

**Polročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom vo fonde k 30.6.2023**

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

zapísaná na Mestskom súde Bratislava III, dňa 18.10.1991, oddiel Sa, vložka č. 182/B

Podielový fond:

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

<b>Údaje o stave a zmene majetku fondu k</b>	<b>30.6.2023</b>
<b>1. Stav majetku (v EUR)</b>	
a) Prevoditeľné cenné papiere	180 888 829
aa) akcie	162 854 931
ab) dlhopisy	7 965 614
ac) cp iných štandardných fondov, cp iných európskych štandardných fondov, cp iných otvorených špeciálnych fondov alebo cp iných zahraničných subjektov kol.investovania	10 068 284
aca) cp subjektov kol.investovania spravovaných správ.spol.	394 151
ad) iné cenné papiere	0
b) Nástroje peňažného trhu	0
c) Účty v bankách	57 155 411
ca) bežný účet	104 884
cb) vkladové účty	57 050 527
d) Iný majetok	190 460 261
e) Celková hodnota majetku	428 504 501
f) Závazky	1 430 797
g) Čistá hodnota majetku	427 073 704
<b>2. Počet podielov podielového fondu v obehu (v ks)</b>	<b>5 060 452 215</b>
<b>3. Čistá hodnota podielu (v EUR)</b>	<b>0,084394</b>
<b>4. Stav cenných papierov a nástrojov peňaž.trhu v majetku v EUR</b>	
a) Prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na trhu kótovaných CP BCP	6 038 237
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	164 782 308
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	10 068 284
i) Iný majetok neuvedený v písmenách a) až h)	50 258 177
<b>Podiel aktív podľa štatistickej klasifikácie ekonomických činností (A až U) (EUR)</b>	
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	1 571 189
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	9 025 620
L - Činnosti v oblasti nehnuteľností	215 088 474
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	62 617 134
T - Činnosti domácností ako zamestnávateľov; nediferencované činnosti v domácnostiach produkujúce tovary a služby na vlastné použitie	0
U - Činnosti extrateritoriálnych organizácií a združení	0
<b>Podiel aktív podľa geografického členenia (EUR)</b>	
1. Slovenská republika	241 998 536
2. Európa	46 303 881
z toho: Eurozóna	1 655 736
3. Severná Amerika	0
4. Ázia	0
5. ostatný svet	0
<b>Členenie portfólia podľa % podielu cenných papierov na celkovom majetku:</b>	
EUR dlh. HBREGR 2 ¾ 07/17/26 Corp SK4000015590	0,04%
EUR dlh. Sky Park Offices 01 SK4000016226	0,11%
EUR dlh. Pro Partners holding VI SK4000016580	1,16%
EUR dlh. Dr. Max 48 SK4000018263	0,11%
EUR dlh. PPD 1 SK4000019451	0,22%
EUR dlh. Lucron Finance 2 SK4000019675	0,06%
EUR dlh. GTCAPW 2 ¼ 06/23/26 XS2356039268	0,14%
EUR MÚRS - a.s. Twin City II a. s. 47241501	8,14%
EUR MÚRS - a.s. Steinerka BC a. s. 47258004	2,95%
EUR MÚRS - a.s. Trenčín Retail Park a. s. 50189263	11,80%
EUR MÚRS - a.s. Logis Triblavina, a.s. 52998347	5,34%
EUR MÚRS - a.s. PRF Invest, a. s. 53926340	3,56%
EUR MÚRS - a.s. SFN Invest, a. s. 55076041	0,01%
EUR MÚRS - a.s. STAVEBNÝ HOLDING, a.s. 35879173	0,75%
EUR MÚRS - a.s. CR Invest, a.s. 36705063	0,11%
EUR MÚRS - a.s. MT Invest, a.s. 36786152	0,94%
EUR MÚRS - a.s. LOGIS Invest, a. s. 44643004	2,20%
EUR MÚRS - a.s. RF Invest, a. s. 46144404	0,77%
EUR MÚRS - a.s. Nová Nitra I, a. s. 46673318	0,93%
EUR MÚRS - a.s. AQ Invest, a.s. 47238038	0,51%
EUR PF IAD Energy Fund, o.p.f EFIAD	0,09%
EUR PF HB REAVIS CE REIF (Sub-Fund) LU0625186423	0,24%
EUR PF Realitný o. p. f. - 365.invest, správ. spol., a. s. QSP0605R01SK	2,01%
<b>Iný majetok:</b>	
EUR MÚRS - s.r.o. CORBINE INVESTMENTS SP. Z O.O 471090	7,22%
EUR MÚRS - s.r.o. PDC INDUSTRIAL CENTER 152 SP. Z O.O 849981	2,90%
EUR MÚRS - s.r.o. KrK Invest s.r.o. 10962239	0,30%
EUR MÚRS - s.r.o. Logis Centrum s. r. o. 50083244	1,31%
<b>5. Údaje o zmenách v stave portfólia za obdobie 31.12.2022 - 30.6.2023 (EUR)</b>	
Čistá hodnota majetku k 31.12.2022	386 522 689
Nákup cenných papierov	1 500 000
Predaj cenných papierov	351 467
Čistá hodnota majetku k 30.06.2023	427 073 704
<b>6. Údaje o vývoji majetku v priebehu lehoty na podávanie správ (EUR)</b>	
a) výnosy z akcií,	0
b) straty z akcií,	0

