**Polročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom vo fonde k 30.6.2021**

podľa § 187 zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov (ZKI)

Správcovská spoločnosť: **IAD Investments, správ. spol., a.s.,** Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava 1

zapísaná na Okresnom súde Bratislava I, dňa 18.10.1991, oddiel Sa, vložka č. 182/B

Podielový fond:

**Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.**

| | **Údaje o stave a zmene majetku fondu k** | **30.6.2021** |
|---|---|---|
| | **1. Stav majetku (v EUR)** | |
| a) | Prevoditeľné cenné papiere | 123 409 959 |
| aa) | akcie | 103 458 811 |
| ab) | dlhopisy | 7 471 137 |
| ac) | cp iných štandardných fondov, cp iných európskych štandardných fondov, cp iných otvorených špeciálnych fondov alebo cp iných zahraničných subjektov kol.investovania | 12 480 011 |
| aca) | cp subjektov kol.investovania spravovaných správ.spol. | 0 |
| ad) | iné cenné papiere | 0 |
| b) | Nástroje peňažného trhu | 1 018 012 |
| c) | Účty v bankách | 62 337 862 |
| ca) | bežný účet | 58 090 216 |
| cb) | vkladové účty | 4 247 646 |
| d) | Iný majetok | 104 801 471 |
| e) | Celková hodnota majetku | 291 567 304 |
| f) | Záväzky | 1 181 975 |
| g) | Čistá hodnota majetku | 290 385 329 |
| | **2. Počet podielov podielového fondu v obehu (v ks)** | 3 822 347 424 |
| | **3. Čistá hodnota podielu (v EUR)** | 0,075970 |
| | **4. Stav cenných papierov a nástrojov peňaž.trhu v majetku v EUR** | |
| a) | Prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na trhu kótovaných CP BCP | 6 056 506 |
| b) | Prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na inom regulovanom trhu | 0 |
| c) | Prevoditeľné CP z nových emisií podľa § 88 ods. 1 písm. d) ZKI | 0 |
| d) | Nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. h) ZKI | 0 |
| e) | Ost. prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. i) ZKI | 105 891 454 |
| f) | Deriváty prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu | 0 |
| g) | Deriváty neprijaté na obchodovanie na regulovanom trhu | 0 |
| h) | Podielové listy iných podielových fondov alebo cenné papiere zahraničných subjektov KI | 12 480 011 |
| i) | Iný majetok neuvedený v písmenách a) až h) | 41 707 734 |
| | **Podiel aktív podľa štatistickej klasifikácie ekonomických činností (A až U) (EUR)** | |
| | A - Poľnohospodárstvo, lesníctvo a rybolov | 0 |
| | B - Ťažba a dobývanie | 0 |
| | C - Priemyselná výroba | 0 |
| | D - Dodávka elektriny, plynu, pary a studeného vzduchu | 0 |
| | E - Dodávka vody; čistenie a odvod odpadových vôd, odpady a služby odstraňovania odpadov | 0 |
| | F - Stavebníctvo | 1 018 012 |
| | G - Veľkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidiel a motocyklov | 0 |
| | H - Doprava a skladovanie | 0 |
| | I - Ubytovacie a stravovacie služby | 0 |
| | J - Informácie a komunikácia | 0 |

| | | |
|---|---|---|
| | K - Finančné a poisťovacie služby | 11 458 667 |
| | L - Činnosti v oblasti nehnuteľností | 148 010 539 |
| | M - Odborné, vedecké a technické činnosti | 0 |
| | N - Administratívne a podporné služby | 0 |
| | O - Verejná správa a obrana; povinné sociálne zabezpečenie | 0 |
| | P - Vzdelávanie | 0 |
| | Q - Zdravotníctvo a sociálna pomoc | 0 |
| | R - Umenie, zábava a rekreácie | 0 |
| | S - Ostatné činnosti | 67 986 349 |
| | T- Činnosti domácností ako zamestnávateľov; nediferencované činnosti v domácnostiach produkujúce tovary a služby na vlastné použitie | 0 |
| | U - Činnosti extrateritoriálnych organizácií a združení | 0 |
| | **Podiel aktív podľa geografického členenia (EUR)** | |
| | 1. Slovenská republika | 181 722 012 |
| | 2. Európa | 46 751 555 |
| | z toho: Eurozóna | 2 686 706 |
| | 3. Severná Amerika | 0 |
| | 4. Ázia | 0 |
| | 5. ostatný svet | 0 |
| | **Členenie portfólia podľa % podielu cenných papierov na celkovom majetku:** | |
| | EUR dlh. AGGHOL 5 08/10/21 DE000A184P98 | 0,07% |
| | EUR dlh. HBREGR 2 ¾ 07/17/26 Corp SK4000015590 | 0,07% |
| | EUR dlh. Sky Park Offices 01 SK4000016226 | 0,17% |
| | EUR dlh. Pro Partners holding VI SK4000016580 | 1,77% |
| | EUR dlh. Bory Byvanie 01 SK4000017620 | 0,17% |
| | EUR dlh. Dr. Max 48 SK4000018263 | 0,17% |
| | EUR dlh. Bory Mall 02 SK4120013830 | 0,14% |
| | EUR ZME Zmenka SIBAMAC 0099 ZME-SIB-0099 | 0,35% |
| | EUR AKCIA CORBINE INVESTMENTS SP. Z O.O 471090 | 8,96% |
| | EUR AKCIA PDC INDUSTRIAL CENTER 152 SP. Z O.O 849981 | 0,79% |
| | EUR AKCIA Twin City II 47241501 | 9,61% |
| | EUR AKCIA Steinerka BC a. s. 47258004 | 2,64% |
| | EUR AKCIA Trenčín Retail Park a. s. 50189263 | 13,49% |
| | EUR AKCIA LOGIS Hungary 01-09-309857 | 4,06% |
| | EUR AKCIA VIVAIO s. r. l. 13973291001 | 0,50% |
| | EUR AKCIA STAVEBNÝ HOLDING 35879173 | 1,19% |
| | EUR AKCIA NR Invest 36672785 | 0,89% |
| | EUR AKCIA CR Invest 36705063 | 0,12% |
| | EUR AKCIA MT Invest 36786152 | 1,32% |
| | EUR AKCIA LOGIS Invest 44643004 | 2,82% |
| | EUR AKCIA RF Invest 46144404 | 1,02% |
| | EUR AKCIA Nová Nitra I. 46673318 | 1,55% |
| | EUR AKCIA AQ Invest 47238038 | 0,72% |
| | EUR AKCIA Nová Nitra II 47255820 | 0,12% |
| | CZK PF ZFP Realitní fond CZ0008474046 | 1,31% |
| | EUR PF HB REAVIS CE REIF (Sub-Fund) LU0625186423 | 0,35% |
| | EUR PF OFFICE REAL ESTATE FUND OPF QSP0618R01SK | 2,44% |
| | EUR PF J&T BOND EUR ZMIESANY OPF- SK0013500111 | 0,18% |
| | **5. Údaje o zmenách v stave portfólia za obdobie 31.12.2020 - 30.6.2021 (EUR)** | |
| | Čistá hodnota majetku k 31.12.2020 | 266 306 907 |
| | Nákup cenných papierov | 503 601 |
| | Predaj cenných papierov | 0 |
| | Čistá hodnota majetku k 30.06.2021 | 290 385 329 |
| | **6. Údaje o vývoji majetku v priebehu lehoty na podávanie správ (EUR)** | |
| a) | výnosy z akcií, | 0 |
| b) | straty z akcií, | 0 |
| c) | výnosy z dlhopisov, | 178 223 |
| d) | straty z dlhopisov | 0 |

| | | |
|---|---|---|
| e) | výnosy z cp iných štandardných fondov, z cp iných európskych štandardných fondov, z cp iných otvorených špeciálnych fondov alebo výnosy z cp iných zahraničných subjektov kol.investovania | 206 568 |
| ea) | výnosy z cp subjektov kol.investovania spravovaných správ.spol. | 0 |
| f) | straty z cp iných štandardných fondov, z cp iných európskych štandardných fondov, z cp iných otvorených špeciálnych fondov alebo výnosy z cp iných zahraničných subjektov kol.investovania | 0 |
| fa) | straty z cp subjektov kol.investovania spravovaných správ.spol. | 0 |
| g) | výnosy z iných cp | 0 |
| h) | straty z iných cp | 0 |
| i) | výnosy z nástrojov peňažného trhu, | 20 865 |
| j) | straty z nástrojov peňažého trhu | 0 |
| k) | výnosy z vkladových a bežných účtov | 13 189 |
| l) | straty z vkladových a bežných účtov | 0 |
| m) | výnosy z operácií s derivátmi | 0 |
| n) | straty z operácií s derivátmi | 0 |
| o) | výnosy z devízových operácií | 138 475 |
| p) | straty z devízových operácií | 29 748 |
| q) | kapitálové výnosy, | 1 686 861 |
| r) | iné výnosy, | 8 150 416 |
| s) | náklady na správu, | 2 892 556 |
| t) | náklady na depozitára, | 267 262 |
| u) | iné výdavky a poplatky, | 2 980 870 |
| v) | čistý výnos, | 4 224 161 |
| w) | výplaty podielov na zisku, | 0 |
| x) | znovu investované výnosy, | 0 |
| y) | zvýšenie majetku alebo zníženie majetku vo fonde a zoznam spol., ktoré zapríčinili zníž. majetku vo fonde z dôvodu zmien kurzov CP alebo likvidácie spoločnosti | 9 372 317 |
| z) | zvýšenie hodnoty akcií alebo zníženie hodnoty akcií, | |
| aa) | náklady spojené s obchodovaním majetku vo fonde, | 0 |
| ab) | iné zmeny, ktoré sa týkajú majetku alebo záväzkov vo fonde | (4 289 191) |

