

**Realitný o.p.f.**  
**365.invest, správ. spol., a. s.**

Správa nezávislého audítora  
a účtovná zvierka

za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2023

## **Obsah**

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2023.



KPMG Slovensko spol. s r. o.  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava  
Slovakia

Tel +421 (0)2 59 98 41 11  
Web www.kpmg.sk

# Správa nezávislého audítora

**Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti 365.invest, správ. spol., a.s. („Spoločnosť“) spravujúcej podielový fond Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s. („Fond“)**

## Správa z auditu účtovnej závierky

### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Fondu, ktorá obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2023;
- výkaz ziskov a strát za rok od 1. januára do 31. decembra 2023; 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 2023 a výsledku jej 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 našej správe 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 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 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 Fondu.

## 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 a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito 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 a Fondu.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán 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.

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

Bratislava, 9. apríla 2024



  
Zodpovedný audítor:  
**Ing. Michal Maxim, FCCA**  
Licencia UDVA č. 1093

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

ÚČ FONDNEH

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

k 31.12.2023

LEI

3 1 5 7 0 0 3 P X N 3 C 9 Q O W 8 X 7 9

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 8 2 2 2 4 3

Účtovná závierka

riadna  schválená  
 mimoriadna  
 priebežná

Zostavená za obdobie

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

IČO

3 1 6 2 1 3 1 7

Bezprostredne predchádzajúce obdobie

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

SK NACE

6 6 . 3 0 . 0

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) správцovskej spoločnosti

3 6 5 . i n v e s t , s p r á v . s p o l . , a . s .

Názov spravovaného fondu

R e a l i t n ý o . p . f . - 3 6 5 . i n v e s t , s p r á v . s p o l . , a . s .

Sídlo správцovskej spoločnosti

Ulica

D v o ř á k o v o n á b r e ž i e

Číslo

4

PSČ

Obec

8 1 1 0 2

B r a t i s l a v a

Telefónne číslo

0 2 /

Faxové číslo

0 2 /

E-mailová adresa

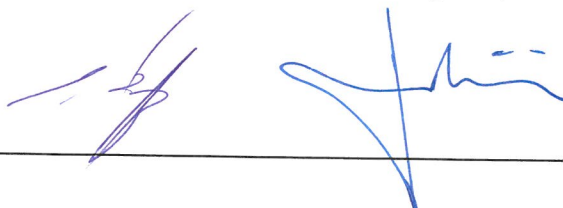
Zostavená dňa:

2 0. FEB. 2024

Schválená dňa:

0 9. APR. 2024

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správцovskej spoločnosti



3 1 5 7 0 0 3 P X N 3 C 9 Q O W 8 X 7 9

Názov spravovaného fondu

R	e	a	l	i	t	n	ý		.		.		.		-		3	6	5	.	i	n	v	e	s	t	,		
s	p	r	á	v	.		s	p	o	l	.	,		a	.	s	.												

**S Ú V A H A**  
k 31.12.2023  
v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
<b>x</b>	<b>Aktíva</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
<b>I.</b>	<b>Investičný majetok</b> (súčet položiek 1 až 11)	<b>1 084 069 371</b>	<b>985 405 819</b>
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	768 248 537	653 033 251
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	169 912 556	236 622 420
a)	krátkodobé	36 164	15 830 731
b)	dlhodobé	169 876 392	220 791 689
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	53 133 827	83 446 995
8.	Dlhopisy	4 029 378	3 280 807
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	4 029 378	3 280 807
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	88 745 073	9 022 346
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
<b>II.</b>	<b>Neinvestičný majetok</b> (súčet položiek 12 a 13)	<b>28 945 561</b>	<b>26 840 392</b>
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	21 863 898	18 165 485
13.	Ostatný majetok	7 081 663	8 674 907
	<b>Aktíva spolu</b>	<b>1 113 014 932</b>	<b>1 012 246 211</b>

3 1 5 7 0 0 3 P X N 3 C 9 Q O W 8 X 7 9

Názov spravovaného fondu

R	e	a	l	i	t	n	ý		.		p	.	f	.	-		3	6	5	.	i	n	v	e	s	t	,		
s	p	r	á	v	.		s	p	o	l	.	,		a	.	s	.												