c)	výnosy z dlhopisov,	194 172
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	156 926
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,	0
j)	straty z nástrojov peňažného trhu	0
k)	výnosy z vkladových a bežných účtov	704 872
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	17 411
p)	straty z devízových operácií	4 335
q)	kapitálové výnosy,	2 430 298
r)	iné výnosy,	9 841 383
s)	náklady na správu,	4 346 254
t)	náklady na depozitára,	411 338
u)	iné výdavky a poplatky,	1 404 109
v)	čistý výnos,	7 179 026
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	6 609 922
z)	zvýšenie hodnoty akcií alebo zníženie hodnoty akcií,	0
aa)	náklady spojené s obchodovaním majetku vo fonde,	0
ab)	iné zmeny, ktoré sa týkajú majetku alebo záväzkov vo fonde	(965 276)

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

##### S Ú V A H A (v EUR)

AKTÍVA	30.6.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>I. Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)</b>	<b>372 815 485</b>	<b>366 205 563</b>	<b>252 320 674</b>
1. Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-	-
2. Podiely v realitných spoločnostiach	213 113 108	185 695 203	160 334 876
3. Obstananie nehnuteľností	-	-	-
4. Investície do nehnuteľností	-	-	-
5. Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-	-
6. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	84 617 952	77 252 334	65 463 601
a) krátkodobé	-	-	-
b) dlhodobé	84 617 952	77 252 334	65 463 601
7. Podielové listy otvorených podielových fondov	10 068 284	10 237 647	13 786 940
8. dlhopisy	7 965 614	8 105 416	8 980 779
a) bez kupónov	-	-	805 431
b) s kupónmi	7 965 614	8 105 416	8 175 348
9. Krátkodobé pohľadávky voči bankám	57 050 527	84 914 963	3 754 478
10. Obrátené repoobchody	-	-	-
11. Deriváty	-	-	-
<b>II. Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)</b>	<b>55 689 016</b>	<b>22 713 199</b>	<b>63 785 652</b>

