Správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom vo fonde za kalendárny rok 2019

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 za rok	**2019**
1.	**Stav majetku (EUR)**	
a)	Prevoditeľné cenné papiere	14 982 786
aa)	akcie	0
ab)	dlhopisy	6 882 923
ac)	cp iných štandardných fondov, cp iných európskych štandardných fondov, cp iných otvorených špeciálnych fondov alebo cp iných zahraničných subjektov kol.investovania	8 099 863
aca)	cp subjektov kol.investovania spravovaných správ.spol.	0
ad)	iné cenné papiere	0
b)	Nástroje peňažného trhu	1 309 777
c)	Účty v bankách	78 395 792
ca)	bežný účet	49 534 923
cb)	vkladové účty	28 860 869
d)	Iný majetok	151 029 233
e)	Celková hodnota majetku	245 717 588
f)	Záväzky	4 093 361
g)	Čistá hodnota majetku	241 624 227
2.	**Počet podielov fondu v obehu (v ks)**	3 330 442 505
3.	**Čistá hodnota podielu (EUR)**	0,072550
4.	**Stav cp a nástrojov peňaž.trhu v majetku (EUR)**	
a)	Prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na trhu kótovaných CP BCP	5 259 633
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	2 933 066
f)	Deriváty prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	0
g)	Deriváty neprijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	0
h)	Podielové listy iných fondov alebo cp zahraničných subjektov KI	8 099 863
i)	Iný majetok neuvedený v písmenách a) až h)	111 288 981
	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	1 309 777
	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	7 353 361
	L - Činnosti v oblasti nehnuteľností	114 447 678
	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	82 751 529
	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	188 921 212
2.	Európa	16 941 132
	z toho: Eurozóna	3 642 911
3.	Severná Amerika	0
4.	Ázia	0
5.	ostatný svet	0
	Členenie portfólia podľa % podielu cenných papierov na celkovom majetku:	
	EUR dlh. AGGHOL 5 08/10/21 DE000A184P98	0,07%
	EUR dlh. YITYH 3.15 06/11/21 FI4000330824	0,17%
	EUR dlh. HBREGR 2 ¾ 07/17/26 Corp SK4000015590	0,08%
	EUR dlh. Digital Park 06 SK4120011404	0,21%
	EUR dlh. Penta 43 SK4120012519	0,17%
	EUR dlh. Penta 54 SK4120013004	0,12%
	EUR dlh. Pro Partners Holding IV. SK4120013681	1,82%
	EUR dlh. Bory Mall 02 SK4120013830	0,17%
	EUR ZME Zmenka Sibamac 0097 ZME-SIB-0097	0,53%
	EUR AKCIA Twin City II 47241501	9,64%
	EUR AKCIA Steinerka BC a. s. 47258004	2,69%
	EUR AKCIA Trenčín Retail Park a. s. 50189263	14,78%
	EUR AKCIA LOGIS Hungary 01-09-309857	3,94%
	EUR AKCIA VIVAIO s. r. l. 13973291001	0,65%
	EUR AKCIA STAVEBNÝ HOLDING 35879173	1,65%
	EUR AKCIA NR Invest 36672785	1,25%
	EUR AKCIA CR Invest 36705063	0,18%
	EUR AKCIA MT Invest 36786152	1,43%
	EUR AKCIA LOGIS Invest 44643004	2,92%
	EUR AKCIA RF Invest 46144404	1,40%
	EUR AKCIA Nová Nitra I. 46673318	1,83%
	EUR AKCIA AQ Invest 47238038	0,98%
	EUR AKCIA Wellness Invest, a.s 47240008	1,90%
	EUR AKCIA Nová Nitra II 47255820	0,06%
	CZK PF ZFP Realitní fond CZ0008474046	1,47%
	EUR PF HB REAVIS CE REIF (Sub-Fund) LU0625186423	0,59%
	EUR PF OFFICE REAL ESTATE FUND OPF QSP0618R01SK	1,24%
5.	**Údaje o zmenách v stave portfólia v priebehu roka (EUR)**	
	Čistá hodnota majetku k 31.12.2018	186 449 016
	Nákup cenných papierov	5 206 197
	Predaj cenných papierov	236 682
	Výplata výnosov za rok 2019	0
	Čistá hodnota majetku k 31.12.2019	241 624 227
6.	**Údaje o vývoji majetku v priebehu lehoty na podávanie správ**	
a)	výnosy z akcií,	0
b)	straty z akcií,	0

c)	výnosy z dlhopisov,	278 048
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	107 421
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 straty 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,	61 946
j)	straty z nástrojov peňažného trhu,	0
k)	výnosy z vkladových a bežných účtov	41 889
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,	167 303
p)	straty z devízových operácií	125 631
q)	kapitálové výnosy,	2 371 794
r)	iné výnosy,	13 894 728
s)	náklady na správu,	4 857 998
t)	náklady na depozitára,	419 152
u)	iné výdavky a poplatky,	2 852 521
v)	čistý výnos,	8 667 741
w)	výplaty podielov na zisku,	
x)	znovu investované výnosy,	
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	36 806 710
z)	zvýšenie hodnoty akcií alebo zníženie hodnoty akcií,	
aa)	náklady spojené s obchodovaním majetku vo fonde,	86
ab)	iné zmeny, ktoré sa týkajú majetku alebo záväzkov vo fonde	1 678 283

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

S Ú V A H A (v EUR)