**S Ú V A H A**  
k 31.12.2023  
v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>a</b>	<b>b</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>x</b>	<b>Pasíva</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
<b>I.</b>	<b>Závazky</b> (súčet položiek 1 až 8)	<b>41 421 014</b>	<b>134 599 418</b>
<b>1.</b>	Krátkodobé úvery	-	80 043 923
<b>2.</b>	Závazky z vrátenia podielov	33 174	28 960
<b>3.</b>	Deriváty	-	-
<b>4.</b>	Repoobchody	-	-
<b>5.</b>	Závazky voči správcovskej spoločnosti	1 678 877	1 339 273
<b>6.</b>	Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-
<b>a)</b>	krátkodobé	-	-
<b>b)</b>	dlhodobé	-	-
<b>7.</b>	Hypotekárne úvery	-	-
<b>8.</b>	Ostatné záväzky	39 708 963	53 187 262
<b>II.</b>	<b>Vlastné imanie</b>	<b>1 071 593 918</b>	<b>877 646 793</b>
<b>9.</b>	Podielové listy, z toho	1 071 593 918	877 646 793
<b>a)</b>	fondy z ocenenia	-	-
<b>b)</b>	zisk alebo strata za účtovného obdobia	33 755 735	28 785 502
	<b>Pasíva spolu</b>	<b>1 113 014 932</b>	<b>1 012 246 211</b>



## Poznámky

### účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2023 v eurách

#### A. Všeobecné informácie o fonde

1. **Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.** (ďalej len „fond“) je verejný špeciálny podielový fond nehnuteľností, ktorý má formu otvoreného podielového fondu.

Fond vytvorila **365.invest, správ. spol., a. s.**, vydávaním podielových listov v roku 2007 na dobu neurčitú, na základe povolenia na vytvorenie špeciálneho podielového fondu udeleného Národnou bankou Slovenska rozhodnutím č. UDK-065/2006/KISS zo dňa 13. decembra 2006, právoplatného dňa 20. decembra 2006. Podielový fond patrí do kategórie špeciálne fondy nehnuteľností.

Na základe predchádzajúceho súhlasu NBS udeleného rozhodnutím č. z.: NBS1-000-082-415 k č sp.: 100-000-481-332 zo dňa 08.03.2023, právoplatným dňa 14.03.2023 bol do fondu zlúčený verejný špeciálny fond s názvom Realitný plus o. p. f. - 365.invest, správ. spol., a. s.

Štatút fondu je vypracovaný v súlade so zákonom č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a nadobudol účinnosť 12. októbra 2023.

Investičná stratégia špeciálneho podielového fondu:

Zameraním investičnej stratégie fondu je investovať peňažné prostriedky najmä majetkových účastí v realitných spoločnostiach, do rôznych typov aktív, akými sú najmä dlhové investície vydané v Slovenskej republike alebo v zahraničí, akciové investície vydané tuzemskými alebo zahraničnými obchodnými spoločnosťami v Slovenskej republike alebo v zahraničí, pričom ich výber nie je viazaný odvetvovo ani teritoriálne, podielových listov, cenných papierov európskych fondov alebo cenných papierov iných zahraničných subjektov kolektívneho investovania, ktoré patria do kategórie krátkodobých fondov peňažného trhu, fondov peňažného trhu, dlhopisových, akciových a zmiešaných fondov a finančných derivátov.

Fond môže investovať do nehnuteľností a majetkových účastí v realitných spoločnostiach v štátoch, na území ktorých sa nachádzajú nehnuteľnosti alebo majú sídlo realitné spoločnosti v nasledovných zemepisných oblastiach: členské štáty Európskej únie; ostatné štáty, ktoré sú súčasťou Európskeho hospodárskeho priestoru; Austrália, Čile, Izrael, Island, Japonsko, Kanada, Kórea, Mexiko, Nový Zéland, Nórsko, Turecko, Švajčiarsko, USA.

