

**Privátny investičný fond 3, u.p.f., IAD
Investments, správ. spol., a. s.**

Správa nezávislého audítora
a účtovná závierka

za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2024

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2024



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

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti IAD Investments, správ. spol., a. s. („Spoločnosť“) spravujúcej podielový fond Privátny investičný fond 3, u.p.f., IAD Investments, správ. spol., a. s. („Fond“).

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Fondu ktorá obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2024;
- výkaz ziskov a strát za obdobie od 18. októbra do 31. decembra 2024; 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 2024 a výsledku jeho hospodárenia za obdobie končiacie 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 jej 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 jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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


- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol 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




Zodpovedný audítor:
Ing. Štefan Kaňšay
Licencia UDVA č. 1210

Bratislava, 25. apríla 2025

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

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

k 31.12.2024

LEI

3 1 5 7 0 0 5 2 1 P O R J R M B N 3 5 1

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 8 3 8 1 9 3

Účtovná závierka

riadna schválená
 mimoriadna
 priebežná

Zostavená za obdobie

	mesiac		rok	
od	1	1	2	0 2 4
do	1	2	2	0 2 4

IČO

1 7 3 3 0 2 5 4

SK NACE

6 6 . 3 0 . 0

(vzynačí sa)

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

	mesiac		rok	
od				
do				

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

I A D I N V E S T M E N T S , S P R Á V . S P O L . , a . s .

Názov spravovaného fondu

P r i v á t n y i n v e s t i č n ý f o n d 3 , u . p . f .

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

M A L Ý T R H

Číslo

2 / A

PSČ

8 1 1 0 8

Obec

B R A T I S L A V A

Telefónne číslo

/

Faxové číslo

/

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

28.03.2025

Schválená dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:



LEI

ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 5 2 1 P O R J R M B N 3 5 1

Názov spravovaného fondu

P r i v á t n y i n v e s t i č n ý f o n d 3 , u . p . f .

S Ú V A H A

k 31.12.2024

v eurách

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Aktíva	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 9)	35 588 436	-
1.	Dlhopisy oceňované umorovanou hodnotou	-	-
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	-	-
2.	Dlhopisy oceňované reálnou hodnotou	-	-
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	-	-
3.	Akcie a podiely v obchodných spoločnostiach	33 539 771	-
a)	obchodovateľné akcie	-	-
b)	neobchodovateľné akcie	-	-
c)	podiely v obchodných spoločnostiach, ktoré nemajú formu cenného papiera	33 539 771	-
d)	obstaranie neobchodovateľných akcií a podielov v obchodných spoločnostiach	-	-
4.	Podielové listy	-	-
a)	otvorených podielových fondov	-	-
b)	ostatné	-	-
5.	Krátkodobé pohľadávky	-	-
a)	krátkodobé vklady v bankách	-	-
b)	krátkodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	-	-
c)	Iné	-	-
d)	obrátene repoobchody	-	-
6.	Dlhodobé pohľadávky	2 048 665	-
a)	dlhodobé vklady v bankách	-	-
b)	dlhodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	2 048 665	-
7.	Deriváty	-	-
8.	Drahé kovy	-	-
9.	Komodity	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 10 a 11)	100 482	-
10.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	100 482	-
11.	Ostatný majetok	-	-
	Aktíva spolu	35 688 918	-

LEI

ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 5 2 1 P O R J R M B N 3 5 1

Názov spravovaného fondu

P r i v á t n y i n v e s t i č n ý f o n d 3 , u . p . f .

S Ú V A H A
k 31.12.2024
v eurách

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	1 544 768	-
1.	Závazky voči bankám	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov/ukončenia sporenia/ukončenia účasti	-	-
3.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	1 435 042	-
4.	Deriváty	-	-
5.	Repoobchody	-	-
6.	Závazky z vypožičania finančného majetku	-	-
7.	Závazky z vypožičania drahých kovov a komodít	-	-
8.	Ostatné záväzky	109 726	-
II.	Vlastné imanie	34 144 150	-
9.	Podielové listy/Dôchodkové jednotky/ Doplnkové dôchodkové jednotky, z toho	34 144 150	-
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	4 167 745	-
	Pasíva spolu	35 688 918	-

LEI

ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 5 2 1 P O R J R M B N 3 5 1

Názov spravovaného fondu

P r i v á t n y i n v e s t i č n ý f o n d 3 , u . p . f .

