

**GOLDSIDE Real Estate Fund, o. p. f.,
RIB SLOVAKIA, správ. spol., a.s.**

**Účtovná závierka podielového fondu
za rok končiaci sa 31. decembra 2023**

OBSAH

SÚVAHA k 31. decembru 2023	1
VÝKAZ ZISKOV A STRÁT za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023	2
A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O PODIELOVOM FONDE	3
B. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY	4
Podiely v realitných spoločnostiach	5
Akcie/podielové listy v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	5
Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	5
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	6
Závazky	6
Vydávanie podielových listov a redemácie	6
Výnosy z úrokov	7
Transakčné náklady, bankové a iné poplatky	7
Náklady na odplatu za správu Fondu	7
Náklady na odplatu za služby Depozitára	8
Odplata za výkon činnosti Depozitára Fondu sa vypočítava pri každom oceňovaní majetku vo Fonde a účtuje sa ako záväzok Fondu. Odplata za výkon činnosti Depozitára Fondu sa uhrádza mesačne po skončení príslušného kalendárneho mesiaca.....	8
Náklady na audit účtovnej závierky	8
Prepočet cudzích mien	8
Deň uskutočnenia účtovného prípadu	8
Daň z príjmov podielového Fondu	9
Zásady a postupy výpočtu výšky zníženia hodnoty majetku a rezerv	9
Informácie o zákonných požiadavkách	9
C. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH	10
D. PREHĽAD O ZMENÁCH V ČISTOM MAJETKU FONDU	11
E. POZNÁMKY K POLOŽKÁM SÚVAHY A POLOŽKÁM VÝKAZU ZISKOV A STRÁT	11
a) PODIELOVÉ LISTY (Súvaha aktíva r. 7)	11
b) PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A EKVIVALENTY PEŇAŽNÝCH PROSTRIEDKOV (Súvaha aktíva r. 12)	12
c) ZÁVAZKY VOČI SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI (Súvaha pasíva r. 5)	12
d) OSTATNÉ ZÁVAZKY (Súvaha pasíva r. 8)	13
e) VÝNOSY PODIELOVÝCH LISTOV (Výkaz ziskov a strát r. 3)	13
f) VÝNOSY Z PODIELOV NA VLASTNOM IMANÍ V REALITNÝCH SPOLOČNOSTIACH (Výkaz ziskov a strát r.4)	13
F. PREHĽAD O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH	13
G. OSTATNÉ POZNÁMKY	13
a) TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI	13
b) KONCENTRÁCIA PODIELNIKOV	14
c) VÝNOSY NA PODIEL	14
d) VÝPOČET HODNOTY MAJETKU PODIELOVÉHO FONDU	14
e) ÚDAJE O RIZIKÁCH, KTORÝM PODLIEHA PODIELOVÝ FOND	15
f) UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI	18

ÚČ FONDNEH

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností
k 31 . 12 . 2023

LEI

0 9 7 9 0 0 B J K W 0 0 0 0 2 1 4 8 8 9

Daňové identifikačné číslo

2 1 2 0 6 4 4 4 3 8

Účtovná závierka

riadna shválená
 mimoriadna
 priebežná

Zostavená za obdobie

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

IČO

5 1 2 6 1 1 0 3

SK NACE

6 6 . 3 0 . 0

(vyznačí sa)

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

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

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

R I B S L O V A K I A , s p r á v . s p o l . , a . s . ,

Názov spravovaného fondu

G O L D S I D E R e a l E s t a t e F u n d , o . p . f .

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

P r i e v o z s k á

Číslo

4 D

PSC

8 2 1 0 9

Obec

B r a t i s l a v a

Telefónne číslo

0 9 1 5 / 8 4 2 8 4 8

Faxové číslo

/

E-mailová adresa

l a l i k . j u r a j @ r i b s k . e u

Zostavená dňa:

23 . 4 . 2 0 2 4

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:

Schválená dňa:



SÚVAHA k 31. decembru 2023

Označenie	POLOŽKA	Pozn.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b		1	2
x	Aktíva		x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)		178 286	173 738
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach		-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach		-	-
3.	Obstaranie nehnuteľností		-	-
4.	Investície do nehnuteľností		-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu		-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam		-	-
a)	<i>Krátkodobé</i>		-	-
b)	<i>Dlhodobé</i>		-	-
7.	Podielové listy	E.a)	178 286	173 738
8.	Dlhopisy		-	-
a)	<i>Bez kupónov</i>		-	-
b)	<i>S kupónmi</i>		-	-
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám		-	-
10.	Obrátené repoobchody		-	-
11.	Deriváty		-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)		2 361	378 045
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	E.b)	109	69
13.	Ostatný majetok		2 252	377 976
	Aktíva spolu		180 647	551 783

Označenie	POLOŽKA	Pozn.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	b		1	2
x	Pasíva		X	x
I.	Záväzky (súčet položiek 1 až 8)		87 415	348 321
1.	Krátkodobé úvery		-	-
2.	Záväzky z vrátenia podielov		-	-
3.	Deriváty		-	-
4.	Repoobchody		-	-
5.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	E.c)	62 265	339 358
6.	Záväzky voči realitným spoločnostiam		-	-
a)	<i>Krátkodobé</i>		-	-
b)	<i>Dlhodobé</i>		-	-
7.	Hypotekárne úvery		-	-
8.	Ostatné záväzky	E.d)	25 150	8 963
II.	Vlastné imanie	D, G.d)	93 232	203 462
9.	Podielové listy, z toho:		93 232	203 462
a)	<i>fondy z ocenenia</i>		-	-
b)	<i>zisk alebo strata za účtovné obdobie</i>		1 061	365 660
	Pasíva spolu		180 647	551 783

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023

Označenie	POLOŽKA	Poznámka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b		1	2
1.	Výnosy z úrokov		-	310 673
1a)	Úroky z finančného prenájmu		-	-
1b)	Iné úroky		-	310 673
2.	Výnosy z prenájmu		-	-
3.	Výnosy z podielových listov	E.e)	4 548	159 505
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	E.f)	-	174 380
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností		-	-
a)	Náklady na predané nehnuteľnosti		-	-
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov		-	(16 596)
7./d.	Čistý zisk/strata z devíz		-	-
8./e.	Čistý zisk/strata z predaja iného majetku		-	-
I.	Výnos z majetku vo fonde		4 548	627 962
f)	Transakčné náklady		(523)	(3 577)
g)	Náklady na odplaty a provízie		-	-
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde		4 025	624 385
h)	Náklady na financovanie fondu, z toho		-	-
h.1	Náklady na úroky		-	-
h.2	výsledok zaistenia úrokov		-	-
h.3	Náklady na dane a poplatky		-	-
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde		4 025	624 385
i)	Náklady na odplatu za služby depozitára		(1 526)	(92 012)
j)	Náklady na odplatu za správu fondu		(265)	(160 787)
k)	Náklady na audit účtovnej závierky		(1 173)	(5 927)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie		1 061	365 660

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O PODIELOVOM FONDĚ

GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f., RIB SLOVAKIA, správ. spol., a.s. (ďalej len „GOLDSIDE Real Estate Fund“ alebo „Fond“) bol vytvorený v roku 2019 na dobu neurčitú. Fond má formu otvoreného podielového fondu a je vytvorený ako alternatívny investičný fond, konkrétne verejný špeciálny fond.

