

**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](http://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, vyrovnať 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 podielníkov, 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 oceňovanie 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 a viac	1,00

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

Výstupný poplatok do 2 rokov od vydania PL v %	Výstupný poplatok po uplynutí 2 rokov od vydania PL v %
1,00	0,00

Vstupný a výstupný poplatok je správca oprávnený znížiť, a to najmä s ohľadom na výšku investovanej sumy, ktorú bude investor investovať do fondu, ako aj s ohľadom na distribučný kanál, pričom správca uplatňuje princíp spravodlivého zaobchádzania so všetkými investormi.

- 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 podielníkov. 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 časti 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 nábrežie 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.
- Stabilný fond o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.
- J&T PROFIT EUR zmiešaný 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 zamestnanca zodpovedného za riadenie 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. Mgr. Ivana Kubisová

- členka predstavenstva
- členka 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. Peter Hajko – člen predstavenstva Poštovej banky, a.s., člen dozornej rady správcu. Člen dozornej rady spoločností PB Finančné služby, a.s., PB Partner, a.s., 365.fintech, 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.
3. Ing. Dávid Lupták, PhD, – člen dozornej rady správcu ako aj Dôchodkovej správcovskej spoločnosti Poštovej banky, d.s.s., a.s.

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 rizikovými 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](http://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 držiteľskej 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 OSOBACH, 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](http://www.penzijna.sk).

#### **6. INÉ INFORMÁCIE O INVESTOVANÍ**

6.1. Vývoj hodnoty majetku a výnosov z hospodárenia s majetkom vo fonde od vytvorenia fondu k 31.12. príslušného kalendárneho roka.

**6.2. UPOZORNENIE:** Údaje uvedené v tabuľke č. 1 nepredpokladajú vývoj týchto ukazovateľov v budúcnosti.

**6.3. Profil typického investora:** Fond je určený pre dynamických investorov, ktorí majú záujem dlhodobjšie 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 vyrovnaného 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 využívajúc 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. Výška nákladov a poplatkov fondu, prehľad ostatných finančných nákladov alebo poplatkov hradených z majetku vo fonde k 31.12. príslušného kalendárneho roka je uvedený v tabuľke č. 2. a 3.
- 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 správcou. Uhradenie odplaty zvyšuje kvalitu príslušnej služby vo vzťahu ku ktorej sa hradí a nebráni správcovi konať v záujme podielníkov. Podrobnejšie informácie o týchto poplatkoch a províziách poskytne správca podielníkovi 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.
- 7.4. Poplatky, ktoré uhrádza podielník sú uvedené v prílohe č. 1

## **8. OSOBITNÉ 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.penzijina.sk](http://www.penzijina.sk), a ktorý je záväzný pre spoločnosť, depozitára a podielníka. 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.
- 9.3. Údaje uvedené v tabuľke č.1 až 3 boli aktualizované 18.03.2019.
- 9.4. Zmena predajného prospektu vykonaná v ods. 1.15 a 1.16 bola schválená predstavenstvom spoločnosti dňa 27.05.2019 s účinnosťou od **01.07.2019**.

V Bratislave dňa 27.05. 2019

.....  
Ing. Martin Kaňa  
predseda predstavenstva

.....  
Ing. Vladimír Salkovič  
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 31.12. príslušného roka

	2017	2018
NAV (v EUR)	55 362 763	87 082 622
Výkonnosť p.a. (v EUR)	-	3,9%

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

Ostatné náklady alebo poplatky v tis. EUR	2018
Náklady na operácie s CP	25
Náklady na ostatné operácie	0
Výplata podielnikov	0
Daň z príjmov	0
Daň z úrokov terminovaných vkladov	0
Spolu	<b>25</b>

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

<b>Druh nákladu alebo poplatku podielového fondu v tis. EUR</b>	<b>2018</b>
Odplata za spravovanie podielového fondu	999
Odplata za výkon činnosti depozitára	67
Daňové náklady	115
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	1
Poplatky za audit	7
Poplatky depozitárovi za vedenie bežných účtov a prevody finančných prostriedkov	1