

### PREDAJNÝ PROSPEKT

#### špeciálneho fondu nehnuteľností

**PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.  
(ďalej len „Predajný prospekt“).**

Predajný prospekt podielového fondu je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy podielníka so správcovskou spoločnosťou. V zmysle zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v platnom znení (ďalej len „Zákon“) podielnik nadobudnutím podielového listu akceptuje ustanovenia Predajného prospektu podielového fondu. Predajný prospekt podielového fondu sa môže v zmysle Zákona počas trvania zmluvného vzťahu medzi správcovskou spoločnosťou a podielnikom meniť, a to spôsobom podľa Článku I štatútu podielového fondu.

#### Článok A – Informácie o podielovom fonde

- (1) Názov podielového fondu je PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a.s. (ďalej len „Fond“). Skrátenejší názov fondu je PARTNERS Fond realitných investícií.
- (2) Fond je vytvorený ako špeciálny podielový fond nehnuteľností. Fond patrí medzi verejné špeciálne podielové fondy a má formu otvoreného podielového fondu.
- (3) Fond spĺňa podmienky ustanovené Zákonom a nespĺňa požiadavky Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2009/65/ES z 13. júla 2009 o koordinácii zákonov, iných právnych predpisov a správnych opatrení týkajúcich sa podnikov kolektívneho investovania do prevoditeľných cenných papierov (PKIPCP) v platnom znení.
- (4) Fond bol vytvorený v roku 2021 na dobu neurčitú na základe rozhodnutia Národnej banky Slovenska (ďalej len „NBS“) č.z.: 100-000-305-816 k č.sp.: NBS1-000-055-822 o udelení povolenia na vytvorenie verejného špeciálneho fondu zo dňa 20.9.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť 22.9.2021.
- (5) Štatút Fondu je súčasťou tohto Predajného prospektu. Štatút Fondu, ročné a polročné správy o hospodárení s majetkom vo Fonde možno bezplatne získať v sídle správcovskej spoločnosti a depozitára, prostredníctvom podriadených finančných agentov a na webovom sídle správcovskej spoločnosti [www.partnersasset.sk](http://www.partnersasset.sk).
- (6) Na majetok Fondu sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o dani z príjmov“) a ustanovenia relevantných medzinárodných zmlúv o zamedzení dvojitého zdanenia.
  - a. Predmetom dane z príjmov fyzických a právnických osôb sú príjmy z podielových listov (ďalej len „PL“) dosiahnuté z ich vyplatenia (vrátenia). Daň je vyberaná zrážkou, pričom platiteľom dane je správcovská spoločnosť. Zrážková daň sa pri vyplatení PL 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 o dani z príjmov môžu pri podaní daňového priznania požiadať o vrátenie preddavku na daň. Správcovská spoločnosť nevykoná zrážku dane, ak je príjmom výnosu z vyplatenia PL

podielový fond, dôchodkový fond, doplnkový dôchodkový 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. Daňový režim podielnikov, ktorí nie sú daňovými rezidentmi Slovenskej republiky, sa riadi predovšetkým ustanoveniami zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia uzavretej medzi Slovenskou republikou a ich rezidenčnou krajinou. Niektorí podielníci môžu podliehať špecifickým daňovým režimom a uvedené spôsoby zdaňovania príjmov plynúcich z investícií vo fondoch nemusia byť pre nich platné a úplné. Zdaňovanie príjmov z investovania do Fondu sa môže meniť v súvislosti s legislatívnymi zmenami v oblasti dane z príjmov, preto správcovská spoločnosť v prípade nejasností týkajúcich sa príslušného zdaňovania odporúča možnosť využitia odborného daňového poradenstva.