Fond patrí do kategórie špeciálnych fondov nehnuteľností, označenie kategórie Fondu podľa triedy aktív, do ktorých sa majetok vo Fonde investuje: fond nehnuteľností.

Fond spĺňa podmienky ustanovené zákonom č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v platnom znení (ďalej len „Zákon o kolektívnom investovaní“) a nespĺňa požiadavky Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2009/65/ES z 13. júla 2009 v znení smernice Európskeho parlamentu a Rady 2010/78/EU z 24. novembra 2010.

Povolenie Národnej banky Slovenska (ďalej len „NBS“) na vytvorenie otvoreného špeciálneho fondu s názvom GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f., RIB SLOVAKIA, správ. spol., a.s. bolo udelené rozhodnutím NBS zo dňa 2. októbra 2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4. októbra 2019. Dátum vzniku Fondu, t.j. dátum vydania prvých podielových listov je 25. október 2019.

Dňa 31. januára 2023 rozhodlo predstavenstvo Spoločnosti o zrušení GOLDSIDE Real Estate fondu. Dňa 4. apríla 2023 NBS vydala rozhodnutie, ktorým Spoločnosti udelila predchádzajúci súhlas na vrátenie povolenia na vytvorenie fondu, a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 3. mája 2023. K tomuto dátumu bolo ukončené vydávanie a vyplácanie podielových listov a Spoločnosť k tomuto dátumu v zmysle ZKI a Zákona o účtovníctve zostavila mimoriadnu účtovnú závierku Fondu. K 31.12.2023 Fond nebol zrušený z dôvodu komplikácií so zlikvidovaním poslednej portfóliovej pozície vo fonde NOVA Real Estate.

Investičná politika a stratégia Fondu

Cieľom investičnej politiky Fondu je podieľať sa na zhodnotení realitného sektora a dosiahnuť a zabezpečiť, v odporúčanom investičnom horizonte a pri primeranej miere rizika, pre podielnikov zhodnotenie majetku vo Fonde v mene EUR prostredníctvom investícií do príslušnej triedy aktív na realitnom trhu.

Zameraním investičnej stratégie a investičnej politiky je investovať zhromaždené peňažné prostriedky do rôznych typov aktív, hlavne však do nehnuteľností. Nehnuteľnosti bude správcovská spoločnosť Fondu do Fondu nadobúdať predovšetkým nepriamo kúpou majetkových účastí v realitných spoločnostiach, ktoré vlastnia nehnuteľnosti alebo prostredníctvom kúpy nehnuteľností priamo do majetku vo Fonde alebo môže investovať peňažné prostriedky taktiež do iných aktív spĺňajúcich kritériá podľa Zákona, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností, ako aj do zahraničných subjektov kolektívneho investovania.

Investovaním do týchto aktív sa Fond vystavuje riziku realitného sektora, predstavujúceho najmä riziko zmeny hodnoty majetku vo Fonde v dôsledku zmeny hodnoty nehnuteľností. Na zmenu hodnoty nehnuteľností vplyva najmä zmena očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností, riziko neuzavretia nájomnej zmluvy, riziko uzatvorenia nájomnej zmluvy za iných podmienok ako boli uvažované pri uzatvorení kúpnej zmluvy, riziko, že celková výška nákladov na údržbu a opravu nehnuteľnosti bude iná ako výška uvažovaná pri uzatvorení kúpnej zmluvy alebo zmena trhových očakávaní ohľadom požadovaného výnosu z investície do realitných aktív.

Fond nemá právnu subjektivitu.

Fond spravuje správcovská spoločnosť RIB SLOVAKIA, správ. spol., a.s., so sídlom Prievozská 4/D, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 51 261 103, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 6695/B (ďalej len „Správcovská spoločnosť“ alebo „Správca“).

Správcovská spoločnosť vznikla 7. decembra 2017 na dobu neurčitú, má právnu formu akciovej spoločnosti.

Správcovská spoločnosť je na základe povolenia NBS udeleného rozhodnutím zo dňa 08. februára 2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14. februára 2019, oprávnená vytvárať a spravovať alternatívne investičné fondy a zahraničné alternatívne investičné fondy.

Fond aj Správcovská spoločnosť vykonávajú svoju činnosť na území Slovenskej republiky.

Správcovská spoločnosť zabezpečuje vedenie účtovníctva a výkazníctva v podielovom Fonde oddelene od svojho

majetku. Depozitárom podielového Fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky so sídlom Šancová 1/A, 813 33 Bratislava (ďalej len „UniCredit Bank“ alebo „Depozitár“).

Členovia predstavenstva Správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2023

Mgr. Pavel Bodlák	Predseda predstavenstva
Ing. Radko Semančík	Člen predstavenstva
Ing. Juraj Lalík	Člen predstavenstva

Členovia dozornej rady Správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2023

Ing. Roman Janega
Mgr. Pavel Pavlovič, MBA
Ing. Pavel Scholz

Zmeny v predstavenstve a dozornej rade Správcovskej spoločnosti počas roka 2023

Od 21.09.2023 nahradil Ing. Pavel Scholz ako nový člen dozornej rady Bahridina Najmudinova. V roku 2023 Mgr. Pavol Pavlovič, MBA. rezignoval na pozíciu člena dozornej rade Správcovskej spoločnosti. Efektívne ukončenie jeho členstva v dozornej rade nastalo dňa 1.3.2024.

Obchodné meno priamej materskej spoločnosti

IC CENTRAL EUROPE HOLDING LIMITED

Obchodné meno najvyššej materskej spoločnosti

IC TRUST, ktorej vlastníkom bol do 24.11.2023 Mgr. Pavel Bodlák. Dňa 24.11.2023 došlo v obchodnom registri Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska (Companies House) k zmene zápisu vlastníka spoločnosti IC TRUST na pána Arasha Nassouriho. Na takýto prevod vlastníctva je potrebný predchádzajúci súhlas Národnej banky Slovenska, ktorý však udelený nebol.

Obchodné meno materskej spoločnosti zostavujúcej konsolidovanú účtovnú závierku

Spoločnosť nie je súčasťou žiadneho konsolidovaného celku.

B. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

Účtovná závierka Fondu, ktorá pozostáva zo súvahy k 31. decembru 2023, výkazu ziskov a strát za obdobie od 01. januára 2023 do 31. decembra 2023 a poznámok k účtovnej závierke, bola pripravená v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve“) a v súlade s oznámením Ministerstva financií Slovenskej republiky číslo 646/2007 Z.z. v znení neskorších zmien a úprav, ktorým Ministerstvo financií Slovenskej republiky oznámilo vydanie Opatrenia z 13. decembra 2007 č. 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 (ďalej len „Postupy účtovania“).