	AKTÍVA	**2019**	**2018**	**2017**
I.	**Investičný majetok** (súčet položiek 1 až 11)	**194 771 925**	**157 965 215**	**126 337 042**
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	111 288 981	101 567 823	75 656 433
3.	Obstananie nehnuteľností	-	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	38 329 512	36 410 327	25 759 910
a)	krátkodobé	-	355 538	-
b)	dlhodobé	38 329 512	36 054 789	25 759 910
7.	Podielové listy	8 099 863	5 037 461	5 195 719
8.	dlhopisy	8 192 700	8 130 118	7 320 821
a)	bez kupónov	1 309 777	1 561 274	1 813 872
b)	s kupónmi	6 882 923	6 568 844	5 506 949
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	28 860 869	6 819 486	12 404 159
10.	Obrátené repoobchody	-	-	-
11.	Deriváty	-	-	-
II.	**Neinvestičný majetok** (súčet položiek 12 a 13)	**50 945 662**	**30 898 879**	**24 528 185**
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	49 534 923	29 648 879	24 491 221
13.	Ostatný majetok	1 410 739	1 250 000	36 964
	Aktíva spolu	**245 717 587**	**188 864 094**	**150 865 227**

	P A S Í V A	2019	2018	2017
I.	**Záväzky** (súčet položiek 1 až 8)	**4 093 361**	**2 415 078**	**1 135 896**
1.	Krátkodobé úvery	1 109 433	-	-
2.	Záväzky z vrátenia podielov	118 141	102 618	472 618
3.	Deriváty	-	-	-
4.	Repoobchody	-	-	-
5.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	488 895	381 650	266 792
6.	Záväzky voči realitným spoločnostiam	-	-	-
a)	krátkodobé	-	-	-
b)	dlhodobé	-	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-	-
8.	Ostatné záväzky	2 376 892	1 930 810	396 486
II.	**Vlastné imanie**	**241 624 226**	**186 449 016**	**149 729 331**
9.	Podielové listy	241 624 226	186 449 016	149 729 331
a)	fondy z ocenenia	-	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	8 665 746	6 165 128	4 516 266
	Pasíva	**245 717 587**	**188 864 094**	**150 865 227**
	VÝKAZ ZISKOV A STRÁT	**2019**	**2018**	**2017**
1.	Výnosy z úrokov	2 762 934	2 003 209	1 895 002
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-	-
1b.	iné úroky	2 762 934	2 003 209	1 895 002
2.	Výnosy z prenájmu	-	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	107 420	130 635	1 938 915
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	10 871 072	8 011 832	7 334 492
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	-	-	-
6./c.	Čistý zisk / strata z cenných papierov	262 847	82 882	76 012
7./d.	Čistý zisk / strata z devíz	41 672	(27 710)	66 548
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	21 120	2 076	(8 235)
I.	**Výnos z majetku vo fonde**	**14 067 065**	**10 202 924**	**11 302 734**
f.	Transakčné náklady	2 081	1 873	1 628
g.	Náklady na odplaty a provízie	-	-	-
II.	**Čistý výnos z majetku vo fonde**	**14 064 984**	**10 201 051**	**11 301 106**
h.	Náklady na financovanie fondu	101 322	168 844	3 609 066
h.1.	náklady na úroky	9 433	-	73 249
h.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	91 889	168 844	3 535 817
III.	**Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde**	**13 963 662**	**10 032 207**	**7 692 040**
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	419 152	315 052	265 252
j.	Náklady na odplatu za správu fondu	4 857 998	3 531 096	2 890 231
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	20 766	20 931	20 291
A.	**Zisk alebo strata fondu**	**8 665 746**	**6 165 128**	**4 516 266**

	Ďalšie údaje o fonde*	**2019**	**2018**	**2017**
	Celková čistá hodnota majetku (EUR)	241 624 227	186 449 016	149 729 331
	Počet podielov v obehu (tis. ks)	3 330 443	2 672 987	2 228 937
	Čistá hodnota podielu (EUR)	0,072550	0,069753	0,067175
	Počet vydaných podielov (tis. ks)	1 093 581	855 144	839 138
	Suma vydaných podielov (EUR)	78 598 213	59 637 404	55 181 702
	Počet vyplatených podielov (tis. ks)	436 126	411 130	515 243
	Suma vyplatených podielov (EUR)	30 944 440	28 035 212	33 858 085

**** údaje sú z účtovnej závierky fondu k 31.12.***

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 roka 2019 spoločnosť nevyužívala pri správe majetku v podielovom fonde postupy a nástroje podľa §100 ods. 2 ZKI.Celková hodnota záväzkov z činnosti správ. spol. s majetkom v podielovom fonde je 488,9 tis. EUR.

9. **Správa o výkone hlasovacích práv spojených s cennými papiermi v majetku v podielovom fonde:** V roku 2019 sa spoločnosť zúčastnila valných zhromaždení realitných spoločností, v ktorých má Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments správ. spol., a.s. majetkovú účasť.

Informácie o uplatňovaní zásad zapájania podľa § 78 ods. 4 zákona o cenných papieroch

V zmysle predpisu Stratégia uplatňovania hlasovacích práv spoločnosť uplatňuje hlasovacie práva, ktoré sú spojené s finančnými nástrojmi v majetku vo fonde v prípade, ak hlasovacie práva, ktoré sú spojené s finančným nástrojom jedného emitenta v majetku vo fonde predstavujú viac ako 5% podiel na celkových hlasovacích právach spojených s finančným nástrojom jedného emitenta v majetku vo fonde, a ak náklady spojené s vykonaním a uplatnením hlasovacích práv spojených s finančným nástrojom jedného emitenta vo fonde sú úmerné očakávanému výsledku spojenému s vykonaním a uplatnením týchto hlasovacích práv v záujme fondu. Zásady zapájania do výkonu práv akcionárov týkajúce sa spôsobu rokovania s akciovými spoločnosťami prijatými na obchodovanie na regulovanom trhu, spôsobu spolupráce s ostatnými akcionármi a príslušnými zainteresovanými stranami akciových spoločností spoločnosť neuplatňuje, nakoľko podiel jednotlivých akciových spoločností prijatých na obchodovanie na regulovanom trhu vo fonde nie je tak významný a výška podielu zastúpenia v týchto akciových spoločnostiach je nevýznamná na umožnenie vplyvu na riadenie a rozhodovanie týchto akciových spoločností.