**7. Porovnanie troch posledných rokov v štruktúre súvahy a výkazu strát:**

**S Ú V A H A (v EUR)**

| | **AKTÍVA** | **30.6.2021** | **31.12.2020** | **31.12.2019** |
|---|---|---|---|---|
| **I.** | **Investičný majetok** (súčet položiek 1 až 11) | **232 984 756** | **223 612 439** | **194 771 925** |
| 1. | Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach | - | - | - |
| 2. | Podiely v realitných spoločnostiach | 145 166 545 | 141 625 102 | 111 288 981 |
| 3. | Obstananie nehnuteľností | - | - | - |
| 4. | Investície do nehnuteľností | - | - | - |
| 5. | Pohľadávky z finančného prenájmu | - | - | - |
| 6. | Pohľadávky voči realitným spoločnostiam | 62 601 405 | 54 871 832 | 38 329 512 |
| a) | krátkodobé | - | - | - |
| b) | dlhodobé | 62 601 405 | 54 871 832 | 38 329 512 |
| 7. | Podielové listy otvorených podielových fondov | 12 480 011 | 12 360 801 | 8 099 863 |
| 8. | dlhopisy | 8 489 149 | 8 525 174 | 8 192 700 |
| a) | bez kupónov | 1 018 012 | 997 147 | 1 309 777 |
| b) | s kupónmi | 7 471 137 | 7 528 027 | 6 882 923 |
| 9. | Krátkodobé pohľadávky voči bankám | 4 247 646 | 6 229 530 | 28 860 869 |
| 10. | Obrátené repoobchody | - | - | - |
| 11. | Deriváty | - | - | - |
| **II.** | **Neinvestičný majetok** (súčet položiek 12 a 13) | **58 582 548** | **48 165 634** | **50 945 662** |
| 12. | Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov | 58 090 216 | 45 870 342 | 49 534 923 |
| 13. | Ostatný majetok | 492 332 | 2 295 292 | 1 410 739 |
| | **Aktíva spolu** | **291 567 304** | **271 778 073** | **245 717 587** |
| | **P A S Í V A** | **30.6.2021** | **31.12.2020** | **31.12.2019** |
| **I.** | **Záväzky** (súčet položiek 1 až 8) | **1 181 975** | **5 471 166** | **4 093 361** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Krátkodobé úvery | - | - | 1 109 433 |
| 2. | Záväzky z vrátenia podielov | 138 750 | 7 719 | 118 141 |
| 3. | Deriváty | - | - | - |
| 4. | Repoobchody | - | - | - |
| 5. | Záväzky voči správcovskej spoločnosti | 498 869 | 475 235 | 488 895 |
| 6. | Záväzky voči realitným spoločnostiam | - | - | - |
| a) | krátkodobé | - | - | - |
| b) | dlhodobé | - | - | - |
| 7. | Hypotekárne úvery | - | - | - |
| 8. | Ostatné záväzky | 544 356 | 4 988 212 | 2 376 892 |
| **II.** | **Vlastné imanie** | **290 385 329** | **266 306 907** | **241 624 226** |
| 9. | Podielové listy, z toho | 290 385 329 | 266 306 907 | 241 624 226 |
| a) | fondy z ocenenia | - | - | - |
| b) | zisk alebo strata za účtovné obdobie | 4 224 161 | 7 586 983 | 8 665 746 |
| | **Pasíva** | **291 567 304** | **271 778 073** | **245 717 587** |
| | **VÝKAZ ZISKOV A STRÁT** | **30.6.2021** | **30.6.2020** | **30.6.2019** |
| 1. | Výnosy z úrokov | 1 739 834 | 1 296 727 | 1 572 106 |
| 1a. | úroky z finančného prenájmu | - | - | - |
| 1b. | iné úroky | 1 739 834 | 1 296 727 | 1 572 106 |
| 2. | Výnosy z prenájmu | - | - | - |
| 3. | Výnosy z podielových listov | 206 568 | 1 041 217 | 56 192 |
| 4. | Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach | 5 467 908 | 4 308 547 | 3 854 003 |
| 5. | Výnosy z predaja nehnuteľností | - | - | - |
| a. | Náklady na predané nehnuteľnoatí | - | - | - |
| 6./b. | zisk alebo strata z cenných papierov | (2 198) | 134 423 | 167 355 |
| 7./c. | Čistý zisk alebo strata z devíz | 108 728 | (189 761) | 39 116 |
| 8./d. | Čistý zisk / strata z predaja iného majetku | 2 316 | 1 617 | 19 551 |
| **I.** | **Výnos z majetku vo fonde** | **7 523 156** | **6 592 770** | **5 708 323** |
| e. | Transakčné náklady | 1 059 | 993 | 1 060 |
| f. | Náklady na odplaty a provízie | - | - | 0 |
| **II.** | **Čistý výnos z majetku vo fonde** | **7 522 097** | **6 591 777** | **5 707 263** |
| g. | Náklady na financovanie fondu | 127 855 | 455 884 | 363 448 |
| g.1. | náklady na úroky | - | 1 567 | 3 888 |
| g.2. | výsledok zaistenia úrokov | - | - | - |
| g.3. | náklady na dane a poplatky | 127 855 | 454 317 | 359 560 |
| **III.** | **Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde** | **7 394 242** | **6 135 893** | **5 343 815** |
| h. | Náklady na odplaty za služby depozitára | 267 262 | 230 160 | 192 623 |
| i. | Náklady na odplatu za správu fondu | 2 892 556 | 2 157 751 | 1 805 840 |
| j. | Náklady na audit účtovnej závierky | 10 263 | 10 391 | 10 220 |
| **A.** | **Zisk alebo strata fondu** | **4 224 161** | **3 737 591** | **3 335 132** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Ďalšie údaje o fonde*** | **30.6.2021** | **30.6.2020** | **30.6.2019** |
| Celková čistá hodnota majetku (EUR) | 290 385 329 | 238 826 055 | 218 517 654 |
| Počet podielov v obehu (tis. ks) | 3 822 347 | 3 240 786 | 3 082 221 |
| Čistá hodnota podielu (EUR) | 0,075970 | 0,073694 | 0,070896 |
| Počet vydaných podielov (tis. ks) | 504 333 | 414 941 | 601 458 |
| Suma vydaných podielov (EUR) | 38 450 948 | 30 707 313 | 42 831 223 |
| Počet vyplatených podielov (tis. ks) | 241 075 | 504 649 | 192 224 |
| Suma vyplatených podielov (EUR) | 18 187 595 | 36 810 385 | 13 504 281 |

**** údaje sú z účtovnej závierky fondu k 30.6.2021***

**8. Údaje o využívaných postupoch a nástrojoch podľa § 100 ods. 2, najmä údaje o hodnote záväzkov, ktoré vznikli ich využívaním, a údaje o celkovej hodnote záväzkov z činnosti správcovskej spoločnosti s majetkom vo fonde:** Počas 1. polroka 2021 spoločnosť nevyužívala pri správe majetku v podielovom fonde postupy a nástroje podľa §100 ods. 2 ZKI.Celková hodnota záväzkov z činnosti správ. spol. s majetkom v podielovom fonde je 498,9 tis. EUR.

**9. Správa o výkone hlasovacích práv spojených s cennými papiermi v majetku v podielovom fonde:** V 1. polroku 2021 sa spoločnosť zúčastnila valných zhromaždení realitných spoločností, v ktorých má Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. majetkovú účasť.

**10. Verejný špeciálny fond nehnuteľností:**

| | |
|---|---|
| a) identifikácia každej nehnuteľnosti v majetku špeciálneho podielového fondu a jej hodnota, | V majetku fondu nie je k 30.6.2021 žiadna nehnuteľnosť. |
| b) údaje o zisku alebo strate za účt. obd. pri predaji každej nehnutelnosti, | V 1. polroku 2021 nebola predávaná nehnuteľnosť z majetku vo fonde. |
| c) údaje o realitných kanceláriach, ktorých služby správ.spol. využíva pri správe majetku v špeciálnom fonde nehnuteľností . | Pri správe majetku využíva správcovská spoločnosť služby realitných kancelárií: Jones Lang LaSalle, s.r.o., Námestie Mateja Korvína 1, Bratislava-Staré Mesto 811 07, IČO 36 669 504; Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o., Pribinova 10, 811 09 Bratislava, IČO 35 963 981; CBRE s.r.o., Staromestská 3, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 03, IČO: 35 819 804. |

