozitárskej zmluvy pri výkone svojej činnosti, a to aj po jej skončení. Ku konfliktu záujmov medzi správcom a depozitárom pri plnení úloh depozitára môže prísť z titulu personálneho prepojenia v orgánoch správcu a depozitára. Na eliminovanie tohto konfliktu má depozitár a správca zavedený systém vnútorných kontrolných mechanizmov, funkčne a hierarchicky oddelený výkon činnosti pri výkone funkcie depozitára fondu od ostatných činností, ktoré depozitár vykonáva ako banka alebo ako podielnik fondu resp. pri výkone držitelskej správy CP pre klientov banky. Majetok fondu depozitár eviduje oddelene od majetku iných fondov, ktoré sú v depozitárskej úschove a od majetku banky. Banka nemôže použiť majetok fondu v depozitárskej úschove na vykonanie akéhokoľvek obchodu na svoj vlastný účet alebo na uspokojenie veriteľov banky.
- 3.4. Depozitár môže zveriť úschovu finančných nástrojov v majetku fondu tretej osobe, pokiaľ táto spĺňa zákonom ustanovené podmienky úschovy finančných nástrojov a to najmä z dôvodu existencie zmluvného záložného práva medzi treťou osobou a správcom.
- 3.5. Aktuálne informácie podľa bodov 3.1. až 3.4. sú na požiadanie prístupné investorom.

4. INFORMÁCIE O OSOBÁCH, KTORÉ POSKYTUJÚ SPRÁVCOVI PORADENSTVO PRI INVESTOVANÍ MAJETKU FONDU

- 4.1. Správca nevyužíva poradenstvo iných osôb.

5. INFORMÁCIE O VYPLÁCANÍ VÝNOSOV A VYPLÁCANÍ PL A PRÍSTUP K INFORMÁCIÁM

- 5.1. Postup pri vyplácaní výnosov je upravený v štatúte, časť F, ods. 9.
- 5.2. Postup pri vyplatení PL je upravený v štatúte, časť I, ods. 15 až 24.
- 5.3. Informácie o fonde možno bezplatne získať na predajných miestach správcu, v sídle správcu a depozitára, na www.penzijna.sk.

6. INÉ INFORMÁCIE O INVESTOVANÍ

- 6.1. Vývoj hodnoty majetku a výnosov z hospodárenia s majetkom vo fonde za predchádzajúce obdobie sa neudáva, nakoľko fond bol vytvorený v roku 2017.
- 6.2. **UPOZORNENIE: Údaje, ktoré sa v budúcnosti budú uverejňovať v tabuľke č. 1 nebudú predpovedať vývoj týchto ukazovateľov v budúcnosti.**
- 6.3. **Profil typického investora:** Fond je určený pre dynamických investorov, ktorí majú záujem dlhodobejšie zhodnocovať svoje voľné peňažné prostriedky v EUR a ktorí sa chcú podieľať na investovaní do realít, do ktorých by samostatne nemohli investovať vzhľadom na výšku investície
- 6.4. Investovanie do fondu je spojené aj s rizikami, pričom najvýznamnejšie riziká sú nasledovné (na stupnici je: 1 – veľmi nízke, 2 – nízke, 3 – mierne, 4 – stredné, 5 – zvýšené, 6 – vysoké, 7 – veľmi vysoké, kde 7 je najvyššie):
 1. *Riziko realitného sektora* – je riziko zmeny hodnoty majetku vo fonde investovaného do realitných aktív (priame investície do nehnuteľností, investície do majetkových účastí v realitných spoločnostiach a pod.) v dôsledku zmeny hodnoty nehnuteľností. Na zmenu hodnoty nehnuteľností vplyva najmä zmena očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností, riziko neuzatvorenia nájomnej zmluvy, riziko uzatvorenia nájomnej zmluvy za iných podmienok ako boli uvažované pri vyhotovení znaleckého posudku, riziko, že celková výška nákladov na údržbu a opravu nehnuteľnosti bude iná ako výška uvažovaná pri vyhotovení znaleckého

posudku alebo uzatvorení kúpnej zmluvy alebo zmena trhových očakávaní ohľadom požadovaného výnosu z investície do realitných aktív. V prípade rastu očakávaného príjmu alebo poklesu výšky celkových nákladov na údržbu a opravu realitných aktív, hodnota realitných investícií v majetku vo fonde obvykle rastie. Naopak, v prípade poklesu očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností alebo rastu výšky celkových nákladov na údržbu a opravu realitných aktív, hodnota realitných investícií v majetku vo fonde obvykle klesá. Vplyv uvedeného rizika na majetok fondu a rizikový profil fondu považovať za zvýšený.

2. *Trhové riziko* – je riziko, ktoré vyplýva z náhlych alebo neočakávaných zmien všeobecnej úrovne trhovej hodnoty pozícií v majetku vo fonde ako napr. cien nehnuteľností. Medzi ďalšie trhové riziká patrí hlavne úrokové riziko, akciové riziko a menové riziko. Vplyv uvedeného rizika na majetok fondu a rizikový profil fondu možno považovať za stredný.
3. *Úrokové riziko* – je riziko, ktoré vyplýva zo zmien trhových úrokových sadzieb na finančnom trhu a ich vplyvu na ceny investičných nástrojov citlivých na úrokové miery (hlavne peňažné a dlhopisové nástroje, ceny nehnuteľností). Miera úrokového rizika je ovplyvnená výškou majetku investovaného do nástrojov citlivých na úrokové miery. Vplyv uvedeného rizika na majetok fondu a rizikový profil fondu považovať za mierny.
4. *Akciové riziko* - je riziko, ktoré je spojené s nepriaznivým pohybom cien v dôsledku zmeny trhovej situácie konkrétneho emitujúceho subjektu (špecifické akciové riziko), alebo v dôsledku zmeny všeobecnej situácie na akciových trhoch (trhové akciové riziko). Vplyv uvedeného rizika na majetok fondu a rizikový profil fondu považovať za mierny.
5. *Kreditné riziko* - je riziko, že protistrana nedodrží svoje záväzky podľa dohodnutých podmienok. Kreditné riziko je spojené taktiež so zmenou trhového vnímania úverovej bonity dlžníka/emitenta.. Vplyv uvedeného rizika na majetok fondu a rizikový profil fondu možno považovať za stredný.
6. *Riziko spojené s nadobúdaním nehnuteľností* alebo majetkovej účasti v realitnej spoločnosti v zahraničí – ide hlavne o riziko nesplnenia si povinností zahraničných právnických alebo advokátskych kancelárií poverených konaním v mene fondu alebo realitnej spoločnosti na území cudzieho štátu, riziko nestálosti cudzieho právneho prostredia, riziko nepresností pozemkových kníh v cudzom štáte a pod. Vplyv uvedeného rizika na majetok fondu a rizikový profil fondu možno považovať za nízky.
7. *Riziko likvidity* - znamená riziko, že sa pozícia v majetku v podielovom fonde nebude môcť predať, zlikvidovať alebo uzatvoriť za obvyklých podmienok, pri primeraných nákladoch a cene a za dostatočne krátky čas, čím sa ohrozí schopnosť správcu dodržiavať povinnosť kedykoľvek na žiadosť podielníka bezodkladne vyplatiť podielový list. Vplyv uvedeného rizika na majetok v podielovom fonde a rizikový profil podielového fondu možno považovať za stredný.
8. *Medzi ďalšie riziká* majúce vplyv na majetok fondu a rizikový profil fondu patria hlavne (i) riziko vyplývajúce zo spoluvlastníctva pri spoločnej majetkovej účasti, riziko konkurzu alebo reštrukturalizácie realitných spoločností spôsobené predĺžením alebo platobnou neschopnosťou realitnej spoločnosti, (ii) riziko protistrany je riziko vyrovnaní obchodu, (iii) politické riziko je riziko stability politického a hospodárskeho systému, vrátane legislatívneho prostredia, (iv) riziko udalosti je riziko straty v dôsledku dôležitých a nepredvídateľných okolností, (v) menové riziko – je riziko straty vyplývajúce zo zmien výmenných kurzov mien, v ktorých sú denominované aktíva fondu voči denominačnej mene fondu. Vplyv uvedených rizík na majetok fondu a rizikový profil fondu možno považovať za nízky.

6.5. Celkový rizikový profil fondu možno považovať za mierny.

- 6.6. Správca vypočítava celkové riziko týkajúce sa finančných derivátov, ktorému je fond vystavený, ako dodatočné riziko a pákový efekt, ktoré sú generované používaním finančných derivátov, a to vrátane CP obsahujúcich derivát, t.j. záväzkovým prístupom. Správca riadi riziko týkajúce sa finančných derivátov, ktorému je fond vystavený, prostredníctvom identifikácie, merania a sledovania uvedeného rizika využívajúce metódy a postupy záväzkového prístupu, pri dodržaní pravidiel obmedzenia a rozloženia rizika podľa zákona a štatútu fondu. Celkové riziko týkajúce sa finančných derivátov nesmie prekročiť čistú hodnotu majetku vo fonde. Očakávaná úroveň pákového efektu vyplývajúca z použitia derivátov predstavuje 10% čistej hodnoty majetku. Správcovská spoločnosť pri investovaní do finančných derivátov neuplatňuje politiku pre zábezpeky.