Zoznam zahraničných búrz CP a iných regulovaných trhov v nečlenskom štáte:

American Stock Exchange Inc., Australian Stock Exchange Ltd., Belgrade Stock Exchange, Bolsa de Valores do Rio de Janeiro, Bolsa Mexicana de Valores, Bourse de Montreal, Chicago Stock Exchange, Istanbul Stock Exchange, Korea Stock Exchange, NASDAQ Stock Market, National Stock Exchange of India Ltd., New York Stock Exchange Inc., New Zealand Stock Exchange, Osaka Securities Exchange, Shanghai Stock Exchange, Shenzen Stock Exchange, Singapore Exchange Securities Trading Ltd., Taiwan Stock Exchange, The Toronto Stock Exchange, Tokyo Stock Exchange.

Zoznam zahraničných búrz CP a iných regulovaných trhov v nečlenskom štáte pre nové emisie CP:

American Stock Exchange Inc., Australian Stock Exchange Ltd., Bourse de Montreal, Chicago Stock Exchange, NASDAQ Stock Market, New York Stock Exchange Inc., The Toronto Stock Exchange, Tokyo Stock Exchange.

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

## A. Všeobecné informácie o fonde - pokračovanie

### 2. Obchodné meno správcovskej spoločnosti a jej priamej materskej spoločnosti

**Správcom fondu** je **365.invest, správ. spol., a. s.** (ďalej „spoločnosť“) zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 896/B.

Identifikačné číslo: 31 621 317  
Daňové identifikačné číslo: 2020822243

**Sídlo správcu** je: Dvořákovo nábřeží 4, Bratislava, PSČ 811 02 , IČO: 31 621 317.

**Materskou spoločnosťou správcovskej spoločnosti** je 365.bank, a. s., so sídlom Bratislava, Dvořákovo nábřeží 4, PSČ 811 02, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 501/B.

Konečným vlastníkom celej skupiny je J&T FINANCE GROUP SE, a.s., Sokolovská 700/113, 186 00 Praha, Česká republika.

**Depozitárom fondu** je „365.bank, a. s.“, so sídlom Bratislava, Dvořákovo nábřeží 4, PSČ 811 02, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 501/B.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

## B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

1. Účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu ďalšieho nepretržitého trvania fondu. Ohľadom udalostí, ktoré nastali odo dňa ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka viď bod H poznámok.
2. Účtovná jednotka uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a v súlade s Opatrením z 13. decembra 2018 č. MF/013724/2018-74, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2007 č. MF/25835/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, obsahom 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.

Sumy v účtovnej závierke sú vyjadrené v celých eurách, okrem tých, kde je uvedené inak. Záporné hodnoty a hodnoty nákladov sa označujú tak, že príslušná hodnota sa uvedie v okrúhlych zátvorkách.

3. Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.
4. Pri zostavovaní účtovnej závierky neboli použité žiadne nové metódy, ktoré by mali vplyv na hospodársky výsledok, resp. vlastné imanie fondu.

Údaje v Poznámkach účtovnej závierky sú vykázané na základe Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 24. septembra 2014 č. MF/18007/2014-74 (oznámene č. 280/2014 Z. z.), ktoré nadobudlo účinnosť 1. decembra 2014, v znení neskorších predpisov a doplnkov.

5. Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska:
  - v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu;
  - v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro sa použije kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka banka, pobočka zahraničnej banky v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý banka, pobočka zahraničnej banky v deň vysporiadania obchodu ponúka za kúpu alebo predaj meny v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s bankou, pobočkou zahraničnej banky, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

Pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použije kurz, za ktorý boli tieto hodnoty prevedené.

Do portfólia podielového fondu boli nakúpené cenné papiere:

- dlhové cenné papiere, ktorými sú dlhopisy s kupónmi;
- akcie;
- podielové listy otvorených podielových fondov.

O dlhovom cennom papieri sa prvotne účtuje v ocenení jeho reálnou hodnotou. Ak je rozdiel medzi cenou, za ktorú sa dlhopis 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. Pri dlhových cenných papieroch sa ich ocenenie postupne zvyšuje o dosahované výnosy iné ako úrokové výnosy z kupónov, ktorými sú prémie alebo diskont (rozdiel medzi menovitou hodnotou a cenou za ktorú sa dlhopis obstaral, ktorá je v prípade dlhopisu s kupónom znížená už o dosiahnutý úrok z kupónu ku dňu obstarania dlhopisu).