**12. Údaje o zásadách odmeňovania spoločnosti:** Celková odmena zamestnancov spoločnosti má pevnú zložku (tzv. mzda zamestnanca) a pohyblivú zložku. Spoločnosť vyplatila za rok 2020 zamestnancom celkové odmeny vo výške jeden milión osemstoštyridsaťdvatisícdeväťstoštyridsaťpäť eur, z toho pevné zložky boli vyplatené vo výške jeden milión štyristoosemdesiatšesťtisícštyristotrinásť eur a pohyblivé zložky vo výške tristopäťdesiatšesťtisícpäťstotridsaťdva eur, pričom počet zamestnancov, ktorým boli vyplatené, bol päťdesiatpäť. Priamo z majetku podielového fondu nebol zamestnancom vyplatený žiaden podiel na zisku ani výkonnostný poplatok.
Celková odmena zamestnancov podľa §33 ods. 9 ZKI (zamestnanci, ktorých práca má vplyv na rizikový profil fondu, v tomto bode ďalej len „určený zamestnanec“), ktorú spoločnosť vyplatila za rok 2020 určeným zamestnancom bola vo výške jeden milión dvestodvatisícšesťstosedemnásť eur, z toho pevné zložky boli vyplatené vo výške deväťstošestnásťtisíctristoštyridsaťdva eur a pohyblivé zložky vo výške dvestoosemdesiatšesťtisícdvestosedemdesiatpäť eur. Hodnotenie výkonnosti členov dozornej rady spoločnosti vykonáva valné zhromaždenie spoločnosti, hodnotenie výkonnosti členov predstavenstva spoločnosti a výkonného riaditeľa vykonáva dozorná rada spoločnosti, hodnotenie výkonnosti zamestnancov vykonáva výkonný riaditeľ spoločnosti. Výška pohyblivej zložky odmeny závisí od výkonnosti určeného zamestnanca, ktorá je kvalifikovane stanovená. Obdobím pre hodnotenie výkonnosti určených zamestnancov je rok, t.j. 12 mesiacov. Výkonnosť určených zamestnancov sa hodnotí jedenkrát, a to v poslednom mesiaci aktuálneho obdobia, alebo ak použité hodnotiace kritérium nie je možné vyhodnotiť v poslednom mesiaci aktuálneho obdobia, tak po aktuálnom období, keď použité hodnotiace kritérium je možné vyhodnotiť. Hodnotenie pozostáva z hodnotenia kľúčových povinností a úloh, schopností, pracovného a sociálneho správania zamestnanca a obsahuje kvantitatívne a/alebo kvalitatívne kritériá (týkajúce sa oddelenia, zamestnanca), ktorých hodnoteniu sa prikladá určité percento váhy z celkového hodnotenia v závislosti od kategórie určeného zamestnanca. Dozorná rada spoločnosti v roku 2020 preskúmala všeobecné princípy zásad odmeňovania spoločnosti a uplatňovanie a schválila aktualizované Zásady odmeňovania spoločnosti účinné od 1.12.2020, v ktorých došlo k zmenám v dôsledku úprav v organizačnej štruktúre spoločnosti.

**V Bratislave 30.08.2021**

IAD Investments, správ. spol., a.s.

Ing. Vladimír Bencz, predseda predstavenstva

Mgr. Vladimír Bolek, člen predstavenstva

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

fondu kolektívneho investovania, okrem ŠPFN a SKISPS, dôchodkového fondu a doplnkového dôchodkového fondu

**k 30.06.2021**

**LEI**
3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

**Daňové identifikačné číslo**
2 0 2 0 8 3 8 1 9 3

Účtovná závierka

| | | | |
|---|---|---|---|
| x | riadna | | schválená |
| | mimoriadna | | |
| | priebežná | | |

**Zostavená za obdobie**

| | mesiac | rok |
|---|---|---|
| **od** | 0 1 | 2 0 2 1 |
| **do** | 0 6 | 2 0 2 1 |

**IČO**
1 7 3 3 0 2 5 4

**SK NACE**
6 6 . 3 0 . 0

*(vyznačí sa* x *)*

**Bezprostredne predchádzajúce obdobie**

| | mesiac | rok |
|---|---|---|
| **od** | 0 1 | 2 0 2 0 |
| **do** | 1 2 | 2 0 2 0 |

**Priložené súčasti účtovnej závierky**

Súvaha (ÚČ FOND 1 - 02), Výkaz ziskov a strát (ÚČ FOND 2-02), Poznámky (ÚČ FOND 3-02)

**Obchodné meno** (názov) správcovskej spoločnosti

IAD Investments, správ. spol., a. s.

Názov spravovaného fondu

Prvý realitný fond, o. p. f.

**Sídlo správcovskej spoločnosti**

Ulica: MALÝ TRH

Číslo: 2 / A

PSČ: 8 1 1 0 8

Obec: BRATISLAVA

Telefónne číslo: / 

Faxové číslo: / 

E-mailová adresa:

| | |
|---|---|
| Zostavená dňa:<br>31.07.2021 | Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti: |
| Schválená dňa: | |

LEI

ÚČ FOND 1-02

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 1 | 5 | 7 | 0 | 0 | H | A | X | V | L | 3 | 7 | D | Y | Q | H | J | 1 | 6 |

Názov spravovaného fondu

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | r | v | ý | | r | e | a | l | i | t | n | ý | | f | o | n | d | , | o | . | p | . | f | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**S Ú V A H A**
**k 30.06.2021**
**v eurách**

| Označenie | Položka | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| a | B | 1 | 2 |
| x | Aktíva | x | x |
| I. | Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11) | 232 984 756 | 223 612 439 |
| 1. | Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach | - | - |
| 2. | Podiely v realitných spoločnostiach | 145 166 545 | 141 625 102 |
| 3. | Obstaranie nehnuteľností | - | - |
| 4. | Investície do nehnuteľností | - | - |
| 5. | Pohľadávky z finančného prenájmu | - | - |
| 6. | Pohľadávky voči realitným spoločnostiam | 62 601 405 | 54 871 832 |
| a) | krátkodobé | - | - |
| b) | dlhodobé | 62 601 405 | 54 871 832 |
| 7. | Podielové listy | 12 480 011 | 12 360 801 |
| 8. | Dlhopisy | 8 489 149 | 8 525 174 |
| a) | bez kupónov | 1 018 012 | 997 147 |
| b) | s kupónmi | 7 471 137 | 7 528 027 |
| 9. | Krátkodobé pohľadávky voči bankám | 4 247 646 | 6 229 530 |
| 10. | Obrátené repoobchody | - | - |
| 11. | Deriváty | - | - |
| II. | Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13) | 58 582 548 | 48 165 634 |
| 12. | Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov | 58 090 216 | 45 870 342 |
| 13. | Ostatný majetok | 492 332 | 2 295 292 |
| | **Aktíva spolu** | **291 567 304** | **271 778 073** |

LEI

ÚČ FOND 1-02

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 1 | 5 | 7 | 0 | 0 | H | A | X | V | L | 3 | 7 | D | Y | Q | H | J | 1 | 6 |

Názov spravovaného fondu

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | r | v | ý | | r | e | a | l | i | t | n | ý | | f | o | n | d | , | o | . | p | . | f | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**S Ú V A H A**
**k 30.06.2021**
**v eurách**

| **Označenie** | **POLOŽKA** | **Bežné účtovné obdobie** | **Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie** |
|---|---|---|---|
| a | b | 1 | 2 |
| x | Pasíva | x | x |
| I. | Záväzky (súčet položiek 1 až 8) | 1 181 975 | 5 471 166 |
| 1. | Krátkodobé úvery | - | - |
| 2. | Záväzky z vrátenia podielov | 138 750 | 7 719 |
| 3. | Deriváty | - | - |
| 4. | Repoobchody | - | - |
| 5. | Záväzky voči správcovskej spoločnosti | 498 869 | 475 235 |
| 6. | Záväzky voči realitným spoločnostiam | - | - |
| a) | krátkodobé | - | - |
| b) | dlhodobé | - | - |
| 7. | Hypotekárne úvery | - | - |
| 8. | Ostatné záväzky | 544 356 | 4 988 212 |
| II. | Vlastné imanie | 290 385 329 | 266 306 907 |
| 9. | Podielové listy, z toho | 290 385 329 | 266 306 907 |
| a) | Fondy z ocenenia | - | - |
| a) | zisk alebo strata za účtovné obdobie | 4 224 161 | 7 586 983 |
| | **Pasíva spolu** | **291 567 304** | **271 778 073** |

LEI

ÚČ FOND 2-02

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 1 | 5 | 7 | 0 | 0 | H | A | X | V | L | 3 | 7 | D | Y | Q | H | J | 1 | 6 |

Názov spravovaného fondu

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | r | v | ý | | r | e | a | l | i | t | n | ý | | f | o | n | d | , | o | . | p | . | f | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**
**v eurách**
**za 6 mesiacov roku 2021**

| Ozna-čenie | POLOŽKA | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| a | b | 1 | 2 |
| 1. | Výnosy z úrokov | 1 739 834 | 1 296 727 |
| 1a. | úroky z finančného prenájmu | - | - |
| 1b. | iné úroky | 1 739 834 | 1 296 727 |
| 2. | Výnosy z prenájmu | - | - |
| 3. | Výnosy z podielových listov | 206 568 | 1 041 217 |
| 4. | Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach | 5 467 908 | 4 308 547 |
| 5. | Výnosy z predaja nehnuteľností | - | - |
| a. | Náklady na predané nehnuteľností | - | - |
| 6./c. | Čistý zisk/strata z cenných papierov | (2 198) | 134 423 |
| 7./d. | Čistý zisk/strata z devíz | 108 728 | (189 761) |
| 8./e. | Čistý zisk / strata z predaja iného majetku | 2 316 | 1 617 |
| I. | Výnos z majetku vo fonde | 7 523 156 | 6 592 770 |
| f. | Transakčné náklady | 1 059 | 993 |
| g. | Náklady na odplaty a provízie | - | - |
| II. | Čistý výnos z majetku vo fonde | 7 522 097 | 6 591 777 |
| h. | Náklady na financovanie fondu | 127 855 | 455 884 |
| h.1. | náklady na úroky | - | 1 567 |
| h.2. | výsledok zaistenia úrokov | - | - |
| h.3. | náklady na dane a poplatky | 127 855 | 454 317 |
| III. | Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde | 7 394 242 | 6 135 893 |
| i. | Náklady na odplaty za služby depozitára | 267 262 | 230 160 |
| j. | Náklady na odplatu za správu fondu | 2 892 556 | 2 157 751 |
| k. | Náklady na audit účtovnej závierky | 10 263 | 10 391 |
| A: | Zisk alebo strata fondu | 4 224 161 | 3 737 591 |