12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	104 884	1 173 799	63 638 833
13.	Ostatný majetok	55 584 132	21 539 400	146 819
	<b>Aktíva spolu</b>	<b>428 504 501</b>	<b>388 918 762</b>	<b>316 106 326</b>
	<b>P A S Í V A</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>I.</b>	<b>Závazky (súčet položiek 1 až 8)</b>	<b>1 430 797</b>	<b>2 396 073</b>	<b>1 246 507</b>
1.	Krátkodobé úvery	-	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov	104 754	43 992	105 851
3.	Deriváty	-	-	-
4.	Repoobchody	-	-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	779 489	813 195	588 131
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-	-
a)	krátkodobé	-	-	-
b)	dlhodobé	-	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-	-
8.	Ostatné záväzky	546 554	1 538 886	552 525
<b>II.</b>	<b>Vlastné imanie</b>	<b>427 073 704</b>	<b>386 522 689</b>	<b>314 859 819</b>
9.	Podielové listy, z toho	427 073 704	386 522 689	314 859 819
a)	fondy z ocenenia	-	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	7 179 026	18 866 061	14 161 086
	<b>Pasíva</b>	<b>428 504 501</b>	<b>388 918 762</b>	<b>316 106 326</b>
	<b>VÝKAZ ZISKOV A STRÁT</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>30.6.2022</b>	<b>30.6.2021</b>
1.	Výnosy z úrokov	3 044 872	1 956 421	1 739 834
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-	-
1b.	iné úroky	3 044 872	1 956 421	1 739 834
2.	Výnosy z prenájmu	-	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	156 926	2 636 828	206 568
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	8 626 273	9 578 583	5 467 908
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľností	-	-	-
6./b.	zisk alebo strata z cenných papierov	206 778	(9 073)	(2 198)
7./c.	Čistý zisk alebo strata z devíz	13 076	12 635	108 728
8./d.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	3 897	2 459	2 316
<b>I.</b>	<b>Výnos z majetku vo fonde</b>	<b>12 051 822</b>	<b>14 177 853</b>	<b>7 523 156</b>
e.	Transakčné náklady	1 174	1 257	1 059
f.	Náklady na odplaty a provízie	-	-	-
<b>II.</b>	<b>Čistý výnos z majetku vo fonde</b>	<b>12 050 648</b>	<b>14 176 596</b>	<b>7 522 097</b>
g.	Náklady na financovanie fondu	84 798	14 888	127 855
g.1.	náklady na úroky	-	-	-
g.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-	-
g.3.	náklady na dane a poplatky	84 798	14 888	127 855
<b>III.</b>	<b>Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde</b>	<b>11 965 850</b>	<b>14 161 708</b>	<b>7 394 242</b>
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	411 338	316 535	267 262
i.	Náklady na odplatu za správu fondu	4 346 254	3 907 677	2 892 556
j.	Náklady na audit účtovnej závierky	29 232	16 387	10 263
<b>A.</b>	<b>Zisk alebo strata fondu</b>	<b>7 179 026</b>	<b>9 921 109</b>	<b>4 224 161</b>
	<b>Ďalšie údaje o fonde*</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>30.6.2022</b>	<b>30.6.2021</b>
	Celková čistá hodnota majetku (EUR)	427 073 704	347 544 665	290 385 329
	Počet podielov v obehu (tis. ks)	5 060 452	4 295 445	3 822 347
	Čistá hodnota podielu (EUR)	0,084394	0,080910	0,075970
	Počet vydaných podielov (tis. ks)	748 115	662 789	504 333
	Suma vydaných podielov (EUR)	62 595 324	52 922 244	38 450 948
	Počet vyplatených podielov (tis. ks)	349 027	378 297	241 075
	Suma vyplatených podielov (EUR)	29 223 335	30 159 171	18 187 595

\* údaje sú z účtovnej závierky fondu k 30.6.2023

**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 2023 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 779,5 tis. EUR.

**9. Správa o výkone hlasovacích práv spojených s cennými papiermi v majetku v podielovom fonde:** V 1. polroku 2023 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 30.6.2023 žiadna nehnuteľnosť.
- b) údaje o zisku alebo strate za účt. obd. pri predaji každej nehnuteľnosti, V 1. polroku 2023 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., Mlynské nivy 16, Bratislava-Staré Mesto 821 09, 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; MVGM Property Management Slovakia s.r.o., Cesta na Senec 2/A, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 04, IČO 52 673 871

**12. Údaje o zásadách odmeňovania spoločnosti:**

Celková odmena zamestnancov spoločnosti má fixnú zložku (mzda zamestnanca) a pohyblivú zložku. Spoločnosť vyplatila za rok 2022 zamestnancom celkové odmeny vo výške jeden milión osemstosedemtisícpäťstotridsaťšesť eur, z toho fixné zložky boli vyplatené vo výške jeden milión tristoštyritisícstotridsaťjeden eur a pohyblivé zložky vo výške päťstotritisícštyristopäť eur, pričom počet zamestnancov, ktorým boli vyplatené, bol päťdesiatosem. Priamo z majetku podielového fondu nebol zamestnancom vyplatený žiaden podiel na zisku ani výkonnostný poplatok.

Celková odmena zamestnancov podľa § 33 ods. 9 ZKl (ďalej len „určený zamestnanec“), ktorú spoločnosť vyplatila za rok 2022 určeným zamestnancom bola vo výške jeden milión osemstodiatjedentisícpäťstosedemdesiatštyri eur, z toho fixné zložky boli vyplatené vo výške sedemstotridsaťpäťtisícdeväťstoosemdesiatdva eur a pohyblivé zložky vo výške tristoštyridsaťpäťtisícpäťstodevädťdesiatdva 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 2022 preskúmala všeobecné princípy zásad odmeňovania spoločnosti a uplatňovanie a schválila aktualizované Zásady odmeňovania spoločnosti, v ktorých v roku 2022 došlo k zmenám v súvislosti s legislatívnymi zmenami týkajúcimi sa odmeňovania a v súvislosti so zohľadňovaním a implementáciou ESG regulácie.

