

ÚČ FONDNEH

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností  
k 31.12.2025

LEI

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Daňové identifikačné číslo

2 1 2 1 2 5 7 5 8 9

Účtovná závierka

☒

riadna

☐

schválená

☐

mimoriadna

☐

priebežná

Zostavená za obdobie

mesiac

rok

od

0 1

2 0 2 5

do

1 2

2 0 2 5

IČO

5 3 0 6 8 3 5 1

SK NACE

6 4 . 3 0 . 0

(vyznačí sa ☒)

Bezprostredne  
predchádzajúce  
obdobie

mesiac

rok

od

0 1

2 0 2 4

do

1 2

2 0 2 4

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

P A R T N E R S A S S E T M A N A G E M E N T , s p r á v . s p o l . , a . s .

Názov spravovaného fondu

P A R T N E R S F o n d r e a l i t n ý c h i n v e s t í c i í , o . p . f . , P A R T N E R S A S S E T M A N A G E M E N T , s p r á v . s p o l . , a . s .

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

E i n s t e i n o v a

Číslo

2 4

PSČ

8 5 1 0 1

Obec

B r a t i s l a v a - m e s t s k á č a s ť P e t r ž a l k a

Telefónne číslo

/

Faxové číslo

/

E-mailová adresa

i n f o @ p a r t n e r s a s s e t . s k

Zostavená dňa:  
30.03.2026

Schválená dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:

Ing. Jakub Rosa

Ing. Andrea Halmová

LEI

ÚČ FONDNEH 1-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | A | R | T | N | E | R | S |   | F | o | n | d |   | r | e | a | l | i | t | n | ý | c | h |   | i | n | v | e | s | t | í | c | i | í | , |   |
| o | . | p | . | f | . | , |   |   | P | A | R | T | N | E | R | S |   | A | S | S | E | T |   | M | A | N | A | G | E | M | E | N | T | , |   | s |
| p | r | á | v | . |   |   | s | p | o | l | . | , |   | a | . | s | . |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

**S Ú V A H A**  
k 31.12.2025  
v eurách

| Ozna-<br>čenie | POLOŽKA                                                  | Bežné účtovné<br>obdobie | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|----------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|
| a              | B                                                        | 1                        | 2                                                  |
| x              | Aktíva                                                   | x                        | x                                                  |
| I.             | <b>Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)</b>       | <b>139 279 372</b>       | <b>134 145 096</b>                                 |
| 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)             | krátkodobé                                               |                          |                                                    |
| b)             | dlhodobé                                                 |                          |                                                    |
| 7.             | Podielové listy                                          | 128 847 752              | 120 511 233                                        |
| 8.             | Dlhopisy                                                 | 3 546 272                | 4 192 901                                          |
| a)             | bez kupónov                                              |                          |                                                    |
| b)             | s kupónmi                                                | 3 546 272                | 4 192 901                                          |
| 9.             | Krátkodobé pohľadávky voči bankám                        | 6 885 348                | 9 440 962                                          |
| 10.            | Obrátené repoobchody                                     |                          |                                                    |
| 11.            | Deriváty                                                 |                          |                                                    |
| II.            | <b>Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)</b>     | <b>347 062</b>           | <b>557 544</b>                                     |
| 12.            | Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov | 347 062                  | 557 544                                            |
| 13.            | Ostatný majetok                                          |                          |                                                    |
|                | <b>Aktíva spolu</b>                                      | <b>139 626 434</b>       | <b>134 702 640</b>                                 |

LEI

ÚČ FONDNEH 1-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | A | R | T | N | E | R | S |   | F | o | n | d |   | r | e | a | l | i | t | n | ý | c | h |   | i | n | v | e | s | t | í | c | i | í | , |   |
| o | . | p | . | f | . | , |   |   | P | A | R | T | N | E | R | S |   | A | S | S | E | T |   | M | A | N | A | G | E | M | E | N | T | , |   | s |
| p | r | á | v | . |   |   | s | p | o | l | . | , |   | a | . | s | . |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