**POZNÁMKY**

**účtovnej závierky zostavenej**
**k 30.06.2021**
**v eurách**

**A. Všeobecné informácie o fonde**

**Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s**

Malý trh 2/A
811 08 Bratislava

Názov podielového fondu je Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. v skrátenej podobe Prvý realitný fond (ďalej „Fond“) . Povolenie na vytvorenie Fondu bolo udelené rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. UDK-056/2006/KISS zo dňa 30.10.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 2.11.2006. Fondbolvytvorený dňa 20.11.2006. Fond nemá právnu subjektivitu a je vytvorený na dobu neurčitú. Majetok v podielovom fonde je spoločným majetkom podielnikov podielového fondu.

**Správcovská spoločnosť**

Správcom podielového fondu je IAD Investments, správ. spol., a.s. so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, IČO 17 330 254, ktorá je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sa, vložka č. 182/B (ďalej len „správcovská spoločnosť“).

Správcovská spoločnosť vznikla 18.10.1991 ako investičná spoločnosť s obchodným menom Agroinvest, i.a.s. a v roku 2000 sa v zmysle zákona č. 385/1999 Z.z. o kolektívnom investovaní (ďalej len „Zákona“) a na základe rozhodnutia Úradu pre finančný trh (ktorého funkcie prebrala od 1.1.2006 NBS) pretransformovala na správcovskú spoločnosť. Správcovská spoločnosť bola založená na dobu neurčitú. V roku 2002 správcovská spoločnosť zmenila obchodné meno na Investičná a Dôchodková, správ. spol., a.s. a v roku 2008 na IAD Investments, správ. spol., a.s.

Priamou materskou spoločnosťou správcovskej spoločnosti je spoločnosť Pro Partners Holding, a.s., ktorá je zároveň materskou spoločnosťou celej skupiny.

Webová stránka správcovskej spoločnosti je www.iad.sk.

**Hlavná činnosť správcovskej spoločnosti**

Hlavným predmetom činnosti správcovskej spoločnosti je:

- spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov,
- vytváranie a spravovanie štandardných podielových fondov a európskych štandardných fondov,
- riadenie portfólia finančných nástrojov podľa § 5 ods. 1 písm. a) až d) zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov,
- investičné poradenstvo,
- úschova a správa podielových listov vydávaných správcovskými spoločnosťami a cenných papierov vydávaných zahraničnými subjektmi kolektívneho investovania vrátane držiteľskej správy a súvisiacich služieb, najmä správy peňažných prostriedkov a finančných zábezpek,
- prijatie a postúpenie pokynov týkajúcich sa jedného alebo viacerých finančných nástrojov podľa § 5 ods. 1 písm. a) až d) zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov.

**Členovia predstavenstva a dozornej rady správcovskej spoločnosti k 30.06.2021**

| **Predstavenstvo** | |
|---|---|
| Predseda: | Ing. Vladimír Bencz |
| Členovia: | Peter Lukáč, MBA |
| | Mgr. Vladimír Bolek |
| **Dozorná rada** | |
| Predseda: | Ing. Róbert Bartek |
| Členovia: | Ing. Vanda Vránska |
| | Ing. Miroslav Vester |

**Depozitár**

Depozitárom Fondu je Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Žižkova 11, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140.

**Investičný profil fondu**

Fond patrí do kategórie špeciálnych podielových fondov nehnuteľností. Zameraním investičnej politiky investovať majetok Fondu najmä do realitných aktív – nehnuteľností v oblasti bývania, administratívy, logistiky, obchodu a cestovného ruchu formou priamych investícií, ako aj nepriamo prostredníctvom investícií do realitných spoločností v týchto segmentoch realitného trhu na území členských krajín Európskej únie, ostatných krajín Európy, Spojených štátov amerických (USA) a Kanady(aktuálne sú to najmä rezidenčné objekty, logistické centrá, obchodné centrá, kancelárske budovy, športové, relaxačné a ubytovacie zariadenia na území Slovenskej republiky, Českej republiky a Maďarska),. Investície sú orientované stredne konzervatívne. Fond investuje aj do finančných derivátov na účel zabezpečenia voči akciovému, úrokovému a menovému riziku a na účel dosahovania výnosov.

**Investičná stratégia fondu**

Stratégia Fondu je orientovaná na investovanie finančných prostriedkov predovšetkým do prenajatých komerčných nehnuteľností strednej veľkosti, administratívnych budov, investícií v rámci cestovného ruchu, regionálnych obchodných centier, logistických a skladovacích parkov. Charakteristickým znakom riadenia majetku Fondu je aktívne vyhľadávanie nehnuteľností, ktoré vykazujú znaky podhodnotenia alebo perspektívu budúceho rastu. Výber konkrétnej nehnuteľnosti a regiónu závisí od predpokladaného budúceho vývoja.

## B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

### 1) Zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za obdobie od 1. januára 2021 do 30. júna 2021 na princípoch časového rozlíšenia nákladov a výnosov a historických cien, s výnimkou cenných papierov oceňovaných reálnou hodnotou.

Táto účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu nepretržitého trvania Fondu (angl.: going concern).

Použitá mena v závierkach je Euro a všetky zostatky sú uvedené v eurách, pokiaľ nie je uvedené inak.

Účtovná závierka Fondu k 31.decembru 2020 bola schválená Valným zhromaždením správcovskej spoločnosti dňa 7.júna2021.

**2) Účtovné zásady a účtovné metódy použité pri zostavovaní účtovnej závierky**

Účtovná jednotka uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2007 č. MF/25835/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, obsahovom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy v znení neskorších zmien a doplnkov.

*a) Úrokové výnosy a úrokové náklady*

Úrokové výnosy a úrokové náklady sú účtované do obdobia, s ktorým vecne a časovo súvisia. V prípade vyplatenia výnosových úrokov sú tieto pripísané na účet Fondu v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v brutto výške, neočistené o zrážkovú daň.

*b) Náklady na poplatky*

Správcovskej spoločnosti prináleží za správu Fondu odplata, ktorá je vypočítaná z priemernej ročnej čistej hodnoty objemu majetku vo Fonde. Odplata Správcovskej spoločnosti sa počíta a zahŕňa do nákladov Fondu denne na základe aktuálnej čistej hodnoty majetku vo Fonde pred zúčtovaním odplaty za správu Fondu a odplaty za výkon činnosti depozitára. Správcovské poplatky sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplatu za správu fondu“. Výpočet správcovského poplatku je uvedený v Štatúte Fondu. Depozitár je povinný viesť Fondu jeho bežný účet v príslušnej mene a kontrolovať, či činnosť Fondu a výpočet hodnoty podielových listov je v súlade so Zákonom.

Depozitárovi za výkon činností prináleží odplata, ktorá je dohodnutá v depozitárskej zmluve. Depozitár účtuje podľa platného štatútu Fondu, ktorý je dostupný na webovej stránke správcovskej spoločnosti (www.iad.sk). Odplata za výkon činnosti depozitára za jeden kalendárny rok sa vypočítava denne podľa aktuálnej čistej hodnoty majetku vo Fonde pred zúčtovaním odplaty za správu Fondu a odplaty za výkon činnosti depozitára.

Náklady za služby depozitára sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplaty za služby depozitára“.

Na ťarchu majetku vo Fonde sa účtujú:

- poplatky realitným kanceláriám a spoločnostiam, ktorých služby Správcovská spoločnosť využíva pri nadobudnutí, správe a predaji majetku Fondu;
- odmeny znalcom za oceňovanie nehnuteľností a majetkových podielov v realitných spoločnostiach;
- správne poplatky uhrádzané katastru nehnuteľností; poplatky uhrádzané obdobnému registru nehnuteľností, ak ide o nehnuteľnosť v zahraničí;
- poplatky za preverenie vhodnosti modelov použitých na ocenenie nehnuteľností a realitných spoločností na území členských krajín Európy (okrem Slovenskej republiky), ostatných krajín Európy (okrem Českej republiky), USA a Kanady, ktoré sa nadobúdajú alebo nachádzajú v majetku v Fonde; v prípade ocenenia nehnuteľností a realitných spoločností poplatky za preverenie vhodnosti modelov použitých na ocenenie nehnuteľností a realitných spoločností na území členských krajín Európy (okrem Slovenskej republiky), ostatných krajín Európy (okrem Českej republiky), USA a Kanady kvalifikovaným odhadom poplatky za preverenie jeho spôsobilosti, odbornosti a spôsobu uskutočnenia;
- poplatky za overenie nadobudnutia vlastníckeho práva Fondu k nehnuteľnostiam a realitným spoločnostiam
- poistenie nehnuteľností a poistných rizík spojených s vlastníctvom a prevádzkou nehnuteľností
- poplatky regulovanému trhu, subjektom zabezpečujúcim vyrovnanie obchodov s cennými papiermi, bankám a obchodníkom s cennými papiermi, poplatky za úschovu a správu zahraničných cenných papierov, poplatky za vedenie bankových účtov a prevody finančných prostriedkov, poplatky centrálnemu depozitárovi alebo členovi centrálneho depozitára a subjektu so sídlom mimo územia Slovenskej republiky s obdobným predmetom činnosti.