Táto účtovná závierka bola zostavená na základe princípu časového rozlíšenia, podľa ktorého sa transakcie a ďalšie skutočnosti vykazujú v čase ich vzniku a v účtovnej závierke sa vykazujú v období, s ktorým súvisia. Účtovná závierka nebola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti Fondu vzhľadom na zrušenie Fondu s účinnosťou k 3. máju 2023. K tomu dátumu bolo ukončené aj vydávanie a vyplácanie podielových listov Fond a bola zostavená mimoriadna účtovná závierka. Aktíva Fondu sú k 31. decembru 2023 ocenené v reálnej hodnote, ktorá sa očakáva z ich realizácie v období do úplného ukončenia existencie Fondu a záväzky sú k 31. decembru 2023 ocenené v hodnote ich očakávaného vyrovnania.

Účtovná závierka je zostavená v celých eurách („EUR“), pokiaľ nie je uvedené inak. Sumy v zátvorkách predstavujú záporné hodnoty.

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.

Nižšie sú uvedené hlavné účtovné zásady a účtovné metódy uplatnené pri zostavovaní tejto priebežnej účtovnej závierky. Účtovné zásady a účtovné metódy boli aplikované konzistentne, pokiaľ nie je uvedené inak.

Podiely v realitných spoločnostiach

Podiely v realitných spoločnostiach predstavujú účasti v realitných spoločnostiach. Tieto účasti sa prvotne oceňujú ich obstarávacími cenami. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa podiely v realitných spoločnostiach oceňujú kvalifikovaným odhadom, ktorý vychádza z modelov pre rozhodovanie investora pre nadobudnutie dlhodobého vplyvu v spoločnosti. V týchto modeloch sa použije ocenenie majetku a záväzkov realitnej spoločnosti ich reálnymi hodnotami.

Zisky a straty z precenenia sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v riadku „Výnosy z podielov na vlastnom imaní realitných spoločností“.

Hodnotu nehnuteľnosti v majetku realitnej spoločnosti určuje nezávislý oceňovateľ alebo znalec raz za polrok v súlade so Zákonom o kolektívnom investovaní a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, napríklad výnosovou metódou, všeobecnou hodnotou porovnaním, priemerom časovej a výnosovej hodnoty, reprodukčnou hodnotou, technickou hodnotou alebo kombinovanou metódou.

Hodnotu majetkovej účasti v realitnej spoločnosti určuje Správca aspoň raz za 3 mesiace. Hodnota majetkovej účasti v realitnej spoločnosti, ktorej cenné papiere nie sú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu, 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.

Pri určovaní majetkovej účasti v realitnej spoločnosti (ktorej cenné papiere nie sú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu) pri jej nadobudnutí do majetku vo Fonde 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. Hodnota majetkovej účasti v založenej realitnej spoločnosti, ktorá nevznikla pri jej nadobudnutí do majetku vo Fonde, sa určí obstarávacou cenou majetkovej účasti v realitnej spoločnosti.

Akcie/podielové listy v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania

Akcie/podielové listy v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania sa prvotne oceňujú obstarávacou cenou. Následne sa oceňujú súčinom počtu akcií v zahraničnom subjekte kolektívneho investovania a aktuálnej ceny danej akcie vyhlásenej správcovskou spoločnosťou k dátumu zostavenia účtovnej závierky. Ak k dátumu zostavenia účtovnej závierky nebola aktuálna cena akcie vyhlásená, na ocenenie akcií sa použije posledná vyhlásená aktuálna cena akcie.

Výnosy z precenenia akcií a dividend od zahraničných subjektov kolektívneho investovania sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v riadku „Výnosy z podielových listov“.

Pohľadávky voči realitným spoločnostiam

Pohľadávky voči realitným spoločnostiam predstavujú pôžičky poskytnuté realitným spoločnostiam, ktorých dohodnutá doba splatnosti je dlhšia ako jeden rok a ktoré sú poskytnuté Fondom primárne za účelom ich zhodnotenia. Tieto pohľadávky sú vykazované ako dlhodobé.

Poskytnuté pôžičky sa oceňujú súčasnou hodnotou stanovenou pomocou metódy umorovanej hodnoty. Prvotné ocenenie predstavuje hodnotu peňažných tokov vyplývajúcich z poskytnutej pôžičky diskontovaných efektívnou úrokovou mierou.

Následne sa hodnota ocenenia pri prvotnom zaúčtovaní umoruje/znižuje o splátky istiny, zvyšuje o hodnotu časovo rozlíšených úrokov a znižuje o hodnotu zaplateného úroku. Na výpočet časovo rozlíšeného úroku sa použije efektívna úroková miera.

V prípade sporných pohľadávok je vytvorená opravná položka.

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Peňažnými prostriedkami rozumieme peňažné prostriedky uložené v bankách splatných na požiadanie.

Ekvivalentmi peňažných prostriedkov rozumieme finančný majetok, ktorý je v priebehu jedného pracovného dňa, so zanedbateľnými transakčnými nákladmi, ľahko zameniteľný za dopredu známe množstvo peňažných prostriedkov a nesie len nevýznamné riziko zmeny svojej hodnoty, a to najmä práva spojené s vkladom v bankách so splatnosťou do 24 hodín a úvery poskytnuté bankám na jeden deň, štátne pokladničné poukážky a pokladničné poukážky Národnej banky Slovenska s dohodnutou dobou splatnosti do troch mesiacov.

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov sú vedené v amortizovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Záväzky

Záväzky predstavujú nároky tretích osôb voči Fondu z titulu poskytnutých preddavkov od podielnikov za účelom nákupu podielových listov, odplaty Správcovskej spoločnosti alebo Depozitárovi a iných položiek.

Záväzky sú prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú ocenené v nominálnej hodnote. Po prvotnom vykázaní sa záväzky oceňujú v amortizovanej hodnote, ktorá predstavuje cenu použitú pri prvotnom ocenení zvýšenú o časovo rozlíšený úrok vypočítaný metódou efektívnej úrokovej miery. Krátkodobé záväzky, ktoré nie sú splatné v splátkach, sa oceňujú nominálnou hodnotou.

Vydávanie podielových listov a redemácie

V súlade so štatútom podielového Fondu je Správcovská spoločnosť povinná vyplatiť podielový list podielnikovi bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu.

Hodnota podielového listu pri predaji sa určí ako súčin aktuálnej ceny podielu a počtu vydaných podielov podielového listu. Hodnota podielového listu pri redemácii sa určí ako súčin aktuálnej ceny podielu a počtu redemovaných podielov podielového listu.

Spôsob výpočtu hodnoty podielového listu je bližšie uvedený v časti G.d) „Výpočet hodnoty majetku podielového fondu“.

Správca uskutočňuje oceňovanie majetku a záväzkov vo Fonde s odbornou starostlivosťou v spolupráci s Depozitárom v súlade so Zákonom o kolektívnom investovaní a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi (najmä opatrením NBS č. 13/2011), a to pravidelne dvakrát do kalendárneho mesiaca, a to k (i) 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca a (ii) poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca.

