NEXE, samosprávny podlimitný investičný fond, správca podlimitných rizikových fondov, a. s.

ŠTATÚT FONDU

Fond investujúci do nehnuteľností po celom svete

Schválené mimoriadnym valným zhromaždením dňa 23.9.2026 Predložené Národnej banke Slovenska v rámci registrácie podľa § 31a zákona č. 203/2011 Z. z.

OBSAH

Článok 1 – Úvodné ustanovenia a definície pojmov

Článok 2 – Právna forma, vznik a doba trvania Fondu

Článok 3 – Investičné ciele a investičná stratégia

Článok 4 – Investičné limity a obmedzenia

Článok 5 – Oceňovanie majetku Fondu a stanovenie hodnoty akcie (NAV)

Článok 6 – Poplatková štruktúra a náklady Fondu

Článok 7 – Investori, minimálna investícia a vydávanie akcií

Článok 8 – Uzavretý charakter Fondu, distribúcie a ukončenie účasti

Článok 9 – Riadenie rizík a riadenie likvidity

Článok 10 – Ochrana pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a financovaním terorizmu

Článok 11 – Orgány Fondu a depozitár

Článok 12 – Zverejňovanie informácií a výkazníctvo

Článok 13 – Zmeny Štatútu

Článok 14 – Záverečné ustanovenia

Článok 1 – Úvodné ustanovenia a definície pojmov

1.1 Obchodné meno Fondu je NEXE, samosprávny podlimitný investičný fond, správca podlimitných rizikových fondov, a. s., so sídlom Budatínska 10, 851 06 Bratislava, IČO: 48 161 829, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 6151/B (ďalej len „Fond“).

1.2 Fond je právnickou osobou založenou vo forme akciovej spoločnosti podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, ktorá je súčasne samosprávnym alternatívnym investičným fondom s majetkom nepresahujúcim rozhodné limity ustanovené v § 31a ods. 1 zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o kolektívnom investovaní“ alebo „ZKI“). Fond je z tohto dôvodu súčasne osobou, ktorá spravuje samu seba (ďalej len „samosprávny AIF“), a to bez toho, aby mu bolo udelené povolenie na výkon činnosti správcovskej spoločnosti; Fond je registrovaný Národnou bankou Slovenska (ďalej len „NBS“) v Registri správcov alternatívnych investičných fondov podľa § 31a ods. 7 ZKI ako podlimitný správca alternatívnych investičných fondov (tzv. „správca podlimitných rizikových fondov“).

1.3 Predmetom činnosti Fondu je výlučne správa alternatívnych investičných fondov podľa § 31a ZKI, konkrétne správa vlastného majetku zhromaždeného od investorov na účely spoločného investovania podľa vopred určenej investičnej politiky v ich prospech. Fond nevykonáva žiadnu inú podnikateľskú činnosť.

1.4 Tento štatút (ďalej len „Štatút“) je základným vnútorným dokumentom Fondu, ktorý záväzne upravuje najmä: investičné ciele a investičnú politiku, investičné limity a obmedzenia, spôsob a frekvenciu oceňovania majetku Fondu, poplatkovú a nákladovú štruktúru, podmienky a postup vydávania akcií, podmienky účasti investorov, práva a povinnosti akcionárov, orgány Fondu a systém riadenia rizík. Štatút je záväzný pre Fond, jeho orgány, zamestnancov a všetkých akcionárov (investorov) Fondu.

1.5 Štatút bol schválený rozhodnutím mimoriadneho valného zhromaždenia Fondu zo dňa 4.9.2026 súčasne so zmenou stanov a obchodného mena Fondu a bol Národnej banke Slovenska predložený ako povinná príloha k registrácii Fondu v zmysle § 31a ods. 7 ZKI prostredníctvom elektronického registračného systému RegSAIF.