Náklady na poplatky sú zúčtované do obdobia, s ktorým vecne a časovo súvisia, v súlade s príslušným štatútom Fondu.

*c) Zrážková daň z príjmu*

Od 1. apríla 2007 je Fond povinný odvádzať za podielnika daň z čistého výnosu, ktorý predstavuje rozdiel medzi vyplatenou sumou pri vrátení podielového listu a vkladom podielnika, ktorým je predajná cena podielového listu pri jeho vydaní. Zrážku dane je Fond povinný vykonať pri výplate, poukázaní alebo pri pripísaní úhrady v prospech podielnika, a to vo výške 19% z čistého výnosu. Pri vyplatení (vrátení) podielového listu sa vykoná zrážka dane z kladného rozdielu medzi vkladom podielnika, ktorým je predajná cena podielového listu pri jeho vydaní a vyplatenou nezdanenou sumou.

Fond je povinný zrazenú daň odviesť správcovi dane najneskôr do pätnásteho dňa každého mesiaca za predchádzajúci kalendárny mesiac.

*d) Daň z príjmov podielového fondu*

Podielový fond nie je právnickou osobou (§ 5 ods. 2 Zákona), teda nie je ani daňovníkom dane z príjmov v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov. Daňové náklady môžu Fondu vzniknúť aplikáciou daňových zákonov iných krajín na prípadné výnosy plynúce z ich územia.

*e) Vydávanie a vyplácanie podielových listov*

Hodnota podielového listu pri vydávaní (ďalej len „predaj“) sa určí ako súčin aktuálnej ceny podielu (podiel čistej hodnoty majetku a počtu podielov v obehu k pracovnému dňu) a počtu vydávaných podielov podielového listu. Hodnota podielového listu pri redemácii sa určí ako súčin aktuálnej ceny podielu (podiel čistej hodnoty majetku a počtu podielov v obehu k pracovnému dňu) a počtu redemovaných podielov podielového listu.

V súlade so štatútom Fondu je správcovská spoločnosť povinná vyplatiť podielový list podielnikovi bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu. V súvahe sú podiely podielnikov vykázané v položke „Podielové listy“ vo vlastnom imaní.

*f) Ďalšie informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metódach*

V zmysle Zákona štatút Fondu definuje formu vyplácania výnosov z majetku vo Fonde zahrnutím do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov.

**3) Nové účtovné zásady a nové účtovné metódy použité pri zostavovaní účtovnej závierky**

Pri zostavovaní účtovnej závierky neboli použité žiadne nové účtovné zásady alebo metódy, ktoré by mali vplyv na hospodársky výsledok, resp. čistý majetok Fondu. Údaje v Poznámkach účtovnej závierky sú vykázané na základe Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky zo 16. decembra 2016 č. MF/017857/2016-74 (oznámenie č. 384/2016 Z.z.), ktoré nadobudlo účinnosť 30. decembra 2016.

**4) Oceňovanie majetku a záväzkov, metódy použité pri určení reálnych hodnôt majetku a záväzkov, cudzích mien a kurzov použitých na prepočet cudzej meny na menu euro**

*a) Majetok oceňovaný reálnou hodnotou*

Reálna hodnota je cena, ktorá by sa získala za predaj majetku alebo ktorá by bola zaplatená za prevod záväzku pri bežnej transakcii medzi účastníkmi trhu ku dňu ocenenia.

Reálna hodnota majetku sa určí ako trhová cena, ak pre príslušný majetok existuje aktívny trh. Ocenenie majetku oceňovaného reálnou hodnotou sa neupravuje o zníženie jeho hodnoty, pretože ocenenie reálnou hodnotou v sebe zahŕňa spolu s inými činiteľmi aj činiteľ zníženia hodnoty.

Ak pre príslušný majetok neexistuje aktívny trh, reálna hodnota tohto majetku sa určí kvalifikovaným odhadom, ako rozdiel súčasnej hodnoty odhadovaných budúcich peňažných príjmov a súčasnej hodnoty odhadovaných budúcich peňažných výdavkov z majetku (ďalej len „súčasná hodnota čistých peňažných príjmov“), s výnimkou peňažných tokov z likvidácie majetku. Pri odhade budúcich peňažných príjmov a peňažných výdavkov z majetku sa vychádza z jeho bežného použitia za bežných podmienok a okolností v danom čase a na danom mieste za predpokladu bežnej vnútornej miery návratnosti kapitálu bežného kupujúceho. Pri diskontovaní peňažných tokov sa použije vhodná úroková miera v závislosti od druhu majetku, účelu jeho použitia, neistoty odhadovaných peňažných tokov o ich hodnote alebo čase, splatnosti peňažných tokov a meny, v ktorej sú peňažné toky ocenené.

Pri výpočte súčasnej hodnoty čistých peňažných príjmov sa čisté peňažné príjmy diskontujú úrokovou mierou, ktorá vyjadruje bežné trhové ohodnotenie časovej hodnoty peňažných prostriedkov a rizík vlastných určitému druhu majetku. Táto úroková miera nezohľadňuje riziká, o ktoré bola upravená hodnota odhadovaných budúcich čistých peňažných príjmov. Úroková miera, ktorá vyjadruje bežné trhové ohodnotenie časovej hodnoty peňazí a rizík vlastných určitému druhu majetku, je miera návratnosti investície, ktorú by investor požadoval, ak by jeho investícia vytvárala peňažný tok s hodnotou, splatnosťami a rizikami obdobné tomu, o ktorom účtovná jednotka očakáva, že ho získa z určitého majetku. Táto úroková miera sa odhaduje z miery obsiahnutej v bežných trhových obchodoch s podobnými druhmi majetku alebo skupinami majetku podobného zloženia. Ak túto úrokovú mieru trh netvorí, použije sa jej vhodná náhrada, ktorej účelom je odhadnúť trhové ohodnotenie časovej hodnoty peňazí pre obdobia do skončenia životnosti určitého majetku a trhové ohodnotenie rizík, že budúci čistý peňažný tok sa bude odlišovať v hodnotách a splatnostiach od odhadovaného peňažného toku.

*b) Cenné papiere*

Cenné papiere zaúčtované v majetku Fondu k 30. júnu 2021 a 31. decembru 2020 boli zakúpené s úmyslom dosahovania zisku z cenových rozdielov, dividend z podielových fondov alebo výnosov z kupónov.

O cennom papieri sa prvotne účtuje v ocenení jeho reálnou hodnotou. Ak je rozdiel medzi cenou, za ktorú sa obstaral a jeho reálnou hodnotou, rozdiel je výnos alebo náklad. Ak ide o dlhopisy s kupónmi, tak sa ich ocenenie odo dňa vyrovnania nákupu do dňa vyrovnania predaja, alebo dňa ich splatnosti, postupne zvyšuje o dosahovaný úrokový výnos z kupónu určený v emisných podmienkach do dňa výplaty kupónu. Po vyplatení kupónu sa hodnota dlhopisu znižuje o vyplatený kupón.

Cenné papiere v majetku Fondu sa ku dňu ocenenia oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnej hodnoty z ocenenia cenných papierov sa účtujú na účtoch Výnosy z operácii s cennými papiermi alebo na účtoch Náklady na operácie s cennými papiermi. Za účelom jednotného oceňovania cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a derivátov v zmysle Opatrenia NBS č. 13/2011 o spôsobe určenia hodnoty majetku v štandardnom podielovom fonde a vo verejnom špeciálnom podielovom fonde a spôsobe výpočtu hodnoty podielu emisie podielových listov v podielových fondoch, v ktorých sa vydávajú podielové listy viacerých emisií a zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní, sú vytvorené pravidlá oceňovania cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a derivátov.

Na určenie hodnoty cenného papiera, s ktorým sa obchoduje na zahraničnom regulovanom verejnom trhu s cennými papiermi, sa používa záverečný kurz cenného papiera, ktorý organizátor zahraničného regulovaného verejného trhu s cennými papiermi vyhlási v obchodný deň, ku ktorému sa hodnota cenného papiera určuje a ktorý zverejnila agentúra Bloomberg.

V prípade, ak pre cenný papier neexistuje záverečný kurz, cenné papiere sú oceňované v súlade s Opatrením NBS č. 13/2011, teda teoretickou cenou podľa príloh 1 až 16 tohto opatrenia.

*c) Majetkové účasti v realitných spoločnostiach*

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 nehnuteľného majetku v realitnej spoločnosti nie staršie ako šesť mesiacov vykonané znaleckým posudkom vyhotoveným nezávislým znalcom.

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 v znení neskorších predpisov.

Zmeny reálnej hodnoty z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach sa účtujú na účte Zisky z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach a Straty z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach a vykazujú sa v riadku č.4 výkazu ziskov a strát „Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach“.