**S Ú V A H A**  
k 31.12.2025  
v eurách

| Ozna-<br>čenie | POLOŽKA                                | Bežné účtovné<br>obdobie | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>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>Záväzky (súčet položiek 1 až 8)</b> | <b>318 913</b>           | <b>595 570</b>                                     |
| <b>1.</b>      | Krátkodobé úvery                       |                          |                                                    |
| <b>2.</b>      | Záväzky z vrátenia podielov            |                          |                                                    |
| <b>3.</b>      | Deriváty                               |                          |                                                    |
| <b>4.</b>      | Repoobchody                            |                          |                                                    |
| <b>5.</b>      | Záväzky voči správcovskej spoločnosti  | 64 248                   | 64 546                                             |
| <b>6.</b>      | Záväzky voči realitným spoločnostiam   |                          |                                                    |
| a)             | krátkodobé                             |                          |                                                    |
| b)             | dlhodobé                               |                          |                                                    |
| <b>7.</b>      | Hypotekárne úvery                      |                          |                                                    |
| <b>8.</b>      | Ostatné záväzky                        | 254 665                  | 531 024                                            |
| <b>II.</b>     | <b>Vlastné imanie</b>                  | <b>139 307 521</b>       | <b>134 107 070</b>                                 |
| <b>9.</b>      | Podielové listy, z toho                | 139 307 521              | 134 107 070                                        |
| a)             | fondy z ocenenia                       |                          |                                                    |
| b)             | zisk alebo strata za účtovné obdobie   | 4 941 999                | 1 854 204                                          |
|                | <b>Pasíva spolu</b>                    | <b>139 626 434</b>       | <b>134 702 640</b>                                 |

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 9 | 7 | 9 | 0 | 0 | C | A | K | A | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 2 | 3 | 5 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Názov spravovaného fondu

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | A | R | T | N | E | R | S |   | F | o | n | d |   | r | e | a | l | i | t | n | ý | c | h |   | i | n | v | e | s | t | í | c | i | í | , |
| o | . | p | . | f | . | , |   | P | A | R | T | N | E | R | S |   | A | S | S | E | T |   | M | A | N | A | G | E | M | E | N | T | , |   | s |
| p | r | á | v | . |   | s | p | o | l | . | , |   | a | . | s | . |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

**VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**  
v eurách  
za 12 mesiacov roku 2025

| Ozna-<br>čenie | POLOŽKA                                                         | Bežné účtovné<br>obdobie | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|----------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|
| a              | b                                                               | 1                        | 2                                                  |
| 1.             | Výnosy z úrokov                                                 | 319 383                  | 853 411                                            |
| 1a.            | úroky z finančného prenájmu                                     |                          |                                                    |
| 1b.            | iné úroky                                                       | 319 383                  | 853 411                                            |
| 2.             | Výnosy z prenájmu                                               |                          |                                                    |
| 3.             | Výnosy z podielových listov                                     | 314 342                  | 405 535                                            |
| 4.             | Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach |                          |                                                    |
| 5.             | Výnosy z predaja nehnuteľností                                  |                          |                                                    |
| a.             | Náklady na predané nehnuteľnosti                                |                          |                                                    |
| 6./c.          | Čistý zisk/strata z cenných papierov                            | 6 567 347                | 2 423 920                                          |
| 7./d.          | Čistý zisk/ strata z devíz                                      |                          |                                                    |
| 8./e.          | Čistý zisk / strata z predaja iného majetku                     |                          |                                                    |
| <b>I.</b>      | <b>Výnos z majetku vo fonde</b>                                 | <b>7 201 072</b>         | <b>3 682 866</b>                                   |
| f.             | Transakčné náklady                                              | (354)                    | (691)                                              |
| g.             | Náklady na odplaty a provízie                                   | (6 297)                  | (4 728)                                            |
| <b>II.</b>     | <b>Čistý výnos z majetku vo fonde</b>                           | <b>7 194 421</b>         | <b>3 677 447</b>                                   |
| h.             | Náklady na financovanie fondu                                   | (44 494)                 | (54 909)                                           |
| h. 1.          | náklady na úroky                                                |                          |                                                    |
| h. 2.          | výsledok zaistenia úrokov                                       |                          |                                                    |
| h. 3.          | náklady na dane a poplatky                                      | (44 494)                 | (54 909)                                           |
| <b>III.</b>    | <b>Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde</b>           | <b>7 149 927</b>         | <b>3 622 538</b>                                   |
| i.             | Náklady na odplaty za služby depozitára                         | (340 660)                | (314 016)                                          |
| j.             | Náklady na odplatu za správu fondu                              | (1 861 106)              | (1 448 918)                                        |
| k.             | Náklady na audit účtovnej závierky                              | (6 162)                  | (5 400)                                            |
| <b>A.</b>      | <b>Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie</b>               | <b>4 941 999</b>         | <b>1 854 204</b>                                   |