- b. Výnosy z majetku vo Fonde sa zahŕňajú do aktuálnej ceny podielových listov.
- (7) Účtovné závierky Fondu sa zostavujú k 30.6. a 31.12. príslušného kalendárneho roka. Priebežná účtovná závierka bez poznámok sa zostavuje k poslednému dňu kalendárneho štvrťroka.
- (8) Audit účtovnej závierky Fondu vykonáva VGD SLOVAKIA s.r.o., Moskovská 13, 811 08 Bratislava, IČO: 36 254 339, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka 74698/B.
- (9) Údaje o PL a postup pri zrušení Fondu:
  - a. Práva spojené s PL, podoba a forma PL, spôsob evidencie PL sú uvedené v Článku H bodoch 1 až 4 štatútu Fondu,
  - b. K zrušeniu Fondu môže dôjsť v súlade so Zákonom na základe rozhodnutia NBS o odobratí povolenia na vytvorenie Fondu, rozhodnutia správcovskej spoločnosti o vrátení povolenia na vytvorenie Fondu po predchádzajúcom súhlase NBS, alebo ak povolenie na vytvorenie Fondu zaniklo, vrátane zániku povolenia uplynutím doby, na ktorú bol Fond vytvorený. Podielník nie je oprávnený žiadať o zrušenie Fondu. Po vzniku skutočností majúcich za následok zánik a zrušenie Fondu, je správcovská spoločnosť povinná okamžite skončiť vydávanie a vyplácanie PL a do šiestich mesiacov vykonať mimoriadnu účtovnú závierku Fondu, predatť 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. V odôvodnených prípadoch v zmysle Zákona môže byť táto lehota predĺžená najviac o dvanásť mesiacov. Informáciu o zrušení Fondu správcovská spoločnosť zverejňuje spôsobom podľa Článku K. bod 4 štatútu Fondu.
- (10) Spôsob a podmienky vydávania PL sú opísané v Článku H bodoch 4 až 14 štatútu Fondu. Správcovská spoločnosť používa žiadosť o vydanie PL, ktorá je obsiahnutá v Rámcovej zmluve o investovaní alebo dodatku k Rámcovej zmluve o investovaní, ktorú uzatvárajú medzi sebou správcovská spoločnosť a investor.
- (11) Každá investícia poukázaná na účet Fondu musí byť jednoznačne identifikovaná variabilným symbolom (číslo Rámcovej zmluvy o investovaní) a špecifickým symbolom (jedinečné 10-miestne číslo vygenerované správcovskou spoločnosťou).
- (12) V prípade jednorazovej investície investor v žiadosti o vydanie PL uvádza investičné parametre, ktoré sú správcovskou spoločnosťou stanovené nasledovne:
  - a. Minimálna výška jednorazovej investície: 500 EUR
  - b. Minimálny investičný horizont: 5 rokov

- c. Maximálna výška vstupného poplatku: 2,50%
- (13) Spôsob a podmienky vyplatenia PL a okolnosti, za ktorých môže byť pozastavené právo na vyplatenie PL, sú opísané v Článku H bodoch 15 až 18 štatútu Fondu. Správcovská spoločnosť vyplatí podielníkovi PL po doručení Žiadosti o vyplatenie PL (listinnej alebo elektronickej) k rozhodujúcemu dňu v prípade bežnej likvidity Fondu bezodkladne, v opačnom prípade do šiestich mesiacov. Správcovská spoločnosť môže v mimoriadnych prípadoch dočasne, najdlhšie však na 12 mesiacov, pozastaviť vyplácanie PL Fondu, a to len ak je to v záujme podielnikov. Správcovská spoločnosť nie je povinná vyplácať PL Fondu po dobu najviac prvých troch rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o udelení povolenia na vytvorenie Fondu.
- (14) Opis pravidiel pre výpočet a použitie výnosov v majetku Fondu je upravený v Článku F bode 2 štatútu Fondu.
- (15) 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 Článkoch D a E štatútu Fondu.
- a. Správcovská spoločnosť môže investovať do aktív vymedzených Zákonom. Podľa Článku E bodov 1 až 10 štatútu Fondu ide o nehnuteľnosti, majetkové účasti v realitných spoločnostiach, iné aktíva, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností, európske alebo zahraničné subjekty kolektívneho investovania, vklady a termínované účty, nástroje peňažného trhu, dlhopisy, akcie, iné prevoditeľné cenné papiere popr. deriváty. Maximálna výška poplatkov za správu podľa § 157 Zákona, ktoré môžu byť účtované fondom do ktorých sa plánuje investovať majetok Fondu, je 5%.
- b. Údaje o úveroch a pôžičkách, ktoré možno pri správe majetku Fondu použiť sú upravené v Článku E bodoch 11 až 15 štatútu Fondu.
- c. 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 eliminovania alebo obmedzenia voči akciovému, úrokovému a menovému riziku Fondu. 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 podmienkach, za ktorých je možné majetok Fondu investovať do finančných derivátov, sú upravené v Článku E bod 4 štatútu Fondu.
- d. Fond nemá stanovený benchmark.
- (16) Pravidlá pre oceňovanie majetku a záväzkov Fondu sú uvedené v Článku G štatútu Fondu.
- (17) Údaje o výpočte, zverejňovaní, mieste, periodicite a spôsobe určenia aktuálnej ceny podielového listu, predajnej ceny podielového listu a nákupnej ceny podielového listu a čistej hodnoty majetku Fondu:
- a. Spôsob určenia aktuálnej hodnoty PL je uvedený v Článku G bode 2 štatútu Fondu. Aktuálna hodnota podielu sa určuje raz mesačne k 15. kalendárnemu dňu príslušného mesiaca. Aktuálna hodnota podielu sa rovná aktuálnej cene PL (ďalej len „Aktuálna cena PL“).
- b. Spôsob, miesto a periodicita zverejňovania Aktuálnej ceny PL, predajnej ceny podielového listu, nákupnej ceny podielového listu a čistej hodnoty majetku Fondu sú upravené v Článku G bode 2 štatútu Fondu.