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
v eurách
za 12 mesiacov roku 2024

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	-	-
1.1.	Úroky	-	-
1.2./a.	výsledok zaistenia	-	-
1.3./b.	zrušenie zníženia hodnoty príslušného majetku/zníženie hodnoty príslušného majetku	-	-
2.	Výnosy z podielových listov	-	-
3.	Výnosy z dividend a z iných podielov na zisku	-	-
3.1.	dividendy a iné podiely na zisku	-	-
3.2.	výsledok zaistenia	-	-
4./c.	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	-	-
5./d.	Zisk/strata z operácií s devízami	-	-
6./e.	Zisk/strata z derivátov	-	-
7./f.	Zisk/strata z operáciami s drahými kovmi a komoditami	-	-
8./g.	Zisk/strata z operácií s iným majetkom	5 612 031	-
l.	Výnos z majetku vo fonde	5 612 031	-
h.	Transakčné náklady	180	-
i.	Bankové a iné poplatky	78	-
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	5 611 773	-
j.	Náklady na financovanie fondu	60	-
j.1.	náklady na úroky	-	-
j.2.	zisky/straty zo zaistenia úrokov	-	-
j.3.	náklady na dane a poplatky	60	-
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde	5 611 713	-
k.	Náklady na	1 435 042	-
k.1.	odplatu za správu fondu	1 435 042	-
k.2.	odplatu za zhodnotenie majetku v dôchodkovom fonde/doplnkovom dôchodkovom fonde	-	-
l.	Náklady na odplaty za služby depozitára	8 210	-
m.	Náklady na audit účtovnej závierky	716	-
A.	Zisk alebo strata za účtovné obdobie	4 167 745	-

3 1 5 7 0 0 5 2 1 P O R J R M B N 3 5 1

Názov spravovaného fondu

P r i v á t n y i n v e s t i č n ý f o n d 3 , u . p . f .

POZNÁMKY**úctovnej závierky zostavenej
k 31.12.2024
v eurách****A. Všeobecné informácie o fonde****Privátny investičný fond 3, u.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.**Malý trh 2/A
811 08 Bratislava

Názov podielového fondu je Privátny investičný fond 3, u.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s., v skratenej podobe Privátny investičný fond 3 (ďalej „Fond“ alebo „fond“). Fond je vytvorený ako špeciálny podielový fond kvalifikovaných investorov a má formu uzatvoreného podielového fondu. Podielový fond bol zapísaný do zoznamu dohliadaných subjektov vedenom Národnou bankou Slovenska dňa 10.10.2024 (oznámenie o zápise NBS č.z.: 100-000-332-390 k č. sp.: NBS1-000-066-513 zo dňa 10.10.2024). Fond vytvorený dňa 15.11.2024 na dobu určitú a to na dobu štyroch (4) rokov. Fond nemá právnu subjektivitu a je vytvorený na dobu určitú. Majetok vo Fonde je spoločným majetkom podielnikov Fondu. Podielové listy Podielového fondu je možné distribuovať len profesionálnemu investorovi, ktorý spĺňa požiadavky na profesionálneho klienta v zmysle zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o cenných papieroch“) alebo kvalifikovanému investorovi, t.j. investorovi, ak je celková kumulatívna investovaná suma investora do špeciálnych fondov kvalifikovaných investorov spravovaných Správcovskou spoločnosťou aspoň 50.000,- EUR (päťdesiat tisíc eur).

Správcovská spoločnosť

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

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

Priamou materskou spoločnosťou správcovskej spoločnosti je spoločnosť Pro Partners Holding, a.s. Materskou spoločnosťou celej skupiny je spoločnosť Aspius holding, s.r.o. so sídlom Malý trh 2/A Bratislava, 811 08, IČO: 54 256 283, ktorá vlastní akcie Pro Partners Holding, a.s. vo výške podielu na jej základnom imaní 99,43 %.

Internetová stránka správcovskej spoločnosti je www.iad.sk.

Hlavná činnosť správcovskej spoločnosti

Hlavným predmetom činnosti správcovskej spoločnosti je:

- spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov,
- vytváranie a spravovanie štandardných podielových fondov a európskych štandardných fondov,
- riadenie portfólia finančných nástrojov podľa § 5 ods. 1 písm. a) až d) zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov,
- investičné poradenstvo,

3 1 5 7 0 0 5 2 1 P O R J R M B N 3 5 1

Názov spravovaného fondu

P r i v á t n y i n v e s t i č n ý f o n d 3 , u . p . f .

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

Členovia predstavenstva a dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31.12.2024

Predstavenstvo

Predseda: Ing. Vladimír Bencz
 Členovia: Peter Lukáč, MBA
 Mgr. Vladimír Bolek

Dozorná rada

Predseda: Ing. Róbert Bartek
 Členovia: Ing. Vanda Vránska
 Ing. Miroslav Vester

Depozitár

Depozitárom Fondu je Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140.