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 9 | 7 | 9 | 0 | 0 | C | A | K | A | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 2 | 3 | 5 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Názov spravovaného fondu

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | A | R | T | N | E | R | S |   | F | o | n | d |   | r | e | a | l | i | t | n | ý | c | h |   | i | n | v | e | s | t | í | c | i | í | , |
| o | . | p | . | f | . | , |   |   | P | A | R | T | N | E | R | S |   | A | S | S | E | T |   | M | A | N | A | G | E | M | E | N | T | , | s |
| p | r | á | v | . |   | s | p | o | l | . | , |   | a | . | s | . |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

**POZNÁMKY**  
**účtovnej závierky zostavenej**  
**k 31.12.2025**  
**v eurách**

**A. Všeobecné informácie o podielovom fonde**

PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s. (ďalej len „fond“), je podielový fond založený v súlade s ustanoveniami zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v platnom znení, správcovskou spoločnosťou PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s. (ďalej len „správcovská spoločnosť“) so sídlom Einsteinova 24, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka.

Dňa 22.9.2021 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie Národnej banky Slovenska číslo NBS1-000-055-822 k č.z. 100-000-305-816 zo dňa 20.9.2021 o udelení povolenia správcovskej spoločnosti na vytvorenie verejného špeciálneho fondu.

Fond má formu otvoreného podielového fondu a je vytvorený na dobu neurčitú.

Fond je určený pre vyváženého investora, ktorý má záujem v strednodobom alebo dlhodobom horizonte zhodnocovať finančné prostriedky prostredníctvom realitného trhu, ako aj dynamického investora, ktorý hľadá diverzifikáciu svojho portfólia o alternatívnu zložku v podobe realít.

Fond je akumulačným fondom, t. j. výnosy z majetku vo fonde sa zahŕňajú do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov. Výnosy z majetku vo fonde sú tvorené najmä z čistých kapitálových ziskov z obchodovania s cennými papiermi a nástrojmi peňažného trhu, dividend z akcií, fondov, kurzových ziskov, úrokových výnosov z dlhových cenných papierov, úrokov z bežných a vkladových účtov, čistých výnosov z derivátových operácií, z čistých ziskov z priamych realitných investícií vo fonde, výnosových úrokov z pôžičiek, ako aj z ďalších čistých výnosov prijatých na peňažný účet fondu súvisiacich s nakladaním s majetkom vo fonde. Ich výšku správcovská spoločnosť zisťuje z účtovných dokladov a výpisov z bežného účtu fondu.

Zameraním investičnej politiky fondu je investovať zhromaždené peňažné prostriedky najmä do rôznych priamych ako aj nepriamych realitných aktív spĺňajúcich podmienky zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o kolektívnom investovaní“), z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností a v menšej miere do doplnkových aktív podľa zákona. Priamymi realitnými aktívami sa rozumejú investície do nehnuteľností vrátane príslušenstva na účely ich nadobudnutia, správy a/alebo predaja a to buď priamo do majetku fondu, alebo prostredníctvom nadobudnutia majetkovej účasti v realitných spoločnostiach do majetku fondu, ktoré sú pri riadnom hospodárení spôsobilé prinášať pravidelný a dlhodobý výnos v podobe inkasovania vo forme nájomného, ale aj iných nepravidelných výnosov, alebo sú spôsobilé priniesť zisk zo zhodnotenia a predaja v prospech majetku fondu. Nepriamymi realitnými aktívami sa rozumejú najmä investície do prevoditeľných cenných papierov, podielových listov otvorených fondov, cenných papierov iných štandardných fondov, európskych štandardných fondov a cenných papierov otvorených špeciálnych fondov a zahraničných subjektov kolektívneho investovania, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností. Doplnkovými aktívami sa rozumejú najmä vklady na bežných účtoch a na vkladových účtoch so splatnosťou na požiadanie alebo s lehotou splatnosti do 12 mesiacov, nástroje peňažného trhu, prevoditeľné cenné papiere, podielové listy otvorených fondov, cenné papiere iných štandardných fondov, európskych štandardných fondov, otvorených špeciálnych fondov a zahraničných subjektov kolektívneho investovania (fondy krátkodobých investícií, peňažného trhu, akciové, dlhopisové, zmiešané, špeciálne a alternatívne fondy) a finančné deriváty.