- (18) Výška vstupného poplatku, t.j. poplatku spojeného s vydaním PL, sa určuje v % z objemu investície, pričom hodnota tohto vstupného poplatku investíciu investora znižuje.

**Stanovenie vstupného poplatku**

Výška investície	Výška vstupného poplatku v %
Do 49 999,99 €	2,50
Od 50 000 € do 199 999,99 €	2,00
Od 200 000 € do 499 999,99 €	1,50
Od 500 000 € do 999 999,99 €	1,00
Od 1 000 000 €	0,50

- (19) Výška výstupného poplatku, t.j. poplatku spojeného s vyplatením PL, sa určuje v %, pričom jeho výška závisí od počtu uplynutých rokov od nadobudnutia PL podielnikom. Objem vyplatených peňažných prostriedkov pri redemácii (vyplatení PL) bude podielnikovi znížený o hodnotu tohto výstupného poplatku. Správcovská spoločnosť nebude výstupný poplatok účtovať, a to ani v jeho čiastočnej výške, ak súčet vstupného poplatku pri vydaní PL a výstupného poplatku pri vyplatení PL prekročí 5 % z Aktuálnej ceny PL v čase jeho vyplatenia.

**Stanovenie výstupného poplatku**

Počet rokov od nadobudnutia PL	Výška poplatku v %
Redemácia v 1. roku	3,00
Redemácia v 2. roku	2,00
Redemácia v 3. roku	1,00
Redemácia v 4. a ďalších rokoch	0,00

- (20) Vstupný a výstupný poplatok je správcovská spoločnosť oprávnená znížiť, a to najmä s ohľadom na výšku investovanej sumy, ktorú bude investor investovať do Fondu, s ohľadom na distribučný kanál, pričom správcovská spoločnosť uplatňuje princíp spravodlivého zaobchádzania so všetkými investormi.
- (21) Minimálna hodnota redemácie je 100 €. Stanovenie minimálnej hodnoty redemácie sa neuplatní, ak podielnik redemuje všetky PL evidované na majetkovom účte.

**Stanovenie poplatku za presun medzi fondami**

Poplatok za presun medzi fondami
neuplatňuje sa

- (22) Údaje o druhoch, výške a výpočte odplaty účtovanej na ťarchu majetku Fondu:
- a. Aktuálna výška koeficientu základnej zložky odplaty za správu Fondu predstavuje 1,00 % z priemernej čistej hodnoty majetku vo Fonde a aktuálna výška koeficientu výkonnostnej

zložky odplaty za správu Fondu, ktorá sa vypočítava zo zhodnotenia Fondu po odpočítaní základnej zložky odplaty a odplaty za výkon funkcie depozitára, predstavuje 10 %. Spôsob výpočtu je upravený v Článku B bodoch 4 až 7 štatútu Fondu. Konkrétny príklad metodiky a výpočtu výkonnostnej zložky odplaty je pre lepšie pochopenie modelu pre investorov uvedený v prílohe č. 1 Predajného prospektu.