Akcie sa pri prvotnom účtovaní oceňujú reálnou hodnotou akcie. Ak nie je možné vykonať kvalifikovaný odhad reálnej hodnoty akcie, ocení sa cenou obstarania, t.j. cena, za ktorú sa akcia obstarala. Náklady na obchody spojené

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

## B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy - pokračovanie

s cennými papiermi, napr. poplatky a provízie pri obchodoch sa účtujú priamo do nákladov.

Podielový list v majetku fondu sa oceňuje jeho podielom na hodnote čistého majetku. Čistá hodnota majetku v podielovom fonde sa vypočíta ako rozdiel medzi hodnotou majetku v podielovom fonde a jeho záväzkami ku dňu ocenenia. Hodnotu majetku v podielovom fonde, čistú hodnotu majetku v podielovom fonde a aktuálnu hodnotu podielu aktualizuje správca dvakrát mesačne.

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 v znení neskorších predpisov sú vytvorené pravidlá oceňovania cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a derivátov vo vnútorných smerniciach spoločnosti, kde je rozpisovaný spôsob výpočtu.

Hodnota majetkovej účasti v realitnej spoločnosti pri jej nadobudnutí do majetku v podielovom 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 tri mesiace vykonané znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom. Pri úprave hodnoty vlastného imania o hodnotu majetku realitnej spoločnosti porovnáva spoločnosť hodnotu majetku v účtovníctve spoločnosti so znaleckým posudkom vyhotoveným nezávislým znalcom, pričom spoločnosť porovnáva len tú časť majetku, na ktorú je vyhotovený znalecký posudok. Hodnota majetkovej účasti v založenej realitnej spoločnosti, ktorá nevznikla, pri jej nadobudnutí do majetku v podielovom fonde sa určí obstarávacou cenou majetkovej účasti v realitnej spoločnosti.

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.

Nehnutelnosť, ktorú plánuje správca nadobudnúť do majetku vo fonde sa oceňuje dvomi nezávislými znalcami podľa zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a predkladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Každý zo znalcov vyhotoví znalecký posudok osobitne. Cena nehnuteľnosti sa následne určí ako aritmetický priemer hodnôt stanovených znaleckými posudkami. Každá nehnuteľnosť v majetku vo fonde je oceňovaná aspoň raz za 6 mesiacov jedným nezávislým znalcom.

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.

Kurzové rozdiely vzniknuté denným preceňovaním majetku a záväzkov v cudzích menách ku dňu preceňovania majetku a záväzkov a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa účtujú v prospech účtu Výnosy z operácií s devízami a s majetkom a záväzkami ocenenými cudzou menou alebo na ťarchu účtu Náklady na operácie s devízami a s majetkom a záväzkami ocenenými cudzou menou.

6. Dňom uskutočnenia účtovného prípadu pri kúpe a predaji cenného papiera je deň dohodnutia zmluvy o kúpe a predaji a dňom uskutočnenia účtovného prípadu nadobudnutia nehnuteľností je skorší deň z dní jej zaradenia do užívania alebo zápisu správcovskej spoločnosti na list vlastníctva v katastri nehnuteľností.
7. Fond nemá zadanú stratégiu a zásady zaistenia.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

## B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy - pokračovanie

8. 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.

9. Pri odhade zníženia hodnoty majetku sa postupuje tak, že sa porovná dohodnutá hodnota a splatnosť peňažného toku z 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 znížila. Pri odhadovaní zníženia hodnoty majetku sa berie do úvahy aj odhadovaný peňažný tok zo zabezpečenia znížený o náklady na obstaranie tohto zabezpečenia.