Cieľom správcovskej spoločnosti pri správe fondu je dosahovanie zhodnotenia podielového listu fondu a maximalizácia majetku fondu participáciou na vývoji realitného sektora v odporúčanom investičnom horizonte uvedenom v Predajnom prospekte a Kľúčových informáciách pre investorov a pri primeranej miere rizika v mene EUR.

Podielový fond vytvorený a spravovaný správcovskou spoločnosťou nie je samostatným právnym subjektom.

Hlavným predmetom činnosti správcovskej spoločnosti, ktorá podielový fond spravuje je:

1. vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov,
2. v rámci spravovania alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov:
  - a) administrácia, ktorou sa rozumejú činnosti podľa § 27 ods. 2 písm. b) zákona o kolektívnom investovaní vo vzťahu k alternatívnym investičným fondom a zahraničným alternatívnym investičným fondom,
  - b) distribúcia cenných papierov a majetkových účastí alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov,
  - c) činnosti súvisiace s aktívami alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu, a to služby nevyhnutné na splnenie povinností pri správe majetku alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu, správa zariadení, činnosti správy nehnuteľností, poradenstvo podnikom

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 9 | 7 | 9 | 0 | 0 | C | A | K | A | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 2 | 3 | 5 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

## Názov spravovaného fondu

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | A | R | T | N | E | R | S |   | F | o | n | d |   | r | e | a | l | i | t | n | ý | c | h |   | i | n | v | e | s | t | í | c | i | í | , |
| o | . | p | . | f | . | , |   | P | A | R | T | N | E | R | S |   | A | S | S | E | T |   | M | A | N | A | G | E | M | E | N | T | , |   | s |
| p | r | á | v | . |   | s | p | o | l | . | , |   | a | . | s | . |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

o kapitálovej štruktúre, priemyselnej stratégii a súvisiacich otázkach, poradenstvo a služby týkajúce sa zlúčení a kúpy podnikov a iné služby spojené so správou alternatívneho investičného fondu alebo zahraničného alternatívneho investičného fondu a spoločnosti a iných aktív, do ktorých tento fond investoval.

Správcovská spoločnosť vykonáva svoju činnosť na území Slovenskej republiky.

Správcovská spoločnosť je súčasťou finančného konsolidovaného celku materskej spoločnosti PARTNERS GROUP HOLDING SK, a.s., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava - mestská časť Petržalka, Slovenská republika.

Správcovská spoločnosť zabezpečuje vedenie účtovníctva a výkazníctva v podielovom fonde oddelene od svojho majetku. Depozitárom podielového fondu je Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava (ďalej len „depozitár“).

Členovia predstavenstva správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2025:

| <b>Predstavenstvo</b> |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Predseda              | Ing. Jakub Rosa            |
| Podpredseda           | Ing. Andrea Halmová        |
| Člen                  | JUDr. Katarína Faguľová    |
| Člen                  | Ing. Silvia Karcolová, MBA |
| Člen                  | Ing. Jozef Bartánus        |
| Člen                  | Mgr. Ivan Kasanický        |

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2025:

| <b>Dozorná rada</b> |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Predseda            | Ján Müller            |
| Člen                | Ing. Bohuslav Benedek |
| Člen                | Ing. Jana Gruntová    |
| Člen                | Ing. Pavol Šulej      |

Majetok spravovaný v podielovom fonde nie je majetkom správcovskej spoločnosti, individuálna účtovná závierka fondu nie je konsolidovaná do účtovnej závierky správcovskej spoločnosti. Správcovská spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku, pretože nespĺňa podmienky pre konsolidáciu podľa ustanovení § 22 zákona č. 431/2022 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

## B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

### Účtovné zásady a účtovné metódy použité pri zostavovaní účtovnej závierky

Účtovná závierka podielového fondu pozostávajúca zo súvahy k 31. decembru 2025, výkazu ziskov a strát a poznámok účtovnej závierky za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2025 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 opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2007 č. MF/25835/2007-74 v znení neskorších predpisov, 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 predpokladu, že podielový fond bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

### Cenné papiere

Cenné papiere vo vlastníctve podielového fondu obsahujú podielové listy, investičné akcie, dlhopisy a sú kategorizované ako investičný majetok.