*d) Informácie o spôsobe prepočtov cudzej meny na menu EUR*

Finančný majetok a záväzky, ktorých obstarávacia cena je vyjadrená v cudzej mene, sa prepočítava na eurá príslušným kurzom Európskej centrálnej banky („ECB“). Operácie vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá podľa aktuálneho kurzu ECB. Ku dňu závierky sa zostatky účtov v cudzej mene prepočítajú podľa kurzu ECB platného ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje. Realizované a nerealizované kurzové zisky alebo straty z operácií v cudzej mene, alebo z prepočtu majetku a záväzkov v cudzej mene, sú vykázané vo výkaze ziskov a strát ako „Zisk/strata z operácií s devízami“.

*e) Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov*

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov (peňažné prostriedky v hotovosti, peňažné prostriedky v banke splatné na požiadanie, vklady v bankách so splatnosťou do 24 hodín, úvery poskytnuté bankám na jeden deň, štátne pokladničné poukážky a pokladničné poukazy NBS s dohodnutou dobou splatnosti do 3 mesiacov) sa účtujú v nominálnych hodnotách. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

*f) Pohľadávky, úvery a záväzky*

Krátkodobé pohľadávky predstavujú najmä prostriedky na vkladových účtoch splatných nad 24 hodín a účtujú sa v nominálnych hodnotách. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou. Časové rozlíšenie úrokových výnosov je súčasťou účtovnej hodnoty týchto pohľadávok.

Záväzky a prijaté úvery sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky a prijaté úvery sa pri ich prevzatí oceňujú obstarávacou cenou. Vzniknuté úrokové náklady vzťahujúce sa k záväzkom a prijatým úverom sú ku dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vykazované spoločne s týmito záväzkami a prijatými úvermi.

Na základe štatútu Fondu, podielový list možno vydať až po uhradení jeho predajnej ceny, čím Fondu v momente prijatia platby od podielnika vzniká záväzok voči podielnikom za prijaté preddavky, ktoré sa zúčtujú po vydaní podielových listov. Prijaté preddavky sa vykazujú na strane pasív súvahy ako Ostatné záväzky (riadok č. 8).

**5) Určenie dňa uskutočnenia účtovného prípadu**

Deň uskutočnenia účtovného prípadu kúpy alebo predaja cenného papiera je deň dohodnutia kúpy/predaja, ak dohodnutá doba medzi uzavretím zmluvy a dohodnutým vyrovnaním obchodu nie je dlhšia ako obvyklá doba na vyrovnanie obchodov podľa bežných obchodných zvyklostí na príslušnom trhu. Ak je táto doba dlhšia, dňom uskutočnenia účtovného prípadu je prvý deň lehoty, počas ktorej má byť obchod podľa dohody vyrovnaný.

Ďalej je dňom účtovného prípadu deň vykonania platby, deň zúčtovania príkazu bankou, deň pripísania peňažných prostriedkov, deň, v ktorom dôjde k vzniku pohľadávky a záväzku, k ich zmene alebo k zániku, k zisteniu škody, manka, schodku, prebytku, k pohybu majetku vnútri účtovnej jednotky, a k ďalším skutočnostiam, ktoré sú predmetom účtovníctva a ktoré nastali, prípadne o ktorých sú k dispozícii potrebné doklady a ktoré tieto skutočnosti dokumentujú.

**6) Stratégia a zásady zaisťovania**

Fond nemá zadefinovanú stratégiu a zásady zaisťovania.

**7) Zásady a postupy identifikácie majetku so zníženou hodnotou**

Majetok, ktorý sa neoceňuje reálnou hodnotou, sa upravuje o predpokladané zníženie jeho hodnoty, zisťuje sa, či je odôvodnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku a ak je predpoklad zníženia hodnoty majetku odôvodnený, odhaduje sa hodnota jeho zníženia. O odhadnutú hodnotu zníženia hodnoty majetku sa upraví jeho ocenenie. Predpoklad zníženia hodnoty majetku je odôvodnený, ak po obstaraní tohto majetku správcovskou spoločnosťou na účet Fondu nastala skutočnosť alebo viac skutočností, alebo sa udiala udalosť alebo viac udalostí, ktoré zapríčiňujú zníženie odhadu budúcich peňažných tokov z tohto majetku v porovnaní s ich odhadom pri obstaraní tohto majetku.

Správcovská spoločnosť na identifikáciu majetku so zníženou hodnotou sleduje ratingy, vývoj trhu, výstupy z risk management kontrol, smernice a Opatrenia NBS.

**8) Zásady a postupy výpočtu výšky zníženia hodnoty majetku a rezerv**

*a) Zníženie hodnoty majetku*

Pri odhade zníženia hodnoty finančného majetku sa postupuje tak, že sa porovná účtovná hodnota majetku s pravdepodobným peňažným tokom z neho. Ak je hodnota pravdepodobného peňažného toku nižšia ako dohodnutá hodnota peňažného toku, alebo ak je z časti alebo úplne splácanie peňažného toku pravdepodobné neskôr ako bolo dohodnuté, hodnota majetku sa zníži. Zníženie hodnoty majetku sa rovná rozdielu medzi súčasnou hodnotou dohodnutého peňažného toku z majetku a súčasnou hodnotou pravdepodobného peňažného toku z majetku. V prípade zníženia hodnoty sa toto účtuje cez výkaz ziskov a strát

*b) Zásady pre tvorbu rezerv*

Rezerva sa tvorí, ak je pravdepodobné, že Fond má záväzok alebo inú povinnosť, ktorá je výsledkom minulých udalostí, ktorá môže mať neistú výšku alebo splatnosť, pričom konkrétny veriteľ alebo oprávnená osoba nemusia byť známe. Rezerva sa tvorí, ak pravdepodobnosť úbytku zdrojov zahŕňajúcich ekonomické úžitky, ktorý bude nutný na splnenie povinnosti, je väčšia ako 50 % a je možné vykonať spoľahlivý odhad tohto úbytku.

LEI

ÚČ FOND 3-02

| 3 | 1 | 5 | 7 | 0 | 0 | H | A | X | V | L | 3 | 7 | D | Y | Q | H | J | 1 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Názov spravovaného fondu

| P | r | v | ý | | r | e | a | l | i | t | n | ý | | f | o | n | d | , | o | . | p | . | f |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**C. Prehľad o peňažných tokoch**

| Ozna-čenie | Položka | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| x | Peňažný tok z prevádzkovej činnosti | x | x |
| 1. | Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+) | 1 739 834 | 2 671 019 |
| 2. | Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-) | 1 793 891 | (876 150) |
| 3. | Náklady na úroky, odplaty a provízie (-) | (3 298 995) | (5 832 093) |
| 4. | Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-) | 15 608 | 3 161 532 |
| 5. | Výnosy z dividend (+) | 31 200 | 75 667 |
| 6. | Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-) | - | - |
| 7. | Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi a komoditami (+) | 695 037 | 7 551 441 |
| 8. | Zmena stavu pohľadávok za predané finančné nástroje, drahé kovy a komodity (+/-) | - | - |
| 9. | Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a komodít (-) | (512 480) | (8 050 032) |
| 10. | Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a komodít (+) | - | - |
| 11. | Výnos z odpísaných pohľadávok (+) | - | - |
| 12. | Náklady na dodávateľov (-) | - | - |
| 13. | Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+) | - | - |
| 14. | Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-) | - | - |
| 15. | Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+) | 3 563 | 5 383 |
| I. | Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti | 467 658 | (1 293 233) |
| x | Peňažný tok z investičnej činnosti | x | x |
| 16. | Obstaranie nehnuteľností (-) | (2 293 007) | (25 221 728) |
| 17. | Zmena stavu záväzkov z obstarania nehnuteľností (+/-) | - | - |
| 18. | Výnosy z dividend z realitných spoločností (+) | 175 368 | 1 464 742 |
| 19. | Zmena stavu pohľadávok na dividendy z realitných spoločností (+/-) | - | - |
| 20. | Zníženie/zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-) | (6 330 212) | (13 927 870) |
| II. | Čistý peňažný tok z investičnej činnosti | (8 447 851) | (37 684 856) |
| x | Peňažný tok z finančnej činnosti | x | x |
| 21. | Emitované podielové listy/príspevky sporiteľov (+) | 38 041 703 | 69 678 217 |
| 22. | Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-), | (18 187 442) | (52 582 519) |
| 23. | Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondu a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do fondu (+/-) | 131 032 | (110 422) |
| 24. | Dedičstvá (-) | - | - |
| 25. | Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-) | - | - |
| 26. | Preddavky na emitovanie podielových listov (+) | 232 981 | (569 256) |
| 27. | Zvýšenie/zníženie prijatých dlhodobých úverov (+/-) | - | (1 111 000) |
| 28. | Náklady na úroky za dlhodobé úroky (-) | - | (1 567) |
| 29. | Zmena stavu záväzkov za úroky za dlhodobé úroky (+/-) | - | 1 567 |
| III. | Čistý peňažný tok z finančnej činnosti | 20 218 274 | 15 305 020 |
| IV. | Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene | - | - |
| V. | Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov I.+II.+III.+IV. | 12 238 081 | (23 673 069) |
| VI. | Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia | 47 082 004 | 70 755 073 |
| VII. | Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V. | 59 320 085 | 47 082 004 |

Pre účely zostavenia prehľadu o peňažných tokoch sa do riadku peňažné prostriedky a ich ekvivalenty zahrnuli:

| Ozna-čenie | Položka | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | Peňažné prostriedky splatné na požiadanie | 58 090 216 | 45 870 342 |
| 2. | Vklady v bankách do 24 hodín | - | - |
| 3. | Krátkodobé pohľadávky voči bankám so splatnosťou dlhšou ako 24 hodín, ale menej ako 3 mesiace, t.j. termínované vklady v banke | 1 229 869 | 1 211 662 |
| | **Spolu** | **59 320 085** | **47 082 004** |

Pre účely zostavenia prehľadu o peňažných tokoch Fond zaraďuje k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom aj krátkodobé pohľadávky voči bankám so splatnosťou dlhšou ako 24 hodín, t.j. termínované vklady v banke, nakoľko obsahová náplň prehľadu o peňažných tokoch nezahŕňa iné rozdelenie.