Tým nie je dotknuté právo Správcu uskutočniť mimoriadne ocenenie majetku a záväzkov vo Fonde aj k inému dňu, než sú dni uvedené v predchádzajúcej vete. Oceňovanie majetku a záväzkov vo Fonde sa uskutočňuje pri príležitosti vydania a/alebo vyplatenia podielových listov.

Aktuálna hodnota podielu ku dňu ocenenia sa určí ako podiel čistej hodnoty majetku vo Fonde a počtu podielov v obehu ku dňu ocenenia. Čistá hodnota majetku vo Fonde („NAV“) sa vypočíta ako rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami ku dňu ocenenia.

Počet podielov v obehu predstavuje počet vydaných podielov znížený o počet vyplatených podielov. Výpočet aktuálnej hodnoty podielu sa vykoná na šesť desatinných miest. Pri výpočte sa použije zaokrúhľovanie smerom nadol. Rozdiel zo zaokrúhľovania je príjmom Fondu.

Hodnotu majetku, čistú hodnotu majetku vo Fonde a aktuálnu cenu podielového listu (ďalej aj ako „PL“) aj aktuálnu hodnotu podielu Správca zisťuje a určuje pravidelne dvakrát do kalendárneho mesiaca, a to k (i) 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca a (ii) poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca.

Súčet aktuálnej ceny PL a vstupného poplatku pripadajúceho na 1 PL je predajnou cenou PL. Rozdiel aktuálnej ceny PL a výstupného poplatku pripadajúceho na 1 PL je nákupnou cenou PL.

Výnosy z úrokov

Výnosy z úrokov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia a sú vykazované v riadku výkazu ziskov a strát „Výnosy z úrokov“. Časové rozlíšenie úrokových výnosov vzťahujúce sa k jednotlivým položkám majetku je vykazované na príslušných účtoch týchto položiek.

Transakčné náklady, bankové a iné poplatky

Transakčnými nákladmi sú náklady, ktoré sú priamo spojené s obstaraním alebo s predajom finančného majetku oceňovaného reálnou hodnotou a drahých kovov. Transakčné náklady ako aj iné druhy nákladov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia súvzťažne s účtom záväzku, ku ktorému prislúchajú.

Náklady na odplatu za správu Fondu

Správcomi prislúcha za správu Fondu odplata Správcu, ktorá sa skladá zo Základnej odplaty Správcu a Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu.

Horná hranica výšky Základnej odplaty Správcu je 3,00% z rozdielu medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami. Horná hranica výšky Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu predstavuje 20%. Aktuálna výška Základnej a Výkonnostnej odplaty Správcu je uvedená v predajnom prospekte Fondu.

Odplata za správu Fondu sa vypočítava pri každom oceňovaní majetku vo Fonde a účtuje sa ako záväzok Fondu. Základná odplata Správcu sa uhrádza mesačne po skončení príslušného kalendárneho mesiaca, prípadná Výkonnostná odplata Správcu sa uhrádza po ukončení príslušného Referenčného obdobia

Algoritmus výpočtu odplaty za správu Fondu pri každom ocenení majetku vo Fonde je nasledovný:

Referenčné obdobie – rozumie sa ním jeden kalendárny rok, teda obdobie začínajúce 1. januára daného roka a končiacie 31. decembra daného roka. Pre kalendárny rok, v ktorom Fond začne vydávať podielové listy, sa referenčným obdobím rozumie obdobie od prvého dňa, v ktorom sa začali vydávať podielové listy, do 31. decembra roku, v ktorom sa začali vydávať podielové listy.

Výpočet Základnej odplaty Správcu za správu Fondu:

$$ZOdplS = HM1_t * ZOdpIS\% * D / DR, \text{ kde}$$

ZOdplS	– základná odplata za správu Fondu,
HM1t	– rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu, pred zaúčtovaním aktuálnej Základnej odplaty Správcu za správu Fondu, aktuálnej odplaty za výkon funkcie Depozitára a bez zaúčtovania akejkoľvek Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu za plynúce Referenčné obdobie,
ZOdplS%	– percento Základnej odplaty za správu Fondu,
D	– počet dní od predchádzajúceho ocenenia do aktuálneho dňa, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu,
DR	– počet kalendárnych dní v príslušnom roku.

Výpočet Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu:

$$VOdpIS = \max(0; (HM2_t - NAV_0 - (nákPL_0 \text{ až } t - predPL_0 \text{ až } t)) * VOdpIS\%) , \text{ kde}$$

VOdpIS	– výkonnostná odplata za správu Fondu,
HM2t	– rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu, po zaúčtovaní aktuálnej Základnej odplaty Správcu za správu Fondu, aktuálnej odplaty za výkon funkcie Depozitára a bez zaúčtovania akejkoľvek Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu za plynúce Referenčné obdobie,

NAVO	– rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami v deň začiatku Referenčného obdobia = čistá hodnota majetku Fondu vypočítaná ku koncu predchádzajúceho Referenčného obdobia,
nákPLO až t	– suma vydaných podielových listov v období od začiatku Referenčného obdobia do času aktuálneho ocenenia,
predPLO až t	– suma vrátených podielových listov v období od začiatku Referenčného obdobia do času aktuálneho ocenenia,
VOdplS%	– percento Výkonnostnej odplaty za správu Fondu.

Náklady na odplatu za služby Depozitára

Depozitár vykonáva činnosť na základe depozitárskej zmluvy, ktorú uzatvoril so Správcom. K základným povinnostiam Depozitára patrí najmä: (i) viesť bežné účty pre Fond, (ii) vykonávať kontrolné činnosti, (iii) vykonávať depozitársku úschovu a pokyny Správcu. Depozitár taktiež pre Fond vykonáva vedenie registra emitenta Fondu v rámci samostatnej evidencie zaknihovaných PL Fondu (ďalej len „Samostatná evidencia“).

Depozitárovi patrí za výkon činnosti Depozitára odplata. Horná hranica výšky odplaty za výkon činnosti Depozitára dohodnutá v depozitárskej zmluve je 0,159% z rozdielu medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami, pričom platí, že v prvých troch rokoch od začatia vydávania PL Fondu bude minimálna mesačná výška odplaty Depozitára:

V prvom roku od začatia vydávania PL Fondu:	4 350,- EUR
V druhom roku od začatia vydávania PL Fondu:	6 500,- EUR
V treťom roku od začatia vydávania PL Fondu:	8 650,- EUR.

V období od 1.1.2023 do 30.6.2023 bola mesačná výška odplaty za výkon činnosti Depozitára v súlade s depozitárskou zmluvou stanovená na 4 350 EUR; v období od 1.7.2023 do 30.9.2023 bola mesačná výška odplaty stanovená na 3 350 EUR a v období od 1.10.2023 bola stanovená vo výške 1 675 EUR.

K stanovenej mesačnej výške odplaty Depozitára je účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.