1.6 Na účely tohto Štatútu majú nasledujúce pojmy tento význam, ak z kontextu nevyplýva inak:

Pojem	Význam
Fond / Spoločnosť	NEXE, samosprávny podlimitný investičný fond, správca podlimitných rizikových fondov, a. s.
Investor / Akcionár	fyzická alebo právnická osoba, ktorá nadobudla akcie Fondu a je zapísaná v zozname akcionárov.
Kvalifikovaný investor	investor spĺňajúci podmienky podľa § 4 ods. 12 a nasl. ZKI, prípadne investor, ktorý písomne vyhlási, že si je vedomý rizík investície a zaväzuje sa investovať minimálne sumu určenú týmto Štatútom.
NAV	čistá hodnota majetku Fondu (Net Asset Value), vypočítaná podľa čl. 5 tohto Štatútu.
Nehnuteľnosť	pozemok, stavba, byt, nebytový priestor alebo iné právo k nehnuteľnej veci (vrátane vecných bremien a stavebných práv) nachádzajúce sa kdekoľvek na svete, ako aj majetková účasť v spoločnosti, ktorej hlavným predmetom činnosti je vlastníctvo, prevádzka, prenájom alebo development nehnuteľností (SPV).
SPV	special purpose vehicle – jednoúčelová obchodná spoločnosť založená na účely nadobudnutia a držby jednej alebo viacerých Nehnuteľností.

Pojem	Význam
Nezávislý oceňovateľ	externá osoba s odbornou spôsobilosťou na oceňovanie nehnuteľností nezávislá od Fondu, poverená oceňovaním podľa čl. 5.
Rozhodný deň ocenenia	deň, ku ktorému sa vykonáva riadne ročné ocenenie majetku Fondu podľa čl. 5.2.
Doba trvania Fondu	obdobie podľa čl. 2.3 tohto Štatútu.
Upisovacie obdobie	obdobie vyhlásené predstavenstvom Fondu, počas ktorého môžu investori upisovať (nadobúdať) akcie Fondu.
NBS	Národná banka Slovenska.
ZKI	zákon č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov.
AML zákon	zákon č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu v znení neskorších predpisov.

Článok 2 – Právna forma, vznik a doba trvania Fondu

2.1 Fond vznikol pôvodne ako akciová spoločnosť podľa Obchodného zákonníka a na samosprávny podlimitný alternatívny investičný fond bol transformovaný na základe rozhodnutia mimoriadneho valného zhromaždenia zo dňa 4.9.2026, ktorým bola schválená zmena stanov, obchodného mena a predmetu činnosti Fondu tak, aby zodpovedali požiadavkám ZKI.

2.2 Fond nadobúda postavenie samosprávneho podlimitného alternatívneho investičného fondu dňom jeho zápisu do Registra správcov alternatívnych investičných fondov vedeného NBS.

2.3 Fond sa zriaďuje na dobu určitú v trvaní 12 (dvanásť) rokov odo dňa zápisu zmien podľa čl. 2.2, s možnosťou jej predĺženia najviac o dve obdobia po jednom roku na základe rozhodnutia valného zhromaždenia prijatého najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím pôvodnej alebo predĺženej doby trvania. Doba trvania zohľadňuje typický investičný cyklus nehnuteľnostných aktív (akvizičná fáza, fáza držby a hodnotového manažmentu, fáza postupnej dezinvestície).

2.4 Predstavenstvo Fondu informuje akcionárov o priebehu a plánovanom ukončení Doby trvania Fondu najneskôr 12 mesiacov pred jej uplynutím, vrátane predbežného plánu dezinvestície portfólia.

Článok 3 – Investičné ciele a investičná stratégia

3.1 Investičným cieľom Fondu je dlhodobé zhodnocovanie majetku zhromaždeného od investorov prostredníctvom investícií do nehnuteľností a aktív súvisiacich s nehnuteľnosťami, s dôrazom na stabilný príjem z prenájmu (income return) a rast hodnoty aktív (capital growth).

3.2 Fond investuje výlučne do nehnuteľností, a to bez geografického obmedzenia na celom svete, pričom zohľadňuje právne, menové, daňové a politické riziko jednotlivých trhov v súlade so Smernicou o riadení rizík a likvidity. Fond môže nadobúdať Nehnuteľnosti:

- priamo, nadobudnutím vlastníckeho alebo iného vecného práva k Nehnuteľnosti;
- nepriamo, prostredníctvom nadobudnutia majetkovej účasti v SPV, ktorého hlavným alebo výlučným predmetom činnosti je vlastníctvo, prevádzka, prenájom alebo development Nehnuteľností;

– prostredníctvom účasti v iných zahraničných alebo tuzemských nehnuteľnostných fondoch, REIT (Real Estate Investment Trust) štruktúrach alebo obdobných kolektívnych investičných schémach investujúcich do nehnuteľností;

– doplnkovo prostredníctvom pohľadávok zabezpečených záložným právom k Nehnuteľnosti (real estate debt), najviac však do výšky 20 % NAV;

– prostredníctvom doplnkových likvidných aktív (peňažné prostriedky, vklady v bankách, štátne dlhopisy členských štátov OECD) výlučne na účely riadenia likvidity Fondu podľa čl. 4.6.