**V Bratislave 24.08.2023**

Ing. Vladimír Bencz, predseda predstavenstva

IAD Investments, správ. spol., a.s.

Mgr. Vladimír Bolek, člen predstavenstva

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

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

k 30.06.2023

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 zvierka

riadna  schválená  
 mimoriadna  
 priebežná

Zostavená za obdobie

	mesiac	rok
od	0 1	2 0 2 3
do	0 6	2 0 2 3

IČO

1 7 3 3 0 2 5 4

SK

NACE

6 6 . 3 0 . 0

(vyznačí sa )

Bezprostredne

predchádzajúce

obdobie

	mesiac	rok
od	0 1	2 0 2 2
do	1 2	2 0 2 2

Priložené súčasti účtovnej zvierky

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:

21.08.2023

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 30.06.2023**  
**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)	372 815 485	366 205 563
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	213 113 108	185 695 203
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	84 617 952	77 252 334
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	84 617 952	77 252 334
7.	Podielové listy	10 068 284	10 237 647
8.	Dlhopisy	7 965 614	8 105 416
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	7 965 614	8 105 416
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	57 050 527	84 914 963
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	55 689 016	22 713 199
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	104 884	1 173 799
13.	Ostatný majetok	55 584 132	21 539 400
	<b>Aktíva spolu</b>	<b>428 504 501</b>	<b>388 918 762</b>

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 30.06.2023  
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)	1 430 797	2 396 073
1.	Krátkodobé úvery	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov	104 754	43 992
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	779 489	813 195
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	546 554	1 538 886
II.	Vlastné imanie	427 073 704	386 522 689
9.	Podielové listy, z toho	427 073 704	386 522 689
a)	Fondy z ocenenia	-	-
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	7 179 026	18 866 061
	<b>Pasíva spolu</b>	<b>428 504 501</b>	<b>388 918 762</b>



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 06 mesiacov roku 2023**

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	3 044 872	1 956 421
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	3 044 872	1 956 421
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	156 926	2 636 828
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	8 626 273	9 578 583
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľností	-	-
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov	206 778	(9 073)
7./d.	Čistý zisk/strata z devíz	13 076	12 635
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	3 897	2 459
I.	Výnos z majetku vo fonde	12 051 822	14 177 853
f.	Transakčné náklady	1 174	1 257
g.	Náklady na odplaty a provízie	-	-
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	12 050 648	14 176 596
h.	Náklady na financovanie fondu	84 798	14 888
h.1.	náklady na úroky	-	-
h.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	84 798	14 888
III.	Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde	11 965 850	14 161 708
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	411 338	316 535
j.	Náklady na odplatu za správu fondu	4 346 254	3 907 677
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	29 232	16 387
<b>A:</b>	<b>Zisk alebo strata fondu</b>	<b>7 179 026</b>	<b>9 921 109</b>

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

**Poznámky  
účtovnej závierky zostavenej  
k 30.06.2023  
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. Fond bol vytvorený dňa 20.11.2006. Fond nemá právnu subjektivitu a je vytvorený na dobu neurčitú. Majetok v podielovom fonde je spoločným majetkom podielníkov 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 správčovskú spoločnosť. Správčovská spoločnosť bola založená na dobu neurčitú. V roku 2002 správčovská 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 správčovskej spoločnosti je spoločnosť Pro Partners Holding, a.s. Materskou spoločnosťou celej skupiny je spoločnosť Aspius holding, s.r.o. so sídlom Malý trh 2/A Bratislava, 811 08, IČO: 54 256 283, ktorá vlastní akcie Pro Partners Holding, a.s. vo výške podielu na jej základnom imaní 99,43 %.

Webová stránka správčovskej spoločnosti je [www.iad.sk](http://www.iad.sk).

**Hlavná činnosť správčovskej spoločnosti**

Hlavným predmetom činnosti správčovskej 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 správčovskými 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.

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

**Členovia predstavenstva a dozornej rady správcovskej spoločnosti k 30.06.2023****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 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. Použitie účtovné zásady a účtovné metódy****1) Zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za obdobie od 1. januára 2023 do 30. júna 2023.