- b. Referenčným ukazovateľom, s ktorým sa porovnáva výkonnosť Fondu pre účely nároku Správcovskej spoločnosti na výkonnostnú zložku odplaty je najvyššia dosiahnutá hodnota, t.j. model High-Water Mark (ďalej len „HWM“). Výkonnostná zložka odplaty sa môže účtovať len v prípade dosiahnutia novej najvyššej hodnoty pripadajúcej na jeden podiel v deň ocenenia majetku a záväzkov Fondu počas referenčného obdobia výkonnosti. Referenčným obdobím výkonnosti, t.j. obdobím v ktorom sa výkonnosť porovnáva v rámci HWM modelu, je celá životnosť fondu. Frekvencia výpočtu výkonnostnej zložky odplaty je totožná s frekvenciou oceňovania majetku a záväzkov Fondu podľa Článku G Štatútu. Frekvencia splatnosti výkonnostnej zložky odplaty je v prípade nároku Správcovskej spoločnosti bezodkladne, zvyčajne do 30 dní.
- c. Aktuálna odplata za výkon funkcie depozitára predstavuje 0,15 % z priemernej čistej hodnoty majetku vo Fonde. Spôsob jej výpočtu je upravený v Článku C bodoch 4 až 6 štatútu Fondu.
- d. Správcovská spoločnosť má uzatvorené zmluvy s finančnými agentmi podľa zákona č. 186/2009 Z.z. o finančnom sprostredkovaní resp. podľa Zákona za účelom distribúcie PL (ďalej len „Distribučné kanály“). Správcovská spoločnosť poskytuje Distribučným kanálom peňažné plnenia, najmä vo forme provízie 0% až 100% zo vstupného poplatku, 0% až 50% z odplaty správcovskej spoločnosti za správu Fondu, prípadne tiež peňažné a nepeňažné plnenia na účel aktivít zameraných na podporu predaja PL Fondu, vrátane plnení vo forme výhier zo súťaží organizovaných správcovskou spoločnosťou. Všetky tieto poskytnuté plnenia slúžia na úhradu nákladov na strane Distribučných kanálov PL, ako aj zvýšenie kvality príslušnej služby, vo vzťahu ku ktorej sa plnenia poskytujú, pričom nebránia správcovskej spoločnosti konať v záujme podielnikov. Správcovská spoločnosť na požiadanie poskytne podrobnosti o týchto plneniach pre Distribučné kanály.
- e. Fondu môžu byť účtované pri investíciách do cenných papierov fondov, európskych fondov alebo zahraničných subjektov kolektívneho investovania podľa Zákona poplatky za správu, pričom maximálna výška takejto ročnej odplaty / poplatkov za správu nepresiahne 5 % z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku v príslušnom fonde, európskom fonde alebo zahraničnom subjekte kolektívneho investovania.
- f. Údaje o ďalších nákladoch sú upravené v Článku F bode 5 štatútu Fondu.

### Článok B – Informácie o správcovskej spoločnosti

- (1) Fond spravuje správcovská spoločnosť PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a.s., so sídlom Einsteinova 24, 851 01 Bratislava - mestská časť Petržalka, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 7098/B, IČO: 53 068 351 (ďalej len „Správcovská spoločnosť“).
- (2) Správcovská spoločnosť vznikla 6.5.2020 na dobu neurčitú, má právnu formu akciovej spoločnosti.

- (3) Základné imanie vo výške 300 000 EUR je splatené v plnej výške.
- (4) Správcovská spoločnosť spravuje tieto špeciálne fondy:
- PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a.s.
- (5) Predstavenstvo a dozorná rada Správcovskej spoločnosti:
- Predstavenstvo:
    - Ing. Jakub Rosa, predseda predstavenstva.
    - Ing. Andrea Halmová, podpredsa predstavenstva.
    - Mgr. Martin Čája, člen predstavenstva, ktorý zároveň zastáva funkciu v štatutárnom orgáne spoločnosti majetkovo prepojenej so Správcovskou spoločnosťou – člen predstavenstva PARTNERS Investments, o.c.p., a.s..
  - Dozorná rada:
    - Ing. Jozef Bartánus, ktorý zároveň zastáva funkcie v štatutárnych a dozorných orgánoch spoločností majetkovo prepojených so Správcovskou spoločnosťou – konateľ PARTNERS GROUP SK s.r.o., konateľ PARTNERS GLOBE, s.r.o., člen predstavenstva PARTNERS poisťovňa, a.s. a člen dozornej rady PARTNERS GROUP HOLDING SK, a.s.
    - Ján Müller, ktorý zároveň zastáva funkcie v štatutárnych a dozorných orgánoch spoločností majetkovo prepojených so Správcovskou spoločnosťou – predseda dozornej rady PARTNERS FOR YOU, a. s., predseda predstavenstva PARTNERS GROUP HOLDING SK, a.s. člen dozornej rady PARTNERS INVESTMENTS, o.c.p., a.s., člen predstavenstva PARTNERS poisťovňa, a.s.
    - Ing. Pavol Šulej, ktorý zároveň zastáva funkcie v dozorných orgánoch spoločností majetkovo prepojených so Správcovskou spoločnosťou – člen dozornej rady PARTNERS FOR YOU, a.s., Gemini poisťovacie služby, a.s. a PARTNERS poisťovňa, a.s.
    - Ing. Silvia Karcolová, MBA, ktorá zároveň zastáva funkciu v dozornom orgáne spoločnosti majetkovo prepojenej so Správcovskou spoločnosťou – člen dozornej rady PARTNERS poisťovňa, a.s.
- (6) Členovia predstavenstva a dozornej rady nevlastnia priamy podiel na základnom imaní Správcovskej spoločnosti.
- (7) Správcovská spoločnosť neudelila prokúru žiadnym osobám.
- (8) Správcovská spoločnosť uplatňuje pre členov predstavenstva, členov dozornej rady, vybraných vedúcich zamestnancov v priamej riadiacej pôsobnosti predstavenstva a iných určených zamestnancov (ďalej aj ako „Určení zamestnanci“) zásady odmeňovania v súlade so Zákonom. Zásady odmeňovania sú v súlade s riadnym a účinným riadením rizík a podporujú ho, pričom nepodnecujú k prijímaniu rizika, ktoré nie je v súlade s rizikovým profilom a štatútom spravovaných fondov. 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. Výška pohyblivej zložky odmeny závisí od vyhodnotenia hodnotiacich kritérií Určených zamestnancov. Hodnotenie zamestnancov Správcovskej spoločnosti vykonáva predstavenstvo spoločnosti, hodnotenie členov predstavenstva vykonáva dozorná rada Správcovskej spoločnosti. Zásady odmeňovania sú zostavené tak, aby zohľadňovali dlhodobé ekonomické