Informácie podľa § 48 ods. 12 zákona o kolektívnom investovaní v spojení s § 78a ods. 1 zákona o cenných papieroch

Investičná stratégia je postavená na predpoklade investícií do trhu nehnuteľností ekonomík v regióne strednej Európy, pri ktorých sa predpokladá efekt rýchlejšej konvergencie hodnoty podkladových aktív s prenosom ekonomického rastu do výkonnosti fondu. Výkonnosť aktív je v strednodobom horizonte ovplyvňovaná pozitívnym rastom jednotlivých ekonomík a participácií na tomto raste. Investičná stratégia fondu je zameraná na dosahovanie výnosu pri akceptovateľnom riziku.

Vzhľadom k nízkej koncentrácii jednotlivých cenných papierov (akciových spoločností) vo fonde, žiaden z nich nepredstavuje v strednodobom a dlhodobom horizonte závažné riziko pre portfólio fondu. Zloženie portfólia fondu je uvedené vyššie v bode 4. Stav CP a nástrojov peňažného trhu v majetku v EUR.

Obrat portfólia (PTR) za rok 2019 bol 0,11%, náklady na obrat portfólia sú uvedené vyššie v bode 6. písm. aa) náklady spojené s obchodovaním majetku vo fonde .

Spoločnosť nevyužívala zastupujúcich poradcov na účely zapájania do výkonu práv akcionárov (ďalej len „zapájania“).

Spoločnosť pri správe fondu nevyužívala politiku požičiavania cenných papierov (ani na účely zapájania, najmä v čase konania valného zhromaždenia akciových spoločností, do ktorých sa investuje).

Investičné rozhodnutia sú prijímané na základe hodnotenia strednodobej až dlhodobej výkonnosti ako aj nefinančnej výkonnosti akciových spoločností, do ktorých sa investuje a na základe rozhodnutia Investičného výboru. Spoločnosť neevidovala konflikt záujmov v súvislosti so zapájaním.

10. **Verejný špeciálny fond nehnuteľností:**

a)	identifikácia každej nehnuteľnosti v majetku špeciálneho podielového fondu a jej hodnota,	V majetku fondu nie je k 31.12.2019 žiadna nehnuteľnosť
b)	údaje o zisku alebo strate za účt. obd. pri predaji každej nehnutelnosti,	V roku 2019 nebola predávaná nehnuteľnosť z majetku vo fonde.
c)	údaje o realitných kanceláriach, ktorých služby správ.spol. využíva pri správe majetku v špeciálnom fonde nehnuteľností .	Pri správe majetku využíva správcovská spoločnosť služby realitných kancelárií: Jones Lang LaSalle, s. r. o., Námestie Mateja Korvína 1, Bratislava-Staré Mesto 811 07, IČO 36 669 504; Cushman & Wakefield 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 tristošesťdesiattisícdeväťstošesťdesiattri 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 ZKI (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 osemstosedemdesiatštyritisícsedemstosedemdesiatosem eur, z toho pevné zložky boli vyplatené vo výške šesťstoštrnásťtisíctristotridsaťštyri eur a pohyblivé zložky vo výške dvestošesťdesiattisícštyristoštyridsaťštyri 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.

Audit ročnej účtovnej závierky podielového fondu vykonáva KPMG Slovensko spol. s r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 820 04 Bratislava 24 - audítor SKAÚ - licencia č. 96.
Účtovná závierka podielového fondu je overená audítorom v termíne podľa § 160 ods.7 ZKI.

V Bratislave 28.04.2020

IAD Investments, správ. spol., a.s.
Ing. Vladimír Bencz, predseda predstavenstva Mgr. Vladimír Bolek, člen predstavenstva

Prvý realitný fond, o.p.f.,

IAD Investments, správ. spol., a.s.

Správa nezávislého audítora a účtovná závierka

za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2019

Apríl 2020

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2019

KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
P. O. Box 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone: +421 (0)2 59 98 41 11
Fax: +421 (0)2 59 98 42 22
Internet: www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti IAD Investments, správ. spol., a. s. („Spoločnosť") spravujúcej podielový fond Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a. s. („Fond").

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Fondu, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Fondu k 31. decembru 2019 a výsledku jeho hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve").

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti a Fondu sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite") týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán Spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán Spoločnosti zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Fondu nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Fond zlikvidovať alebo ukončiť jeho činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby

KPMG Slovensko spol. s r. o., a Slovak limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 4864/B
Commercial register of district court Bratislava I, section Sro, file No. 4864/B

IČO/Registration number: 31 348 238
Evidenčné číslo licencie audítora: 96
License number of statutory auditor: 96

a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.

- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom Spoločnosti.

- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán Spoločnosti vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Fondu nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Fond prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

29. apríla 2020
Bratislava, Slovenská republika

Slovenská komora audítorov
SKAU
Č.licencie 96
KPMG
Slovensko spol. s r.o.

