

Polročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom vo fonde k 30.6.2020

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		30.6.2020
1. Stav majetku (v EUR)		
a)	Prevoditeľné cenné papiere	20 167 694
aa)	akcie	0
ab)	dlhopisy	7 574 301
ac)	cp iných štandardných fondov, cp iných európskych štandardných fondov, cp iných otvorených špeciálnych fondov alebo cp iných zahraničných subjektov kol.investovania	12 593 393
aca)	cp subjektov kol.investovania spravovaných správ.spol.	0
ad)	iné cenné papiere	0
b)	Nástroje peňažného trhu	1 338 947
c)	Účty v bankách	41 106 496
ca)	bežný účet	35 381 846
cb)	vkladové účty	5 724 650
d)	Iný majetok	180 071 765
e)	Celková hodnota majetku	242 684 902
f)	Závazky	3 858 847
g)	Čistá hodnota majetku	238 826 055
2. Počet podielov podielového fondu v obehu (v ks)		3 240 785 548
3. Čistá hodnota podielu (v EUR)		0,073694
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	5 955 201
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	
e)	Ost. prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. i) ZKI	2 958 047
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	12 593 393
i)	Iný majetok neuvedený v písmenách a) až h)	115 597 528
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		1 338 947
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	11 857 303
L - Činnosti v oblasti nehnuteľností	118 751 957
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	46 262 459
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	160 862 317
2. Európa	17 348 349
z toho: Eurozóna	3 517 717
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	0,08%
EUR dlh. YITYH 3.15 06/11/21 FI4000330824	0,17%
EUR dlh. HBREGR 2 ¾ 07/17/26 Corp SK4000015590	0,08%
EUR dlh. Sky Park Offices 01 SK4000016226	0,21%
EUR dlh. Pro Partners holding VI SK4000016580	2,12%
EUR dlh. Penta 43 SK4120012519	0,17%
EUR dlh. Penta 54 SK4120013004	0,12%
EUR dlh. Bory Mall 02 SK4120013830	0,17%
EUR ZME Zmenka Sibamac 0097 ZME-SIB-0097	0,55%
EUR AKCIA Twin City II 47241501	10,78%
EUR AKCIA Steinerka BC a. s. 47258004	2,79%
EUR AKCIA Trenčín Retail Park a. s. 50189263	14,99%
EUR AKCIA LOGIS Hungary 01-09-309857	4,25%
EUR AKCIA VIVAIO s. r. l. 13973291001	0,61%
EUR AKCIA STAVEBNÝ HOLDING 35879173	1,64%
EUR AKCIA NR Invest 36672785	1,22%
EUR AKCIA CR Invest 36705063	0,17%
EUR AKCIA MT Invest 36786152	1,47%
EUR AKCIA LOGIS Invest 44643004	2,95%
EUR AKCIA RF Invest 46144404	1,50%
EUR AKCIA Nová Nitra I. 46673318	1,89%
EUR AKCIA AQ Invest 47238038	0,96%
EUR AKCIA Wellness Invest, a.s 47240008	1,93%
EUR AKCIA Nová Nitra II 47255820	0,51%
CZK PF ZFP Realitní fond CZ0008474046	1,45%
EUR PF HB REAVIS CE REIF (Sub-Fund) LU0625186423	0,59%
EUR PF OFFICE REAL ESTATE FUND OPF QSP0618R01SK	2,93%
EUR PF J&T BOND EUR ZMIESANY OPF- SK0013500111	0,21%
5. Údaje o zmenách v stave portfólia za obdobie 31.12.2019 - 30.6.2020 (EUR)	
Čistá hodnota majetku k 31.12.2019	241 624 226
Nákup cenných papierov	10 063 414
Predaj cenných papierov	4 344 873
Čistá hodnota majetku k 30.06.2020	238 826 055
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,	219 574
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	1 041 217
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,	29 170
j)	straty z nástrojov peňažného trhu	0
k)	výnosy z vkladových a bežných účtov	41 715
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	102 383
p)	straty z devízových operácií	292 145
q)	kapitálové výnosy,	7 415 961
r)	iné výnosy,	1 617
s)	náklady na správu,	2 157 751
t)	náklady na depozitára,	230 160
u)	iné výdavky a poplatky,	2 433 977
v)	čistý výnos,	3 737 591
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	(7 686 534)
z)	zvýšenie hodnoty akcií alebo zníženie hodnoty akcií,	
aa)	náklady spojené s obchodovaním majetku vo fonde,	13
ab)	iné zmeny, ktoré sa týkajú majetku alebo záväzkov vo fonde	(234 514)