3.3 Fond môže investovať do všetkých hlavných segmentov nehnuteľností bez obmedzenia na jeden druh, najmä: kancelárske budovy, maloobchodné a retailové nehnuteľnosti, priemyselné a logistické nehnuteľnosti (vrátane light-industrial), rezidenčné nehnuteľnosti a nájomné bývanie (build-to-rent), hotelové a hospitality nehnuteľnosti, dátové centrá, zdravotnícke a sociálne nehnuteľnosti (healthcare, senior living) a pozemky určené na budúcu výstavbu, s cieľom dosiahnuť primeranú sektorovú diverzifikáciu v súlade s čl. 4.2.

3.4 Fond môže v obmedzenom rozsahu vykonávať aktívny hodnotový manažment nehnuteľností vrátane rekonštrukcie, modernizácie, zmeny účelu využitia (repositioning) a developmentu alebo redevelopmentu, avšak súhrnná hodnota Nehnuteľností vo výstavbe alebo v štádiu developmentu nesmie v čase nadobudnutia presiahnuť 30 % NAV, aby si Fond zachoval prevažne charakter fondu so stabilizovanými, príjem generujúcimi aktívami (core/core-plus profil s doplnkovou value-add zložkou).

3.5 Fond neinvestuje do Nehnuteľností, ktoré sú alebo majú byť určené na osobné užívanie akcionármi, členmi orgánov Fondu alebo im blízkymi osobami; investície do nehnuteľností od spriaznených osôb alebo v ich prospech sú prípustné výlučne za trhových podmienok (arm's length) a po predchádzajúcom schválení dozornou radou podľa čl. 11.3.

3.6 Fond nadobúda Nehnuteľnosti s investičným horizontom zodpovedajúcim Dobe trvania Fondu; pri jednotlivých akvizíciách sa zohľadňuje plánovaný dátum výstupu (exit) tak, aby zodpovedal fáze dezinvestície Fondu podľa čl. 2.4.

Článok 4 – Investičné limity a obmedzenia

4.1 Fond dodržiava investičné limity a pravidlá obmedzenia a rozloženia rizika ustanovené ZKI a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky a Európskej únie vzťahujúcimi sa na alternatívne investičné fondy spravované podlimitným správcom, ako aj limity uvedené v tomto článku, ktoré predstavujú vlastné (interné) obmedzenia Fondu prijaté v záujme ochrany investorov a disciplinovaného riadenia rizika.

4.2 Diverzifikačné limity:

– Fond neinvestuje viac ako 30 % NAV do jednej Nehnuteľnosti alebo do súboru Nehnuteľností tvoriacich jeden funkčný alebo developerský celok; tento limit sa neuplatňuje počas prvých 24 mesiacov od začiatku investičnej (akvizičnej) fázy Fondu (tzv. ramp-up obdobie) ani počas obdobia postupnej dezinvestície podľa čl. 2.4.

– Fond neinvestuje viac ako 50 % NAV do Nehnuteľností nachádzajúcich sa v jednej krajine, s výnimkou obdobia podľa predchádzajúceho bodu a Slovenskej republiky.

– Po dosiahnutí plnej investovanosti portfólia (spravidla po ukončení akvizičnej fázy) Fond udržiava diverzifikáciu naprieč minimálne dvomi sektormi nehnuteľností podľa čl. 3.3.

– Expozícia voči jednému nájomcovi (alebo ekonomicky prepojenej skupine nájomcov) nesmie presiahnuť 25 % celkových hrubých príjmov Fondu z prenájmu.

4.3 Pákový efekt (finančná páka): Fond môže na účely nadobúdania, výstavby, rekonštrukcie a správy Nehnuteľností využívať cudzie zdroje financovania (úvery, hypotekárne úvery, dlhopisy a obdobné nástroje). Súhrnná miera zadlženia Fondu meraná ako pomer celkových úročených záväzkov Fondu k hrubej trhovej hodnote Nehnuteľností Fondu (Loan-to-Value, LTV) nesmie na agregovanej úrovni Fondu presiahnuť 60 %; na úrovni jednotlivej Nehnuteľnosti alebo SPV nesmie zadlženie spravidla presiahnuť 65 % jej trhovej hodnoty, okrem prechodného obdobia (najviac 12 mesiacov) po akvizícii, počas ktorého prebieha refinancovanie alebo optimalizácia kapitálovej štruktúry. Expozícia Fondu voči páke sa pre účely interného riadenia rizika a reportingu vypočítava tak hrubou metódou (gross method), ako aj metódou záväzkov (commitment method) v súlade s zásadami Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) č. 231/2013.