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96

Zodpovedný audítor:
Ing. Martin Kršjak
Licencia UDVA č. 990

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Špeciálneho podielového fondu nehnuteľnosti

k 31.12.2019

LEI

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

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 8 3 8 1 9 3

Účtovná závierka

[x] riadna
[ ] mimoriadna
[ ] priebežná

[ ] schválená

Zostavená za obdobie

	mesiac	rok
od	0 1	2 0 1 9
do	1 2	2 0 1 9

IČO

1 7 3 3 0 2 5 4

SK NACE

6 6 . 3 0 . 0

(vyznačí sa [x] *)*

Bezprostredne predchádzajúce obdobie

	mesiac	rok
od	0 1	2 0 1 8
do	1 2	2 0 1 8

Priložené súčasti účtovnej závierky
Súvaha (ÚČ FONDNEH 1 - 02), Výkaz ziskov a strát (ÚČ FONDNEH 2-02), Poznámky (ÚČ FONDNEH 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: 28.4.2020	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:
Schválená dňa:	

LEI

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

ÚČ FONDNEH 1-02

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 31.12. 2019
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**)	**194 771 925**	**157 965 215**
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	111 288 981	101 567 823
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	38 329 512	36 410 327
a)	krátkodobé	-	355 538
b)	dlhodobé	38 329 512	36 054 789
7.	Podielové listy	8 099 863	5 037 461
8.	Dlhopisy	8 192 700	8 130 118
a)	bez kupónov	1 309 777	1 561 274
b)	s kupónmi	6 882 923	6 568 844
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	28 860 869	6 819 486
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	**Neinvestičný majetok** (súčet položiek **12** a **13**)	**50 945 662**	**30 898 879**
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	49 534 923	29 648 879
13.	Ostatný majetok	1 410 739	1 250 000
	Aktíva spolu	**245 717 587**	**188 864 094**

LEI

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

ÚČ FONDNEH 1-02

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 31.12.2019
v eurách

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	**b**	**1**	**2**
x	**Pasíva**	x	x
I.	**Záväzky** (súčet položiek **1** až **8**)	**4 093 361**	**2 415 078**
1.	Krátkodobé úvery	1 109 433	-
2.	Záväzky z vrátenia podielov	118 141	102 618
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	488 895	381 650
6.	Záväzky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	2 376 892	1 930 810
II.	**Vlastné imanie**	**241 624 226**	**186 449 016**
9.	Podielové listy, z toho	241 624 226	186 449 016
a)	Fondy z ocenenia	-	-
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	8 665 746	6 165 128
	Pasíva spolu	**245 717 587**	**188 864 094**

LEI

ÚČ FONDNEH 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 12 mesiacov roku 2019

Ozna-čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	**b**	**1**	**2**
1.	Výnosy z úrokov	2 362 934	2 003 209
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	2 362 934	2 003 209
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	107 420	130 635
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	11 271 072	8 011 832
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľností	-	-
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov	262 847	82 882
7./d.	Čistý zisk/strata z devíz	41 672	(27 710)
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	21 120	2 076
I.	**Výnos z majetku vo fonde**	**14 067 065**	**10 202 924**
f.	Transakčné náklady	2 081	1 873
g.	Náklady na odplaty a provízie	-	-
II.	**Čistý výnos z majetku vo fonde**	**14 064 984**	**10 201 051**
h.	Náklady na financovanie fondu	101 322	168 844
h.1.	náklady na úroky	9 433	-
h.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	91 889	168 844
III.	**Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde**	**13 963 662**	**10 032 207**
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	419 152	315 052
j.	Náklady na odplatu za správu fondu	4 857 998	3 531 096
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	20 766	20 931
A:	**Zisk alebo strata fondu**	**8 665 746**	**6 165 128**

POZNÁMKY

účtovnej závierky zostavenej
k 31.12.2019
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 podielnikov podielového fondu.

Správcovská spoločnosť

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

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

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

Webová stránka správcovskej spoločnosti je www.iad.sk.

Hlavná činnosť správcovskej spoločnosti

Hlavným predmetom činnosti správcovskej spoločnosti je:

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

Členovia predstavenstva a dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31.12.2019

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

Depozitár

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

Investičný profil fondu

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

Investičná stratégia fondu

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

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

1) Zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 na princípoch časového rozlíšenia nákladov a výnosov a historických cien, s výnimkou cenných papierov oceňovaných reálnou hodnotou.

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

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

Účtovná závierka Fondu k 31.decembru 2018 bola schválená valným zhromaždením správcovskej spoločnosti dňa 20.mája 2019.

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

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

a) Úrokové výnosy a úrokové náklady

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

b) Náklady na poplatky

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

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

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

Na ťarchu majetku vo Fonde sa účtujú:

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

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

c) Zrážková daň z príjmu

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

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

d) Daň z príjmov podielového fondu

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

e) Vydávanie a vyplácanie podielových listov

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

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

f) Ďalšie informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metódach

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

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

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

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

a) Majetok oceňovaný reálnou hodnotou

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

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

Ak pre príslušný majetok neexistuje aktívny trh, reálna hodnota tohto majetku sa určí kvalifikovaným odhadom, ako rozdiel súčasnej hodnoty odhadovaných budúcich peňažných príjmov a súčasnej hodnoty odhadovaných budúcich peňažných výdavkov z majetku (ďalej len „súčasná hodnota čistých peňažných príjmov“), s výnimkou peňažných tokov z likvidácie

majetku. Pri odhade budúcich peňažných príjmov a peňažných výdavkov z majetku sa vychádza z jeho bežného použitia za bežných podmienok a okolností v danom čase a na danom mieste za predpokladu bežnej vnútornej miery návratnosti kapitálu bežného kupujúceho. Pri diskontovaní peňažných tokov sa použije vhodná úroková miera v závislosti od druhu majetku, účelu jeho použitia, neistoty odhadovaných peňažných tokov o ich hodnote alebo čase, splatnosti peňažných tokov a meny, v ktorej sú peňažné toky ocenené.

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

b) Cenné papiere

Cenné papiere zaúčtované v majetku Fondu k 31. decembru 2019 a 31. decembru 2018 boli zakúpené s úmyslom dosahovania zisku z cenových rozdielov, dividend z podielových fondov alebo výnosov z kupónov.