7. EKONOMICKÉ INFORMÁCIE

- 7.1. Výšku nákladov a poplatkov fondu za obdobie od jeho vytvorenia nie je možné uviesť, nakoľko bol fond vytvorený v roku 2017.
- 7.2. Správca poskytuje odplatu vo forme poplatku resp. provízie svojim zmluvným partnerom v súvislosti s výkonom sprostredkovateľských činností, resp. pri iných zmluvne dojednaných činnostiach, ktoré priamo súvisia s výkonom činnosti správcu. Tieto poplatky a provízie sú vo výške celého vstupného poplatku, resp. vo výške časti odplaty správcu za správu fondu. Správca v tejto súvislosti môže poskytnúť nepeňažné plnenie vo forme výhier zo súťaží organizovaných správcom. Uhradenie odplaty zvyšuje kvalitu príslušnej služby vo vzťahu ku ktorej sa hradí a nebráni správcovi konať v záujme podielnikov. Podrobnejšie informácie o týchto poplatkoch a províziách poskytne správca podielnikovi na základe jeho žiadosti.
- 7.3. Všetky ostatné náklady spojené so správou majetku vo fonde iné, ako sú v štatúte, časť F ods. 10. znáša správca. Poplatky, ktoré uhrádza podielnik sú uvedené v prílohe č. 1

8. OSOBNÉ ÚDAJE

- 8.1. Na základe schválenia štatútu NBS môže správca pri správe majetku fondu po predchádzajúcom súhlase depozitára používať v prospech majetku alebo na ťarchu majetku vo fonde postupy a nástroje vzťahujúce sa na prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu, a to len na účel efektívneho riadenia investícií majetku vo fonde, za podmienky ich využitia v rozsahu, pri ktorom sa nezmení spôsob investovania majetku vo fonde a jeho investičná stratégia určená v štatúte fondu a ktorý neprinesie ďalšie podstatné riziká v porovnaní s rizikovým profilom uvedeným v tomto predajnom prospekte pri dodržaní limitov uvedených v štatúte fondu. Ak využívanie týchto postupov a nástrojov zahŕňa využívanie derivátov, limity musia byť v súlade s pravidlami obmedzenia a rozloženia rizika podľa zákona a štatútu fondu.
- 8.2. Riziko protistrany, ktorému môže byť fond vystavený pri používaní techník podľa odseku a) sa môže znížiť prijatím zábezpeky. Všetky aktíva získané v súvislosti s postupmi a nástrojmi na účely efektívneho riadenia investícií sa považujú za zábezpeku a musia byť v súlade s ustanoveniami zákona. Fond môže prijatú zábezpeku ďalej reinvestovať.
- 8.3. Spoločnosť a depozitár vydali spoločný prevádzkový poriadok (SPP), ktorý je zverejnený na www.penzijna.sk, a ktorý je záväzný pre spoločnosť, depozitára a podielnika. SPP podrobnejšie upravuje niektoré podmienky zmluvného vzťahu medzi spoločnosťou a podielnikom, ktoré nie sú upravené v predajnom prospekte fondu, ktorého súčasťou je aj štatút a/alebo v kľúčových informáciách pre investorov (KII). Predchádzajúce sa vzťahuje aj na spoločnosťou vydávané všeobecné a /alebo osobitné obchodné podmienky.

9. VYHLÁSENIE SPRÁVCU

- 9.1. Predstavenstvo správcu vyhlasuje, že zodpovedá za to, že skutočnosti uvedené v tomto predajnom prospekte sú úplné a pravdivé.
- 9.2. Tento predajný prospekt bol schválený predstavenstvom spoločnosti dňa 23.07.2018 s účinnosťou od 01.09.2018 a nahrádza predajný prospekt zo dňa 01.10.2017, vrátane prijatých zmien.

.....
Ing. Vladimír Salkovič
člen predstavenstva

.....
Ing. Michal Hausner
člen predstavenstva

Príloha č. 1
Sadzobník poplatkov a náhrad

I. Poplatky pri vyplácaní výnosov z podielových listov	
Názov poplatku	Výška poplatku v €
vyplatenie na adresu (poštovou poukážkou)	podľa sadzobníka pošty
vyplatenie šekovou poukážkou na meno majiteľa	podľa sadzobníka PABK
vyplatenie výnosov prevodom na účet majiteľa	podľa sadzobníka PABK
II. Ostatné poplatky a náhrady za poskytované služby	
Názov poplatku	Výška poplatku v €
zaslanie výpisu z majetkového zoznamu podielnikov	1x ročne bez poplatku
zriadenie záložného práva k podielovému listu, resp. blokácia podielového listu	16,60 (bez DPH)
opakované vyplatenie PL šekovou poukážkou na meno majiteľa	vo výške skutočných nákladov
opakované vyplatenie PL na účet majiteľa	vo výške skutočných nákladov
duplicitné vydanie daňového dokladu do 30 dní	1,60 (bez DPH)
duplicitné vydanie daňového dokladu do 3 dní	3,30 (bez DPH)
poskytnutie informácie na základe žiadostí podielníka nad rámec platných zákonov – v písomnej forme	1,60 (bez DPH)

Tabuľka č. 1 - Vývoj hodnoty majetku a výnosov z hospodárenia s majetkom fondu k 29.12. príslušného roka

	2017
NAV (v EUR)	55 362 763,15
Výkonnosť p.a. (v EUR)	-

Tabuľka č. 2 - Prehľad ostatných finančných nákladov alebo poplatkov hradených z majetku fondu v tis. EUR

Ostatné náklady alebo poplatky v tis. EUR	2017
Náklady na operácie s CP	0
Náklady na ostatné operácie	0
Výplata podielnikov	0
Daň z príjmov	0
Daň z úrokov terminovaných vkladov	0
Spolu	0

Tabuľka č. 3 - Výška nákladov a poplatkov fondu za kalendárny rok v tis. EUR

Druh nákladu alebo poplatku podielového fondu v tis. EUR	2017
Odplata za spravovanie podielového fondu	117
Odplata za výkon činnosti depozitára	7
Daňové náklady	0
Poplatky regulovanému trhu	0
Poplatky subjektu zabezpečujúcemu vyrovnanie obchodov s cennými papiermi	0
Poplatky banke	0
Poplatky pobočke zahraničnej banke	0
Poplatky obchodníkovi s cennými papiermi	0
Poplatky pobočke zahraničného obchodníka s cennými papiermi	0
Poplatky centrálnemu depozitárovi alebo členovi depozitára a subjektu so sídlom mimo územia SR o obdobným predmetom	0
Poplatky depozitárovi za obstaranie a vyrovnanie obchodov s cennými papiermi	0
Poplatky depozitárovi za úschovu a správu zahraničných cenných papierov, ktoré depozitár hradí zahraničným subjektom	0
Poplatky za audit	2
Poplatky depozitárovi za vedenie bežných účtov a prevody finančných prostriedkov	1

ŠTATÚT FONDU
Office real estate fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ
POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.

Štatút sa môže počas trvania zmluvného vzťahu medzi správcovskou spoločnosťou a podielnikom meniť podľa časti J. tohto štatútu.

A. FOND

- [1] Názov fondu je: **Office real estate fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.** (ďalej len „fond“). Skrátený názov fondu je: Office real estate fund.
- [2] Fond bol vytvorený v roku 2017 na dobu neurčitú, ako verejný špeciálny fond, ktorý má formu otvoreného fondu. Fond patrí do kategórie špeciálne fondy nehnuteľností.
- [3] Fond spĺňa podmienky ustanovené zákonom č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v platnom znení v (texte ako „zákon“) a nespĺňa požiadavky Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2009/65/ES z 13. júla 2009 v znení smernice Európskeho parlamentu a Rady 2010/78/EU z 24.11.2010.
- [4] Fond vznikol na základe povolenia Národnej banky Slovenska (ďalej len „NBS“) na vytvorenie špeciálneho fondu s názvom Office real estate fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s. udeleného rozhodnutím č.z: 100-000-044-188, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.06.2017.
- [5] **Štatút je súčasťou predajného prospektu fondu.**

B. SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ

- [1] Fond spravuje **PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.**, so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 621 317, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 896/B (ďalej len „správca“). Správca patrí do skupiny Poštovej banky, a.s.
- [2] Správca vznikol 3.januára 1995 na dobu neurčitú, má právnu formu akciovej spoločnosti.
- [3] Správca je oprávnený vytvárať a spravovať štandardné fondy alebo európske štandardné fondy na základe povolenia Ministerstva financií Slovenskej republiky udeleného rozhodnutím č. 097/1994/IS zo dňa 1. decembra 1994, právoplatným dňa 14. decembra 1994. Správca je oprávnený vytvárať a spravovať alternatívne investičné fondy a zahraničné alternatívne investičné fondy na základe povolenia NBS udeleného rozhodnutím č. ODT-6793/2014-3 zo dňa 26. februára 2015, právoplatným dňa 26. februára 2015.
- [4] Správcomu patrí za správu fondu odplata. Horná hranica výšky odplaty za správu fondu je **1,80%** z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku vo fonde. Aktuálna výška odplaty za správu fondu je uvedená v predajnom prospekte fondu.
- [5] Správca pri každom oceňovaní majetku vo fonde podľa článku G. odsek [1] tohto štatútu vypočítava odplatu za správu fondu a účtuje ju ako záväzok fondu. Odplata za správu fondu sa uhrádza správcomu mesačne.
- [6] Algoritmus výpočtu odplaty za správu fondu pri každom ocenení majetku vo fonde je nasledovný:

$$OS = NAV * \%sp * PD / 365, \text{ kde}$$

OS – odplata za správu fondu,

NAV – čistá hodnota majetku vo fonde pred výpočtom odplaty za správu fondu,

%sp – percento odplaty za správu fondu,

PD – počet dní od posledného ocenenia.