Pri odhadovaní zníženia hodnoty obstarania nehnuteľností sa porovnáva jej obstarávací cena s reálnou hodnotou obstarávanej nehnuteľnosti zníženou o odhadované výdavky na jej realizáciu. Reálna hodnota obstarania nehnuteľností sa určí porovnaním percenta obstarania nehnuteľností s rovnakým percentom z reálnej hodnoty obdobnej nehnuteľnosti.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

### C. Prehľad o peňažných tokoch

Označenie	C. Prehľad o peňažných tokoch	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>x</b>	<b>Peňažný tok z prevádzkovej činnosti</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	11 691 533	10 898 339
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(79 858 321)	(8 417 015)
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(20 598 642)	(17 104 923)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	406 588	98 244
5.	Výnosy z dividend (+)	1 975 024	500 000
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	4 657 326	(1 838 813)
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (+/-)	2 556 012	(3 637 796)
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	33 757 130	39 789 617
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(119 242)	(88 275)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	(2 098 816)	7 881 706
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzkov na zrážkovú daň z príjmov (+)	(123 518)	65 293
<b>I.</b>	<b>Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti</b>	<b>(47 754 926)</b>	<b>28 146 377</b>
<b>x</b>	<b>Peňažný tok z investičnej činnosti</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	(91 368 878)	(56 921 671)
17.	Zmena stavu záväzkov z obstarania nehnuteľností (+/-)	-	-
18.	Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)	-	-
19.	Zmena stavu pohľadávok na dividendy z realitných spoločností (+/-)	-	-
20.	Zníženie/zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	(13 334 060)	47 285 289
<b>II.</b>	<b>Čistý peňažný tok z investičnej činnosti</b>	<b>(104 702 938)</b>	<b>(9 636 382)</b>
<b>x</b>	<b>Peňažný tok z finančnej činnosti</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
21.	Emitované podielové listy/príspevky sporiteľov (+)	295 018 525	151 526 909
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(134 827 136)	(187 834 720)
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzky za vrátené PL/pohľadávky z prestupov do (+/-)	1 214	15 002
24.	Dedičstvá (-)	-	-
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	(4 035 934)	7 183 732
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých dlhodobých úverov (+/-)	-	-
28.	Náklady na úroky za dlhodobé úroky (-)	-	-
29.	Zmena stavu záväzkov za úroky za dlhodobé úroky (+/-)	-	-
<b>III.</b>	<b>Čistý peňažný tok z finančnej činnosti</b>	<b>156 156 669</b>	<b>(29 109 077)</b>
<b>IV.</b>	<b>Účinnok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene</b>	<b>(392)</b>	<b>299 983</b>
<b>V.</b>	<b>Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov I.+II.+III.+IV.</b>	<b>3 698 413</b>	<b>(10 299 099)</b>
<b>VI.</b>	<b>Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia</b>	<b>18 165 485</b>	<b>28 464 584</b>
<b>VII.</b>	<b>Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.</b>	<b>21 863 898</b>	<b>18 165 485</b>

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

**D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu k 31.12.2023**

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
<b>I.</b>	<b>Čistý majetok na začiatku obdobia</b>	877 646 793	885 169 102
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	13 490 432 094	14 078 445 192
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,065057	0,062874
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplňkových dôchodkových fondov	295 018 525	151 526 909
2.	Zisk alebo strata fondu	33 755 735	28 785 502
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/prevedené a vyplatené doplňkové dôchodkové jednotky	(134 827 135)	(187 834 720)
<b>II.</b>	<b>Nárast/pokles čistého majetku</b>	193 947 125	(7 522 309)
<b>A.</b>	<b>Čistý majetok na konci obdobia</b>	1 071 593 918	877 646 793
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	15 940 737 800	13 490 432 094
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,067224	0,065057

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

**E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát****SÚVAHA****Aktíva****2. Podiely a akcie v realitných spoločnostiach**

Číslo riadku	2.II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	529 185 696	436 586 969
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	234 917 148	211 387 089
8.	HUF	38 794	31 367
9.	PLN	1 942 572	1 826 777
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>766 084 210</b>	<b>649 832 202</b>

Číslo riadku	2.III. Akcie v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	2 164 327	3 201 049
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>2 164 327</b>	<b>3 201 049</b>

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

## E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát – pokračovanie

### 6. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam

Číslo riadku	6.I.EUR. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	327 825
2.	Do troch mesiacov	-	808 438
3.	Do šiestich mesiacov	-	5 189 222
4.	Do jedného roku	36 164	9 605 246
5.	Do dvoch rokov	876 302	49 989 731
6.	Do piatich rokov	89 836 421	141 632 198
7.	Nad päť rokov	79 163 669	29 069 760
	<b>Spolu</b>	<b>169 912 556</b>	<b>236 622 420</b>