Cenné papiere sú prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú ocenené v reálnej hodnote. Zisky a straty z precenenia sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát na riadku „Zisk/strata z cenných papierov“. Ak fond vlastní viac ako jeden kus rovnakého druhu cenného papiera, pri účtovaní úbytku daných investícií sa predpokladá, že sa predávajú na báze váženého aritmetického priemeru. Úrokové výnosy získané z držby dlhových cenných papierov sa vykážu pomocou efektívnej úrokovej miery vo výkaze ziskov a strát v položke „výnosy z úrokov“.

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 9 | 7 | 9 | 0 | 0 | C | A | K | A | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 2 | 3 | 5 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

## Názov spravovaného fondu

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | A | R | T | N | E | R | S |   | F | o | n | d |   | r | e | a | i | t | n | ý | c | h |  | i | n | v | e | s | t | í | c | i | í | , |   |
| o | . | p | . | f | . | , |   |   | P | A | R | T | N | E | R | S |   | A | S | S | E | T |  | M | A | N | A | G | E | M | E | N | T | , | s |
| p | r | á | v | . |   | s | p | o | l | . | , |   | a | . | s | . |   |   |   |   |   |   |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

Reálna hodnota cenných papierov, pre ktoré existuje aktívny trh a pri ktorých možno spoľahlivo určiť trhovú cenu, sa stanovuje podľa trhovej ceny. V prípade cenných papierov, pri ktorých neexistuje aktívny trh, je použité ocenenie podľa priemeru z kotácií referenčných trhov (zverejnené v informačnom systéme Bloomberg) a po dohode s depozitárom (podľa pravidiel Asociácie správcovských spoločností). Ak hodnotu cenného papiera nie je možné určiť opísaným spôsobom, jeho hodnota je v súlade s ustanoveniami zákona o kolektívnom investovaní v platnom znení a vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 611/2003 určená správcovskou spoločnosťou po dohode s depozitárom inými všeobecne uznávanými metódami oceňovania. Pri použití týchto metód sú zohľadnené aktuálne úrovne úrokových sadzieb pre finančné nástroje s rovnakými alebo porovnateľnými charakteristikami, bonita emitenta oceňovaného cenného papiera, jeho zostatková doba splatnosti a mena, v ktorej sú denominované platby plynúce z vlastníctva tohto cenného papiera.

Výdavky priamo spojené s obstaraním cenných papierov sú pri nákupe a predaji účtované priamo do nákladov v priloženom výkaze ziskov a strát podielového fondu.

Vykazovanie cenných papierov sa ukončí ku dňu dohodnutia predaja.

**Krátkodobé pohľadávky**

Krátkodobé pohľadávky predstavujú pohľadávky z vkladov poskytnutých komerčným bankám, ktorých dohodnutá doba splatnosti je nad 24 hodín, ale do jedného roka, a ktoré sú držané fondom primárne za účelom ich zhodnotenia. Bežné a termínované vklady s dohodnutou splatnosťou do 24 hodín sú vykázané ako peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov.

Krátkodobé pohľadávky sú prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú ocenené v reálnej hodnote. Po prvotnom vykázaní sa pohľadávky oceňujú v amortizovanej hodnote, ktorá predstavuje cenu použitú pri prvotnom ocenení, ktorá sa zvyšuje o dosahovaný, časovo rozlíšený úrok. V prípade sporných pohľadávok je vytvorená opravná položka.

**Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov**

Peňažné prostriedky predstavujú peňažné prostriedky v banke splatné na požiadanie. Ekvivalenty peňažných prostriedkov predstavujú najmä práva spojené s vkladom v bankách so splatnosťou do 24 hodín, úvery poskytnuté bankám na jeden deň, štátne pokladničné poukážky a pokladničné poukážky Národnej banky Slovenska s dohodnutou dobou splatnosti do troch mesiacov. K dátumu účtovnej závierky sú v rámci tejto položky vykázané vklady na bežných účtoch vedených u depozitára.