**D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu**

| Ozna-čenie | Položka | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| a | b | 1 | 2 |
| I. | Čistý majetok na začiatku obdobia | 266 306 907 | 241 624 226 |
| a) | počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplnkových dôchodkových jednotiek | 3 559 089 625 | 3 330 442 505 |
| b) | hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky | 0,074824 | 0,072550 |
| 1. | Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových fondov/príspevky do doplnkových dôchodkových fondov | 38 041 703 | 69 678 217 |
| 2. | Zisk alebo strata fondu | 4 224 161 | 7 586 983 |
| 3. | Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu | - | - |
| 4. | Výplata výnosov podielnikom | - | - |
| 5. | Odpísanie dôchodkových jednotiek/doplnkových dôchodkových jednotiek za správu dôchodkového fondu/doplnkového dôchodkového fondu | - | - |
| 6. | Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/ prevedené a vyplatené doplnkové dôchodkové jednotky | (18 187 442) | (52 582 519) |
| II. | Nárast/pokles čistého majetku | 24 078 422 | 24 682 681 |
| A. | Čistý majetok na konci obdobia | 290 385 329 | 266 306 907 |
| a) | počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplnkových dôchodkových jednotiek | 3 822 347 424 | 3 559 089 625 |
| b) | hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky | 0,075970 | 0,074824 |

| 3 | 1 | 5 | 7 | 0 | 0 | H | A | X | V | L | 3 | 7 | D | Y | Q | H | J | 1 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Názov spravovaného fondu

| P | r | v | ý | | r | e | a | l | i | t | n | ý | | f | o | n | d | , | o | . | p | . | f |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát**

**Súvaha fondu**

**Aktíva**

| **Číslo riadku** | **2.I. Podiely v realitných spoločnostiach** | **Bežné účtovné obdobie** | **Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie** |
|---|---|---|---|
| 1. | Podiely v realitných spoločnostiach | 145 166 545 | 141 625 102 |
| 1.1. | nezaložené | 145 166 545 | 141 625 102 |
| 1.2. | založené | - | - |
| | **Spolu** | **145 166 545** | **141 625 102** |

| **Číslo riadku** | **2.II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené** | **Bežné účtovné obdobie** | **Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie** |
|---|---|---|---|
| 1. | EUR | 145 166 545 | 141 625 102 |
| 2. | USD | - | - |
| 3. | JPY | - | - |
| 4. | CHF | - | - |
| 5. | GBP | - | - |
| 6. | SEK | - | - |
| 7. | CZK | - | - |
| 8. | HUF | - | - |
| 9. | PLN | - | - |
| 10. | CAD | - | - |
| 11. | AUD | - | - |
| 12. | Ostatné meny | - | - |
| | **Spolu** | **145 166 545** | **141 625 102** |

| **Číslo riadku** | **6.I Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti** | **Bežné účtovné obdobie** | **Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie** |
|---|---|---|---|
| 1 | Do jedného mesiaca | - | - |
| 2 | Do troch mesiacov | - | - |
| 3 | Do šiestich mesiacov | - | - |
| 4 | Do jedného roku | - | 91 048 |
| 5 | Do dvoch rokov | - | - |
| 6 | Do piatich rokov | - | - |
| 7 | Nad päť rokov | 62 601 405 | 54 780 784 |
| | **Spolu** | **62 601 405** | **54 871 832** |

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

Názov spravovaného fondu

Prvý realitný fond, o.p.f

| Číslo riadku | 6.II Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1 | Do jedného mesiaca | - | - |
| 2 | Do troch mesiacov | - | - |
| 3 | Do šiestich mesiacov | | - |
| 4 | Do jedného roku | | 91 048 |
| 5 | Do dvoch rokov | - | - |
| 6 | Do piatich rokov | 1 683 506 | 1 670 081 |
| 7 | Nad päť rokov | 60 917 899 | 53 110 703 |
| | **Spolu** | **62 601 405** | **54 871 832** |

| Číslo riadku | 7.I. Podielové listy | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | PL otvorených podielových fondov | 12 480 011 | 12 360 801 |
| 1.1. | nezaložené | 12 480 011 | 12 360 801 |
| 1.2. | založené v repoobchodoch | - | - |
| 1.3. | založené | - | - |
| 2. | PL ostatné | - | - |
| 2.1. | nezaložené | - | - |
| 2.2. | založené v repoobchodoch | - | - |
| 2.3. | založené | - | - |
| | **Spolu** | **12 480 011** | **12 360 801** |

| Číslo riadku | 7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | EUR | 8 666 410 | 8 733 594 |
| 2. | USD | - | - |
| 3. | JPY | - | - |
| 4. | CHF | - | - |
| 5. | GBP | - | - |
| 6. | SEK | - | - |
| 7. | CZK | 3 813 601 | 3 627 207 |
| 8. | HUF | - | - |
| 9. | PLN | - | - |
| 10. | CAD | - | - |
| 11. | AUD | - | - |
| 12. | Ostatné meny | - | - |
| | **Spolu** | **12 480 011** | **12 360 801** |

Riadok č. 8 a) Súvahy (Dlhopisy bez kupónov) obsahuje k 30.06.2021 zmenku spoločnosti Sibamac a.s. v hodnote 1 018 012 EUR (k 31.12.2020: 997 147 EUR), nakoľko obsahová náplň súvahy nezahŕňa iné rozdelenie. Zmenka nie je zahrnutá v tabuľkách uvedených nižšie.

| **Číslo riadku** | **8.I. EUR Dlhopisy oceňované RH podľa dohodnutej doby splatnosti** | **Bežné účtovné obdobie** | **Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie** |
|---|---|---|---|
| 1. | Do jedného mesiaca | - | - |
| 2. | Do troch mesiacov | - | - |
| 3. | Do šiestich mesiacov | - | - |
| 4. | Do jedného roku | - | - |
| 5. | Do dvoch rokov | 503 581 | 504 152 |
| 6. | Do piatich rokov | 6 768 415 | 6 823 168 |
| 7. | Nad päť rokov | 199 141 | 200 707 |
| | **Spolu** | **7 471 137** | **7 528 027** |

| **Číslo riadku** | **8.II. EUR Dlhopisy oceňované RH podľa zostatkovej doby splatnosti** | **Bežné účtovné obdobie** | **Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie** |
|---|---|---|---|
| 1. | Do jedného mesiaca | - | - |
| 2. | Do troch mesiacov | 615 465 | - |
| 3. | Do šiestich mesiacov | - | 404 665 |
| 4. | Do jedného roku | - | 609 505 |
| 5. | Do dvoch rokov | 503 581 | 504 152 |
| 6. | Do piatich rokov | 6 152 950 | 5 808 998 |
| 7. | Nad päť rokov | 199 141 | 200 707 |
| | **Spolu** | **7 471 137** | **7 528 027** |

| **Číslo riadku** | **8.III. EUR Dlhopisy oceňované RH** | **Bežné účtovné obdobie** | **Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie** |
|---|---|---|---|
| a. | bez kupónov | 1 018 012 | - |
| a.1. | nezaložené | 1 018 012 | - |
| a.2. | založené v repoobchodoch | - | - |
| a.3. | založené | - | - |
| b. | s kupónmi | 7 471 137 | 7 528 027 |
| b.1. | nezaložené | 7 471 137 | 7 528 027 |
| b.2. | založené v repoobchodoch | - | - |
| b.3. | založené | - | - |
| | **Spolu** | **8 489 149** | **7 528 027** |

| **Číslo riadku** | **9.I. Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa dohodnutej doby splatnosti** | **Bežné účtovné obdobie** | **Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie** |
|---|---|---|---|
| 1. | Do jedného mesiaca | 1 229 869 | - |
| 2. | Do troch mesiacov | - | 1 211 662 |
| 3. | Do šiestich mesiacov | - | 2 010 009 |
| 4. | Do jedného roku | 3 017 777 | 3 007 859 |
| | **Spolu** | **4 247 646** | **6 229 530** |

| Číslo riadku | 9.II. Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | Do jedného mesiaca | 1 229 869 | 2 010 009 |
| 2. | Do troch mesiacov | | 1 211 662 |
| 3. | Do šiestich mesiacov | 2 512 756 | 505 021 |
| 4. | Do jedného roku | 505 021 | 2 502 838 |
| | Spolu | **4 247 646** | **6 229 530** |

| Číslo riadku | 9.III. Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | Hrubá hodnota pohľadávok | 4 247 646 | 6 229 530 |
| 2. | Zníženie hodnoty | - | - |
| 3. | Čistá hodnota pohľadávok | 4 247 646 | 6 229 530 |
| | **Spolu** | **4 247 646** | **28 860 869** |

| Číslo riadku | 12. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | Bežné účty | 58 006 547 | 45 820 570 |
| 2. | Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné na požiadanie a do 24 hodín | - | - |
| 3. | Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií | - | - |
| 4. | Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace | - | - |
| x | Medzisúčet - súvaha | 58 006 547 | 45 820 570 |
| 5. | Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov | - | - |
| | **Spolu** | **58 006 547** | **45 820 570** |

| Číslo riadku | 10. CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | Bežné účty | 83 669 | 49 772 |
| 2. | Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné na požiadanie a do 24 hodín | - | - |
| 3. | Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií | - | - |
| 4. | Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace | - | - |
| x | Medzisúčet - súvaha | 83 669 | 49 772 |
| 5. | Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov | - | - |
| | **Spolu** | **83 669** | **49 772** |

| Číslo riadku | 13. Ostatný majetok | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | FA – Projekt Kurdejov | 30 513 | - |
| 2. | Zníženie ZI – Nova Nitra II | 330 000 | - |
| 3. | FA – PDC Industrial Center | - | 2 295 292 |
| 4. | Ostatné pohľadávky | 131 819 | - |
| | **Spolu** | **492 332** | **2 295 292** |