Investičný profil fondu

Fond je určený pre profesionálnych investorov, ktorých minimálna výška investície do podielového fondu je 10 000 EUR (desaťtisíc eur) a pre iných investorov, ktorých minimálna výška investície do fondu je 50 000 EUR (päťdesiatitisíc eur), uprednostňujúcich maximalizáciu výnosu a ktorí majú záujem uložiť si svoje peňažné prostriedky na dlhšie obdobie v horizonte 4 (štyri) roky. Rizikový profil Fondu odzrkadľuje možné riziká plynúce z realitného trhu ako aj všeobecné riziká makroekonomického vývoja ekonomiky krajín, v ktorých podielový fond investuje.

Investičná stratégia fondu

Cieľom fondu je dosiahnuť pre investorov rast hodnoty ich investícií v odporúčanom investičnom horizonte investovaním do realitných aktív a súvisiacich finančných nástrojov. Fond investuje najmä do priamych a nepriamych majetkových podielov v obchodných spoločnostiach (s.r.o., a.s., zahraničné spoločnosti), ktoré sa zaoberajú investovaním do nehnuteľností vrátane ich developmentu v oblastiach turizmu, bývania, administratívy, logistiky, obchodu, energetiky a ďalších segmentov realitného trhu na území členských krajín EÚ a ostatných krajín Európy.

Fond môže investovať aj do dlhových prevoditeľných cenných papierov, ako sú korporátne, komunálne, bankové a štátne dlhopisy, ako aj do prevoditeľných cenných papierov, ktorých výnos je odvodený od vývoja realitného trhu (napr. hypotekárne záložné listy, property linked notes). Investície do dlhových cenných papierov a nástrojov peňažného trhu nepresiahnu 50 % hodnoty majetku fondu. Na účel zabezpečenia menového rizika a na dosahovanie výnosov fond využíva finančné deriváty, pričom investície budú denominované najmä v mene EUR

Podielový fond môže poskytovať pôžičky právnickým osobám pôsobiacim na trhu nehnuteľností, a to až do výšky 95 % hodnoty majetku fondu. Pôžičky môžu byť poskytované aj obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond priamu alebo nepriamu majetkovú účasť, s cieľom nadobudnutia, správy a rozvoja aktív. Na zabezpečenie likvidity fondu môže byť dočasne až 100 % majetku fondu uložených v bankových vkladoch, pričom bežná úroveň vkladov sa pohybuje v rozmedzí 0 % až 10 % hodnoty majetku fondu.

Fond môže nadobúdať aj podielové listy iných podielových fondov, vrátane fondov spravovaných správcovskou spoločnosťou alebo spoločnosťami v rámci jej skupiny, a to do maximálnej výšky 10 % hodnoty majetku fondu. Fond môže nadobúdať do

3 1 5 7 0 0 5 2 1 P O R J R M B N 3 5 1

Názov spravovaného fondu

P r i v á t n y i n v e s t i č n ý f o n d 3 , u . p . f .

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

Ak pre príslušný majetok neexistuje aktívny trh, reálna hodnota tohto majetku sa určí kvalifikovaným odhadom, ako rozdiel súčasnej hodnoty odhadovaných budúcich peňažných príjmov a súčasnej hodnoty odhadovaných budúcich peňažných výdavkov z majetku (ďalej len „súčasná hodnota čistých peňažných príjmov“), s výnimkou peňažných tokov z likvidácie majetku. Pri odhade budúcich peňažných príjmov a peňažných výdavkov z majetku sa vychádza z jeho bežného použitia za bežných podmienok a okolností v danom čase a na danom mieste za predpokladu bežnej vnútornej miery návratnosti kapitálu bežného kupujúceho. Pri diskontovaní peňažných tokov sa použije vhodná úroková miera v závislosti od druhu majetku, účelu jeho použitia, neistoty odhadovaných peňažných tokov o ich hodnote alebo čase, splatnosti peňažných tokov a meny, v ktorej sú peňažné toky ocenené.

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

b) Účtovné metódy oceňovania majetkových podielov v obchodných spoločnostiach, ktoré nie sú reprezentované akciami alebo sú reprezentované neobchodovateľnými akciami

Podiel v obchodnej spoločnosti, ktorý je reprezentovaný neobchodovateľnými akciami, alebo nie je reprezentovaný akciami, sa pri obstaraní ocení jeho reálnou hodnotou, ktorá sa určí použitím metódy diskontovaných peňažných tokov tejto spoločnosti. Hodnota podielu sa zistí z hodnoty obchodnej spoločnosti zistenej metódou analýzy diskontovaných peňažných tokov jej vynásobením koeficientom vyjadrujúcim podiel Fondu na zisku obchodnej spoločnosti dohodnutým v spoločenskej zmluve a ak dohodnutý nie je, podielom Fondu na vlastnom imaní obchodnej spoločnosti. Rozdiel medzi reálnou hodnotou podielu pri jeho obstaraní a výdavkami na obstaranie tohto podielu sa účtuje ako výnos alebo náklad.