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

S Ú V A H A (v EUR)

AKTÍVA	30.6.2020	31.12.2019	31.12.2018
I. Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	187 085 391	194 771 925	157 965 215
1. Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-	-
2. Podiely v realitných spoločnostiach	115 597 528	111 288 981	101 567 823
3. Obstananie nehnuteľností	-	-	-
4. Investície do nehnuteľností	-	-	-
5. Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-	-
6. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	44 256 572	38 329 512	36 410 327
a) krátkodobé	0	0	355 538
b) dlhodobé	44 256 572	38 329 512	36 054 789
7. Podielové listy otvorených podielových fondov	12 593 393	8 099 863	5 037 461
8. dlhopisy	8 913 248	8 192 700	8 130 118
a) bez kupónov	1 338 947	1 309 777	1 561 274
b) s kupónmi	7 574 301	6 882 923	6 568 844
9. Krátkodobé pohľadávky voči bankám	5 724 650	28 860 869	6 819 486
10. Obrátené repoobchody	-	-	-
11. Deriváty	-	-	-
II. Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	55 599 511	50 945 662	30 898 879
12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	35 381 846	49 534 923	29 648 879
13. Ostatný majetok	20 217 665	1 410 739	1 250 000
Aktíva spolu	242 684 902	245 717 587	188 864 094

PASÍVA	30.6.2020	31.12.2019	31.12.2018
I. Závazky (súčet položiek 1 až 8)	3 858 847	4 093 361	2 415 078
1. Krátkodobé úvery	-	1 109 433-	-
2. Závazky z vrátenia podielov	75 809	118 141	102 618
3. Deriváty	-	-	-
4. Repoobchody	-	-	-
5. Závazky voči správcovskej spoločnosti	430 004	488 895	381 650
6. Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-	-
a) krátkodobé	-	-	-
b) dlhodobé	-	-	-
7. Hypotekárne úvery	-	-	-
8. Ostatné záväzky	3 353 034	2 376 892	1 930 810
II. Vlastné imanie	238 826 055	241 624 226	186 449 016
9. Podielové listy, z toho	238 826 055	241 624 226	186 449 016
a) fondy z ocenenia	-	-	-
b) zisk alebo strata za účtovné obdobie	3 737 591	8 665 746	6 165 128
Pasíva	242 684 902	245 717 587	188 864 094
VÝKAZ ZISKOV A STRÁT	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2018
1. Výnosy z úrokov	1 296 727	1 572 106	953 939
1a. úroky z finančného prenájmu	-	-	-
1b. iné úroky	1 296 727	1 572 106	953 939
2. Výnosy z prenájmu	-	-	-
3. Výnosy z podielových listov	1 041 217	56 192	64 905
4. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	4 308 547	3 854 003	3 827 519
5. Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-	-
a. Náklady na predané nehnuteľnosti	-	-	-
6./b. zisk alebo strata z cenných papierov	134 423	167 355	(50 481)
7./c. Čistý zisk alebo strata z devíz	(189 761)	39 116	(62 500)
8./d. Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	1 617	19 551	1 030
I. Výnos z majetku vo фонде	6 592 770	5 708 323	4 734 412
e. Transakčné náklady	993	1 060	786
f. Náklady na odplaty a provízie	-	0	5 570
II. Čistý výnos z majetku vo фонде	6 591 777	5 707 263	4 728 056
g. Náklady na financovanie fondu	455 884	363 448	8 587
g.1. náklady na úroky	1 567-	3 888-	-
g.2. výsledok zaistenia úrokov	-	-	-
g.3. náklady na dane a poplatky	454 317	359 560	8 587
III. Čistý zisk / strata zo správy majetku vo фонде	6 135 893	5 343 815	4 719 469
h. Náklady na odplaty za služby depozitára	230 160	192 623	147 279
i. Náklady na odplatu za správu fondu	2 157 751	1 805 840	1 666 796
j. Náklady na audit účtovnej závierky	10 391	10 220	10 252
A. Zisk alebo strata fondu	3 737 591	3 335 132	2 895 142
Ďalšie údaje o фонде*	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2018
Celková čistá hodnota majetku (EUR)	238 826 055	218 517 654	157 852 071
Počet podielov v obehu (tis. ks)	3 240 786	3 082 221	2 306 038
Čistá hodnota podielu (EUR)	0,073694	0,070896	0,068452
Počet vydaných podielov (tis. ks)	414 941	601 458	318 411
Suma vydaných podielov (EUR)	30 707 313	42 831 223	21 842 492
Počet vyplatených podielov (tis. ks)	504 649	192 224	241 311
Suma vyplatených podielov (EUR)	36 810 385	13 504 281	16 321 978