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

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

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

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

c) Majetkové účasti v realitných spoločnostiach

Hodnota majetkovej účasti v realitnej spoločnosti pri jej nadobudnutí do majetku vo Fonde sa určí súčinom podielu majetkovej účasti v realitnej spoločnosti a hodnoty vlastného imania realitnej spoločnosti uvedenej v poslednej účtovnej závierke realitnej spoločnosti, upravenej o hodnotu nehnuteľného majetku v majetku realitnej spoločnosti, pričom sa použijú účtovné závierky realitnej spoločnosti nie staršie ako jeden mesiac a určenie hodnoty nehnuteľného majetku v realitnej spoločnosti nie staršie ako šesť mesiacov vykonané znaleckým posudkom vyhotoveným nezávislým znalcom.

Nezávislého oceňovateľa a znalca, ktorí určujú hodnotu nehnuteľností v majetku v realitnej spoločnosti, určuje správca po dohode s depozitárom. Odmeňovanie znalcov a nezávislých oceňovateľov sa riadi vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

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

d) Informácie o spôsobe prepočtov cudzej meny na menu EUR

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

e) Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

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

f) Pohľadávky, úvery a záväzky

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

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

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

5) Určenie dňa uskutočnenia účtovného prípadu

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

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

6) Stratégia a zásady zaisťovania

Fond nemá zadefinovanú stratégiu a zásady zaisťovania.

7) Zásady a postupy identifikácie majetku so zníženou hodnotou

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

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

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

a) Zníženie hodnoty majetku

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

b) Zásady pre tvorbu rezerv

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

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

Názov spravovaného fondu

Prvý realitný fond, o.p.f.

C. Prehľad o peňažných tokoch

Ozna-čenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
x	**Peňažný tok z prevádzkovej činnosti**	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	2 362 394	2 003 209
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(160 739)	(1 245 301)
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(5 376 499)	(4 025 508)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	547 480	1 203 205
5.	Výnosy z dividend (+)	107 421	130 635
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	32 265
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi a komoditami (+)	2 667 346	5 783 128
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 (-)	(2 831 624)	(24 276 478)
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 (-)	-	(12 288)
15.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	4 848	6 218
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	**(2 679 373)**	**(20 400 915)**
x	**Peňažný tok z investičnej činnosti**	x	x
16.	Zníženie/ zvýšenie istín poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	(3 443 845)	(13 165 908)
17.	Obrat strany Dt záväzkov z obstarania podielov na podnikoch (-)	-	-
18.	Obrat strany Cr pohľadávok za predaj podielov na podnikoch (+)	-	-
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	**(3 443 845)**	**(13 165 908)**
x	**Peňažný tok z finančnej činnosti**	x	x
19.	Emitované podielové listy - preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov/príspevky účastníkov (+)	77 453 662	58 583 375
20.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	(30 944 199)	(28 028 818)
21.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondu a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do fondu (+/-)	15 522	(370 000)
22.	Dedičstvá (-)	-	-
23.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
24.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	1 000	439 760
25.	Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	-	-
26.	Náklady na úroky za úvery (-)	-	-
27.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	**46 525 985**	**30 624 317**
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.	40 402 767	(2 942 506)
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	30 352 306	33 294 812
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	70 755 073	30 352 306

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

Ozna-čenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky splatné na požiadanie	49 534 923	29 648 879
2.	Vklady v bankách do 24 hodín	-	-
3.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám so splatnosťou dlhšou ako 24 hodín, t.j. termínované vklady v banke	21 220 150	703 427
	Spolu	**70 755 073**	**30 352 306**

Pre účely zostavenia prehľadu o peňažných tokoch fond zaraďuje k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom aj krátkodobé pohľadávky voči bankám so splatnosťou dlhšou ako 24 hodín, t.j. termínované vklady v banke s dohodnutou dobou splatnosti do 3 mesiacov, nakoľko obsahová náplň prehľadu o peňažných tokoch nezahŕňa iné rozdelenie.

D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu

Ozna-čenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	**b**	**1**	**2**
I.	**Čistý majetok na začiatku obdobia**	**186 449 016**	**149 729 331**
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplnkových dôchodkových jednotiek	2 672 987 108	**2 228 937 338**
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	*0,069753*	*0,067175*
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových fondov/príspevky do doplnkových dôchodkových fondov	77 453 662	58 583 375
2.	Zisk alebo strata fondu	8 665 746	6 165 128
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek/doplnkových dôchodkových jednotiek za správu dôchodkového fondu/doplnkového dôchodkového fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/ prevedené a vyplatené doplnkové dôchodkové jednotky	(30 944 199)	(28 028 818)
II.	**Nárast/pokles čistého majetku**	**55 175 209**	**36 719 685**
A.	**Čistý majetok na konci obdobia**	**241 624 226**	**186 449 016**
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplnkových dôchodkových jednotiek	3 330 442 505	**2 672 987 108**
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	*0,072550*	*0,069753*

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	111 288 981	101 567 823
1.1.	nezaložené	111 288 981	101 567 823
1.2.	založené	-	-
	Spolu	111 288 981	101 567 823

Číslo riadku	2.II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	111 288 981	101 567 823
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	**111 288 981**	**101 567 823**

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	-	355 538
5	Do dvoch rokov	-	-
6	Do piatich rokov	243 345	230 345
7	Nad päť rokov	38 086 167	35 824 444
	Spolu	**38 329 512**	**36 410 327**

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	243 345	355 538
5	Do dvoch rokov	-	230 345
6	Do piatich rokov	-	-
7	Nad päť rokov	38 086 167	35 824 444
	Spolu	**38 329 512**	**36 410 327**

Číslo riadku	7.I. Podielové listy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	8 099 863	5 037 461
1.1.	nezaložené	8 099 863	5 037 461
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	-	-
2.1.	nezaložené	-	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	**8 099 863**	**5 037 461**

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	4 493 437	1 702 835
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	3 606 426	3 334 626
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	**8 099 863**	**5 037 461**

Riadok č. 8 a) Súvahy (Dlhopisy bez kupónov) obsahuje k 31.12.2019 zmenku spoločnosti Sibamac a.s. v hodnote 1 309 777 EUR (k 31.12.2018: 1 561 274EUR), nakoľko obsahová náplň súvahy nezahŕňa iné rozdelenie. Zmenka nie je zahrnutá v tabuľkách uvedených nižšie.