4.4 Menové riziko: vzhľadom na celosvetový rozsah investičnej stratégie môže byť Fond vystavený menovému riziku vyplývajúcemu z Nehnuteľností a záväzkov denominovaných v iných menách ako euro. Predstavenstvo priebežne vyhodnocuje mieru menovej expozície a mieru jej zabezpečenia podľa Smernice o riadení rizík a likvidity.

4.5 Deriváty: Fond môže používať derivátové finančné nástroje (najmä menové a úrokové swapy, forwardy a opcie) výlučne na účely zabezpečenia (hedging) menového alebo úrokového rizika súvisiaceho s jeho investíciami a financovaním, a nie na účely špekulácie ani na vytváranie dodatočnej páky nad rámec limitov podľa čl. 4.3.

4.6 Likvidná rezerva: Fond priebežne udržiava minimálne 3 % a spravidla nie viac ako 10 % NAV vo forme peňažných prostriedkov, vkladov v bankách alebo iných vysoko likvidných a nízkorizikových nástrojov (napr. štátne dlhopisy členských štátov OECD so splatnosťou do 1 roka) na účely krytia prevádzkových nákladov, plánovaných kapitálových výdavkov a záväzkov Fondu.

4.7 Zmena limitov uvedených v tomto článku je možná výlučne formou zmeny Štatútu postupom podľa čl. 13.

Článok 5 – Oceňovanie majetku Fondu a stanovenie hodnoty akcie (NAV)

5.1 Majetok Fondu, najmä Nehnuteľnosti a majetkové účasti v SPV, sa oceňuje reálnou (trhovou) hodnotou v súlade s medzinárodne uznávanými oceňovacími štandardmi, najmä Medzinárodnými oceňovacími štandardmi (International Valuation Standards, IVS) vydávanými Radou pre medzinárodné oceňovacie štandardy (IVSC) a/alebo štandardmi RICS Valuation – Global Standards (tzv. „Red Book“), a to spôsobom umožňujúcim porovnateľnosť ocenenia naprieč jednotlivými jurisdikciami, v ktorých Fond investuje.

5.2 Riadne ocenenie majetku Fondu sa vykonáva na ročnej báze, vždy k 31. decembru príslušného kalendárneho roka (Rozhodný deň ocenenia), pričom výsledky ocenenia sú súčasťou výročnej správy Fondu a podkladom pre výpočet NAV podľa čl. 5.5.

5.3 Mimoriadne ocenenie konkrétnej Nehnuteľnosti sa vykoná bez zbytočného odkladu, ak nastane najmä niektorá z týchto skutočností:

- nadobudnutie alebo predaj Nehnuteľnosti (na účely určenia vstupnej, resp. výstupnej hodnoty);
- vydávanie nových akcií Fondu mimo bežného ročného cyklu oceňovania (na účely určenia spravodlivého emisného kurzu);
- udalosť, ktorá môže významne (o viac ako 10 %) ovplyvniť hodnotu Nehnuteľnosti, najmä živelná udalosť, škoda na majetku, zmena územnoplánovacej dokumentácie, strata nájomcu tvoriaceho viac ako 20 % príjmov z danej Nehnuteľnosti, alebo podstatná zmena situácie na relevantnom realitnom trhu.

5.4 Nezávislý oceňovateľ: Ocenenie vykonáva externý Nezávislý oceňovateľ s odbornou kvalifikáciou uznávanou v mieste, kde sa Nehnuteľnosť nachádza (napríklad člen Royal Institution of Chartered Surveyors – MRICS/FRICS, znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, alebo obdobný miestny profesijný oceňovateľ), ktorý je nezávislý od Fondu, jeho akcionárov a členov jeho orgánov a nemá na výsledku ocenenia žiadny priamy ani nepriamy finančný záujem.