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 2022 bola schválená valným zhromaždením správcovskej spoločnosti dňa 19. júna 2023.

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																			
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 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

Správčovskej spoločnosti prináleží za správu Fondu odplata, ktorá je vypočítaná z priemernej ročnej čistej hodnoty objemu majetku vo Fonde. Odplata Správčovskej 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. Správčovské poplatky sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplatu za správu fondu“. Výpočet správčovského 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 Zákomom.

Depozitárovi za výkon činnosti prináleží odplata, ktorá je dohodnutá v depozitárskej zmluve. Depozitár účtuje podľa platného štatútu Fondu, ktorý je dostupný na webovej stránke správčovskej spoločnosti ([www.iad.sk](http://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 ľarchu majetku vo Fonde sa účtujú:

- poplatky realitným kanceláriám a spoločnostiam, ktorých služby Správčovská 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 vyrovnávanie 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 centrálného 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.

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) Zrážková daň z príjmu

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

Fond je povinný zrazenú daň odvieť 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 obehú 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 obehú k pracovnému dňu) a počtu redemovaných podielov podielového listu.

V súlade so štatútom Fondu je správcovská spoločnosť povinná vyplatiť podielový list podielníkovi bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu. V súvahe sú podiely podielníkov 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.

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

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 peňaží 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 trhovách 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 peňaží pre obdobie 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 2023 a 31. decembru 2022 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 operácií 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 voFonde 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.

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	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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, tímočníkov 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 nere realizované 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.

Dlhodobé pohľadávky predstavujú pohľadávky voči realitným spoločnostiam. Pôžičky poskytnuté realitným spoločnostiam sa prvotne zaúčtujú v hodnote poskytnutých peňažných prostriedkov. Po prvotnom zaúčtovaní sa pôžička účtuje v umorovanej hodnote t. j. v hodnote, v akej bola pôžička prvotne zaúčtovaná, znížená o splátky istiny, zvýšená o hodnotu alikvotného úroku a znížená o hodnotu zaplateného úroku.

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 Fond v momente prijatia platby od podielníka vzniká záväzok voči podielníkom 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.

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																
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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 zaistovania

Fond nemá zadanú stratégiu a zásady zaistovania.

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

Majetok, ktorý sa neoceneňuje 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

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	3 044 872	4 205 484
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(17 735 507)	(35 010 779)
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(4 872 796)	(9 025 400)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(754 720)	982 238
5.	Výnosy z dividend (+)	32 000	64 000
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi a komoditami (+)	659 613	4 896 588
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 (-)	(179 353)	552 461
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 (+)	29 839	(1 529)
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(19 776 052)	(33 336 937)
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	(21 430 002)	(5 408 173)
17.	Zmena stavu záväzkov z obstarania nehnuteľností (+/-)	-	-
18.	Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)	124 926	2 645 429
19.	Zmena stavu pohľadávok na dividendy z realitných spoločností (+/-)	-	-
20.	Zníženie/zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	1 147 945	(25 857 389)
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	(20 157 131)	(28 620 133)
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované podielové listy/príspevky sporiteľov (+)	62 595 324	112 340 037
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	(29 223 335)	(59 543 228)
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondu a záväzkov za vrátené PL/pohľadávok z prestupov do fondu (+/-)	60 761	(61 859)
24.	Dedičstvá (-)	-	-
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	(301 157)	230 716
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých dlhodobých úverov (+/-)	-	-
28.	Náklady na úroky za dlhodobé úroky (-)	-	-
29.	Zmena stavu záväzkov za úroky za dlhodobé úroky (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	33 131 593	52 965 666
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.	(6 801 590)	(8 991 404)
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	55 894 564	64 885 968
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	49 092 974	55 894 564

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	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Ozná- čeni e	Položka	Bežné účetné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účetné obdobie
1.	Peňažné prostriedky splatné na požiadanie	104 884	1 173 799
2.	Vklady v bankách do 24 hodín	-	-
3.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám so splatnosťou dlhšou ako 24 hodín, t.j. termínované vklady v banke	48 988 090	54 720 765
	<b>Spolu</b>	<b>49 092 974</b>	<b>55 894 564</b>