záujmy podielnikov. Zamestnanci zodpovední za funkciu dodržiavania a funkciu riadenia rizík (ďalej len „Zamestnanci v kontrolných funkciách“) zohrávajú aktívnu úlohu pri tvorbe, dohľade a preskúvaní zásad odmeňovania. Zamestnanci v kontrolných funkciách úzko spolupracujú s dozornou radou plniacou funkciu výboru pre odmeňovanie a funkciu dohľadu pri uplatňovaní zásad odmeňovania. Zamestnanci v kontrolných funkciách sú odmeňovaní na základe plnenia cieľov špecifických pre danú oblasť, bez ohľadu od stanovených výkonnostných kritérií uplatňovaných v rámci Správcovskej spoločnosti. Zásady odmeňovania sú dostupné na webovom sídle Správcovskej spoločnosti [www.partnersasset.sk](http://www.partnersasset.sk). Správcovska spoločnosť poskytne na požiadanie bezplatne kópiu podrobností aktuálnych zásad odmeňovania v listinnej podobe.

- (9) Zoznam činností spojených so správou podielových fondov, ktorých výkon môže Správcovska spoločnosť zveriť na účely efektívnejšieho výkonu iným osobám podľa § 57 Zákona, je uvedený v Článku B bode 8 štatútu Fondu.

### Článok C – Informácie o depozitárovi

- (1) Depozitárom Fondu je Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, Slovenská republika, IČO:00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 601/B (ďalej len „Depozitár“).
- (2) 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) Hlavnou úlohou Depozitára je dohliadať na dodržiavanie pravidiel stanovených Zákonom a štatútom Fondu. Majetok vo Fonde je zverený Depozitárovi, ktorý takto získava úplný prehľad o všetkých transakciách s majetkom vo Fonde. Depozitár je garantom dodržiavania práv investorov vyplývajúcich zo Zákona a zo štatútu Fondu zo strany Správcovskej spoločnosti, pričom je zodpovedný najmä za kontrolu vydávania a vyplácania PL, za kontrolu spôsobu ocenenia majetku vo Fonde a z toho vyplývajúceho výpočtu hodnoty podielu, za kontrolu použitia výnosov z majetku vo Fonde a za kontrolu nakladania s majetkom vo Fonde. Depozitár taktiež v rámci samostatnej evidencie zaknihovaných PL podľa Zákona vedie register emitenta .
- (4) V rámci výkonu činnosti depozitárskej úschovy Depozitár vykonáva najmä úschovu listinných cenných papierov, vedenie držiteľskej správy cenných papierov, v rámci čoho zabezpečuje aj prijatie a dodanie cenných papierov, výplatu dividend z cenných papierov, výplatu kupónov z cenných papierov, výplatu istín cenných papierov, spracovanie korporátnych udalostí, vykonávanie hlasovania na valných zhromaždeniach. Prípadný konflikt záujmov môže vzniknúť medzi vlastnými záujmami Depozitára, jeho materskou alebo dcérskymi spoločnosťami resp. spoločnosťami pôsobiacimi v skupine, spolupracujúcimi obchodnými partnermi alebo zamestnancami a záujmami Správcovskej spoločnosti alebo jej klientov. V tejto súvislosti Depozitár uplatňuje opatrenia ako kontrola toku informácií, nezávislý systém vnútorných kontrolných mechanizmov, systém priebežnej odbornej prípravy zamestnancov, menovanie osôb zodpovedných za výkon funkcie dodržiavania, funkcie riadenie rizík a funkcie vnútorného auditu.