Náklady za služby depozitára sa nachádzajú v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplatu za služby depozitára“.

Odplata za výkon činnosti Depozitára Fondu sa vypočítava pri každom oceňovaní majetku vo Fonde a účtuje sa ako záväzok Fondu. Odplata za výkon činnosti Depozitára Fondu sa uhrádza mesačne po skončení príslušného kalendárneho mesiaca.

Náklady na audit účtovnej závierky

Výška poplatkov za audit Fondu je stanovená v zmysle platných dohôd a predpisov Správcovskej spoločnosti.

Prepočet cudzích mien

Peňažné aktíva a záväzky denominované v cudzej mene sa prepočítavajú na euro a vykazujú v účtovnej závierke Fondu v súlade so Zákonom o účtovníctve referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo NBS v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Výnosy a náklady v cudzej mene sa vykazujú prepočítané na euro v účtovnom systéme Fondu referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo NBS v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Kurzové zisky (straty) z transakcií v cudzích menách sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v položke „Čistý zisk/strata z devíz“.

Deň uskutočnenia účtovného prípadu

Dňom uskutočnenia účtovného prípadu pri kúpe a predaji cenných papierov je deň dohodnutia zmluvy za predpokladu, že nie je doba medzi uzavretím zmluvy a plnením záväzku dlhšia ako obvyklá doba podľa zvyklostí na príslušnom trhu.

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

Dňom uskutočnenia účtovného prípadu v prípade poskytnutia úveru je deň, v ktorom boli pripísané peňažné prostriedky na účet dlžníka.

Daň z príjmov podielového Fondu

Na majetok Fondu sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov a ustanovenia medzinárodných zmlúv o zamedzení dvojitého zdanenia, ktorými je Slovenská republika viazaná.

Správca je povinný vykonať zrážku dane z vyplatenia (vrátenia) podielových listov, pričom platiteľom dane je Správca. Zrážková daň pri vyplatení PL sa odvádza z čistého výnosu, ktorý predstavuje kladný rozdiel medzi vyplatenou nezdanenou sumou pri vrátení PL a vkladom podielníka, ktorým je úhrn predajných cien PL pri ich vydaní.

Takto vybranú zrážkovú daň môžu fyzické a právnické osoby, ktoré sú rezidentmi Slovenskej republiky, považovať za preddavkovú a za splnenia podmienok ustanovených zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov môžu pri podaní daňového priznania požiadať o vrátenie preddavku na daň.

Zrážku dane Správca nevykonáva v prípadoch, ak je príjemcom výnosu podielový fond, dôchodkový fond, doplnkový dôchodkový fond, obchodník s cennými papiermi alebo zahraničný obchodník s cennými papiermi držiaci PL vo svojom mene pre svojich klientov v rámci poskytovania investičnej služby na území Slovenskej republiky prostredníctvom svojej pobočky alebo bez zriadenia pobočky a platiteľom dane vyberanej zrážkou z vyplatenia PL je obchodník s cennými papiermi alebo zahraničný obchodník s cennými papiermi.

Zásady a postupy výpočtu výšky zníženia hodnoty majetku a rezerv

O predpokladané zníženie hodnoty majetku sa zníži jeho ocenenie súvzťažne s prislúchajúcim nákladovým účtom.

V účtovnej závierke, v ktorej sa nezistí zníženie hodnoty majetku alebo sa zistí menšie zníženie ako v bezprostredne predchádzajúcej účtovnej závierke, sa položka vyjadrujúca zníženie ocenenia preúčtuje na prislúchajúci výnosový účet. To sa nevykoná, ak je týmto majetkom goodwill.

Keď sa zníženie ocenenia stane nevratným, položka vyjadrujúca zníženie ocenenia sa zúčtuje s účtom majetku, ktorého zníženie ocenenia vyjadruje.

K 31. decembru 2023 (ani k 31. decembru 2022) Správcovská spoločnosť za podielový Fond nevykázala žiadnu tvorbu a použitie rezerv a opravných položiek.

Informácie o zákonných požiadavkách

V súlade s ustanoveniami zákona je Správcovská spoločnosť pri spravovaní podielového Fondu povinná dodržiavať viaceré limity a obmedzenia týkajúce sa investovania majetku v podielovom fonde. Majetok v podielovom Fonde v správe správcovskej spoločnosti bol investovaný v súlade s pravidlami obmedzenia a rozloženia rizika definovanými v Zákone o kolektívnom investovaní.

C. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

POLOŽKA	Pozn	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Zisk za účtovné obdobie		1 061	365 660
Upravený o nepeňažné operácie:			
Výnosy z úrokov, odplát a provízií		-	(310 673)
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach		-	(174 380)
Výnosy z podielových listov		(4 548)	(159 505)
Náklady na úroky, odplaty a provízie		1 791	252 798
Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií		(5 004)	42 369
Zmena stavu záväzkov za úroky, odplaty a provízie		(257 586)	(96 426)
Náklady na dodávateľov		1 696	9 504
Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom		(1 495)	-
Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti		(264 085)	(70 653)
Peňažný tok z investičnej činnosti			
Prijaté úroky		-	-
Příjem z predaja akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	E.a)	376 545	861 471
Čistý peňažný tok z investičnej činnosti		376 545	861 471
Peňažný tok z finančnej činnosti			
Emisia podielových listov a preddavky na podielové listy		9 510	33 405
Redemácia podielových listov – preddavky na emitované podielové listy	D.	(121 930)	(835 570)
Čistý peňažný tok z finančnej činnosti		(112 420)	(802 165)
Čistý nárast/(pokles) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		40	(11 347)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci účtovného obdobia	E.b)	109	69
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	E.b)	69	11 415

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov predstavujú peňažné prostriedky uložené v bankách a splatné na požiadanie.

D. PREHĽAD O ZMENÁCH V ČISTOM MAJETKU FONDU

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	203 462	9 864 568
a)	Počet podielov	1 738 547	88 353 513
b)	Hodnota jedného podielu	0,117030	0,111649
1.	Upísané podielové listy	10 639	33 905
2.	Zisk alebo strata fondu	1 061	365 660
3.	Čistý rast/pokles majetku z precenenia	-	-
4.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
5.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
6.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	-	-
7.	Vrátené podielové listy	(121 930)	(10 060 671)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	(110 230)	(9 661 106)
A.	Čistý majetok na konci obdobia	93 232	203 462
a)	Počet podielov	792 563	1 738 547
b)	Hodnota jedného podielu	0,117633	0,117030

E. POZNÁMKY K POLOŽKÁM SÚVAHY A POLOŽKÁM VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**a) PODIELOVÉ LISTY (Súvaha aktíva r. 7)**

Štruktúra podielových listov, t.j. akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania v portfóliu majetku v podielovom Fonde je k 31. decembru 2023 (resp. 31. decembru 2022) nasledovná:

Zahraničný subjekt kolektívneho investovania (súvaha aktíva r. 7)	IČO	ISIN	Mena	Počet akcií	Typ akcií	Hodnota akcií k 31.decembru 2023
NOVA Real Estate, investičný fond s proměnným základním kapitálem, a.s. , NOVA Real Estate – podfond 1	043 31 869	CZ0008041845	EUR	24 505	Bez menovitej hodnoty, akcie na meno	137 142
Precenenie Nova Real Estate						41 454
Spolu akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania						178 286

Zahraničný subjekt kolektívneho investovania (súvaha aktíva r. 7)	IČO	ISIN	Mena	Počet akcií	Typ akcií	Hodnota akcií k 31.decembru 2022
NOVA Real Estate, investičný fond s proměnným základním kapitálem, a.s. , NOVA Real Estate – podfond 1	043 31 869	CZ0008041845	EUR	24 505	Bez menovitej hodnoty, akcie na meno	137 142
Precenenie Nova Real Estate						36 596
Spolu akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania						173 738

Akcie v NOVA Real Estate, investičný fond s proměnným základním kapitálem, a.s., NOVA Real Estate – podfond 1 predstavujú investičné akcie, s ktorými je v súlade so štatútom tohto fondu spojené právo na podiel na zisku

z tohto podfondu, príp. na podiel na likvidačnom zostatku v prípade zániku podfondu s likvidáciou. Tento podfond je zameraný na trh nehnuteľností.

Číslo riadku	Súvaha aktíva r. 7/Akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	178 286	173 738
2.	USD	-	-
3.	CZK	-	-
	Spolu	178 286	173 738

V decembri 2022 Fond požiadal o redemáciu 53 110 ks akcií v NOVA Real Estate vo výške 376 545 EUR, ktorá bola vysporiadaná v marci 2023.

Na konci marca 2023 Fond požiadal o redemáciu 24 505 ks akcií v NOVA Real Estate. K vysporiadaniu redemácie nedošlo nakoľko Redside investiční spoločnosť, a.s. ako jediný člen správnej rady fondu NOVA Real Estate rozhodol o pozastavení vydávania a odkupovania investičných akcií k fondu NOVA Real Estate. 27. júla 2023 Spoločnosť obdržala rozhodnutie spoločnosti REDSIDE investiční spoločnosť, a.s. ako obhospodarovateľa fondu NOVA Real Estate - podfond 1 o pozastavení vydávania a odkupovania investičných akcií vydávaných k podfondu do konca roku 2024. K vysporiadaniu redemácie 24 505 ks akcií v NOVA Real Estate, o ktorú Fond požiadal v apríli 2024, teda nedošlo a k 31. decembru 2023 Fond v majetku stále eviduje investičné akcie NOVA Real Estate.

b) PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A EKVIVALENTY PEŇAŽNÝCH PROSTRIEDKOV (Súvaha aktíva r. 12)

Štruktúra Peňažných prostriedkov a ekvivalentov peňažných prostriedkov (všetky v mene EUR), ktoré predstavujú zostatky na bankových účtoch podielového Fondu je nasledovná:

Číslo riadku	Súvaha r. 12/Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	109	69
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné 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	109	69
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	109	69

Pre podielový Fond je zriadený bežný účet vedený u Depozitára, a to bežný účet vedený v EUR.

c) ZÁVAZKY VOČI SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI (Súvaha pasíva r. 5)

Štruktúra Záväzkov voči Správcovskej spoločnosti je nasledovná:

Číslo riadku	Súvaha pasíva r. 5/Záväzky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Výkonnostná odplata Správcu	62 265	91 415
2.	Základná odplata Správcu	-	-
3.	Vstupné poplatky	-	1
4.	Záväzky voči Správcovi (audit)	-	2 142
5.	Záväzky voči Správcovi (zrážková daň)	-	245 800
6.	Záväzky voči podielnikom	-	-
	Spolu	62 265	339 358

K 31. decembru 2023 Správcovská spoločnosť evidovala pre podielový Fond záväzky po splatnosti vo výške 62 000 EUR (k 31. decembru 2022: 247 942 EUR).

d) OSTATNÉ ZÁVAZKY (Súvaha pasíva r. 8)

Štruktúra Ostatných záväzkov je nasledovná:

Číslo riadku	Súvaha pasíva r. 8/Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky z prijatých preddavkov od podielnikov	-	1 199
2.	Záväzky voči depozitárovi – UniCredit Bank	2 250	2 766
3.	Dohad za audit	2 600	4 998
4.	Ostatné	20 300	-
	Spolu	25 150	8 963

K 31. decembru 2023 (ani k 31. decembru 2022) Správcovská spoločnosť pre podielový Fond neevidovala záväzky po lehote splatnosti.

e) VÝNOSY PODIELOVÝCH LISTOV (Výkaz ziskov a strát r. 3)

Štruktúra Výnosov z podielových listov, t.j. akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania je nasledovná:

Číslo riadku	VZaS r. 3/Výnosy z akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	4 548	159 505
2.	USD	-	-
3.	CZK	-	-
	Spolu	4 548	159 505

Spoločnosť sa v rámci opatrnosti rozhodla ponechať ocenenie akcií vo výške ceny k 31. marcu 2023 (7,2755 EUR/akcia) a nepreceňovať ich na vyššiu úroveň podľa poslednej známej ceny (7,4738 EUR/akcia k 31. decembru 2023).

f) VÝNOSY Z PODIELOV NA VLASTNOM IMANÍ V REALITNÝCH SPOLOČNOSTIACH (Výkaz ziskov a strát r.4)

Štruktúra výnosov z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach za uvedené obdobie je nasledovná:

Číslo riadku	VZaS r. 4/Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	-	174 380
2.	USD	-	-
3.	CZK	-	-
	Spolu	-	174 380

F. PREHĽAD O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

K 31. decembru 2023 (ani k 31. decembru 2022) neeviduje Správcovská spoločnosť pre Fond žiadne položky iných aktív a iných pasív.

G. OSTATNÉ POZNÁMKY

a) TRANSAKIE SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

Definíciu spriaznených osôb spĺňajú právnické alebo fyzické osoby, ktoré:

1. priamo alebo nepriamo kontrolujú účtovnú jednotku, sú kontrolované účtovnou jednotkou alebo sú kontrolované rovnakou materskou účtovnou jednotkou ako účtovná jednotka,

2. majú v účtovnej jednotke významný vplyv,
3. sú spoločne kontrolovanou účtovnou jednotkou účtovnej jednotky alebo jej materskej účtovnej jednotky,
4. sú jej pridruženou účtovnou jednotkou,
5. sú kľúčovou riadiacou osobou účtovnej jednotky alebo v jej materskej účtovnej jednotke,
6. sú blízkym príbuzným fyzickej osoby podľa prvého bodu alebo piateho bodu,
7. sú účtovnou jednotkou, ktorá je kontrolovaná, spoločne kontrolovaná alebo v ktorej majú významný vplyv alebo významné hlasovacie práva fyzické osoby podľa piateho bodu alebo šiesteho bodu.

Pri posudzovaní vzťahov s každou spriaznenou stranou sa kladie dôraz na podstatu vzťahu, nielen na právnu formu.