Podiel v obchodnej spoločnosti, ktorý je reprezentovaný neobchodovateľnými akciami, alebo nie je reprezentovaný akciami, sa v ročnej účtovnej závierke ocení jeho reálnou hodnotou, ktorá sa určí metódou analýzy diskontovaných peňažných tokov tejto spoločnosti. Rozdiel medzi reálnou hodnotou podielu pri jeho obstaraní alebo jeho ocenení v bezprostredne predchádzajúcej účtovnej závierke, ak bola zostavená, sa účtuje ako výnos alebo náklad.

c) Informácie o spôsobe prepočtov cudzej meny na menu EUR

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

d) Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov (peňažné prostriedky v hotovosti, peňažné prostriedky v banke splatné na požiadanie, vklady v bankách so splatnosťou do 24 hodín, úvery poskytnuté bankám na jeden deň, štátne

3	1	5	7	0	0	5	2	1	P	O	R	J	R	M	B	N	3	5	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Názov spravovaného fondu

P	r	i	v	á	t	n	y		i	n	v	e	s	t	i	č	n	ý		f	o	n	d	3	,	u	.	p	.	f	.				
---	---	---	---	---	---	---	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

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

a) Zníženie hodnoty majetku

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

b) Zásady pre tvorbu rezerv

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

3 1 5 7 0 0 5 2 1 P O R J R M B N 3 5 1

Názov spravovaného fondu

P r i v á t n y i n v e s t i č n ý f o n d 3 , u . p . f .

C. Prehľad o peňažných tokoch

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	-	-
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	-	-
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(1 444 286)	-
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	1 444 768	-
5.	Výnosy z dividend (+)	-	-
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrát strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi a komoditami (+)	-	-
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané finančné nástroje, drahé kovy a komodity (+/-)	-	-
9.	Obrát strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a komodít (-)	(27 927 740)	-
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a komodít (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	-	-
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	-	-
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	-	-
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(27 927 258)	-
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	X	X
16.	Zníženie/ zvýšenie istín poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	(2 048 665)	-
17.	Obrát strany Dt záväzkov z obstarania podielov na podnikoch (-)	-	-
18.	Obrát strany Cr pohľadávok za predaj podielov na podnikoch (+)	-	-
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	(2 048 665)	-
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	X	X
19.	Emitované podielové listy - preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov/príspevky účastníkov (+)	29 976 405	-
20.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	-	-
21.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondu a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do fondu (+/-)	-	-
22.	Dedičstvá (-)	-	-
23.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
24.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	100 000	-
25.	Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	-	-
26.	Náklady na úroky za úvery (-)	-	-
27.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	30 076 405	-
IV.	Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	-	-
V.	Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov I.+II.+III.+IV.	100 482	-
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	-	-
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	100 482	-

3 1 5 7 0 0 5 2 1 P O R J R M B N 3 5 1

Názov spravovaného fondu

P r i v á t n y i n v e s t i č n ý f o n d 3 , u . p . f .

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

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky splatné na požiadanie	100 482	-
2.	Vklady v bankách do 24 hodín	-	-
3.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám so splatnosťou dlhšou ako 24 hodín, t. j. termínované vklady v banke	-	-
	Spolu	100 482	-

Pre účely zostavenia prehľadu o peňažných tokoch Fond zaraďuje k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom aj krátkodobé pohľadávky voči bankám so splatnosťou dlhšou ako 24 hodín, ale menej ako 3 mesiace t.j. termínované vklady v banke, nakoľko obsahová náplň prehľadu o peňažných tokoch nezahŕňa iné rozdelenie.

D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	-	-
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	-	-
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	-	-
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových fondov/príspevky do doplňkových dôchodkových fondov	29 976 405	-
2.	Zisk alebo strata fondu	4 167 745	-
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek za správu dôchodkového fondu/doplňkového dôchodkového fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/prevedené a vyplatené doplňkové dôchodkové jednotky	-	-
II.	Nárast/pokles čistého majetku	34 144 150	-
A.	Čistý majetok na konci obdobia	34 144 150	-
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	29 976 405	-
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	1,139034	-

LEI

ÚČ FOND 3-02

3 1 5 7 0 0 5 2 1 P O R J R M B N 3 5 1

Názov spravovaného fondu

P r i v á t n y i n v e s t i č n ý f o n d 3 , u . p . f .