Číslo riadku	**8.I. EUR Dlhopisy oceňované RH podľa dohodnutej doby splatnosti**	**Bežné účtovné obdobie**	**Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie**
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	400 945
6.	Do piatich rokov	6 680 977	6 167 899
7.	Nad päť rokov	201 946	-
	Spolu	**6 882 923**	**6 568 844**

Číslo riadku	**8.II. EUR Dlhopisy oceňované RH podľa zostatkovej doby splatnosti**	**Bežné účtovné obdobie**	**Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie**
1.	Do jedného mesiaca	508 842	202 428
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	400 945
4.	Do jedného roku	707 897	-
5.	Do dvoch rokov	5 464 238	1 216 656
6.	Do piatich rokov	-	4 748 815
7.	Nad päť rokov	201 946	-
	Spolu	**6 882 923**	**6 568 844**

Číslo riadku	**8.III. EUR Dlhopisy oceňované RH**	**Bežné účtovné obdobie**	**Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie**
a.	bez kupónov	1 309 777	1 561 274
a.1.	nezaložené	1 309 777	1 561 274
a.2.	založené v repoobchodoch	-	-
a.3.	založené	-	-
b.	s kupónmi	6 882 923	6 568 844
b.1.	nezaložené	6 882 923	6 568 844
b.2.	založené v repoobchodoch	-	-
b.3.	založené	-	-
	Spolu	**8 192 700**	**8 130 118**

.

Číslo riadku	9.I. Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	1 218 451	703 427
2.	Do troch mesiacov	20 001 699	-
3.	Do šiestich mesiacov	2 008 021	-
4.	Do jedného roku	5 632 698	6 116 059
	Spolu	**28 860 869**	**6 819 486**

Číslo riadku	9.II. Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	17 220 150	703 427
2.	Do troch mesiacov	4 000 000	-
3.	Do šiestich mesiacov	5 637 705	3 614 958
4.	Do jedného roku	2 003 014	2 501 101
	Spolu	**28 860 869**	**6 819 486**

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	28 860 869	6 819 486
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	28 860 869	6 819 486
	Spolu	28 860 869	6 819 486

Číslo riadku	10. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	49 461 378	29 602 152
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné na požiadanie a do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčet - súvaha	49 461 378	29 602 152
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	**49 461 378**	**29 602 152**

Číslo riadku	10. CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	73 545	43 975
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné na požiadanie a do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčet - súvaha	73 545	43 975
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	**73 545**	**43 975**

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	1 250 000
	Spolu	**1 410 739**	**1 250 000**

Pasíva

Číslo riadku	1. Krátkodobé úvery	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Krátkodobé úvery	1 109 433	-
	Spolu	**1 109 433**	**-**

Číslo riadku	2. Záväzky z vrátenia podielov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky z vrátenia podielov	118 141	102 618
	Spolu	**118 141**	**102 618**

Číslo riadku	5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči správ. spol. - správa fondu	381 303	285 037
2.	Záväzky voči správ. spol. - poplatky	107 592	96 613
	Spolu	**488 895**	**381 650**

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči depozitárovi	40 672	30 404
2.	Záväzky voči podielnikom - prijaté preddavky	796 201	795 201
3.	Záväzky - zrážková daň	19 323	14 475
4.	Záväzky - audítor	20 696	10 334
5.	Záväzky - dodávatelia	-	-
6.	Záväzky - ostatné	1 500 000	1 080 396
	Spolu	**2 376 892**	**1 930 810**

Výkaz ziskov a strát

Číslo riadku	1.b. Iné úroky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	8	7
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady v bankách	41 881	23 108
4.	Dlhové cenné papiere	339 995	397 851
5.	Pôžičky obchodným spoločnostiam	1 981 050	1 582 243
	Spolu	**2 362 934**	**2 003 209**

Číslo riadku	3.I. Výnosy z podielových listov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Otvorené podielové fondy	107 420	130 635
2.	Uzatvorené podielové fondy	-	-
3.	Špeciálne podielové fondy	-	-
4.	Špeciálne podielové fondy nehnuteľností	-	-
	Spolu	**107 420**	**130 635**

Číslo riadku	3.II. Výnosy z podielových listov podľa mien	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	107 420	130 635
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	**107 420**	**130 635**

Číslo riadku	4.I. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	11 271 072	8 011 832
	Spolu	**11 271 072**	**8 011 832**

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	(4 256)	(74 094)
4.	Podielové listy	233 895	203 296
5.	Fond	27 284	(46 320)
6.	Zmenka	5 924	-
	Spolu	**262 847**	**82 882**

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	41 672	(27 610)
8.	HUF	-	(100)
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	**41 672**	**(27 710)**

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	21 120	2 076
	Spolu	**21 120**	**2 076**

Číslo riadku	f. Transakčné poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Transakcie	2 081	1 873
	Spolu	**2 081**	**1 873**

Číslo riadku	h. Náklady na financovanie fondu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
h.1.	Náklady na úroky	9 433	-
h.2.	Nakupované výkony	76 501	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	15 388	168 844
	Spolu	**101 322**	**168 844**

Číslo riadku	Náklady na	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	419 152	315 052
i.	odplatu za správu fondu	4 857 998	3 531 096
j.	náklady na audit účtovnej závierky	20 766	20 931