- (5) 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 Správcovskou spoločnosťou.
- (6) Aktuálne informácie o Depozitárovi podľa tohto článku poskytne Správcovská spoločnosť podielnikom na požiadanie.

### Článok D – Informácie o osobách, ktoré poskytujú Správcovskej spoločnosti poradenstvo pri investovaní majetku vo Fonde

- (1) Správcovská spoločnosť vykonáva svoju činnosť samostatne bez využitia poradenských služieb poskytovaných inými spoločnosťami.

### Článok E – Informácie o vyplácaní výnosov a PL a prístupe k informáciám

- (1) Informácie o postupe a spôsobe zabezpečenia vyplácania výnosov sú uvedené v Článku F bode 2 štatútu Fondu.
- (2) Postup pri vyplatení PL je realizovaný v zmysle Článku H bodov 15 až 17 štatútu Fondu.
- (3) Informácie o Fonde možno bezplatne získať na predajných miestach Správcovskej spoločnosti, v sídle Správcovskej spoločnosti a Depozitára alebo na webovom sídle Správcovskej spoločnosti [www.partnersasset.sk](http://www.partnersasset.sk)

### Článok F – iné informácie o investovaní

- (1) Fond bol vytvorený v roku 2021. Vývoj hodnoty majetku a výnosov z hospodárenia s majetkom vo Fonde od jeho vytvorenia:

Rok	Čistá hodnota majetku (v EUR)	Ročná výkonnosť (v %)
2021	-	-
2022	79 571 930,17	4,02

Tieto údaje nepredpokladajú vývoj týchto ukazovateľov v budúcnosti.

- (2) **UPOZORNENIE:** Výnosy dosiahnuté v minulých obdobiach nie sú garanciou budúcich výnosov. S investíciou do podielových fondov je spojená rôzna miera rizika, ktorá závisí od konkrétnej investičnej politiky a stratégie podielového fondu, ako aj iných objektívnych faktorov. Aktuálna hodnota podielu sa neustále mení, pričom môže rásť, stagnovať alebo klesať a to aj napriek vynaloženiu odbornej starostlivosti zo strany manažmentu príslušného podielového fondu. Správcovská spoločnosť neručí za návratnosť pôvodne investovanej sumy.
- (3) Profil typického investora: Fond je určený pre vyváženého investora, ktorý má záujem v strednodobom alebo dlhodobom horizonte zhodnocovať finančné prostriedky prostredníctvom realitného trhu ako aj dynamického investora, ktorý hľadá diverzifikáciu svojho portfólia o alternatívnu zložku v podobe realít.
- (4) Ak investor investuje do Fondu na kratší čas, ako je odporúčaný päťročný investičný horizont Fondu, vystavuje sa zvýšenému riziku, že investičný cieľ sa mu nepodarí dosiahnuť.