* údaje sú z účtovnej závierky fondu k 30.6.2020

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 2020 spoločnosť nevyužívala pri správe majetku v podielovom fonde postupy a nástroje podľa §100 ods. 2 ZKl. Celková hodnota záväzkov z činnosti správ. spol. s majetkom v podielovom fonde je 430 tis. EUR.

9. Správa o výkone hlasovacích práv spojených s cennými papiermi v majetku v podielovom fonde: V 1. polroku 2020 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 30.6.2020 žiadna nehnuteľnosť.

b) údaje o zisku alebo strate za účt. obd. pri predaji každej nehnuteľnosti,

V 1. polroku 2020 nebola predávaná nehnuteľnosť z majetku vo fonde.

c) údaje o realitných kanceláriách, 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 Slovakia, s.r.o., Pribinova 17954/10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09, IČO 36 583 383; 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 2019 zamestnancom celkové odmeny vo výške jeden milión tristošesťdesiatštyri tisíc eur, z toho pevné zložky boli vyplatené vo výške jeden milión jedenásťtisícšesťdesiatjeden eur a pohyblivé zložky vo výške tristoštyridsaťdeväťtisícdeväťstodva eur, pričom počet zamestnancov, ktorým boli vyplatené, bol štyridsaťdeväť. Priamo z majetku podielového fondu nebol zamestnancom vyplatený žiaden podiel na zisku ani výkonnostný poplatok. Celková odmena zamestnancov podľa §33 ods. 9 ZKl (zamestnanci, ktorých práca má vplyv na rizikový profil fondu, v tomto bode ďalej len „určený zamestnanec“), ktorú spoločnosť vyplatila za rok 2019 určeným zamestnancom bola vo výške osemstosedemdesiatštyritisíc sedemstosedemdesiatosem eur, z toho pevné zložky boli vyplatené vo výške šesťstoštyridsaťtisíc eur a pohyblivé zložky vo výške dvestošesťdesiatštyristoštyridsaťštyri 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 2019 preskúmala všeobecné princípy zásad odmeňovania spoločnosti a uplatňovanie a schválila aktualizované Zásady odmeňovania spoločnosti účinné od 1.1.2020, v ktorých došlo k zmenám v dôsledku úprav v organizačnej štruktúre spoločnosti.

V Bratislave 24.08.2020

Ing. Vladimír Bencz, predseda predstavenstva

IAD Investments, správ. spol., a.s.

Mgr. Vladimír Bolek, člen predstavenstva

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

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

k 30.6.2020

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

riadna

schválená

mimoriadna

priebežná

Zostavená za obdobie

mesiac

rok

od

0 1

2 0 2 0

do

0 6

2 0 2 0

IČO

1 7 3 3 0 2 5 4

Bezprostredne

predchádzajúce

obdobie

mesiac

rok

od

0 1

2 0 1 9

do

1 2

2 0 1 9

SK

NACE

6 6 . 3 0 . 0

(vyznačí sa

)

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

I A D I n v e s t m e n t s , s p r á v . s p o l . , a . s .