- [7] Správca môže na základe zmluvy zveriť v súlade so zákonom inej osobe, ktorá je oprávnená na výkon zverených činností, vykonávanie jednej alebo viacerých nasledujúcich činností a funkcií:
 - a) riadenie investícií,
 - b) administrácia, ktorou sa rozumie
 - 1. vedenie účtovníctva fondu,
 - 2. zabezpečovanie právnych služieb pre fond,
 - 3. určovanie hodnoty majetku vo fonde a určenie hodnoty podielu fondu,
 - 4. zabezpečovanie plnenia daňových povinností spojených s majetkom vo fonde,
 - 5. vedenie zoznamu podielnikov,
 - 6. rozdeľovanie a vyplácanie výnosov z hospodárenia s majetkom vo fonde,

7. vydávanie a vyplácania PL ,
 8. uzavieranie zmlúv o vydaní PL alebo o vyplatení PL a ich vyrovnávanie,
 9. vedenie obchodnej dokumentácie,
 10. informovanie investorov a vybavovanie ich sťažností,
 11. výkon funkcie dodržiavania,
- c) distribúcia PL a propagácia fondu.
- [8] Činnosť uvedenú v odseku [7] písmeno a) tohto článku môže správca zveriť 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, ak táto osoba má vecné, personálne a organizačné predpoklady vykonávať zverenú činnosť spoľahlivo, profesionálne a účinne; výkon tejto činnosti nesmie správca zveriť depozitárovi ním spravovaných fondov.
- [9] Správca môže nadobúdať do vlastného majetku PL ním spravovaných fondov.

C. DEPOZITÁR

- [1] Depozitárom fondu je **Poštová banka, a.s.**, so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 501/B.
- [2] Na základe depozitárskej zmluvy, je depozitár povinný vykonávať najmä tieto povinnosti: (i)viesť pre fond bežný účet, (ii) vykonávať kontrolné činnosti,(iii) vykonávať depozitársku úschovu a pokyny správcu. Depozitár zodpovedá správcovi a podielnikom fondu za škody spôsobené porušením povinností vyplývajúcich zo zákona, z tohto štatútu a z depozitárskej zmluvy pri výkone svojej činnosti, a to aj po jej skončení.
- [3] Depozitárovi patrí za výkon činnosti depozitára odplata. Horná hranica výšky odplaty za výkon činnosti depozitára dohodnutá v depozitárskej zmluve je **0,10%** z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku vo fonde. Aktuálna výška odplaty za výkon činnosti depozitára je uvedená v predajnom prospekte fondu. Výška odplaty za jeden rok výkonu činnosti depozitára uvedená v predajnom prospekte fondu obsahuje aj daň z pridanej hodnoty podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- [4] Správca pri každom oceňovaní majetku vo fonde podľa článku G. odsek [1] tohto štatútu vypočítava odplatu za výkon činnosti depozitára a účtuje ju ako záväzok fondu. Odplata za výkon činnosti depozitára sa uhrádza depozitárovi štvrtročne.
- [5] Algoritmus výpočtu odplaty za výkon činnosti depozitára pri každom ocenení majetku vo fonde je nasledovný:

$$OD = NAV * \%dep * PD / 365, \text{ kde}$$

OD – odplata za výkon činnosti depozitára,

NAV – čistá hodnota majetku vo fonde po výpočte odplaty za správu fondu a pred výpočtom odplaty za výkon činnosti depozitára,

%dep – percento odplaty za výkon činnosti depozitára dohodnuté v depozitárskej zmluve,

PD – počet dní od posledného ocenenia.

- [6] Depozitár je oprávnený požiadať správcu o preukázanie splnenia podmienok na vykonanie pokynu ustanovených zákonom a týmto štatútom. Ak na žiadosť depozitára správca splnenie týchto podmienok nepreukáže, depozitár pokyn nevykoná.
- [7] Pri pokyne vzťahujúcom sa na nakladanie s majetkom vo fonde:
- a) správca si vopred vyžiada súhlas depozitára na kúpu resp. predaj CP v súlade s depozitárskou zmluvou,
 - b) pokyn zaslaný depozitárovi musí obsahovať najmä: identifikáciu CP, ISIN CP, počet kusov CP, typ obchodu - kúpa/predaj CP, limitnú cenu, celkový objem obchodu, poradové číslo, dátum a čas pokynu, platnosť pokynu a podpisy oprávnených osôb správcu,
 - c) depozitár posúdi možné riziká spojené s obchodom s CP a zašle správcovi stanovisko, ktorého obsahom je súhlas/nesúhlas s predmetným obchodom,
 - d) správca na bežnom účte fondu skontroluje finančné krytie na vykonanie obchodu s CP ,
 - e) po súhlase depozitára a jeho preverení finančného krytia na obchod s CP, môže správca podať pokyn na zrealizovanie obchodu s CP.
- [8] Ak depozitár pri výkone svojej činnosti zistí, že správca porušil zákon alebo tento štatút, bezodkladne informuje o tejto skutočnosti NBS a správcu. Depozitár bezodkladne informuje NBS o prekročení zákonných limitov, aj keď k nim došlo v súlade so zákonom, ako aj o každej skutočnosti, ktorá môže významne

ovplyvniť aktuálnu cenu PL; za významné ovplyvnenie aktuálnej ceny PL sa považuje zmena aktuálnej hodnoty PL o 10 % voči predchádzajúcemu dňu.

D. ZAMERANIE A CIELE INVESTIČNEJ POLITIKY

- [1] Cieľom investičnej politiky fondu je dosiahnuť zhodnotenie majetku vo fonde v mene EUR prostredníctvom investícií do príslušnej triedy aktív, do ktorej možno investovať majetok fondu podľa tohto štatútu aktívnym vyhľadávaním investičných príležitostí na realitnom trhu.
- [2] Správca investuje zhromaždené peňažné prostriedky prostredníctvom kúpy nehnuteľností nepriamo, a to kúpou majetkových účastí v realitnej spoločnosti, ktorá nemá majetkovú účasť v inej realitnej spoločnosti, a ktorá vlastní nehnuteľnosti, ktoré sú spôsobilé pri riadnom hospodárení prinášať pravidelný a dlhodobý výnos v prospech majetku realitnej spoločnosti, v podobe inkasovaného nájmu, resp. iného pravidelného výnosu (napr. predkupné právo, právo spätnej kúpy a pod.), alebo nehnuteľností, ktoré sú spôsobilé priniesť zisk z predaja v prospech majetku realitnej spoločnosti.
- [3] Správca neinvestuje zhromaždené peňažné prostriedky prostredníctvom kúpy nehnuteľností priamo z majetku fondu.
- [4] Realitnou spoločnosťou sa rozumie akciová spoločnosť, alebo zahraničná obchodná spoločnosť, ktorej predmetom podnikania sú tieto činnosti:
 - a) nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
 - b) správa nehnuteľností, prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností, obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností, obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností,
 - c) sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností,
 - d) predaj nehnuteľností,
 - e) uskutočňovanie stavieb a ich zmien.
- [5] Majetok realitnej spoločnosti sa plánuje investovať do všetkých druhov nehnuteľností bez odvetvových charakteristík, najmä do:
 1. samostatných stavieb, budov, hál, samostatne stojacich objektov, polyfunkčných objektov vrátane príslušenstva,
 2. bytov, bytových komplexov, obchodných centier vrátane city parkov, objektov športového určenia a cestovného ruchu, priemyselných objektov vrátane príslušenstva,
 3. pozemkov,
 4. administratívnych priestorov, prevádzkových priestorov, obchodných priestorov,
 5. výrobných prevádzok vrátane príslušenstva,
 6. developerských projektov spočívajúcich vo výstavbe bytov, rodinných domov, polyfunkčných objektov, priemyselných objektov a ich zmien,
 7. rekonštrukcií objektov,
- [6] Súčasťou majetku realitnej spoločnosti môže byť aj technológia alebo súbor hnutelných vecí, pokiaľ sú prevažne určené na užívanie spolu s nehnuteľnosťou nachádzajúcou sa v majetku tej istej realitnej spoločnosti, alebo pokiaľ s užívaním takejto nehnuteľnosti vzájomne súvisia.
- [7] Realitná spoločnosť bude nadobúdať do svojho majetku len nehnuteľnosti na území štátu, v ktorom má sídlo, v ktorom nie je obmedzené nadobúdanie nehnuteľností, a v tomto štáte existuje register nehnuteľností, do ktorého sa zapisujú vlastnícke a iné vecné práva k nehnuteľnostiam, pričom tento zápis je možné vykonať v prospech realitnej spoločnosti. Zoznam štátov, na území ktorých sa nachádzajú nehnuteľnosti, do ktorých realitné spoločnosti plánujú investovať ich majetok, resp. štátov, v ktorých majú sídlo realitné spoločnosti, do ktorých majetkových účastí správca plánuje investovať majetok vo fonde tvorí prílohu č. 1 tohto štatútu. Maximálny limit takej investície je 90% z hodnoty majetku vo fonde.
- [8] Realitná spoločnosť zabezpečuje správu nehnuteľností v jej majetku na základe zmluvného vzťahu uzavretého predovšetkým prostredníctvom subjektov skupiny Poštovej banky, a.s., ktoré majú na činnosti súvisiace so správou nehnuteľností príslušné podnikateľské oprávnenie.
- [9] Nehnuteľnosti do majetku realitnej spoločnosti sú nadobúdané na základe zmluvných vzťahov definovaných v občianskom zákonníku, resp. v obchodnom zákonníku, resp. v právnom poriadku príslušného štátu, v ktorom má sídlo predmetná realitná spoločnosť (najmä kúpnu zmluvou, zmluvou o dielo), a to priamo alebo prostredníctvom tretej osoby (napr. realitnej kancelárie).
- [10] Spôsob financovania podnikania realitnej spoločnosti je zabezpečený:

- a) z vlastných zdrojov realitnej spoločnosti ,
- b) z majetku vo fonde (pôžičky, navýšenie základného imania realitnej spoločnosti),
- c) z iných zdrojov (úvery, pôžičky od tretích osôb).

E. VYMEDZENIE AKTÍV A PRAVIDLÁ OBMEDZENIA A ROZLOŽENIA RIZIKA

[1] Majetok vo fonde možno v súlade s investičnou politikou fondu investovať do:

- a) nehnuteľností, majetkových účastí v realitných spoločnostiach za podmienok uvedených v zákone,
- b) iných aktív spĺňajúcich kritériá podľa zákona, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností,
- c) PL otvorených fondov, CP európskych fondov a CP iných zahraničných subjektov kolektívneho investovania, ktoré patria do kategórie krátkodobých fondov peňažného trhu, fondov peňažného trhu, dlhopisových a špeciálnych fondov, PL fondov krátkodobých investícií, dlhopisových a špeciálnych fondov spravovaných správcom môžu byť do majetku vo fonde nadobúdané z dôvodu lepšieho prehľadu a dostupnosti informácií o podrobnom zložení majetku príslušného fondu. Správca účtuje plnú výšku správcovského poplatku investíciám fondu vo fondoch spravovaných správcom, avšak v prípade existencie inštitucionálnych tranží so zníženým správcovským poplatkom, správca využije možnosť smerovať investície fondu do týchto tranží, a správcovský poplatok investíciám fondu vo fondoch spravovaných správcom týmto spôsobom zníži,
- d) finančných derivátov, ktoré sú v súlade s požiadavkami zákona a to na účely dosahovania výnosov ako aj na účely zabezpečenia akciového, úrokového a menového rizika fondu, ktoré je aktívne riadené:
 1. na účely zabezpečenia menového rizika možno používať menové futures, menové forwardy, menové swapy, menové opcie a menové warranty,
 2. na účely zabezpečenia akciového rizika možno používať akciové futures, forwardy, akciové swapy, akciové opcie, akciové warranty (za akcie sa považujú aj akcie realitných spoločností v majetku fondu),
 3. na účely zabezpečenia úrokového rizika možno používať dlhopisové futures, úrokové swapy, dlhopisové, úrokové opcie a úrokové forwardy,
 4. na účely dosahovania výnosov možno používať futures, opcie, forwardy, warranty a swapy, ktorých podkladovým aktívom sú akcie, akciové indexy, dlhopisy, dlhopisové indexy, cudzie meny a akcie realitných spoločností.

Uvedené deriváty sú obchodované na regulovanom trhu v zmysle zákona alebo mimo regulovaného trhu v zmysle zákona, ak protistrana pri obchodoch s finančnými derivátmi uzatváranými mimo regulovaného trhu je finančná inštitúcia, ktorá podlieha dohľadu nad obozretným podnikaním (finančnou inštitúciou sa rozumie banka, pobočka zahraničnej banky, obchodník s CP, pobočka zahraničného obchodníka s CP, správcovská spoločnosť, poisťovňa, dôchodková správcovská spoločnosť a subjekty so sídlom mimo územia Slovenskej republiky s obdobným predmetom činnosti), alebo v prípade, ak podkladovým aktívom derivátov, ktoré nie sú obchodované na regulovanom trhu, sú akcie realitných spoločností, iná právnická osoba (so sídlom v členských krajinách Európskej únie, Európskeho hospodárskeho priestoru alebo OECD), ktorá vstúpila do zmluvného vzťahu s fondom alebo s realitnou spoločnosťou, v ktorej má fond majetkovú účasť. Kritérium výberu protistrany je dôveryhodnosť a ekonomická výhodnosť obchodu.

- e) prevoditeľných CP a nástrojov peňažného trhu prijatých na obchodovanie na trhu kótovaných CP zahraničnej burzy CP, alebo na inom regulovanom trhu v nečlenskom štáte, ak sa na tejto zahraničnej burze CP, alebo na tomto inom regulovanom trhu v zmysle zákona pravidelne obchoduje, je prístupný verejnosti a činnosť tejto burzy, alebo tohto trhu, je povolená príslušným orgánom dohľadu v štáte, v ktorom má sídlo; zoznam zahraničných búrz CP a iných regulovaných trhov v nečlenskom štáte tvorí prílohu č. 2 tohto štatútu,
- f) prevoditeľných CP z nových emisií CP, ak emisné podmienky obsahujú záväzok, že bude podaná žiadosť o prijatie CP na obchodovanie na regulovanom trhu v zmysle zákona, alebo žiadosť o prijatie na obchodovanie na trh kótovaných CP zahraničnej burzy CP, alebo inom regulovanom trhu v zmysle zákona a je zo všetkých okolností zrejmé, že toto prijatie sa uskutoční do jedného roka od dátumu vydania emisie; zoznam zahraničných búrz CP a iných regulovaných trhov v nečlenskom štáte pre nové emisie CP tvorí prílohu č. 3 tohto štatútu,
- g) 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 Európskej únie alebo inom štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore (ďalej len „členský štát“) alebo nečlenskom štáte, ak tento nečlenský štát vyžaduje dodržiavanie pravidiel obozretného podnikania bánk, ktoré NBS považuje za rovnocenné s pravidlami podľa zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, alebo s pravidlami obozretného podnikania bánk členského štátu,