- (5) Majetok vo Fonde môžu ovplyvniť riziká, ktoré Správcovská spoločnosť kategorizuje na stupnici od 1 do 7 (od najmenšieho po najväčšie) ako 1 – veľmi nízke, 2 – nízke, 3 – mierne, 4 – stredné, 5 – zvýšené, 6 – vysoké, 7 – veľmi vysoké):
- a. riziká spojené s investíciami do nehnuteľností a Realitných spoločností (stupeň rizika 5):
    - i. stavebné vady alebo ekologické záťaže nehnuteľností,
    - ii. výpadky plánovaných príjmov z prenájmu v dôsledku platobnej neschopnosti nájomcu,
    - iii. právne riziko plynúce z možných právnych väd nehnuteľností a Realitných spoločností,
    - iv. riziko spojené s dlhovým financovaním,
    - v. riziko ocenenia nehnuteľností na základe znaleckých posudkov, ktoré sa z hľadiska na situáciu odlišujú od dopytu a ponuky na trhu.
    - vi. ostatné realitné riziká ako napr. riziko neuzatvorenia nájomnej zmluvy, vyšších než očakávaných nákladov na údržbu alebo rekonštrukciu nehnuteľností v porovnaní so znaleckým posudkom, zmena trhových očakávaní ohľadom požadovaného výnosu z investície do nehnuteľností.
  - b. ostatné riziká
    - i. trhové riziko – vyplýva z vývoja finančných trhov na ceny a hodnoty aktív v majetku Fondu vrátane nehnuteľností. Jedná sa najmä o akciové riziko vyplývajúce zo zmeny trhových cien akcií a úrokové riziko zo zmeny trhových úrokových sadzieb na ceny dlhových cenných papierov (stupeň rizika 4),
    - ii. kreditné riziko – spočíva v nesplnení záväzku emitenta investičného nástroja (stupeň rizika 4),
    - iii. riziko vysporiadania – súvisí s nedodaním nakúpených investičných nástrojov protistranou alebo nezaplatením, poprípade zdržaním transakcie (stupeň rizika 2),
    - iv. operačné riziko – vyplýva z nedostatkov popr. zo zlyhania vnútorných procesov, ľudského faktora alebo ostatných interných faktorov (stupeň rizika 2),
    - v. riziko likvidity – vyplýva z možnosti nespeňazenia aktív vo Fonde včas a za primeranú cenu, s čím súvisí riziko nedodržania bezodkladného vyplatenia PL alebo pozastavenia vyplácania PL podľa Zákona (stupnica rizika v prípade bežnej likvidity Fondu 2, v opačnom prípade 5),
    - vi. menové riziko – súvisí s pohybom devízových menových kurzov v prípade nadobudnutia aktíva do Fondu v inej než referenčnej mene (stupeň rizika 2),
    - vii. riziko koncentrácie – vyplýva z možného sústredenia majetku Fondu do konkrétneho regiónu, sektoru, aktíva či úzkej skupiny emitentov (stupeň rizika 3),
    - viii. riziko ohrozujúce udržateľnosť – environmentálna alebo sociálna udalosť alebo stav v oblasti riadenia a správy, ktoré by mohli mať skutočný alebo potenciálny zásadný negatívny vplyv na hodnotu majetku Fondu (stupeň rizika 2).
    - ix. ostatné riziká – politické riziko, riziko neočakávaných a nepredvídateľných udalostí, zmena legislatívneho prostredia (stupeň rizika 2).
- (6) Celkový rizikový profil fondu možno považovať za mierny (stupeň rizika 3).
- (7) Správcovská spoločnosť 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 0% čistej hodnoty majetku Fondu. Správcovská spoločnosť pri investovaní do finančných derivátov neuplatňuje politiku pre zábezpeky.

### Článok G - Ekonomické informácie

- (1) Poplatky hradené z majetku vo Fonde iné než odplata Správcovskej spoločnosti a odplata za výkon funkcie depozitára sú uvedené v Článku F bode 5 štatútu Fondu. S nakladaním s PL Fondu sú spojené aj nasledovné náklady za služby súvisiace s účtom podielníka, resp. doplnkové služby, ktoré hradí podielník Depozitárovi:

Typ služby	Výška poplatku
Prechod podielových listov	bezplatne
Prevod podielových listov	bezplatne
Stavový výpis z konta na požiadanie	bezplatne
Kópia konfirmácie	bezplatne
Registrácia pozastavenia práva nakladať	bezplatne
Zánik registrácie pozastavenia práva nakladať	bezplatne
Ostatné služby súvisiace s kontom	bezplatne

### Článok H – Informácie o rizikách ohrozujúcich udržateľnosť

- (1) Správcovská spoločnosť v zmysle článku 4 ods. 1 písm. b) v spojitosti s článkom 7 ods. 2 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2019/2088 z 27. novembra 2019 o zverejňovaní informácií o udržateľnosti v sektore finančných služieb zatiaľ nezohľadňuje nepriaznivé vplyvy investičných rozhodnutí na faktory udržateľnosti, a to najmä z dôvodu, že Správcovská spoločnosť nepovažuje riziká ohrozujúce udržateľnosť za relevantné z dôvodu veľkosti, rozsahu a charakteru jej činnosti.
- (2) Informácie vyplývajúce z článku 7 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2020/852 z 18. júna 2020 o vytvorení rámca na uľahčenie udržateľných investícií (Taxonómia) : Pri podkladových investíciách tohto finančného produktu sa nezohľadňujú kritériá EÚ pre enviromentálne udržateľné hospodárske činnosti. Finančným produktom sa rozumie podielový fond PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a.s. ako podnik kolektívneho investovania do prevoditeľných cenných papierov.