Prevažná väčšina uvedených transakcií bola realizovaná za komerčných podmienok, ktoré sa bežne uplatňujú pri transakciách medzi nezávislými, neprepojenými stranami.

K 31. decembru 2023 (ani k 31. decembru 2022) Fond neevduje žiadne pohľadávky ani záväzky voči spriazneným osobám.

Za vykazované obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 Fond neevduje žiadne výnosy ani náklady voči spriazneným osobám.

Štruktúra výnosov a nákladov voči spriazneným osobám za vykazované obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 bola nasledovná:

Položka výkazu ziskov a strát	Správcovská spoločnosť	Ostatné spriaznené osoby	Spolu
Výnosy z úrokov	-	310 673	310 673
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	-	174 380	174 380
Výnosy spolu	-	485 053	485 053
Náklady	-	-	-
Náklady spolu	-	-	-

b) KONCENTRÁCIA PODIELNIKOV

Najväčší podielnik Fondu k 31. decembru 2023 vlastní 61,81% podielu NAV podielového Fondu (k 31. decembru 2022: 28,18%).

c) VÝNOSY NA PODIEL

Výnos z investície v podielových listoch pre podielnika je daný výplatom výnosov a zhodnotením investície, premietnutej v cene podielového listu:

Popis	K 31. decembru 2023	K 31. decembru 2022
Hodnota podielového listu	0,117633	0,117030
Výkonnosť Fondu od začiatku roku (YTD) v percentách	0,52%	4,82%

Na základe štatútu podielového Fondu Správcovská spoločnosť pravidelne (k 15. dňu v mesiaci a ku koncu mesiaca) zahŕňa výnosy z majetku vo Fonde vo výške výnosov z cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a vkladových účtov vyplatených podielovému Fondu za príslušný kalendárny rok do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov.

d) VÝPOČET HODNOTY MAJETKU PODIELOVÉHO FONDU

Pre účely stanovenia hodnoty podielového listu Správcovská spoločnosť vypočítava čistú hodnotu majetku podielového Fondu. Manažment Správcovskej spoločnosti je presvedčený, že stanovená hodnota podielu podľa Zákona o kolektívnom investovaní je primeraná a dostatočne obozretná.

Popis	Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty PL k 30.06.2023	Hodnota podľa účtovníctva v EUR k 31.12.2023
Akcie v podielových fondoch	178 286	178 286
Ostatné aktíva	1 214	2 252
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	109	109
Aktíva spolu	179 609	180 647
Závazky voči správcovskej spoločnosti	62 265	62 265
Ostatné záväzky	24 113	25 150
Závazky spolu	86 378	87 415
ČISTÁ HODNOTA MAJETKU FONDU	93 232	93 232
Počet podielov	792 563	792 563
Cena podielového listu k 30. júnu 2023	0,117633	0,117633

Popis	Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty PL k 31.12.2022	Hodnota podľa účtovníctva v EUR k 31.12.2022
Akcie v podielových fondoch	173 738	173 738
Ostatné aktíva	377 976	377 976
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	69	69
Aktíva spolu	551 783	551 783
Závazky voči správcovskej spoločnosti	339 358	339 358
Ostatné záväzky	8 963	8 963
Závazky spolu	348 321	348 321
ČISTÁ HODNOTA MAJETKU FONDU	203 462	203 462
Počet podielov	1 738 547	1 738 547
Cena podielového listu k 31. decembru 2022	0,117030	0,117030

e) ÚDAJE O RIZIKÁCH, KTORÝM PODLIEHA PODIELOVÝ FOND

Popis rizík

Investovanie do Fondu je spojené aj s rizikami, pričom najvýznamnejšie riziká sú nasledovné (na stupnici je: 1 – veľmi nízke, 2 – nízke, 3 – mierne, 4 – stredné, 5 – zvýšené, 6 – vysoké, 7 – veľmi vysoké):

Riziko realitného sektora

Ide o riziko zmeny hodnoty majetku vo Fonde investovaného do realitných aktív (priame investície do nehnuteľností, investície do majetkových účastí v realitných spoločnostiach a pod.) v dôsledku zmeny hodnoty nehnuteľností.

Na zmenu hodnoty nehnuteľností vplyva najmä zmena očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností, riziko neuzavretia (neobnovenia) nájomnej zmluvy, riziko predčasného ukončenia nájomnej zmluvy, riziko uzatvorenia nájomnej zmluvy za iných podmienok, ako boli uvažované pri vyhotovení znaleckého posudku, riziko, že celková výška nákladov na údržbu a opravu nehnuteľnosti bude iná ako výška uvažovaná pri vyhotovení znaleckého posudku alebo uzatvorení kúpnej zmluvy alebo zmena trhových očakávaní ohľadom požadovaného výnosu z investície do realitných aktív.

V prípade rastu očakávaného príjmu alebo poklesu výšky celkových nákladov na údržbu a opravu realitných aktív hodnota realitných investícií v majetku vo Fonde obvykle rastie. Naopak, v prípade poklesu očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností alebo rastu výšky celkových nákladov na údržbu a opravu realitných aktív hodnota realitných investícií v majetku vo Fonde obvykle klesá. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za zvýšený.

Trhové riziko

Ide o riziko, ktoré vyplýva z náhlych alebo neočakávaných zmien všeobecnej úrovne trhovej hodnoty pozícií v majetku vo Fonde ako napr. cien nehnuteľností. Medzi ďalšie trhové riziká patrí hlavne úrokové riziko, akciové riziko a menové riziko. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za stredný.

Úrokové riziko

Ide o riziko, ktoré vyplýva zo zmien trhových úrokových sadzieb na finančnom trhu a ich vplyvu na ceny investičných nástrojov citlivých na úrokové miery (hlavne peňažné a dlhopisové nástroje, ceny nehnuteľností). Miera úrokového rizika je ovplyvnená výškou majetku investovaného do nástrojov citlivých na úrokové miery. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

Akciové riziko

Ide o riziko, ktoré je spojené s nepriaznivým pohybom cien v dôsledku zmeny trhovej situácie konkrétneho emitujúceho subjektu (špecifické akciové riziko) alebo v dôsledku zmeny všeobecnej situácie na akciových trhoch (trhové akciové riziko). Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

Kreditné riziko

Ide o riziko, že protistrana nedodrží svoje záväzky podľa dohodnutých podmienok. Kreditné riziko je spojené taktiež so zmenou trhového vnímania úverovej bonity dlžníka/emitenta. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

Menové riziko

Znamená riziko straty vyplývajúce zo zmien výmenných kurzov mien, v ktorých sú denominované aktíva v majetku vo Fonde voči denominačnej mene Fondu a vplyvu týchto zmien na hodnotu majetku vo Fonde. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za nízky.