- [2] Najmenej 10 % hodnoty majetku vo fonde musia tvoriť:
- vlady na bežných účtoch a na vkladových účtoch so splatnosťou na požiadanie alebo s lehotou splatnosti do 12 mesiacov,
 - PL iných otvorených fondov, CP európskych fondov alebo CP zahraničných subjektov kolektívneho investovania,
 - pokladničné poukážky alebo,
 - dlhopisy, ktoré spĺňajú podmienky zákona a majú zostatkovú dobu splatnosti najviac 3 roky.
- [3] Pri investovaní majetku fondu do nástrojov peňažného trhu a dlhopisov bude správca využívať ich jednotlivé druhy bez obmedzenia, môže preto ísť o dlhový CP - štátny, komunálny, vydávaný bankami a finančnými inštitúciami a inými obchodnými spoločnosťami, pričom ratingové hodnotenie nie je obmedzujúcim výberovým kritériom. Majetok vo fonde investovaný do dlhových CP nemá stanovenú maximálnu hodnotu priemernej modifikovanej durácie. Priemerná modifikovaná durácia vyjadruje pomer zmeny hodnoty majetku vo fonde pri jednotkovej zmene úrokovej sadzby, ktorá priamo alebo nepriamo ovplyvňuje hodnotu majetku vo fonde.
- [4] V mimoriadnych prípadoch je možné za účelom efektívneho riadenia likvidity (napr. vo výnimočnom prípade, kedy nebude vhodné v krátkom čase speňažiť CP v majetku vo fonde a bude potrebné na základe žiadosti podielnikov vyplatiť PL fondu podľa podmienok stanovených v tomto štatúte) prijať peňažné pôžičky, alebo úvery v prospech majetku vo fonde, za podmienky, (i) že je to v súlade so záujmami podielnikov, (ii) so súhlasom depozitára (iii) a v dĺžke nevyhnutnej na splnenie účelu ich prijatia, (iv) a nie dlhšie ako so splatnosťou do jedného roka od vzniku práva čerpať úver alebo pôžičku. Fond môže prijať peňažné pôžičky alebo úvery v prospech majetku fondu od bánk, pobočiek zahraničných bánk, alebo správcovskej spoločnosti, ktorá fond spravuje.
- [5] Ak je to v súlade so záujmami podielnikov a zákonom, môže realitná spoločnosť poskytnúť zo svojho majetku pôžičku správcovi v prospech majetku vo fonde, len ak má tento fond v realitnej spoločnosti majetkovú účasť, a to za účelom (i) doplnenia likvidných finančných prostriedkov do fondu kvôli dodržaniu zákonných, štatutárnych alebo interných limitov, (ii) alebo z dôvodu potreby pokrytia očakávaných spätných nákupov PL zo strany podielnikov.
- [6] Správca môže v súlade so zákonom z majetku vo fonde poskytnúť pôžičku len realitnej spoločnosti, v ktorej má majetkovú účasť. Účelom poskytovania pôžičiek z majetku fondu realitnej spoločnosti je v súlade so záujmami podielnikov fondu pokiaľ ide o:
- úhradu kúpnej ceny nehnuteľnosti resp. jej časti (najmä na základe kúpnej zmluvy),
 - financovanie výstavby nehnuteľností (najmä na základe zmluvy o dielo),
 - úhradu dane z pridanej hodnoty (DPH), príp. dane z nehnuteľností,
 - financovanie prevádzkových potrieb realitnej spoločnosti,
 - udržanie alebo zlepšenie stavu nehnuteľností,
 - rekonštrukciu nehnuteľností.
- [7] Realitná spoločnosť môže prijať pôžičku bezhotovostným spôsobom od:
- fondu (dlhodobá pôžička, ktorá je zabezpečená),
 - správcu fondu (krátkodobá pôžička, ktorá nemusí byť zabezpečená),
 - banky, alebo inej finančnej inštitúcie (krátkodobá aj dlhodobá pôžička, ktorá môže, ale aj nemusí byť zabezpečená).
- [8] Realitná spoločnosť, v ktorej má fond majetkovú účasť, môže za účelom nadobudnutia nehnuteľnosti do majetku tejto realitnej spoločnosti, alebo udržania, alebo zlepšenia jej stavu prijať v prospech jej majetku hypotekárne úvery, alebo úvery obdobného charakteru. Poskytovanie a prijímanie pôžičiek, alebo úverov je možné len pri splnení limitov uvedených v zákone.
- [9] V odôvodnených prípadoch, s ohľadom na dodržiavanie odbornej starostlivosti pri správe majetku vo fonde, a pokiaľ je to v súlade s investičnou politikou fondu, sa týmto štatútom zvyšuje limit podľa zákona; hodnota prevoditeľných CP a nástrojov peňažného trhu vydaných rovnakým emitentom môže tvoriť až 10% hodnoty majetku vo fonde, pričom celková hodnota CP emitentov, ktorých prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu tvoria viac ako 5% hodnoty majetku vo fonde, nesmie prekročiť 40% hodnoty majetku vo fonde. Tento

limit sa nevzťahuje na investície do majetkových účastí v realitných spoločnostiach. Fond môže nadobúdať do svojho majetku PL iných správcom spravovaných fondov.

- [10] Celková hodnota PL iných otvorených fondov, CP európskych fondov a CP iných zahraničných subjektov kolektívneho investovania môže tvoriť spolu maximálne 10% hodnoty majetku vo fonde.
- [11] Po predchádzajúcom súhlase depozitára možno v prospech majetku, alebo na ťarchu majetku vo fonde používať postupy a nástroje vzťahujúce sa na prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu, a to len na účel efektívneho riadenia investícií majetku vo fonde, za podmienky ich využitia v rozsahu, pri ktorom sa nezmení (i) spôsob investovania majetku vo fonde, (ii) jeho investičná stratégia určená v tomto štatúte (iii) a budú dodržané limity uvedené v tomto odseku. Predmetom používania postupov a nástrojov vzťahujúcich sa na prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu, môžu byť majetkové účasti v realitných spoločnostiach, investičné nástroje, do ktorých je možné investovať majetok vo fonde podľa investičnej stratégie uvedenej v tomto štatúte. Fond pri používaní postupov a nástrojov vzťahujúcich sa na prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu v prospech majetku, alebo na ťarchu majetku vo fonde, môže využívať nasledovné typy obchodov, pokiaľ budú splnené nasledovné limity a podmienky:
- a) *nákup predajnej opcie*, pri ktorej fond môže nadobudnúť za opčnú prémiiu od tretej strany právo požadovať v stanovenom čase a za vopred dohodnutú, alebo určenú cenu, odber podkladového aktíva z majetku fondu. Opcie môžu byť nakúpené do majetku vo fonde, ak celková hodnota týchto opčných prémieií toho istého typu nepresiahne 15% hodnoty majetku vo fonde, pričom bude dodržaný limit rizika protistrany podľa zákona, obchod bude ekonomicky primeraný a nákladovo efektívny. Cieľom uzatvárania takýchto typov obchodov je znižovanie rizík, ktorým je fond pri správe majetku vystavený,
 - b) *predaj kúpnej opcie*, pri ktorej fond môže predať za opčnú prémiiu tretej strane právo požadovať v stanovenom čase a za vopred dohodnutú, alebo určenú cenu, dodanie podkladového aktíva z majetku vo fonde. Opcie môžu byť predané z majetku vo fonde, ak celková hodnota týchto opčných prémieií toho istého typu nepresiahne 15% hodnoty majetku vo fonde, pričom bude dodržaný limit rizika protistrany podľa zákona, obchod je ekonomicky primeraný a nákladovo efektívny. Cieľom uzatvárania takýchto typov obchodov je vytváranie dodatočných príjmov fondu a znižovanie nákladov vo fonde v súvislosti s predajom realitnej spoločnosti.
- [12] Pri porušení limitov uvedených v tomto štatúte, pri ktorých lehota na zosúladenie nie je určená v zákone, musí správca vykonať opätovné zosúladenie do 3 mesiacov.

F. ZÁSADY HOSPODÁRENIA S MAJETKOM VO FONDE

- [1] Pri správe majetku vo fonde, správca koná s odbornou starostlivosťou a obozretnosťou, v najlepšom záujme podielnikov, v záujme stability trhu dodržiavaním všeobecne záväzných právnych predpisov, rozhodnutí NBS a tohto štatútu. Správca zodpovedá podielnikom, ktorých majetok spravuje vo fonde, za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia povinností vyplývajúcich zo zákona alebo tohto štatútu.
- [2] Správca zabezpečí, aby prijímané investičné rozhodnutia pri nakladaní s majetkom vo fonde boli vykonávané v súlade (i) s investičnou politikou a jej cieľmi, (ii) investičnou stratégiou, (iii) limitmi rizík tohto fondu. O uskutočnených obchodoch s majetkom vo fonde správca uchováva záznamy a písomnú dokumentáciu.
- [3] Majetok vo fonde eviduje správca oddelene od majetku v iných fondoch a od vlastného majetku. Správca vedie za fond samostatné účtovníctvo a zostavuje účtovnú závierku; účtovným obdobím je kalendárny rok.
- [4] Do majetku realitnej spoločnosti, v ktorej má fond majetkovú účasť, bude nadobúdaná nehnuteľnosť, ku ktorej je zriadené záložné právo len s predchádzajúcim súhlasom depozitára. K nehnuteľnosti v majetku realitnej spoločnosti, v ktorej má fond majetkovú účasť, bude možné zriadiť záložné právo len (i) s predchádzajúcim súhlasom depozitára, (ii) na účely zabezpečenia úveru poskytnutého fondom, a to v prospech majetku realitnej spoločnosti. Na účely zabezpečenia iného úveru, bude možné zriadiť záložné právo k nehnuteľnosti v majetku realitnej spoločnosti, v ktorej má fond majetkovú účasť len pri ekonomickom odôvodnení zriadenia takéhoto záložného práva.
- [5] Do majetku realitnej spoločnosti, v ktorej má fond majetkovú účasť, bude nadobúdaná nehnuteľnosť, ku ktorej bolo zriadené vecné bremeno, len (i) s predchádzajúcim súhlasom depozitára, (ii) a súvisí so správou, alebo s využitím dotknutej nehnuteľnosti. K nehnuteľnosti v majetku realitnej spoločnosti, v ktorej má fond majetkovú účasť, bude možné zriadiť vecné bremeno len s predchádzajúcim súhlasom depozitára.
- [6] Správca a depozitár zabezpečujú výkon akcionárskych práv, výkon povinností správcu a výkon povinností

depozitára, ako aj celkové fungovanie realitnej spoločnosti v súlade so zákonom prostredníctvom obsadenia predstavenstva alebo dozornej rady realitnej spoločnosti štatutárnymi zástupcami, alebo zamestnancami správcu, alebo prostredníctvom úpravy stanov realitnej spoločnosti.