### Článok I – Záverečné ustanovenia

- (1) Zmeny Predajného prospektu počas trvania zmluvného vzťahu medzi Správcovskou spoločnosťou a podielníkom je Správcovská spoločnosť oprávnená vykonať v závislosti od zmien príslušných právnych predpisov alebo svojej obchodnej politiky.
- (2) Správcovská spoločnosť je oprávnená vydávať obchodné podmienky ako aj osobitné obchodné podmienky, ktoré sú záväzné pre Správcovskú spoločnosť aj podielníka a ktoré upravujú podrobnosti vzájomného zmluvného vzťahu medzi Správcovskou spoločnosťou a podielníkom

neupravené v štatúte Fondu, Predajnom prospekte a kľúčových informáciách pre investorov Fondu. V prípade pojmových alebo významových nezrovnalostí alebo pri zneniach akýchkoľvek dokumentov vzťahujúcich sa na Fond alebo podielové listy Fondu má Štatút, Predajný prospekt a kľúčové informácie pre investorov prednosť pred obchodnými podmienkami a osobitnými obchodnými podmienkami. Takto vydané obchodné podmienky a osobitné obchodné podmienky Správcovská spoločnosť zverejňuje na webovom sídle Správcovskej spoločnosti [www.partnersasset.sk](http://www.partnersasset.sk) a vo svojom sídle.

- (3) Predstavenstvo Správcovskej spoločnosti vyhlasuje a zodpovedá za to, že skutočnosti uvedené v Predajnom prospekte sú úplné a pravdivé.
- (4) Predajný prospekt v pôvodnom NBS schválenom znení nadobudol účinnosť na základe rozhodnutia NBS č.z.: 100-000-305-816 k č.sp.: NBS1-000-055-822 o udelení povolenia na vytvorenie Fondu zo dňa 20.9.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.9.2021, a ktorým bol zároveň schválený Predajný prospekt.
- (5) Predajný prospekt v tomto znení bol schválený rozhodnutím predstavenstva Správcovskej spoločnosti o schválení zmien v tomto Predajnom prospekte dňa 07.02. 2023 s účinnosťou odo dňa 07.02.2023.

Predstavenstvo Správcovskej spoločnosti vyhlasuje, že skutočnosti uvedené v Predajnom prospekte sú aktuálne, úplné a pravdivé.

V Bratislave, dňa 07.02.2023

---

Ing. Jakub Rosa  
predseda predstavenstva

---

Ing. Andrea Halmová  
podpredseda predstavenstva

### Príloha č. 1

#### Príklad metodiky a výpočtu výkonnostnej zložky odplaty

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	A	B	A*B	max. I	áno ak C>D	B*10%	B-F	(A*G)+A	max. C
Dátum	Hodnota investície investora na začiatku obdobia v €	Hrubé zhodnotenie Fondu v %*	Hrubé zhodnotenie Fondu v €	Hodnota HWM	Je výkonnostná zložka odplaty vyplatená ?	Výška výkonnostnej zložky odplaty v %**	Zhodnotenie investora v %	Hodnota investície investora na konci obdobia v €	Hodnota HWM pre ďalšie obdobia
1.1.	-	-	-	-	-	-	-	10 000 €	10 000 €
31.1.	10 000 €	2,00 %	10 200 €	10 000 €	áno	0,20 %	1,80 %	10 180 €	10 200 €
28.2.	10 180 €	-3,00 %	9 875 €	10 200 €	nie	0,00 %	-3,00 %	9 875 €	10 200 €
31.3.	9 875 €	3,00 %	10 171 €	10 200 €	nie	0,00 %	3,00 %	10 171 €	10 200 €
30.4.	10 171 €	2,00 %	10 374 €	10 200 e	áno	0,20%	1,80%	10 354 €	10 374 €

\* Hrubé zhodnotenie Fondu v % je očistené o základnú zložku odplaty, odplatu za výkon funkcie depozitára a iné náklady súvisiace so správou Fondu podľa Zákona

\*\* Výška výkonnostnej zložky odplaty v % predstavuje 10% a vypočítava sa z hrubého zhodnotenia Fondu