LEI

ÚČ FOND 3-02

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 1 | 5 | 7 | 0 | 0 | H | A | X | V | L | 3 | 7 | D | Y | Q | H | J | 1 | 6 |

Názov spravovaného fondu

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | r | v | ý | | r | e | a | l | i | t | n | ý | | f | o | n | d | , | o | . | p | . | f | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**Pasíva**

| Číslo riadku | 2. Záväzky z vrátenia podielov | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | Záväzky z vrátenia podielov | 138 750 | 7 719 |
| | **Spolu** | **138 750** | **7 719** |

| Číslo riadku | 5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | Záväzky voči správ. spol. - správa fondu | 429 611 | 407 121 |
| 2. | Záväzky voči správ. spol. - poplatky | 69 258 | 68 114 |
| | **Spolu** | **498 869** | **475 235** |

| Číslo riadku | 8. Ostatné záväzky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | Záväzky voči depozitárovi | 45 825 | 43 426 |
| 2. | Záväzky voči podielnikom - prijaté preddavky | 459 927 | 226 945 |
| 3. | Záväzky - zrážková daň | 28 269 | 24 706 |
| 4. | Záväzky - audítor | 10 335 | 20 761 |
| 5. | Záväzky - dodávatelia | - | - |
| 6. | Záväzky - ostatné | - | 4 672 374 |
| | **Spolu** | **544 356** | **4 988 212** |

**Výkaz ziskov a strát**

| Číslo riadku | 1.b. Iné úroky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | Bežné účty | | - |
| 2. | Reverzné repoobchody | - | - |
| 3. | Vklady v bankách | 13 188 | 41 715 |
| 4. | Dlhové cenné papiere | 199 088 | 248 743 |
| 5. | Pôžičky obchodným spoločnostiam | 1 527 558 | 1 006 269 |
| | **Spolu** | **1 739 834** | **1 296 727** |

| Číslo riadku | 3.I. Výnosy z podielových listov | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | Otvorené podielové fondy | 206 568 | 1 041 217 |
| 2. | Uzatvorené podielové fondy | - | - |
| 3. | Špeciálne podielové fondy | - | - |
| 4. | Špeciálne podielové fondy nehnuteľností | - | - |
| | **Spolu** | **206 568** | **1 041 217** |

LEI

ÚČ FOND 3-02

| 3 | 1 | 5 | 7 | 0 | 0 | H | A | X | V | L | 3 | 7 | D | Y | Q | H | J | 1 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Názov spravovaného fondu

| P | r | v | ý | | r | e | a | l | i | t | n | ý | | f | o | n | d | , | o | . | p | . | f |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| Číslo riadku | 3.II. Výnosy z podielových listov podľa mien | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | EUR | 206 568 | 1 041 217 |
| 2. | USD | - | - |
| 3. | JPY | - | - |
| 4. | CHF | - | - |
| 5. | GBP | - | - |
| 6. | SEK | - | - |
| 7. | CZK | - | - |
| 8. | HUF | - | - |
| 9. | PLN | - | - |
| 10. | CAD | - | - |
| 11. | AUD | - | - |
| 12. | Ostatné meny | - | - |
| | **Spolu** | **206 568** | **1 041 217** |

| Číslo riadku | 4.I. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | EUR | 5 467 908 | 4 308 547 |
| | **Spolu** | **5 467 908** | **4 308 547** |

| Číslo riadku | 6./c. Zisk/strata z cenných papierov | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | Akcie | - | - |
| 2. | Krátkodobé dlhové cenné papiere | - | - |
| 3. | Dlhodobé dlhové cenné papiere | (40 419) | (12 812) |
| 4. | Podielové listy | 38 221 | 147 235 |
| 5. | Fond | - | - |
| 6. | Zmenka | - | - |
| | **Spolu** | **(2 198)** | **134 423** |

| Číslo riadku | 7./d. Čistý zisk/strata z devíz | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | EUR | - | - |
| 2. | USD | - | - |
| 3. | JPY | - | - |
| 4. | CHF | - | - |
| 5. | GBP | - | - |
| 6. | SEK | - | - |
| 7. | CZK | 108 711 | (189 761) |
| 8. | HUF | - | - |
| 9. | PLN | 17 | - |
| 10. | CAD | - | - |
| 11. | AUD | - | - |
| 12. | Ostatné meny | - | - |
| | **Spolu** | **108 728** | **(189 761)** |

| Číslo riadku | 8./e.I. Zisk/strata z predaja iného majetku | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 2 | Zisk/(strata) z predaja iného majetku | 2 316 | 1 617 |
| | **Spolu** | **2 316** | **1 617** |

| Číslo riadku | f. Transakčné poplatky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| 1. | Transakcie | 1 059 | 993 |
| | **Spolu** | **1 059** | **993** |

| Číslo riadku | h. Náklady na financovanie fondu | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| h.1. | Náklady na úroky | - | 1 567 |
| h.2. | Nakupované výkony | - | - |
| h.3. | náklady na dane a poplatky | 127 855 | 454 317 |
| | **Spolu** | **127 855** | **455 884** |

| Číslo riadku | Náklady na | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| h. | Náklady na odplaty za služby depozitára | 267 262 | 230 160 |
| i. | odplatu za správu fondu | 2 892 556 | 2 157 751 |
| j. | náklady na audit účtovnej závierky | 10 263 | 10 391 |

## F. PREHĽAD O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

| Označenie | F.Prehľad o iných aktívach a iných pasívach (Podsúvaha) | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| a | b | 1 | 2 |
| x | Iné aktíva | x | x |
| 1. | Práva na vypožičanie peňažných prostriedkov | - | - |
| 2. | Pohľadávky zo spotových obchodov | - | - |
| 3. | Pohľadávky z termínovaných obchodov | - | - |
| 4. | Pohľadávky z európskych opcií | - | - |
| 5. | Pohľadávky z amerických opcií | - | - |
| 6. | Pohľadávky z bankových záruk | - | - |
| 7. | Pohľadávky z ručenia | - | - |
| 8. | Pohľadávky zo záložných práv | - | - |
| 9. | Cenné papiere nadobudnuté zabezpečovacím prevodom práva | - | - |
| 10. | Práva k cudzím veciam a právam | - | - |
| 11. | Hodnoty odovzdané do úschovy a na uloženie | - | - |
| 12. | Hodnoty odovzdané do správy | - | - |
| 13. | Hodnoty v evidencii | - | - |
| | **Iné aktíva spolu** | **-** | **-** |

| Označenie | F.Prehľad o iných aktívach a iných pasívach (Podsúvaha) | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|---|---|---|
| a | b | 1 | 2 |
| x | Iné pasíva | x | x |
| 1. | Záväzky na požičanie peňažných prostriedkov | - | - |
| 2. | Záväzky zo spotových obchodov | - | - |
| 3. | Záväzky z termínovaných obchodov | - | - |
| 4. | Záväzky z európskych opcií | - | - |
| 5. | Záväzky z amerických opcií | - | - |
| 6. | Záväzky z ručenia | - | - |
| 7. | Záväzky zo záložných práv a zálohov | - | - |
| 8. | Cenné papiere prevedené zabezpečovacím prevodom práva | - | - |
| 9. | Práva iných k veciam a právam fondu | - | - |
| 10. | Hodnoty prevzaté do správy | - | - |
| 11. | Záväzky v evidencii | 3 590 | 3 388 |
| | **Iné pasíva spolu** | **3 590** | **3 388** |

Fond k 31.06.2021eviduje podmienené záväzky súvisiace s prevodom podielov spoločnosti Soltexa.s., odhadnuté v maximálnej výške EUR (2020: 3 388 EUR). Odhad podmienených záväzkov obsahuje možné budúce dorúbenie zrážkovej dane z výplat nerozdeleného zisku a z úrokov v rokoch 2013 – 2015 a zaistenie dane pri prevode podielu spoločnosti Soltex zo správcovskej spoločnosti na ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

## G. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa jej zostavenia nedošlo k žiadnym významným udalostiam, ktoré by ovplyvnili údaje uvedené v účtovnej závierke.