- [7] Na nadobudnutie, zvýšenie, zníženie alebo zánik majetkovej účasti v realitnej spoločnosti, sa vyžaduje predchádzajúci súhlas depozitára. Predchádzajúci súhlas depozitára je potrebný aj na zmeny zakladateľskej zmluvy, alebo zakladateľskej listiny a stanov realitnej spoločnosti, ako aj na nadobúdanie/predaj nehnuteľností do/z majetku realitnej spoločnosti.
- [8] Stručný opis stratégie uplatňovania hlasovacích práv, ktoré sú spojené s CP v majetku vo fonde, je bezplatne prístupný v sídle správcu, na obchodných miestach správcu. Správca na požiadanie bezplatne poskytne podielníkovi podrobné informácie o opatreniach prijatých na základe tejto stratégie.
- [9] Pri pravidelnom oceňovaní majetku vo fonde správca zisťuje výšku výnosov z majetku vo fonde. Správca priebežne zahŕňa výnosy z majetku vo fonde vo výške výnosov z CP, nástrojov peňažného trhu a z vkladových účtov, ako aj iných výnosov priamo súvisiacich s nakladaním s majetkom vo fonde do aktuálnej ceny už vydaných PL.
- [10] Okrem odplaty za správu fondu a odplaty za výkon činnosti depozitára, náklady fondu tvoria:
- poplatky banke, alebo pobočke zahraničnej banky za vedenie bankových účtov, prevody finančných prostriedkov na účtoch, úroky z prijatých úverov a pôžičiek,
 - poplatky depozitárovi, alebo zahraničnému subjektu za úschovu a správu CP,
 - poplatky regulovanému trhu v zmysle zákona,
 - poplatky subjektom zabezpečujúcim obstaranie a vyrovnanie obchodov s CP,
 - odplata audítorovi za overenie účtovnej závierky fondu,
 - náklady účtované vo fonde sú v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov; dane vzťahujúce sa na majetok vo fonde sa vypočítavajú na základe aktuálnych daňových zákonov platných v Slovenskej republike
 - v prípade majetkových účastí v realitnej spoločnosti, ide o náklady spojené s nadobudnutím, vlastníctvom, vykonávaním majetkových práv, predajom majetkových účastí v realitnej spoločnosti.
- [11] Maximálna výška poplatkov za správu, ktoré môžu byť účtované fondu, európskemu fondu, alebo zahraničnému subjektu kolektívneho investovania podľa článku E. odsek [1] písmeno c) tohto štatútu, do ktorého sa plánujú investovať peňažné prostriedky fondu, nepresiahne 4% z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku v príslušnom fonde, európskom fonde, alebo zahraničnom subjekte kolektívneho investovania.
- [12] Výška nákladov uvedených v odseku [10] tohto článku sa stanovuje podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, podľa sadzovníka poplatkov príslušného subjektu, alebo na základe zmluvy s príslušným subjektom. V prípade, ak výška poplatkov a odmien, ktoré tvoria nákladovú položku fondu bude závisieť od obchodnej dohody strán, správca sa zaväzuje, že neprekročí ceny obvyklé v mieste a čase uzavretia obchodu.
- [13] Ostatné náklady spojené so správou fondu znáša správca.

G. PRAVIDLÁ OCEŇOVANIA MAJETKU A ZÁVÄZKOV VO FONDĚ

- [1] Oceňovanie majetku a záväzkov vo fonde uskutočňuje správca minimálne raz mesačne, v súlade so zákonom a opatrením NBS č.13/2011. Čistá hodnota majetku vo fonde sa vypočíta ako rozdiel medzi hodnotou majetku vo fonde a jeho záväzkami ku dňu ocenenia. Hodnotu majetku, čistú hodnotu majetku vo fonde, aktuálnu hodnotu podielu, aktualizuje správca minimálne raz mesačne.
- [2] Aktuálna hodnota podielu sa určí ako podiel čistej hodnoty majetku vo fonde a počtu podielov v obehu ku dňu ocenenia. Počet podielov v obehu predstavuje počet vydaných podielov znížený o počet vyplatených podielov. Výpočet aktuálnej hodnoty podielu sa vykoná na šesť desatinných miest. Pri výpočte sa použije zaokrúhľovanie smerom nadol. Rozdiel zo zaokrúhľovania je príjmom fondu.
- [3] Čistú hodnotu majetku vo fonde, aktuálnu hodnotu podielu, predajnú cenu PL, nákupnú cenu PL, zverejní správca raz mesačne na www.penzijna.sk, v sídle správcu, na obchodných miestach správcu a v periodickej tlači s celoštátnou pôsobnosťou uverejňujúcou burzové správy.
- [4] Hodnotu majetkovej účasti v realitnej spoločnosti určuje správca raz mesačne. Hodnota majetkovej účasti v realitnej spoločnosti pri jej nadobudnutí do majetku vo fonde sa určí súčinom podielu majetkovej účasti v realitnej spoločnosti a hodnoty vlastného imania realitnej spoločnosti uvedenej v poslednej účtovnej závierke realitnej spoločnosti, upravenej o hodnotu nehnuteľného majetku v majetku realitnej spoločnosti, pričom sa použijú účtovné závierky realitnej spoločnosti, nie staršie ako jeden mesiac, a určenie hodnoty

nehnutelného majetku v realitnej spoločnosti, nie staršie ako tri mesiace, vykonané znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom. Hodnota majetkovej účasti v založenej realitnej spoločnosti, ktorá nevznikla pri jej nadobudnutí do majetku vo fonde, sa určí obstarávacou cenou majetkovej účasti v realitnej spoločnosti.

- [5] Nezávislého oceňovateľa a znalca, ktorí určujú hodnotu nehnuteľností v majetku v realitnej spoločnosti, určuje správca po dohode s depozitárom. Odmeňovanie znalcov a nezávislých oceňovateľov sa riadi vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- [6] V prípade, že správca dodatočne zistení chybu pri ocenení majetku a záväzkov vo fonde, alebo nezrovnalosť pri výpočte aktuálnej hodnoty podielu, ktorá bude menšia ako 0,2% z aktuálnej hodnoty podielu, správca nie je povinný podielnikom vzniknutý rozdiel z nezrovnalosti v stanovení aktuálnej hodnoty podielu zohľadniť. V prípade, že táto nezrovnalosť dosiahne minimálne 0,2% z aktuálnej hodnoty podielu, správca pristúpi k odškodneniu podielnikov podľa princípu spravodlivého zaobchádzania s podielníkmi. Správca odškodní podielnikov buď (i) spôsobom bezodkladného vydania PL fondu v hodnote zodpovedajúcej tejto nezrovnalosti, najmenej však vo výške aktuálnej hodnoty podielu fondu, bez vstupného poplatku, (ii) alebo finančným vyrovnaním v rovnakej hodnote. Predstavenstvo správcu môže rozhodnúť o odškodnení podielnikov aj v prípade, že nezrovnalosť v stanovení aktuálnej hodnoty podielu bude menšia ako 0,2% z aktuálnej hodnoty podielu, najmä ak niektorému z podielnikov vznikla v dôsledku takejto nezrovnalosti významná škoda.

H. SPÔSOB ZVEREJŇOVANIA SPRÁV O HOSPODÁRENÍ S MAJETKOM VO FONDE

- [1] Správca zostaví a zverejní:
- najneskôr do štyroch mesiacov po uplynutí kalendárneho roka správu o hospodárení s majetkom vo fonde za uplynulý kalendárny rok (ďalej len „ročná správa“),
 - najneskôr do dvoch mesiacov po uplynutí prvých šiestich mesiacov kalendárneho roka správu o hospodárení s majetkom vo fonde za prvých šesť mesiacov kalendárneho roka (ďalej len „polročná správa“).
- [2] Správca sprístupní ročnú správu a polročnú správu na www.penzijna.sk a v listinnej podobe alebo na trvanlivom médiu v sídle správcu, v sídle depozitára a na obchodných miestach správcu.

I. PODIELOVÝ LIST

POSTUP A PODMIENKY VYDÁVANIA A VYPLATENIA, HORNÁ HRANICA VÝŠKY POPLATKOV SPOJENÝCH S VYDANÍM A VYPLATENÍM A SPÔSOB ICH URČOVANIA

- [1] PL je CP, ktorý znie na jeden podiel podielníka na majetku vo fonde, s ktorým je spojené právo podielníka na zodpovedajúci podiel na majetku vo fonde a právo podieľať sa na výnose z tohto majetku. PL zakladá rovnaké práva všetkých podielnikov.
- [2] PL fondu nie sú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu, ani zaradené do zoznamu mnohostranného obchodného systému.
- [3] PL sa vydáva v zaknihovanej podobe na meno. Hodnota PL sa rovná hodnote podielu vyjadrenej v mene EUR. Počiatočná hodnota jedného podielu bola stanovená v hodnote **0,010000 EUR**. Aktuálna hodnota podielu sa rovná aktuálnej cene PL. **Správca bude tri mesiace odo dňa začatia vydávania PL určovať aktuálnu cenu PL, ktorá sa bude rovnáť počiatočnej hodnote podielu.**
- [4] PL sú evidované správcom na účte majiteľa PL v rámci samostatnej evidencie v zmysle zákona, pričom spôsob a postup vedenia samostatnej evidencie je upravený v Spoločnom prevádzkovom poriadku správcu a depozitára, ktorý je zverejnený v sídle depozitára a správcu, na webovom sídle depozitára a správcu, a na obchodných miestach správcu. Pokiaľ sa podielník nedohodne so správcom inak, môže mať zriadený len jeden účet majiteľa. Účet majiteľa sa zriaďuje na základe Rámcovej zmluvy. Zriadenie účtu majiteľa je nevyhnutnou podmienkou vykonávania viacnásobných a/alebo opakovaných zadávaní pokynov, obsahom ktorých je Žiadosť o vydanie a/alebo vyplatenie PL, alebo žiadosti na iné transakcie s PL vykonávané majiteľom účtu podľa tohto článku.
- [5] Investor je povinný pri vstupnej (prvej) investícii do fondu uzavrieť Rámcovú zmluvu na obchodnom mieste správcu alebo prostredníctvom prostriedkov diaľkovej komunikácie (ďalej len „elektronicky“), a následne alebo súčasne s uzavretím Rámcovej zmluvy podať Žiadosť o vydanie PL (v listinnej alebo elektronickej podobe). Na základe Rámcovej zmluvy v prípade následnej investície do fondu, správca vydá PL aj na