Názov spravovaného fondu

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

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

M A L Ý T R H

Číslo

2 / A

PSČ

8 1 1 0 8

Obec

B R A T I S L A V A

Telefónne číslo

/

Faxové číslo

/

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

31.07.2020

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 30.06.2020
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)	187 085 391	194 771 925
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	115 597 528	111 288 981
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	44 256 572	38 329 512
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	44 256 572	38 329 512
7.	Podielové listy	12 593 393	8 099 863
8.	Dlhopisy	8 913 248	8 192 700
a)	bez kupónov	1 338 947	1 309 777
b)	s kupónmi	7 574 301	6 882 923
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	5 724 650	28 860 869
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	55 599 511	50 945 662
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	35 381 846	49 534 923
13.	Ostatný majetok	20 217 665	1 410 739
	Aktíva spolu	242 684 902	245 717 587

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 30.06.2020
v eurách

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	3 858 847	4 093 361
1.	Krátkodobé úvery	-	1 109 433
2.	Závazky z vrátenia podielov	75 809	118 141
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	430 004	488 895
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	3 353 034	2 376 892
II.	Vlastné imanie	238 826 055	241 624 226
9.	Podielové listy, z toho	238 826 055	241 624 226
a)	Fondy z ocenenia	-	-
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	3 737 591	8 665 746
	Pasíva spolu	242 684 902	245 717 587

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 2020

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	1 296 727	1 572 106
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	1 296 727	1 572 106
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	1 041 217	56 192
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	4 308 547	3 854 003
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľností	-	-
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov	134 423	167 355
7./d.	Čistý zisk/strata z devíz	(189 761)	39 116
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	1 617	19 551
I.	Výnos z majetku vo fonde	6 592 770	5 708 323
f.	Transakčné náklady	993	1 060
g.	Náklady na odplaty a provízie	-	-
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	6 591 777	5 707 263
h.	Náklady na financovanie fondu	455 884	363 448
h.1.	náklady na úroky	1 567	3 888
h.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	454 317	359 560
III.	Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde	6 135 893	5 343 815
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	230 160	192 623
j.	Náklady na odplatu za správu fondu	2 157 751	1 805 840
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	10 391	10 220
A:	Zisk alebo strata fondu	3 737 591	3 335 132

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	115 597 528	111 288 981
1.1.	nezaložené	115 597 528	111 288 981
1.2.	založené	-	-
	Spolu	115 597 528	111 288 981

Číslo riadku	2.II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	115 597 528	111 288 981
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	115 597 528	111 288 981

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	10 034 720	-
5	Do dvoch rokov	-	-
6	Do piatich rokov	-	243 345
7	Nad päť rokov	34 221 852	38 086 167
	Spolu	44 256 572	38 329 512

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	i	t	n	ý	f	o	n	d	,	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	10 034 720	243 345
5	Do dvoch rokov	-	-
6	Do piatich rokov	-	-
7	Nad päť rokov	34 221 852	38 086 167
	Spolu	44 256 572	38 329 512

Číslo riadku	7.I. Podielové listy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	12 593 393	8 099 863
1.1.	nezaložené	12 593 393	8 099 863
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	-	-
2.1.	nezaložené	-	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	12 593 393	8 099 863

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	9 068 281	4 493 437
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	3 525 112	3 606 426
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	12 593 393	8 099 863

Riadok č. 8 a) Súvahy (Dlhopisy bez kupónov) obsahuje k 30.06.2020 zmenku spoločnosti Sibamac a.s. v hodnote 1 338 947 EUR (k 31.12.2019: 1 309 777 EUR), nakoľko obsahová náplň súvahy nezahŕňa iné rozdelenie. Zmenka nie je zahrnutá v tabuľkách uvedených nižšie.