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, ale menej ako 3 mesiace 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 účetné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účetné obdobie
a	b	1	2
<b>I.</b>	<b>Čistý majetok na začiatku obdobia</b>	<b>386 522 689</b>	<b>314 859 819</b>
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	4 661 364 411	4 010 952 772
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,082921	0,078500
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových fondov/príspevky do doplňkových dôchodkových fondov	62 595 324	112 340 037
2.	Zisk alebo strata fondu	7 179 026	18 866 061
3.	Vloženie výnosov podielníkov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielníkom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek za správu dôchodkového fondu/doplňkového dôchodkového fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/ prevedené a vyplatené doplňkové dôchodkové jednotky	(29 223 335)	(59 543 228)
<b>II.</b>	<b>Nárast/pokles čistého majetku</b>	<b>40 551 015</b>	<b>71 662 870</b>
A.	Čistý majetok na konci obdobia	427 073 704	386 522 689
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	5 060 452 215	4 661 364 411
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,084394	0,082921

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	213 113 108	185 695 203
1.1.	nezaložené	213 113 108	185 695 203
1.2.	založené	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>213 113 108</b>	<b>185 695 203</b>

Číslo riadku	2.II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	213 113 108	185 695 203
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>213 113 108</b>	<b>185 695 203</b>

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	2 097 829	-
3	Do šiestich mesiacov	-	-
4	Do jedného roku	-	2 077 393
5	Do dvoch rokov	-	-
6	Do piatich rokov	29 347 312	20 557 827
7	Nad päť rokov	53 172 811	54 617 114
	<b>Spolu</b>	<b>84 617 952</b>	<b>77 252 334</b>

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	6.II Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1	Do jedného mesiaca	2 097 829	-
2	Do troch mesiacov	-	-
3	Do šiestich mesiacov	-	-
4	Do jedného roku	-	2 077 393
5	Do dvoch rokov	-	-
6	Do piatich rokov	29 963 822	20 557 827
7	Nad päť rokov	52 556 301	54 617 114
	<b>Spolu</b>	<b>84 617 952</b>	<b>77 252 334</b>

Číslo riadku	7.I. Podielové listy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	10 068 284	10 237 647
1.1.	nezaložené	10 068 284	10 237 647
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	-	-
2.1.	nezaložené	-	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>10 068 284</b>	<b>10 237 647</b>

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	10 068 284	10 237 647
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>10 068 284</b>	<b>10 237 647</b>

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	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	7 785 389	7 926 401
7.	Nad päť rokov	180 225	179 015
	<b>Spolu</b>	<b>7 965 614</b>	<b>8 105 416</b>

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	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	490 958	-
4.	Do jedného roku	-	484 261
5.	Do dvoch rokov	6 407 183	474 937
6.	Do piatich rokov	1 067 473	7 146 218
7.	Nad päť rokov	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>7 965 614</b>	<b>8 105 416</b>

Číslo riadku	8.III. EUR Dlhopisy oceňované RH	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a.	bez kupónov	-	-
a.1.	nezaložené	-	-
a.2.	založené v repoobchodoch	-	-
a.3.	založené	-	-
b.	s kupónmi	7 965 614	8 105 416
b.1.	nezaložené	7 965 614	8 105 416
b.2.	založené v repoobchodoch	-	-
b.3.	založené	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>7 965 614</b>	<b>8 105 416</b>

Číslo riadku	9.I. EUR Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	33 818 814	53 002 797
2.	Do troch mesiacov	8 524 697	717 968
3.	Do šiestich mesiacov	4 013 800	5 018 130
4.	Do jedného roku	10 093 517	25 601 856
	<b>Spolu</b>	<b>56 450 828</b>	<b>84 340 751</b>

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

Číslo riadku	9.I. CZK Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	599 699	-
2.	Do troch mesiacov	-	574 212
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>599 699</b>	<b>574 212</b>

Číslo riadku	9.II. EUR Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	33 818 814	57 729 721
2.	Do troch mesiacov	14 569 577	10 035 030
3.	Do šiestich mesiacov	3 561 397	11 047 158
4.	Do jedného roku	4 501 040	5 528 842
	<b>Spolu</b>	<b>56 450 828</b>	<b>84 340 751</b>

Číslo riadku	9.II. CZK Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	599 699	574 212
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>599 699</b>	<b>574 212</b>

Číslo riadku	9.III. EUR Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	56 450 828	84 340 751
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	56 450 828	84 340 751
	<b>Spolu</b>	<b>56 450 828</b>	<b>84 340 751</b>