5.5 Rotácia oceňovateľa: V súlade so zásadami nezávislosti oceňovania zavedenými revíziou smernice 2011/61/EÚ (smernica (EÚ) 2024/927, tzv. AIFMD II) Fond zabezpečí, aby ten istý Nezávislý oceňovateľ alebo ním určený zodpovedný znalec nevykonával riadne ročné ocenenie tej istej Nehnuteľnosti nepretržite dlhšie ako 4 (štyri) po sebe nasledujúce ocenené obdobia; po uplynutí tejto doby Fond zabezpečí zmenu oceňovateľa alebo zodpovedného znalca, prípadne krížovú kontrolu (peer review) ocenenia iným oceňovateľom.

5.6 Výpočet NAV: Čistá hodnota majetku Fondu (NAV) sa k Rozhodnému dňu ocenenia vypočíta ako súčet reálnej hodnoty všetkých aktív Fondu (najmä Nehnuteľností a majetkových účastí v SPV v ocenenej trhovej hodnote, peňažných prostriedkov, pohľadávok a iného majetku) znížený o všetky záväzky Fondu (úvery a iné úročené záväzky, rezervy, splatné poplatky a záväzky, iné pasíva). Hodnota jednej akcie Fondu (NAV na akciu) sa vypočíta ako podiel takto zistenej NAV a celkového počtu vydaných a splatených akcií Fondu ku dňu ocenenia.

5.7 Výpočet NAV overuje audítor Fondu v rámci overenia účtovnej závierky; predstavenstvo zodpovedá za správnosť a včasnosť výpočtu a za jeho zverejnenie akcionárom podľa čl. 12.

Článok 6 – Poplatková štruktúra a náklady Fondu

6.1 Transakčný poplatok

Fondu prináleží z jeho majetku transakčný poplatok súvisiaci s prípravou, štruktúrovaním, vyjednaním a realizáciou akvizície alebo predaja Nehnuteľnosti (resp. účasti v SPV), vo výške od 0,5 % do 1,5 % z hodnoty príslušnej transakcie.

Konkrétna výška transakčného poplatku v rámci uvedeného rozpätia sa určuje najmä s ohľadom na:

- zložitosť právnej a transakčnej štruktúry (napr. cezhraničný charakter obchodu, počet zapojených jurisdikcií, akvizícia prostredníctvom SPV alebo viacstupňovej štruktúry, spoluinvestovanie s tretími stranami, štruktúrovanie financovania treťou stranou);
- rozsah a náročnosť vykonanej due diligence (právnej, technickej/stavebnej, environmentálnej, daňovej, prípadne ESG);
- potrebu súčinnosti externých poradcov (právnych, daňových, technických, oceňovacích) a rozsah a dĺžku trvania rokovaní;
- veľkosť, hodnotu a naliehavosť transakcie.

O konkrétnej výške transakčného poplatku pre každú jednotlivú transakciu rozhoduje predstavenstvo Fondu; rozhodnutie vrátane jeho odôvodnenia sa zaznamená v zápisnici zo zasadnutia predstavenstva a bez zbytočného odkladu sa sprístupní dozornej rade Fondu.

6.2 Poplatok za výkonnosť (performance fee)

Výnos pripadajúci na jednotlivého Investora sa znižuje o poplatok za výkonnosť vo výške 15 % z čistého výnosu (zhodnotenia) dosiahnutého Fondom a pripadajúceho na daného Investora za príslušné obdobie, pričom sa uplatní pri realizácii výnosu, najmä pri výplate dividendy/podielu na zisku, pri predaji Nehnuteľnosti generujúcom rozdeliteľný výnos, alebo pri ukončení účasti Investora vo Fonde (napríklad pri likvidácii podľa čl. 8.3).

Poplatok za výkonnosť sa počíta na princípe najvyššej doteraz dosiahnutej hodnoty akcie (high-water mark) vo vzťahu ku každému Investorovi samostatne, t. j. uplatní sa výlučne na tú časť zhodnotenia hodnoty akcie, ktorá prevyšuje najvyššiu hodnotu akcie dosiahnutú k predchádzajúcemu rozhodnému dňu, ku ktorému už bol tomuto Investorovi poplatok za výkonnosť účtovaný alebo vyplatený. Týmto mechanizmom sa vylučuje opakované spoplatnenie tej istej výkonnosti.

6.3 Poplatok za správu

Vzhľadom na to, že Fond je samosprávnym alternatívnym investičným fondom (t. j. sám je súčasne aj svojím správcom), neúčtuje Investorom osobitný paušálny poplatok za správu (management fee) popri poplatkoch podľa čl. 6.1 a 6.2. Náklady na riadenie a správu Fondu sú kryté z transakčných poplatkov podľa čl. 6.1 a z časti zhromaždeného kapitálu, ako aj z bežných prevádzkových nákladov Fondu podľa čl. 6.4.