Číslo riadku	6.II.EUR. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	3 814 822
2.	Do troch mesiacov	536 165	57 537
3.	Do šiestich mesiacov	2 211 677	32 365 118
4.	Do jedného roku	29 706 230	43 430 029
5.	Do dvoch rokov	52 456 344	79 142 815
6.	Do piatich rokov	79 249 757	75 894 916
7.	Nad päť rokov	5 752 383	1 917 183
	<b>Spolu</b>	<b>169 912 556</b>	<b>236 622 420</b>

### 7. Podielové listy

Číslo riadku	7.I. Podielové listy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	47 608 241	41 267 775
1.1.	nezaložené	47 608 241	41 267 775
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	5 525 586	42 179 220
2.1.	nezaložené	5 525 586	42 179 220
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>53 133 827</b>	<b>83 446 995</b>

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

### E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát – pokračovanie

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	53 133 827	83 446 995
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>53 133 827</b>	<b>83 446 995</b>

#### 8. Dlhopisy

Číslo riadku	8.I.EUR. Dlhopisy 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	4 029 378	3 280 807
7.	Nad päť rokov	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>4 029 378</b>	<b>3 280 807</b>

Číslo riadku	8.II.EUR.Dlhopisy 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	-	3 280 807
5.	Do dvoch rokov	4 029 378	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>4 029 378</b>	<b>3 280 807</b>

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

### E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát – pokračovanie

Číslo riadku	8.III.EUR.Dlhopisy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Dlhopisy bez kupónov	-	-
1.1.	nezaložené	-	-
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi	4 029 378	3 280 807
2.1.	nezaložené	4 029 378	3 280 807
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>4 029 378</b>	<b>3 280 807</b>

#### 9. Krátkodobé pohľadávky voči bankám

Číslo riadku	9.I.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	88 745 073	2 000 425
2.	Do troch mesiacov	-	7 013 945
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>88 745 073</b>	<b>9 014 370</b>

Číslo riadku	9.II.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	88 745 073	9 014 370
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>88 745 073</b>	<b>9 014 370</b>

Číslo riadku	9.III.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	88 745 073	9 014 370
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	<b>88 745 073</b>	<b>9 014 370</b>

Číslo riadku	9.I.USD Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	7 976
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>-</b>	<b>7 976</b>

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

### E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát – pokračovanie

Číslo riadku	9.II.USD Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	7 976
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	<b>Spolu</b>	-	<b>7 976</b>

Číslo riadku	9.III.USD Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti– zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	-	7 976
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	-	<b>7 976</b>

#### 12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Číslo riadku	12.EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	-	-
2.	Bežné účty	21 857 768	18 162 011
3.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
4.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
5.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčet – súvaha	21 857 768	18 162 011
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>21 857 768</b>	<b>18 162 011</b>

Číslo riadku	12.CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	-	-
2.	Bežné účty	212	3 374
3.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
4.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
5.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčet – súvaha	212	3 374
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>212</b>	<b>3 374</b>

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

### E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát – pokračovanie

Číslo riadku	12.USD Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	-	-
2.	Bežné účty	5 918	100
3.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
4.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
5.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčet – súvaha	5 918	100
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>5 918</b>	<b>100</b>

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

## E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát – pokračovanie

### Pasíva

#### 1. Krátkodobé úvery

Číslo riadku	1.I.EUR Krátkodobé úvery podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	43 923
4.	Do jedného roku	-	80 000 000
	<b>Spolu</b>	-	<b>80 043 923</b>

Číslo riadku	1.II.EUR Krátkodobé úvery podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	80 043 923
4.	Do jedného roku	-	-
	<b>Spolu</b>	-	<b>80 043 923</b>

Číslo riadku	1.III.EUR Krátkodobé úvery podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	-	80 043 923
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	-	<b>80 043 923</b>