- základe zaslania peňažných prostriedkov na určený účet fondu. Minimálna výška vstupnej investície je uvedená v predajnom prospekte fondu. Uzavretie Rámcovej zmluvy elektronicky je možné za podmienky, že investor má s Poštovou bankou, a.s. uzavretú zmluvu o využívaní elektronického bankovníctva (ďalej len „internet banking Poštovej banky, a.s.“).
- [6] Správca na základe úplnej písomnej Žiadosti o vydanie PL (v listinnej alebo elektronickej podobe), doručenej správcovi, vydá PL za predajnú cenu PL. **Predajná cena PL** predstavuje súčet aktuálnej ceny PL platnej k rozhodujúcemu dňu podľa tohto odseku a vstupného poplatku, ktorý je príjmom správcu. Horná hranica výšky vstupného poplatku je 5% z aktuálnej ceny PL a účtuje sa formou zrážky z predajnej ceny PL. Aktuálna výška vstupného poplatku je uvedená v kľúčových informáciách pre investorov a v predajnom prospekte fondu. **Rozhodujúcim dňom** pre stanovenie aktuálnej ceny PL je deň, kedy bola správcovi doručená úplná Žiadosť o vydanie PL, a peňažné prostriedky vo výške predajnej ceny PL, boli pripísané na určený účet fondu. Výšku vstupného poplatku môže správca znížiť s ohľadom na objem investovaných peňažných prostriedkov do fondu, pričom správca uplatňuje princíp spravodlivého zaobchádzania so všetkými investormi.
- [7] **Žiadosť o vydanie PL v listinnej podobe je úplná**, pokiaľ sú vyplnené všetky údaje uvedené na predtlačí určenej správcom, je investorom alebo podielnikom podpísaná a totožnosť investora alebo podielníka bola overená.
- [8] **Žiadosť o vydanie PL v elektronickej podobe**, je žiadosť podaná prostredníctvom internet bankingu Poštovej banky, a.s., alebo inými prostriedkami diaľkovej komunikácie. Žiadosť o vydanie PL prostredníctvom internet bankingu Poštovej banky, a.s. je úplná, pokiaľ sú v žiadosti vyplnené všetky údaje uvedené vo web aplikácii internet bankingu Poštovej banky, a.s. Žiadosť o vydanie PL prostredníctvom iných prostriedkov diaľkovej komunikácie je úplná, pokiaľ na základe takejto žiadosti správca môže jednoznačne identifikovať investora alebo podielníka a určiť obsah jeho vôle.
- [9] Ak peňažné prostriedky vo výške predajnej ceny PL nie sú pripísané na určený účet fondu do 90 dní od doručenia úplnej Žiadosti o vydanie PL správcovi, Žiadosť o vydanie PL stráca platnosť.
- [10] Ak správca v lehote 90 kalendárnych dní odo dňa pripísania peňažných prostriedkov (platbu) na určený účet fondu nedokáže identifikovať pripísané peňažné prostriedky a/alebo ich priradiť k doručenej Žiadosti o vydanie PL, správca uplynutím tejto lehoty, peňažné prostriedky bezodkladne vráti tým istým spôsobom, akým boli na určený účet fondu pripísané. Aby správca mohol jednoznačne identifikovať platbu, musí byť pri úhrade peňažných prostriedkov uvedený správny variabilný symbol, ktorým je rodné číslo podielníka alebo investora, u právnickej osoby IČO, alebo iné identifikačné číslo pridelené podielníkovi správcom a správny špecifický symbol, ktorým je číslo Žiadosti o vydanie PL, a súčasne peňažné prostriedky musia byť pripísané na určený účet fondu uvedený na predtlačí v Žiadosti o vydanie PL.
- [11] Pokiaľ na určený účet fondu investor alebo podielník uhradí inú sumu než uviedol v Žiadosti na vydanie PL, platí nevyvrátiteľná právna domnienka, že investor alebo podielník uhradením inej výšky sumy prejavil vôľu o vydanie PL v sume, ktorú uhradil na určený účet fondu. Správca vydá PL v sume, ktorá bola pripísaná na určený účet fondu, a takúto pripísanú sumu bude Správca považovať za predajnú cenu PL. Pripísaná suma na určený účet podielového fondu musí byť aspoň vo výške vstupnej alebo následnej investície.
- [12] Správca môže odmietnuť vydať PL, najmä ak ide o neobvykle vysokú sumu, alebo ak je podozrenie, že peňažné prostriedky pochádzajú z trestnej činnosti alebo financovania terorizmu.
- [13] Podielník môže následné investície do fondu vykonávať spôsobmi uvedenými v odseku [7] a [8] tohto článku. Výška následnej investície je uvedená v predajnom prospekte fondu.
- [14] Správca môže pravidelne vydávať PL na základe podmienok stanovených investorom v Žiadosti o vydanie PL s programom investičného sporenia, v rámci ktorého investor investuje dohodnutú sumu na dohodnuté časové obdobie, alebo do doby dosiahnutia určenej cieľovej sumy investičného sporenia. Na vydávanie PL v rámci programu investičného sporenia sa vzťahujú odseky [5] až [13] tohto článku rovnako. Minimálna výška vstupnej a následnej investície v rámci programu investičného sporenia je zverejnená na www.penzijna.sk v dokumente Poplatky.
- [15] **Správca vypláti PL** bezodkladne, na základe úplnej Žiadosti (listinnej alebo elektronickej) o vyplatenie PL doručeného správcovi, za nákupnú cenu PL. **Nákupná cena PL** predstavuje rozdiel aktuálnej ceny PL platnej k rozhodujúcemu dňu podľa tohto odseku a výstupného poplatku, ktorý je príjmom správcu. Horná hranica výšky výstupného poplatku je 5% z aktuálnej ceny PL. Aktuálna výška výstupného poplatku je uvedená v kľúčových informáciách pre investorov a v predajnom prospekte fondu. **Rozhodujúcim dňom** pre stanovenie aktuálnej ceny PL je deň, kedy bola správcovi doručená úplná Žiadosť o vyplatenie PL. Správca nebude výstupný poplatok účtovať, ak súčet vstupného poplatku a výstupného poplatku prekročí