6.4 Ostatné náklady Fondu

Z majetku Fondu sa ďalej hradia najmä tieto náklady:

- odmena depozitára (ak je poverený);
- náklady na Nezávislého oceňovateľa a súvisiace technické posudky;
- odmena audítora za overenie účtovnej závierky;
- právne, účtovné, daňové, poradenské a technické služby súvisiace s investíciami a prevádzkou Fondu;
- náklady spojené s nadobúdaním, správou, poistením, technickou správou (property/facility management), údržbou a predajom Nehnuteľností, ako aj miestne dane a poplatky viažuce sa k Nehnuteľnostiam;
- náklady na registráciu, dohľad a komunikáciu s NBS a inými orgánmi verejnej moci;
- ostatné bežné prevádzkové a administratívne náklady Fondu (účtovníctvo, IT, poistenie zodpovednosti orgánov a pod.).

Súhrn nákladov podľa tohto článku 6.4 (bez transakčných poplatkov podľa čl. 6.1 a poplatku za výkonnosť podľa čl. 6.2) v jednotlivom účtovnom období spravidla neprevýši 2 % priemernej ročnej hodnoty NAV Fondu; prekročenie tohto orientačného limitu predstavenstvo osobitne odôvodní vo výročnej správe.

6.5 Transparentnosť a zmena poplatkov

Všetky poplatky a náklady účtované Fondom sa transparentne uvádzajú vo výročnej správe Fondu, vrátane ich celkovej výšky a vyjadrenia ako pomeru k priemernej hodnote NAV.

Zmena poplatkovej štruktúry podľa tohto článku je možná výlučne formou zmeny Štatútu postupom podľa čl. 13, pričom pri zvýšení sadzieb poplatkov v neprospech existujúcich Investorov Fond zabezpečí primeranú lehotu na oznámenie zmeny (najmenej 3 mesiace vopred) pred jej účinnosťou.

Článok 7 – Investori, minimálna investícia a vydávanie akcií

7.1 Fond je určený pre kvalifikovaných investorov v zmysle definície podľa čl. 1.6 tohto Štatútu. Fond a jeho orgány pri prijímaní každého nového Investora postupujú v súlade s AML Smernicou Fondu a overujú splnenie podmienok podľa tohto článku.

7.2 Minimálna výška prvotného vkladu (úpisu akcií) jedného Investora do Fondu je 50 000 EUR (slovom: päťdesiattisíc eur). Táto hranica sa nevzťahuje na následné navýšenie účasti existujúceho Investora vo Fonde.

7.3 Vydávanie akcií sa uskutočňuje formou zvyšovania základného imania Fondu v rámci vopred vyhlásených upisovacích období, ktorých podmienky (dĺžka, emisný kurz, spôsob úhrady) určuje predstavenstvo Fondu a zverejňuje ich vo forme emisných podmienok, ktoré tvoria prílohu k tomuto Štatútu alebo jeho dodatku.

7.4 Emisný kurz akcií vydávaných po prvej emisii sa určuje na základe poslednej dostupnej hodnoty NAV na akciu podľa čl. 5.6, prípadne zvýšenej o primeranú prirážku zohľadňujúcu transakčné náklady spojené s nasadením novo získaného kapitálu, tak aby nedošlo k rozrieďovaniu (dilution) existujúcich Investorov.

7.5 Prevod akcií Fondu na tretiu osobu podlieha predchádzajúcemu súhlasu predstavenstva Fondu, ktoré overí, či podľa čl. 7.1 a 7.2 a či bola vykonaná nadobúdateľ spĺňa podmienky náležitá starostlivosť podľa AML Smernice; existujúcim akcionárom môže Štatút, stanovy alebo emisné podmienky priznať predkupné právo.

Článok 8 – Uzavretý charakter Fondu, distribúcie a ukončenie účasti

8.1 Fond je uzavretým fondom (closed-ended). Investori nemajú počas Doby trvania Fondu právo jednostranne žiadať spätné odkúpenie alebo vyplatenie svojich akcií Fondom. Výstup z investície je možný najmä formou prevodu akcií podľa čl. 7.5 alebo formou distribúcií a záverečného vyplatenia likvidačného zostatku podľa tohto článku.