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

## E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát – pokračovanie

### 8. Krátkodobé záväzky

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Preddavky na predajné ceny PL	4 235 867	8 271 801
2.	Záväzok voči FS - daň podielového fondu	46 675	170 193
3.	Záväzok voči 365.bank	401 565	331 254
5.	Záväzok voči Forespo petržalka City	1 164 593	539 280
6.	Ostatné záväzky	4 500	7 500
7.	Záväzok voči INVEST 18/ Lenar	3 038 877	3 135 983
8.	Záväzok voči ostatným dodávateľom	908	4 235
9.	Záväzok voči Doblecon	-	7 388 250
10.	Záväzok voči Forespo Reality 15	483 322	422 921
11.	Záväzok voči Invest 25-land DNV/ F.R 17	6 870 337	6 949 492
12.	Záväzok voči audítorskej spoločnosti	69 387	52 966
13.	Záväzok voči J&T Real Estate-zábezpeka	1 375 001	3 500 945
14.	Záväzok voči CPI Jihlava shopping	5 728 916	6 760 168
15.	Záväzok voči CB Property Development	3 627 712	5 015 057
16.	Záväzok voči KLM real estate -zábezpeka	12 100	2 100
17.	Záväzok voči Pribinova Y	-	1 372 822
18.	Záväzky z nákupu CP - KLM Myjava, a.s.	262 295	262 295
19.	Záväzok voči CPI PROPERTY GROUP S.A.-zábezpeka	9 000 000	9 000 000
20.	Záväzok voči Marissa Yellow	3 386 908	-
	<b>Spolu</b>	<b>39 708 963</b>	<b>53 187 262</b>

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

**E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát – pokračovanie****VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Výnosy z úrokov a obdobné príjmy**

Číslo riadku	1.b. Výnosy z úrokov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	145 565	(1 639)
2.	Termínované vklady	1 854 044	25 899
3.	Dlhové cenné papiere	425 198	344 651
4.	Pôžičky v realitných spoločnostiach	12 988 544	12 458 633
	<b>Spolu</b>	<b>15 413 351</b>	<b>12 827 544</b>

**4. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach**

Číslo riadku	4.I. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	67 179 840	154 389 919
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	12 975 203	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	728 278	1 144 590
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>80 883 321</b>	<b>155 534 509</b>

Číslo riadku	4.II. Náklady z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	38 946 066	100 380 666
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	10 608 948	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	1 779 256	1 051 641
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>51 334 270</b>	<b>101 432 307</b>

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

## E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát – pokračovanie

### 6. Zisk/strata z cenných papierov

Číslo riadku		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	6./c. Zisk/strata z cenných papierov		
1.	Akcie	273 879	(1 106 505)
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	15 629	(165 564)
4.	Podielové listy	2 682 180	39 377
	<b>Spolu</b>	<b>2 971 688</b>	<b>(1 232 692)</b>

### 7. Zisk/strata z devíz

Číslo riadku		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	7./d. Zisk/strata z devíz		
1.	EUR	-	-
2.	USD	(279)	353 849
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	(3 858 209)	3 425 151
8.	HUF	1 885	(3 428)
9.	PLN	1 166 773	(270 761)
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>(2 689 830)</b>	<b>3 504 811</b>

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

## E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát – pokračovanie

### 8. Čistý zisk/strata z predaja iného majetku

Číslo riadku	8./e Zisk/strata z derivátov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	úrokové	-	1 143 480
1.1.	vyrovnávané v hrubom	-	1 143 480
1.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
2.	menové	-	-
2.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
2.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
3.	akciové	12 950 469	(22 438 478)
3.1.	vyrovnávané v hrubom	12 950 469	(22 438 478)
3.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
4.	komoditné	-	-
4.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
4.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
5.	úverové	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>12 950 469</b>	<b>(21 294 998)</b>

### f. – g. Transakčné náklady a náklady na odplaty a provízie

Číslo riadku	f./ g. Bankové poplatky a iné poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bankové poplatky	(67 594)	(201 078)
2.	Burzové poplatky	-	-
3.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	(800)	(95 543)
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	(6 072)	(10 642)
5.	Poplatky za vypracovanie znaleckých posudkov	(6 234)	(11 440)
6.	Náklady spojené s nadobudnutím a predajom maj.účasťí	(41 187)	(34 616)
	<b>Spolu</b>	<b>(121 887)</b>	<b>(353 319)</b>