Číslo riadku	9.III. CZK Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	599 699	574 212
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	599 699	574 212
	<b>Spolu</b>	<b>599 699</b>	<b>574 212</b>

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	12. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	71 923	1 137 822
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	Medzisúčtet - súvaha	71 923	1 137 822
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>71 923</b>	<b>1 137 822</b>

Číslo riadku	12. CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	32 961	35 977
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	Medzisúčtet - súvaha	32 961	35 977
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>32 961</b>	<b>35 977</b>

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Pohľadávka – nákup	1 500 000	-
2.	Pohľadávka – zlúčenie do NNI	2 338 584	-
3.	FA – SFN Invest	120 000	-
4.	FA – LOGIS TRIBLAVINA	-	21 325 115
5.	FA - PANORAMA	51 625 127	194 600
6.	FA – PDC Hungary	-	19 685
7.	Pohľadávka – správny poplatok ČNB 2024	421	-
	<b>Spolu</b>	<b>55 584 132</b>	<b>21 539 400</b>

Položka číslo 3 a 5 reprezentuje preddavok zaplatený za nákup budúceho majetku do fondu.

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	104 754	43 992
	<b>Spolu</b>	<b>104 754</b>	<b>43 992</b>

Číslo riadku	5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči správ. spol. - správa fondu	629 497	570 620
2.	Záväzky voči správ. spol. – poplatky vstupný	81 561	91 012
3.	Záväzky voči správ. spol. – poplatky výstupný	818	412
4.	Záväzky voči správ. spol. – poplatky variabilný	67 613	151 151
	<b>Spolu</b>	<b>779 489</b>	<b>813 195</b>

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči depozitárovi	71 343	64 670
2.	Záväzky voči podielnikom - prijaté preddavky	358 366	659 523
3.	Záväzky - zrážková daň	79 051	49 212
4.	Záväzky - audítora	37 794	25 363
5.	Záväzky - dodávatelia	-	-
6.	Záväzky - ostatné	-	740 118
	<b>Spolu</b>	<b>546 554</b>	<b>1 538 886</b>



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																		
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## Výkaz ziskov a strát

Číslo riadku	1.b. Iné úroky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty		-
2.	Reverzné reposschody	-	-
3.	Vklady v bankách	704 872	25 015
4.	Dlhové cenné papiere	194 172	226 432
5.	Pôžičky obchodným spoločnostiam	2 145 828	1 704 974
	<b>Spolu</b>	<b>3 044 872</b>	<b>1 956 421</b>

Číslo riadku	3.I. Výnosy z podielových listov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Otvorené podielové fondy	156 926	2 636 828
2.	Uzatvorené podielové fondy	-	-
3.	Špeciálne podielové fondy	-	-
4.	Špeciálne podielové fondy nehnuteľností	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>156 926</b>	<b>2 636 828</b>

Číslo riadku	3.II. Výnosy z podielových listov podľa mien	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	156 926	2 636 828
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>156 926</b>	<b>2 636 828</b>

Číslo riadku	4.I. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	8 626 273	9 578 583
	<b>Spolu</b>	<b>8 626 273</b>	<b>9 578 583</b>

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

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	24 674	(62 368)
4.	Podielové listy	182 104	53 295
5.	Fond	-	-
6.	Zmenka	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>206 778</b>	<b>(9 073)</b>

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	13 076	12 636
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	(1)
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>13 076</b>	<b>12 635</b>

Číslo riadku	8./e. Zisk/strata z predaja iného majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
2	Zisk/(strata) z predaja iného majetku	3 897	2 459
	<b>Spolu</b>	<b>3 897</b>	<b>2 459</b>

Číslo riadku	f. Transakčné poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Transakcie	1 174	1 257
	<b>Spolu</b>	<b>1 174</b>	<b>1 257</b>

Číslo riadku	h. Náklady na financovanie fondu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
h.1.	Náklady na úroky	-	-
h.2.	Nakupované výkony	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	84 798	14 888
	<b>Spolu</b>	<b>84 798</b>	<b>14 888</b>

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	Náklady na	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	411 338	316 535
j.	odplatu za správu fondu	4 346 254	3 907 677
k.	náklady na audit účtovnej závierky	29 232	16 387

**F. PREHLAD O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH**

Fond k 30.06.2023 a k 31.12.2022 neevidoval žiadne podsúvahové položky.

**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 ďalším významným udalostiam, ktoré by ovplyvnili údaje uvedené v účtovnej závierke.