E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát**Súvaha fondu****Aktíva**

Číslo riadku	3.I. Akcie a podiely v obchodných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Podiely v obchodných spoločnostiach	33 539 771	-
1.1.	nezaložené	33 539 771	-
1.2.	založené	-	-

Číslo riadku	3.II. Akcie a podiely v obchodných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	33 539 771	-
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	33 539 771	-

Číslo riadku	6.I. Dlhodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	2 048 665	-
	Spolu	2 048 665	-

3 1 5 7 0 0 5 2 1 P O R J R M B N 3 5 1

Názov spravovaného fondu

P r i v á t n y i n v e s t i č n ý f o n d 3 , u . p . f .

Číslo riadku	6.II. Dlhodobé pohľadávky 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	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	2 048 665	-
	Spolu	2 048 665	-

Číslo riadku	6.III. Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	2 048 665	-
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	2 048 665	-

Číslo riadku	10. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	100 482	-
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné na požiadanie a do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet - súvaha	100 482	-
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	100 482	-

LEI

ÚČ FOND 3-02

3 1 5 7 0 0 5 2 1 P O R J R M B N 3 5 1

Názov spravovaného fondu

P r i v á t n y i n v e s t i č n ý f o n d 3 , u . p . f .

Pasíva

Číslo riadku	3. Závazky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazky voči správ. spol. - správa	44 918	-
2.	Závazky voči správ. spol. – poplatky vstupný	-	-
3.	Závazky voči správ. spol. – poplatky variabilný	1 390 124	-
	Spolu	1 435 042	-

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazky voči depozitárovi	5 989	-
2.	Závazky voči podielnikom - prijaté preddavky	100 000	-
3.	Závazky - zrážková daň	-	-
4.	Závazky - audítora - výdavky budúcich období	716	-
5.	Závazky - ostatné	3 021	-
	Spolu	109 726	-

Výkaz ziskov a strát

Číslo riadku	8./g. Zisk/strata z operácií s iným majetkom	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Zisky z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach	5 612 031	-
2.	Halierové vyrovnanie	-	-
3.	Výnosy zo zániku záväzkov	-	-
	Spolu	5 612 031	-

Číslo riadku	h. Transakčné náklady	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Transakčné náklady	180	-
	Spolu	180	-

LEI

ÚČ FOND 3-02

3 1 5 7 0 0 5 2 1 P O R J R M B N 3 5 1

Názov spravovaného fondu

P r i v á t n y i n v e s t i č n ý f o n d 3 , u . p . f .

Číslo riadku	i. Bankové poplatky a iné poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bankové poplatky	78	-
2.	Burzové poplatky	-	-
3.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	-	-
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	-	-
	Spolu	78	-

Číslo riadku	j. Náklady na financovanie fondu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Náklady na úroky	-	-
2.	Náklady na dane a poplatky	-	-
3.	Náklady na register emitenta	60	-
	Spolu	60	-

Číslo riadku	k. Náklady na odplatu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
k.1.	odplatu za správu fondu	1 435 042	-
k.2.	odplatu za zhodnotenie majetku v dôchodkovom fonde	-	-
l.	Náklady na odplaty za služby depozitára	8 210	-
m.	náklady na audit účtovnej závierky	716	-
	Spolu	1 443 968	-

3 1 5 7 0 0 5 2 1 P O R J R M B N 3 5 1

Názov spravovaného fondu

P r i v á t n y i n v e s t i č n ý f o n d 3 , u . p . f .

F. PREHLAD O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

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 opcíí	-	-
5.	Pohľadávky z amerických opcíí	-	-
6.	Pohľadávky z bankových záruk	-	-
7.	Pohľadávky z ručenia	-	-
8.	Pohľadávky zo záložných práv	-	-
9.	Cenné papiere nadobudnuté zabezpečovacím prevodom práva	-	-
10.	Práva k cudzím veciam a právam	-	-
11.	Hodnoty odovzdané do úschovy a na uloženie*	33 539 771	-
12.	Hodnoty odovzdané do správy	-	-
13.	Hodnoty v evidencii	-	-
	Iné aktíva spolu	33 539 771	-

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

* Položky Hodnoty odovzdané do úschovy a na uloženie predstavujú reálnu hodnotu cenných papierov v majetku fondu, ktoré sú uložené na majetkovom účte ČSOB u Depozitára.