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	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	-	-
6.	Do piatich rokov	7 375 108	6 680 977
7.	Nad päť rokov	199 193	201 946
	Spolu	7 574 301	6 882 923

Číslo riadku	8.II. EUR Dlhopisy oceňované RH podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	407 290	508 842
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	300 546	-
4.	Do jedného roku	404 165	707 897
5.	Do dvoch rokov	602 449	5 464 238
6.	Do piatich rokov	5 660 658	-
7.	Nad päť rokov	199 193	201 946
	Spolu	7 574 301	6 882 923

Číslo riadku	8.III. EUR Dlhopisy oceňované RH	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a.	bez kupónov	1 338 947	1 309 777
a.1.	nezaložené	1 338 947	1 309 777
a.2.	založené v repoobchodoch	-	-
a.3.	založené	-	-
b.	s kupónmi	7 574 301	6 882 923
b.1.	nezaložené	7 574 301	6 882 923
b.2.	založené v repoobchodoch	-	-
b.3.	založené	-	-
	Spolu	8 913 248	8 192 700

Číslo riadku	9.I. Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	1 198 068	1 218 451
2.	Do troch mesiacov	-	20 001 699
3.	Do šiestich mesiacov	2 008 825	2 008 021
4.	Do jedného roku	2 517 757	5 632 698
	Spolu	5 724 650	28 860 869

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	9.II. Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	3 206 894	17 220 150
2.	Do troch mesiacov	-	4 000 000
3.	Do šiestich mesiacov	2 517 756	5 637 705
4.	Do jedného roku	-	2 003 014
	Spolu	5 724 650	28 860 869

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	5 724 650	28 860 869
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	5 724 650	28 860 869
	Spolu	5 724 650	28 860 869

Číslo riadku	12. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	35 379 572	49 461 378
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	Medzisúččet - súvaha	35 379 572	49 461 378
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	35 379 572	49 461 378

Číslo riadku	10. CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	2 274	73 545
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	Medzisúččet - súvaha	2 274	73 545
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	2 274	73 545

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	FA – Projekt ROSUM	-	160 739
2.	Zníženie ZI – Nova Nitra II	-	1 250 000
3.	FA – Projekt D48 Poľsko	20 217 665	-
	Spolu	20 217 665	1 410 739

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	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	(189 761)	39 116
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	(189 761)	39 116

Číslo riadku	8./e.l. Zisk/strata z predaja iného majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
2	Zisk/(strata) z predaja iného majetku	1 617	19 551
	Spolu	1 617	19 551

Číslo riadku	f. Transakčné poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Transakcie	993	1 060
	Spolu	993	1 060

Číslo riadku	h. Náklady na financovanie fondu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
h.1.	Náklady na úroky	1 567	3 888
h.2.	Nakupované výkony	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	454 317	359 560
	Spolu	455 884	363 448

Číslo riadku	Náklady na	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	230 160	192 623
i.	odplatu za správu fondu	2 157 751	1 805 840
j.	náklady na audit účtovnej závierky	10 391	10 220

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	i	t	n	ý		f	o	n	d	,	o	.	p	.	f																
---	---	---	---	--	---	---	---	---	---	---	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

F. PREHLAD 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 opcíí	-	-
5.	Pohľadávky z amerických opcíí	-	-
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.	Závazky na požičanie peňažných prostriedkov	-	-
2.	Závazky zo spotových obchodov	-	-
3.	Závazky z termínovaných obchodov	-	-
4.	Závazky z európskych opcíí	-	-
5.	Závazky z amerických opcíí	-	-
6.	Závazky z ručenia	-	-
7.	Závazky 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.	Závazky v evidencii	623 324	623 324
	Iné pasíva spolu	623 324	623 324

Fond k 30.06.2020 eviduje podmienené záväzky súvisiace s prevodom podielov spoločnosti Soltexa.s., odhadnuté v maximálnej výške 623 324 EUR (2019: 623 324 EUR). Odhad podmienených záväzkov obsahuje možné budúce dorúčenie 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.