**Ostatný majetok**

Ostatné aktíva sa účtujú v obstarávacej cene. Ocenenie aktív sa postupne zvyšuje o úrokové výnosy a znižuje o opravné položky, ak je ich vytvorenie potrebné.

**Závazky**

Závazky predstavujú nároky tretích osôb voči fondu z titulu prijatých platieb, odplaty správcovskej spoločnosti alebo depozitárovi a iných položiek.

Závazky sú prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú ocenené v reálnej hodnote. Po prvotnom vykázaní sa závazky oceňujú v amortizovanej hodnote, ktorá predstavuje cenu použitú pri prvotnom ocenení zvýšenú o časovo rozlíšený úrok. Krátkodobé závazky, ktoré nie sú splatné v splátkach, sa oceňujú menovitou hodnotou.

**Deň uskutočnenia účtovného prípadu**

V prípade, ak nie je doba medzi uzavretím zmluvy a plnením záväzku dlhšia ako obvyklá doba podľa zvyklostí na príslušnom trhu, je dňom uskutočnenia účtovného prípadu pri kúpe a predaji cenných papierov deň dohodnutia obchodu.

V ostatných prípadoch je dňom uskutočnenia účtovného prípadu deň v súlade s postupmi účtovania.

**Zásady a postupy výpočtu výšky zníženia hodnoty majetku a rezerv**

Správcovská spoločnosť v prípade potreby vytvára a používa na majetok v podielovom fonde opravné položky na základe diskontovaných budúcich očakávaných peňažných tokov. Správcovská spoločnosť nevytvorila k 31. decembru 2025 žiadne opravné položky na majetok v podielovom fonde.

**Daň z príjmov podielového fondu**

Podielový fond nie je právnickou osobou v zmysle § 4 ods. 2 zákona o kolektívnom investovaní, a teda nie je ani daňovníkom dane z príjmov v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dani z príjmov“).

Zákon o dani z príjmov stanovuje, že pri výplate, poukázaní alebo pripísaní výnosov z podielových listov je správcovská spoločnosť povinná vykonať záležitosť dane.

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 9 | 7 | 9 | 0 | 0 | C | A | K | A | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 2 | 3 | 5 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

## Názov spravovaného fondu

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | A | R | T | N | E | R | S |   | F | o | n | d |   | r | e | a | i | t | n | ý | c | h |   | i | n | v | e | s | t | í | c | i | í | , |
| o | . | p | . | f | . | , |   | P | A | R | T | N | E | R | S |   | A | S | S | E | T |   | M | A | N | A | G | E | M | E | N | T | , | s |
| p | r | á | v | . |   | s | p | o | l | . | , |   | a | . | s | . |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

V zmysle zákona o kolektívnom investovaní správcovská spoločnosť výnosy z majetku v podielovom fonde priebežne denne zahŕňa do čistej hodnoty majetku. V zmysle § 43 ods. 10 zákona o dani z príjmov sa za pripísanie úhrady v prospech daňovníka pri výnosoch z cenných papierov plynúcich príjemcovi od správcovských spoločností nepovažuje zahrnutie výnosu do aktuálnej ceny už vydaného podielového listu, ktorým je splnená povinnosť každoročného vyplácania výnosu z majetku v podielovom fonde.

Správcovská spoločnosť v súlade s ustanovením § 43 ods. 10 zákona o dani z príjmov vykoná zrážku dane z kladného rozdielu medzi vkladom podielníka, ktorým je predajná cena podielového listu podielového fondu pri jeho vydaní a vyplatenou nezdanenou sumou. Výška záväzku z takto vyčíslenej daňovej povinnosti je uvedená v súvahe v riadku „Ostatné záväzky“.

**Vydávanie podielových listov a spätné odkupy (redemácie)**

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

Podielový fond účtuje o podieloch podielníkov na účte 511 „Podielové listy“. V priloženej súvahe sú podiely podielníkov vykázané v položke „Podielové listy“ vo vlastnom imaní. V súlade so štatútom podielového fondu je správcovská spoločnosť povinná vyplatiť podielový list podielníkovi bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu v prípade bežnej likvidity fondu, v opačnom prípade do šiestich mesiacov. Správcovská spoločnosť nebola povinná vyplácať podielové listy fondu po dobu prvých troch rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o udelení povolenia na vytvorenie fondu. Správcovská spoločnosť začala prvý krát vyplácať podielové listy v októbri 2024.