Riziko spojené s nadobúdaním nehnuteľností alebo majetkovej účasti v realitnej spoločnosti v zahraničí

Ide hlavne o riziko nesplnenia si povinností zahraničných právnických alebo advokátskych kancelárií poverených konaním v mene Fondu alebo realitnej spoločnosti na území cudzieho štátu, riziko nestálosti cudzieho právneho prostredia, riziko nepresností pozemkových kníh v cudzom štáte a pod. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za nízky.

Riziko likvidity

Znamená riziko, že sa pozícia v majetku vo Fonde nebude môcť predať, zlikvidovať alebo uzatvoriť za obvyklých podmienok, pri primeraných nákladoch a cene a za dostatočne krátky čas, čím sa ohrozí schopnosť Správcu dodržiavať povinnosť kedykoľvek na žiadosť podielníka bezodkladne vyplatiť podielový list. Taktiež môže nastať problém s nedostatočnou likviditou potrebnou na realizáciu vhodnej investičnej príležitosti, kedy síce fond má viac likvidných aktív, ktoré plne pokrývajú potreby klientov ale nie sú dostatočné na možné investície, pričom držaním takejto nadmernej likvidity dochádza k znižovaniu celkového výnosu fondu. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za zvýšený.

Riziko vyrovnaní obchodu

Znamená riziko straty pre Fond vyplývajúce zo skutočnosti, že protistrana by si v rámci uzavretého obchodu nesplnila svoje záväzky pred konečným vyrovnaním peňažných tokov (protistrana nezaplatí peňažné prostriedky alebo nedodá investičné nástroje, prípadne neprevedie nehnuteľnosť v dohodnutej lehote). Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

Riziko koncentrácie

Znamená riziko straty vyplývajúce z koncentrácie obchodov s majetkom vo Fonde voči osobe, skupine hospodársky spojených osôb, štátu, zemepisnej oblasti alebo hospodárskemu odvetviu. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za stredný.

Riziko kolísania hodnoty investície

V závislosti od výkonnosti Fondu a aktuálnej ceny podielu – investor v čase potreby vyplatenia podielu nemusí dostať predpokladanú sumu, napr. z dôvodu poklesu trhovej ceny konkrétneho typu nehnuteľností v majetku vo Fonde. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

Medzi ďalšie riziká majúce vplyv na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu patria hlavne (i) riziko vyplývajúce zo spoluvlastníctva pri spoločnej majetkovej účasti, (ii) riziko konkurzu alebo reštrukturalizácie realitných spoločností spôsobené predĺžením alebo platobnou neschopnosťou realitnej spoločnosti, (iii) politické riziko - riziko stability politického a hospodárskeho systému, vrátane legislatívneho prostredia, (iv) riziko udalosti - riziko straty v dôsledku dôležitých a nepredvídateľných okolností. Vplyv uvedených rizík na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za nízky.

Celkový rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

Metódy používané na meranie, sledovanie a riadenie rizík

Spoločnosť pri meraní, sledovaní a riadení rizík majetku Fondu využíva predovšetkým systémy a postupy sledovania trhovej hodnoty majetku (zákonné, štatutárne a interné limity) a rizikových ukazovateľov (ako napríklad durácia, priemerná splatnosť, priemerný výnos do splatnosti, volatilita hodnoty podielu, sledovanie finančnej páky Fondu). Správcovská spoločnosť sa rozhodla vypočítavať celkové riziko týkajúce sa finančných derivátov, ktorému je spravovaný Fond vystavený, metódou záväzkového prístupu ako dodatočné riziko a pákový efekt, ktoré sú generované používaním finančných derivátov, a to vrátane cenných papierov obsahujúcich finančný derivát.

Fond je vystavený v hlavnej miere riziku vývoja na trhu nehnuteľností (pohyb cien nehnuteľností, schopnosť prenájmu alebo prípadného predaja nehnuteľností). Správcovská spoločnosť sa snaží toto riziko riadiť a minimalizovať:

- odborným a starostlivým výberom investícií do realitných aktív, ktoré sú spôsobilé pri riadnom hospodárení prinášať pravidelný a dlhodobý výnos v prospech majetku fondu alebo sú spôsobilé priniesť do fondu zisk z ich predaja;
- ich diverzifikáciu;
- poistením nehnuteľností;
- pravidelnou kontrolou technického stavu nehnuteľností;
- výberom nehnuteľností s dlhodobými nájomnými zmluvami, respektíve podpísaním dlhodobých nájomných zmlúv pri opätovnom alebo novom prenájme;
- v čo najväčšej miere využívať pri prenájme indexáciu nájomného.

Správcovská spoločnosť môže (ale nemusí) nastaviť limity kreditného rizika pre Fond ako celok, pre jednotlivé typy aktív alebo ich kombináciu, pričom okrem sledovania oficiálne prideleného ratingu nezávislými externými ratingovými agentúrami môže sledovať aj interné hodnotenie emitentov cenných papierov. Pri investíciách do realitných spoločností vyhotovuje Správcovská spoločnosť analýzu kreditnej kvality realitnej spoločnosti pred nákupom majetkovej účasti v nej a následne na ročnej báze vykonáva kontrolnú analýzu pozostávajúcu z monitorovania realizácie projektov a celkového fungovania týchto spoločností či už po projektovej, právnej alebo finančnej stránke. Posudzuje sa hlavne vhodnosť investície na celkový rizikovo-výnosový profil fondu.

Operačné riziko sa riadi predovšetkým jeho identifikáciou, meraním, sledovaním, vyhodnocovaním a prijímaním opatrení vedúcich k jeho ošetrovaniu (obmedzeniu, eliminácii). Cieľom riadenia operačných rizík je teda obrátiť pozornosť zamestnancov Správcovskej spoločnosti na podstatu zdrojov operačných rizík, zabezpečiť včasnú znalosť problémov spoločnosti, včasnosť a efektívnosť nápravných opatrení a aby v činnostiach spoločnosti nedochádzalo k žiadnym neočakávaným udalostiam. Jedným z efektov riadenia operačného rizika je i pripravenosť na málo pravdepodobné javy a udalosti tak, aby reakcia spoločnosti na ne bola riadna a adekvátna. Všetky udalosti operačného rizika (potenciálne a skutočné) sú zaznamenávané v databáze udalostí operačného rizika.

LEI: 097900BJKW0000214889

GOLDSIDE Real Estate Fund, o. p. f., RIB SLOVAKIA, správ. spol., a.s.

Príloha k účtovnej závierke zostavenej za obdobie od 01. januára 2023 do 31. decembra 2023

(údaje v prílohe sú uvedené v EUR)

f) UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI

Dňa 03.04.2024 bol vysporiadaný predaj poslednej portfóliovej pozície Fondu - investičných akcií fondu NOVA Real Estate. Dňa 09.04.2024 došlo k vyrovnaniu záväzkov voči podielnikom Fondu zaslaním finančných prostriedkov podielnikom a následnému zrušeniu fondu. V súvislosti s ukončením činnosti Fondu budú vykonané už iba notifikačné úkony.

Zostavené dňa: 23. apríla 2024



Ing. Radko Semančík
člen predstavenstva



Ing. Juraj Lalík
člen predstavenstva