8.2 Fond môže počas svojho trvania vyplácať Investorom podiely na zisku (dividendy) na základe rozhodnutia valného zhromaždenia a v súlade s Obchodným zákonníkom, znížené o poplatok za výkonnosť podľa čl. 6.2. Predstavenstvo pri návrhu na rozdelenie zisku prihliada na potrebu zachovania primeranej likvidnej rezervy podľa čl. 4.6 a na plánované kapitálové výdavky Fondu.

8.3 Po uplynutí Doby trvania Fondu podľa čl. 2.3 sa vykoná riadna likvidácia majetku Fondu postupom podľa Obchodného zákonníka. Predstavenstvo zabezpečí usporiadané, postupné speňaženie (prípadne rozdelenie in natura, ak tak rozhodne valné zhromaždenie) Nehnuteľností Fondu s cieľom maximalizovať hodnotu pre Investorov; výťažok z likvidácie sa po úhrade všetkých záväzkov, nákladov a poplatku za výkonnosť rozdelí medzi akcionárov pomerne podľa počtu ich akcií.

8.4 Valné zhromaždenie môže rozhodnúť o predčasnom ukončení Fondu pred uplynutím Doby trvania, najmä z dôvodu podstatnej zmeny právnej úpravy, straty licencie/registrácie, alebo ak to bude v najlepšom záujme Investorov; postup sa spravuje primerane čl. 8.3.

Článok 9 – Riadenie rizík a riadenie likvidity

9.1 Fond zaviedol, udržiava a pravidelne preskúmava samostatnú Smernicu o riadení rizík a likvidity, ktorá je záväzným vnútorným predpisom Fondu a neoddeliteľnou súčasťou jeho systému vnútornej kontroly v zmysle § 37a a § 37b ZKI.

9.2 Smernica o riadení rizík a likvidity najmä: (i) identifikuje a klasifikuje riziká, ktorým je Fond vystavený (trhové, koncentračné, likviditné, kreditné/protistrany, riziko páky, menové a úrokové, operačné, oceňovacie, klimatické/ESG, právne a regulačné, geopolitické); (ii) ustanovuje metódy ich merania a limity uvedené aj v čl. 4 tohto Štatútu; (iii) upravuje postupy stresového testovania a pravidelného reportingu predstavenstvu, dozornej rade a NBS; (iv) upravuje nástroje riadenia likvidity Fondu zohľadňujúce nízku likviditu nehnuteľnostných aktív a uzavretý charakter Fondu podľa čl. 8.

9.3 Funkcia riadenia rizík je v rámci organizačnej štruktúry Fondu funkčne oddelená od funkcie vykonávajúcej investičné rozhodnutia (akvizícia/predaj Nehnuteľností), a to spôsobom primeraným veľkosti, zloženiu a zložitosti Fondu ako podlimitného správcu, ako je bližšie upravené v Smernici o riadení rizík a likvidity.

Článok 10 – Ochrana pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a financovaním terorizmu

10.1 Fond je povinnou osobou v zmysle § 5 zákona č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „AML zákon“).

10.2 Fond za týmto účelom prijal a udržiava Program vlastnej činnosti (AML Smernicu) ako samostatný vnútorný dokument, ktorý upravuje najmä hodnotenie rizika legalizácie príjmov z trestnej činnosti a financovania terorizmu, postupy starostlivosti vo vzťahu ku klientovi (vrátane identifikácie konečného užívateľa výhod), postupy pri neobvyklých obchodných operáciách a ich hláseniach, ako aj uchovávanie dokladov a školenie zamestnancov.

10.3 Žiadna osoba nemôže nadobudnúť postavenie Investora Fondu bez predchádzajúceho vykonania starostlivosti podľa AML Smernice Fondu.

Článok 11 – Orgány Fondu a depozitár

11.1 Valné zhromaždenie

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom Fondu. Do jeho pôsobnosti patrí najmä: schvaľovanie a zmena tohto Štatútu a stanov Fondu, schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a rozhodovanie o rozdelení zisku, voľba a odvolávanie členov predstavenstva a dozornej rady, rozhodovanie o zvýšení a znížení základného imania, rozhodovanie o predĺžení alebo predčasnom ukončení Doby trvania Fondu a ďalšie záležitosti vyhradené Obchodným zákonníkom a stanovami Fondu.