F. Prehľad o iných aktívach a iných pasívach (Podsúvaha)

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

F. Prehľad o iných aktívach a iných pasívach (Podsúvaha)

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Iné pasíva	x	X
1.	Záväzky na požičanie peňažných prostriedkov	-	-
2.	Záväzky zo spotových obchodov	-	-
3.	Záväzky z termínovaných obchodov	-	-
4.	Záväzky z európskych opcií	-	-
5.	Záväzky z amerických opcií	-	-
6.	Záväzky z ručenia	-	-
7.	Záväzky zo záložných práv a zálohov	-	-
8.	Cenné papiere prevedené zabezpečovacím prevodom práva	-	-
9.	Práva iných k veciam a právam fondu	-	-
10.	Hodnoty prevzaté do správy	-	-
11.	Záväzky v evidencii	623 324	654 849
	Iné pasíva spolu	**623 324**	**654 849**

Fond k 31.12.2019 eviduje podmienené záväzky súvisiace s prevodom podielov spoločnosti Soltex a.s., odhadnuté v maximálnej výške 623 324 EUR (2018: 654 849 EUR). Odhad podmienených záväzkov obsahuje možné budúce dorúbenie zrážkovej dane z výplat nerozdeleného zisku a z úrokov v rokoch 2013 – 2015 a zaistenie dane pri prevode podielu spoločnosti Soltex zo správcovskej spoločnosti na ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

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

Svetová zdravotnícka organizácia 11. marca 2020 vyhlásila prepuknutie koronavírusu za pandémiu a slovenská vláda vyhlásila 16. marca 2020 núdzový stav. V reakcii na potenciálne vážne ohrozenie, ktoré predstavuje COVID - 19 pre verejné zdravie, slovenské vládne orgány prijali opatrenia, ktoré zabránia prepuknutiu choroby, vrátane zavedenia obmedzení týkajúcich sa cezhraničného pohybu osôb, obmedzení vstupu na zahraničných návštevníkov a „blokovania“ určitých odvetví, až do ďalšieho rozvoja. Správcovská spoločnosť pôsobí v sektore, ktorý nebol vypuknutím COVID- 19 významne

ovplyvnený a za posledných niekoľko týždňov správcovská spoločnosť realizovala relatívne stabilný alebo dokonca dočasne rastúci príjem nových investícií a jej činnosť nebola prerušená.

Správcovská spoločnosť má aktuálne dosť finančných prostriedkov na svoju prevádzku, pričom medzičasom došlo na kapitálových trhoch k obratu a ceny akcií začali opäť rásť. Vzhľadom k tomu, že v tomto momente nie je jasná dĺžka trvania opatrení na zamedzenie šírenia pandémie a ani ich rozsah, nie je celkom spoľahlivo možné predikovať vplyv na správcovskú spoločnosť. Domnievame sa, že sa bude v konečnom dôsledku jednať o krátkodobý stav v trvaní do cca 3 mesiacov a preto vplyv na prevádzku správcovskej spoločnosti a jej hospodárenie bude malý.

Prvý realitný fond (ďalej len „PRF“) patrí k jedným z najobľúbenejších podielových fondov slovenských investorov. Jeho cieľom je budovať a spravovať dlhodobé a stabilne vyvážené portfólio vo všetkých segmentoch realitného trhu (kancelárie, logistika, pozemky).

Nehnuteľnosti predstavujú aktívum, ktoré pri obozretnej správe a vhodnom nastavení portfólia má schopnosť generovať výnos z nájmu v rozdielnych ekonomických podmienkach. Nehnuteľnosti v portfóliu PRF vďaka kvalitnej správe, pozornej analýze pred nadobudnutím a s preverenými nájomcami, ktorí majú finančnú silu, sú schopné prinášať výnosy počas rôzneho ekonomického vývoja. Vo fonde sú v rôznej miere zastúpené jednotlivé triedy realitných aktív – kancelárie, logistika, pozemky, byty, maloobchod ako aj iné triedy aktív – dlhopisy, iné fondy a aj hotovosť. Každé aktívum má svoje charakteristiky, prednosti aj slabé stránky. Samozrejme v súvislosti s celkovým vývojom portfólia nás musí zaujímať ich celková pozícia a dopad na vývoj fondu. Priblížme si jednotlivé segmenty portfólia PRF:

- ✓ Byty, byty vo výstavbe a pozemky na ich výstavbu (cca. 4% majetku fondu) - ide predovšetkým o byty v Nitre, pričom všetky sú už predané. Aktuálne sa kolauduje posledný dostavaný bytový dom, v ktorom sú tiež všetky byty predané A postupne dobiehajú doplatkové platby za jednotlivé byty. Vzhľadom k tomu, že bytový dom je dostavaný, fond nenesie riziko dostavby, ktoré by mohlo nastať, keby dodávateľ čelil nedostatku kapacít na dostavbu. Fond tak postupne realizuje zisk a preto je vplyv na výkonnosť fondu pozitívny. Zostávajúce pozemky sú konzervatívne ocenené a nepredpokladáme výrazný pohyb cien pozemkov – vplyv na výkonnosť fondu je preto neutrálny.
- ✓ Logistika a sklady (cca. 11% portfólia) - skladové priestory v Bratislave a Budapešti sú plne obsadené a aktuálna situácia po dočasnom uzatvorení kamenných obchodov zaznamenáva výrazný nárast vyťaženia kapacít nájomcov, špeciálne tých, ktorí sú zameraní na tzv. rýchlo obratový tovar. Nárast e-commerce je evidentný a bude pokračovať, preto predpokladáme pozitívny dopad na portfólio fondu.
- ✓ Maloobchod a obchodné prevádzky (cca. 30% portfólia) sú aktuálnou situáciou zasiahnuté, pretože musia byť uzatvorené a rešpektovať núdzové opatrenia a nariadenia Úradu verejného zdravotníctva. Výpadok tržieb obchodníkov bude mať výrazný vplyv na ich hospodárenie, pričom predovšetkým pôjde o segment reštaurácií a malých a stredne veľkých obchodníkov. Veľké obchodné reťazce majú rezervné kapacity, dostupné úverové linky a časť predaja už teraz realizujú cez e–shopy a tak pri využití všetkých dostupných kapacít budú mať priestor na „zotavenie“. Veľmi dôležité budú vládne opatrenia na pomoc postihnutým segmentom, ktoré im prostredníctvom podporných schém môžu pomôcť absorbovať prvotný dopytový šok a poskytnú priestor na ďalší rozvoj. V tejto súvislosti môžeme konštatovať možný dopad na portfólio fondu cez odloženie rastu nájomného, odloženie splatnosti časti nájmu a pod., a teda v tomto segmente a jeho vplyvu na výkonnosť fondu predpokladáme krátkodobú stagnáciu.
- ✓ Kancelárie (cca. 40% fondu) - tento segment je vo fonde zastúpený kancelárskymi budovami TWIN CITY A, STEINERKA Business Center a Malý trh 2/A. Kancelárske priestory sú na 100% prenajaté a aktuálna situácia je, že zamestnanci väčšinou pracujú z domu a tak je stále zachovaná „produkčná kapacita“ nájomcov. Pre ilustráciu, takmer 100%-ným nájomcom v budove STEINERKA Business Center, je Deustche Telekom Services Europe, reprezentant telekomunikačného sektora, ktorý teraz zaznamenáva výrazný nárast dopytu po službách. Preto predpokladáme neutrálny dopad na portfólio fondu.
- ✓ Iné aktíva vo fonde:
    - fotovoltaika – v tomto segmente je zachovaná plná produkčná schopnosť a schopnosť platieb nájmov a teda bude zachovaný aj pozitívny dopad na portfólio fondu