- 5 % z aktuálnej ceny PL v čase jeho vyplatenia.
- [16] **Žiadosť o vyplatenie PL sa podáva len v listinnej podobe**, je úplná, ak je podielnikom podpísaná a sú vyplnené všetky povinné údaje uvedené na predtlačí určenej správcom. Ak Žiadosť o vyplatenie PL neobsahuje všetky požadované náležitosti, a podielnik nedoplní alebo neopraví Žiadosť o vyplatenie PL do 90 kalendárnych dní od jej doručenia správcom, žiadosť o vyplatenie PL stráca platnosť. Správca si vyhradzuje právo neakceptovať Žiadosť o vyplatenie PL podanú iným spôsobom než na predtlačí určenej správcom.
- [17] Správca uhradí peňažné prostriedky z vyplatenia PL v prospech peňažného účtu určeného podielnikom v Žiadosti o vyplatenie PL, alebo v hotovosti prostredníctvom šekovej poukážky na adresu bydliska, ktorú si podielnik v Žiadosti o vyplatenie PL určil, za podmienky, že ide o adresu bydliska na území v Slovenskej republike. Vyplatením PL zaniká, a správca ho odpíše z účtu majiteľa PL.
- [18] Na základe žiadosti podielnika, môže byť vyplatenie PL spojené so súčasným vydaním PL iného fondu správcu. Na prestup medzi fondmi sa primerane použijú ustanovenia tohto článku. Podrobnosti o prestupe medzi fondmi sú uvedené v predajnom prospekte fondu.
- [19] Správca môže vyhlásením podmienok marketingovej akcie na www.penzijna.sk, v sídle správcu a na obchodných miestach správcu pristúpiť k zníženiu resp. odpusteniu uplatňovania poplatkov, najmä vstupného poplatku, výstupného poplatku a poplatku za prestup medzi fondmi. Má sa za to, že investor, ktorý počas trvania marketingovej akcie doručí správcom Žiadosť o vydanie PL a uhradí peňažné prostriedky vo výške predajnej ceny PL podľa odseku [6] tohto článku, a podielnik ktorý počas trvania marketingovej akcie uhradí peňažné prostriedky vo výške predajnej ceny PL podľa odseku [13] tohto článku, alebo podielnik požiadá o prestup medzi fondmi podľa odseku [18] tohto článku, akceptuje podmienky marketingovej akcie, pokiaľ v Žiadosti o vydanie PL nie je dohodnuté inak.
- [20] **Správca môže v mimoriadnych prípadoch, pokiaľ je to v záujme podielnikov, najdlhšie však na 12 mesiacov, pozastaviť vyplácanie PL.** O dôvodoch, dobe pozastavenia vyplácania PL a o obnovení vyplácania PL, správca bezodkladne informuje podielnikov na www.penzijna.sk, v sídle správcu a na obchodných miestach správcu. Od začiatku doby pozastavenia vyplácania PL, správca nesmie vyplácať ani vydávať PL fondu. Zákaz sa vzťahuje aj na vyplatenie a vydanie PL, o ktorých vyplatenie alebo vydanie bolo požadované do doby pozastavenia vyplácania PL, a pri ktorých ešte nedošlo k ich vyplateniu alebo vydaniu. Po obnovení vydávania a vyplácania PL, správca vydá alebo vyplatí PL, ktorých vydávanie alebo vyplácanie bolo pozastavené, a to za aktuálnu cenu PL ku dňu obnovenia vyplácania PL.
- [21] Podielnik nemá právo na úrok z omeškania za dobu pozastavenia vyplácania PL; to neplatí, ak správca bol v omeškaní už v čase pozastavenia vyplácania PL, alebo ak NBS zrušila rozhodnutie správcu pozastaviť vyplácanie PL.
- [22] Správca počas plynutia lehoty na opravu alebo doplnenie Žiadosti o vydanie PL uvedenej v odseku [9] a [10] tohto článku alebo Žiadosti o vyplatenie PL uvedenej v odseku [16] tohto článku, nie je v omeškaní s vydaním PL alebo vyplatením PL.
- [23] **Žiadosť o pravidelné vyplácanie PL sa podáva len v listinnej podobe a na vybraných obchodných miestach správcu** zverejnených na www.penzijna.sk. V Žiadosti o pravidelné vyplácanie PL si podielnik určí dátum pravidelného vyplácania, počet PL, alebo presnú výšku sumy určenú na pravidelné vyplácanie. Správca bude vykonávať jednotlivé vyplácanie PL bez zbytočného odkladu, za nákupnú cenu PL určenú k rozhodujúcemu dňu. Minimálna výška sumy určená na pravidelné vyplácanie PL nemôže byť nižšia ako 15 EUR. Pokiaľ hodnota vydaných PL počas pravidelného vyplácania klesne pod hodnotu 15 EUR, alebo klesne pod hodnotu podielnikom zvolenej sumy, správca si vyhradzuje právo vyplatiť všetky vydané PL. Pokiaľ má podielnik zriadený program investičného sporenia, môže Žiadosť o pravidelné vyplácanie PL podať až po uplynutí doby sporenia resp. dosiahnutia cieľovej sumy.
- [24] Na pravidelné vyplácanie PL sa primerane vzťahujú odseky [15] až [22] tohto článku, vrátane účtovania zrážkovej dane, ktorej výška a spôsob výpočtu je uvedený v predajnom prospekte, ako aj výstupného poplatku, ktorého aktuálna výška je uvedená v predajnom prospekte.

J. POSTUP PRI ZMENE ŠTATÚTU

- [1] Správca je oprávnený vykonať zmeny tohto štatútu počas trvania zmluvného vzťahu medzi správcom a podielnikom v závislosti na zmene zákona alebo iných príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, alebo na základe rozhodnutia NBS, alebo na základe zmeny obchodnej politiky správcu.
- [2] Zmeny štatútu schvaľuje predstavenstvo správcu.

- [3] Štatút a jeho zmeny sú platné a účinné v deň stanovený rozhodnutím predstavenstva správcu, najskôr však v deň nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia NBS o udelení predchádzajúceho súhlasu na zmenu štatútu, alebo rozhodnutia NBS, ktorým boli nariadené zmeny štatútu podľa zákona.
- [4] Zmeny štatútu vrátane úplného znenia štatútu budú zverejnené v sídle správcu, v sídle depozitára, na www.penzijna.sk, obchodných miestach správcu spolu s oznámením o dátume účinnosti, najneskôr 10 pracovných dní pred dňom, kedy nadobudnú zmeny štatútu účinnosť. Nadobudnutím účinnosti zmien štatútu, stráca platnosť predchádzajúce znenie štatútu.
- [5] Správca na požiadanie, bezplatne doručí investorovi v listinnej podobe aktuálne znenie štatútu.
- [6] Informáciu o zlúčení fondu s iným fondom, alebo informáciu o prevode správy fondu na inú správcovskú spoločnosť, správca zverejní spôsobom podľa odseku [4] tohto článku.

K. POSTUP PRI ZMENE PREDAJNÉHO PROSPEKTU FONDU A KLÚČOVÝCH INFORMÁCIÍ PRE INVESTROV

- [1] Správca je oprávnený vykonať zmeny predajného prospektu a kľúčových informácií pre investorov počas trvania zmluvného vzťahu medzi správcom a podielnikom v závislosti na zmene zákona alebo iných príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, alebo na základe rozhodnutia NBS, alebo na základe zmeny obchodnej politiky správcu.
- [2] Zmeny predajného prospektu a kľúčových informácií pre investorov schvaľuje predstavenstvo správcu a nadobúdajú účinnosť dňom rozhodnutia predstavenstva správcu.
- [3] Zmeny predajného prospektu a kľúčových informácií pre investorov, vrátane ich úplného znenia budú zverejnené v sídle správcu, v sídle depozitára, na www.penzijna.sk, na obchodných miestach správcu spolu s oznámením o dátume účinnosti najneskôr 5 pracovných dní pred dňom, kedy nadobudnú zmeny účinnosť. Nadobudnutím účinnosti zmien predajného prospektu a kľúčových informácií pre investorov, stráca platnosť a účinnosť ich predchádzajúce znenie. S aktuálnym platným a účinným znením predajného prospektu je možné sa oboznámiť na www.penzijna.sk.
- [4] Správca na požiadanie bezplatne doručí investorovi v listinnej podobe predajný prospekt fondu a kľúčové informácie pre investorov fondu.

L. SPOLOČNÉ, PRECHODNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- [1] Štatút je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy podielníka so správcom. Podielnik akceptuje ustanovenia štatútu nadobudnutím PL.
- [2] Peňažné prostriedky získané vydávaním PL a majetok za ne nadobudnutý vo fonde, sú spoločným majetkom podielníkov. Každý podielnik môže uplatňovať svoje práva voči správcovi samostatne.
- [3] Zoznam obchodných miest správcu je zverejnený na www.penzijna.sk.
- [4] Tento štatút schválilo predstavenstvo správcu dňa 20.03.2017 s účinnosťou od 14.06.2017 v súlade s právoplatným rozhodnutím NBS o udelení povolenia na vytvorenie verejného špeciálneho fondu nehnuteľností, zo dňa 12.06.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.06.2017.

M. VYHLÁSENIE PREDSTAVENSTVA

Predstavenstvo správcu vyhlasuje, že skutočnosti uvedené v tomto štatúte sú aktuálne, úplné a pravdivé.

V Bratislave, dňa 02.06.2017

.....
Ing. Vladimír Salkovič
člen predstavenstva

.....
Ing. Michal Hausner
člen predstavenstva

Príloha č. 1

Zoznam štátov, na území ktorých sa nachádzajú nehnuteľnosti, do ktorých realitné spoločnosti plánujú investovať ich majetok, resp. štátov, v ktorých majú sídlo realitné spoločnosti, do ktorých majetkových účastí správca plánuje investovať majetok vo fonde

Členské štáty Európskej únie; štáty, ktoré sú súčasťou Európskeho hospodárskeho priestoru; Austrália, Čile, Island, Izrael, Japonsko, Kanada, Kórea, Mexiko, Nový Zéland, Nórsko, Turecko, Švajčiarsko, USA.

Príloha č. 2

Zoznam zahraničných búrz CP a iných regulovaných trhov v nečlenskom štáte

American Stock Exchange Inc., Australian Stock Exchange Ltd., Belgrade Stock Exchange, Bolsa de Valores do Rio de Janeiro, Bolsa Mexicana de Valores, Bourse de Montreal, Chicago Stock Exchange, Istanbul Stock Exchange, Korea Stock Exchange, NASDAQ Stock Market, National Stock Exchange of India Ltd., New York Stock Exchange Inc., New Zealand Stock Exchange, Osaka Securities Exchange, Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange, Singapore Exchange Securities Trading Ltd., Taiwan Stock Exchange, The Toronto Stock Exchange, Tokyo Stock Exchange, Zagreb Stock Exchange.

Príloha č. 3

Zoznam zahraničných búrz CP a iných regulovaných trhov v nečlenskom štáte pre nové emisie CP

American Stock Exchange Inc., Australian Stock Exchange Ltd., Bourse de Montreal, Chicago Stock Exchange, NASDAQ Stock Market, New York Stock Exchange Inc., The Toronto Stock Exchange, Tokyo Stock Exchange, Zagreb Stock Exchange.