11.2 Predstavenstvo

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Fondu, ktorý riadi činnosť Fondu, koná v jeho mene navonok a zodpovedá za investičné rozhodnutia, dodržiavanie investičných limitov podľa čl. 4, za oceňovanie majetku podľa čl. 5, za dodržiavanie Smernice o riadení rizík a likvidity a AML Smernice a za plnenie povinností Fondu voči NBS. Zloženie, spôsob konania a funkčné obdobie predstavenstva upravujú stanovy Fondu.

11.3 Dozorná rada

Dozorná rada je kontrolným orgánom Fondu, ktorý dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a na súlad činnosti Fondu s týmto Štatútom, stanovami a všeobecne záväznými právnymi predpismi, vrátane schvaľovania transakcií so spriaznenými osobami podľa čl. 3.5.

11.4 Depozitár

Fond môže v záujme posilnenia ochrany Investorov a transparentnosti nakladania s majetkom Fondu poveriť banku alebo obdobnú oprávnenú finančnú inštitúciu funkciou depozitára, a to v rozsahu úschovy a evidencie peňažných prostriedkov Fondu a kontroly vybraných peňažných tokov, a to aj nad rámec povinností, ktoré ZKI ukladá podlimitným správcom, ak tak rozhodne predstavenstvo. Rozsah činností depozitára a jeho odmena sa upravia osobitnou zmluvou o výkone činnosti depozitára.

Článok 12 – Zverejňovanie informácií a výkazníctvo

12.1 Fond vypracúva a Investorom sprístupňuje výročnú správu za každé účtovné obdobie, a to najneskôr do 4 mesiacov od skončenia účtovného obdobia. Výročná správa obsahuje najmä: účtovnú závierku overenú audítorom, hodnotu NAV a NAV na akciu k Rozhodnému dňu ocenenia, prehľad portfólia Nehnuteľností (vrátane geografického a sektorového zloženia a miery obsadenosti), výšku a štruktúru zadlženia (LTV), prehľad účtovaných poplatkov a nákladov podľa čl. 6, a správu o riadení rizík.

12.2 Fond bez zbytočného odkladu informuje Investorov o skutočnostiach, ktoré môžu podstatným spôsobom ovplyvniť hodnotu ich investície, najmä o zmene Štatútu, zmene investičnej stratégie, výraznom prekročení limitov podľa čl. 4 alebo o mimoriadnej udalosti podľa čl. 5.3.

12.3 Fond poskytuje NBS informácie a výkazy v rozsahu a lehotách ustanovených ZKI a súvisiacimi vykonávacími predpismi, ako aj na základe osobitnej žiadosti NBS v rámci výkonu dohľadu.

Článok 13 – Zmeny Štatútu

13.1 O zmene Štatútu rozhoduje valné zhromaždenie Fondu, pokiaľ stanovy Fondu v súlade s Obchodným zákonníkom nezverujú rozhodovanie o niektorých menej podstatných zmenách predstavenstvu.

13.2 Zmena Štatútu podlieha oznámeniu, resp. predloženiu NBS v rozsahu vyžadovanom ZKI a súvisiacimi predpismi.

13.3 Pri podstatnej zmene Štatútu v neprospech Investorov (najmä zmena investičnej stratégie podľa čl. 3, zvýšenie poplatkov podľa čl. 6, alebo zhoršenie podmienok výstupu podľa čl. 8) Fond zabezpečí, aby boli Investori o navrhovanej zmene informovaní s primeraným časovým predstihom pred rozhodnutím valného zhromaždenia.

Článok 14 – Záverečné ustanovenia

14.1 Právne vzťahy Fondu a jeho Investorov neupravené týmto Štatútom sa spravujú stanovami Fondu, Zákonom o kolektívnom investovaní, Obchodným zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky a Európskej únie.

14.2 Tento Štatút nadobúda platnosť dňom jeho schválenia valným zhromaždením Fondu a účinnosť dňom zápisu Fondu do Registra správcov alternatívnych investičných fondov vedeného NBS, prípadne dňom určeným v rozhodnutí (potvrdení) NBS o registrácii, ak je tento deň neskorší.

14.3 Štatút je vyhotovený v slovenskom jazyku. Fond môže vyhotoviť aj jeho preklad do cudzieho jazyka pre potreby zahraničných Investorov; v prípade rozporu je rozhodujúce znenie v slovenskom jazyku.

Schválené mimoriadnym valným zhromaždením spoločnosti NEXE, samosprávny podlimitný investičný fond, správca podlimitných rizikových fondov, a. s., *dňa 23.9.2026.*