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

**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 opcí	-	-
5.	Pohľadávky z amerických opcí	-	-
6.	Pohľadávky z bankových záruk	-	-
7.	Pohľadávky z ručenia	-	-
8.	Pohľadávky zo záložných práv	154 399 179	218 298 014
9.	Cenné papiere nadobudnuté zabezpečovacím prevodom práva	-	-
10.	Práva k cudzím veciam a právam	-	-
11.	Hodnoty odovzdané do úschovy a na uloženie*	825 411 742	739 761 053
12.	Hodnoty odovzdané do správy	-	-
13.	Hodnoty v evidencii	-	-
	<b>Iné aktíva spolu</b>	<b>979 810 921</b>	<b>958 059 067</b>

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Iné pasíva	x	x
1.	Záväzky na požičanie peňažných prostriedkov	21 213 561	41 401 529
2.	Záväzky zo spotových obchodov	-	-
3.	Záväzky z termínovaných obchodov	-	-
4.	Záväzky z európskych opcí	-	-
5.	Záväzky z amerických opcí	-	-
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	-	-
	<b>Iné pasíva spolu</b>	<b>21 213 561</b>	<b>41 401 529</b>

\* Položky hodnoty odovzdané do úschovy predstavujú reálnu hodnotu cenných papierov v majetku fondu, ktoré sú uložené do úschovy u Depozitára

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

**G. Informácie o transakciách so spriaznenými osobami****Realitné spoločnosti:**

Číslo riadku	Súvaha	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	<b>Majetok</b>		
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	766 084 210	649 832 202
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	169 912 556	236 622 420
13.	Ostatný majetok	4 281 663	3 318 863
	<b>Závazky</b>		
8.	Ostatné záväzky	34 950 062	44 349 313
	<b>Výkaz ziskov a strát</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>	<b>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</b>
1.	Výnosy z úrokov	12 988 543	12 458 634
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoloč.	29 549 051	54 102 202
6./c	Čistý zisk/strata z cenných papierov	-	-
7./d.	Čistý zisk/strata z devíz	(2 690 897)	8 632 901
8./e.	Čistý zisk/strata z predaja iného majetku	12 950 469	(21 294 998)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(91 579)	(145 870)

**365.bank, a. s.:**

Číslo riadku	Súvaha	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	<b>Majetok</b>		
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	21 856 119	18 165 274
	<b>Závazky</b>		
8.	Ostatné záväzky	401 565	331 254
	<b>Výkaz ziskov a strát</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>	<b>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</b>
1.	Výnosy z úrokov	1 057 315	15 649
f.	Transakčné náklady	(5 793)	(10 597)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(18 497)	(90 030)
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(1 556 079)	(1 322 431)
h.1	Náklady na úroky	(931 681)	-

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

**G. Informácie o transakciách so spriaznenými osobami – pokračovanie****365.invest, správ. spol., a. s.:**

Číslo riadku	Súvaha	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	<b>Závazky</b>		
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	1 678 877	1 339 273
	<b>Výkaz ziskov a strát</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>	<b>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</b>
j.	Náklady na odplaty za správu fondu	(18 919 967)	(15 428 134)

**J&T FINANCE GROUP SE a ostatné spriaznené spoločnosti:**

Číslo riadku	Súvaha	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	<b>Majetok</b>		
8.	Dlhopisy	-	-
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	-	-
	<b>Závazky</b>		
1.	Krátkodobé úvery	-	80 043 923
	<b>Výkaz ziskov a strát</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>	<b>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</b>
1.	Výnosy z úrokov	94 285	132 753
6./c	Čistý zisk/strata z cenných papierov	6 527	(57 632)
g.	Náklady na odplaty a provízie	-	-
h.	Náklady na úroky	(2 790 137)	(1 929 206)

**Podielové fondy spravované 365.invest, správ. spol., a. s.:**

Číslo riadku	Súvaha	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	<b>Majetok</b>		
7.	Podielové listy	47 608 241	78 125 355
	<b>Výkaz ziskov a strát</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>	<b>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</b>
6./c.	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	2 478 235	(230 426)

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

*Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.*

## H. Ostatné poznámky

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