- dlhopisy tvoria minoritnú časť portfólia, pričom ide o emisie bonitných emitentov, čo predstavuje neutrálny dopad na portfólio fondu
- hotovosť je okamžite dostupná pre prípadné redemácie

Je dôležité uviesť, že dopad koronavírusu je časovo obmedzený, t.j. nejedná sa o štrukturálny problém. Z nášho pohľadu to môže vytvoriť priestor na nové príležitosti, ktoré sa budeme snažiť využiť. Zo strednodobého pohľadu očakávame návrat k vyšším objemom transakcií. Výnos z 10-ročného vládneho dlhopisu Slovenskej republiky je aktuálne cca. – 0, 15%, úrokové sadzby sú na 0% a dlhšiu dobu na nulovej úrovni aj zostanú. Pracovný trh je v dobrej kondícii a aj prípadný mierny nárast miery nezamestnanosti neznamená zásadný problém. Atraktivita komerčných nehnuteľností ako aktív, ktoré dosahujú omnoho vyšší výnos, zostane zachovaná a preto sa objem transakcií postupne vráti na rastovú vlnu.

Je ešte predčasné hovoriť o zásadných zmenách, pretože už v dnešných cenách komerčných nehnuteľností bol započítaný scenár mierneho ekonomického rastu, resp. stagnácie. Preto prípadné zmeny hodnoty aktuálne neočakávame, skôr bude na trhu prevládať prístup „počkám a uvidím“ ako ochota ponúknuť zľavu z ceny. Vzhľadom k časovému posunu ekonomických vplyvov na realitný trh môže byť z krátkodobého pohľadu vidieť nižšiu transakčnú aktivitu.

Vývoj na strane nájmov, ktoré tvoria časť výnosov fondu, závisí od dĺžky trvania situácie, napr. obmedzená prevádzka obchodných centier. Ten vplyv bude pri každom realitnom segmente rozdielny. Dopad na cenu aktív sa odvíja od ich schopnosti generovať hotovosť (hotovostný tok) a táto schopnosť je z vyššie uvedeného pohľadu aktuálne plne zachovaná a preto schopnosť aktív uchovať hodnotu a dosahovať výnos z nájmu nie je nijako dotknutá. Bude záležať na čase trvania aktuálnej situácie a na schopnosti subjektov absorbovať vývoj vonkajšieho prostredia.

Prvý realitný fond vznikol 20.11.2006 a je otvorený investíciám podielnikov už takmer 14 rokov. Sme presvedčení, že vyššie uvedená skladba portfólia fondu tvorená takmer 14 rokov, aktívny prístup portfólio managementu spolu s dôverou investorov nám umožní prekonať toto neľahké obdobie. Vplyv na majetok fondu z pohľadu dlhodobého investovania bude zaujímavou kapitolou v jeho histórii, ktorá ukáže schopnosť portfólia ochrániť hodnotu majetku investorov a v budúcnosti im ďalej prinášať výnos. Na záver je potrebné dodať, že komerčné nehnuteľnosti nie sú imúnne voči dopadom spôsobeným opatreniami voči šíreniu COVID - 19, ale sú omnoho viac odolné ako iné triedy aktív a preto aktuálne nepredpokladáme zásadný dopad na výkonnosť aktív Prvého realitného fondu.

Na základe aktuálne verejne dostupných informácií, súčasných KPI správcovskej spoločnosti a vzhľadom na kroky iniciované manažmentom, nepredpokladáme priamy bezprostredný a významný nepriaznivý vplyv prepuknutia COVID - 19 na správcovskú spoločnosť, jej prevádzku, finančnú situáciu a prevádzkové výsledky. Nemôžeme však vylúčiť možnosť, že predĺžené blokovacie obdobia, stupňovanie závažnosti takýchto opatrení alebo následný nepriaznivý vplyv takýchto opatrení na ekonomické prostredie, v ktorom pôsobíme, nebude mať nepriaznivý vplyv na správcovskú spoločnosť a jej finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom horizonte. Situáciu budeme naďalej pozorne sledovať a budeme reagovať na zmiernenie dopadu takých udalostí a okolností, ktoré nastanú.