**Správcovské poplatky, depozitárske poplatky a poplatky za audit**

Správcovskej spoločnosti prináleží za správu fondu

- odplata vo forme základnej zložky odplaty za správu fondu (ďalej len „Základná zložka odplaty“) a
- výkonnostná zložka odplaty za zhodnotenie fondu (ďalej len „Výkonnostná zložka odplaty“).

Správcovské poplatky sú vykázané v položke „Náklady na odplatu za správu fondu“ v priloženom výkaze ziskov a strát.

Výpočet Základnej zložky odplaty za správu Fondu

$ZOdplS = HMTt * ZOdplS \% * D/DR$ , kde:

**ZOdplS** – Základná zložka odplaty Správcovskej spoločnosti za správu fondu,

**HMTt** – hodnota majetku vo fonde očistená o záväzky fondu v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie fondu, pred zaúčtovaním Základnej zložky odplaty za správu fondu, Odplaty za výkon funkcie depozitára a Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu,

**ZOdplS %** - koeficient Základnej zložky odplaty za správu fondu uvedený v Predajnom prospekte v čl. A, bod 22,

**D** – počet dní od predchádzajúceho ocenenia do aktuálneho dňa, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu,

**DR** – počet kalendárnych dní v príslušnom roku.

Výpočet Výkonnostnej zložky odplaty za správu Fondu

$MOdplS = \max(0; ((AHPt / HPmax - 1) * (HMTt * MOdplS \%)))$ , kde

**MOdplS** – Výkonnostná zložka odplaty Správcovskej spoločnosti za správu fondu,

**AHPt** – aktuálna hodnota podielu v deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie fondu, po zaúčtovaní Základnej zložky odplaty za správu fondu, Odplaty za výkon funkcie depozitára a bez zaúčtovania Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu,

**HPmax** – najvyššie dosiahnutá hodnota podielu od začiatku vydávania podielových listov po zaúčtovaní Základnej zložky odplaty za správu fondu, Odplaty za výkon funkcie depozitára a bez zaúčtovania Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu (High-Water mark hodnota podielu),

**HMTt** – hodnota majetku vo fonde očistená o záväzky fondu v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie fondu, po zaúčtovaní Základnej zložky odplaty za správu fondu, Odplaty za výkon funkcie depozitára a bez zaúčtovania Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu,

**MOdplS %** – koeficient Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu uvedený v Predajnom prospekte v čl. A, bod 22.

Depozitárom podielového fondu je Slovenská sporiteľňa, a. s. Depozitár je povinný viesť podielovému fondu jeho bežný účet v príslušnej mene a kontrolovať, či činnosť fondu a výpočet hodnoty podielových listov je v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní. Depozitárovi za výkon činností prináleží odplata (ďalej len „Odplata za výkon funkcie depozitára“). Náklady za služby depozitára sú vykázané v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplatu za služby depozitára“.



|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 9 | 7 | 9 | 0 | 0 | C | A | K | A | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 2 | 3 | 5 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Názov spravovaného fondu

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | A | R | T | N | E | R | S |   | F | o | n | d |   | r | e | a | l | i | t | n | ý | c | h |   | i | n | v | e | s | t | í | c | i | í | , |
| o | . | p | . | f | . | , |   | P | A | R | T | N | E | R | S |   | A | S | S | E | T |   | M | A | N | A | G | E | M | E | N | T | , | s |   |
| p | r | á | v | . |   | s | p | o | l | . | , |   | a | . | s | . |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

Výpočet Odplaty za výkon funkcie depozitára**ZOdplD** = **HMTt** \* **ZOdplD %** \* **D/DR**, kde:**ZOdplD** – Odplata za výkon činnosti depozitára,**HMTt** – hodnota majetku vo fonde očistená o záväzky fondu v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie fondu, pred zaúčtovaním Základnej zložky odplaty za správu fondu, Odplaty za výkon funkcie depozitára a Výkonnostnej odplaty za správu fondu,**ZOdplD %** – koeficient Odplaty za výkon činnosti depozitára dohodnutý v Depozitárskej zmluve a uvedený v Predajnom prospekte v čl. A, bod 22,**D** – počet dní od predchádzajúceho ocenenia do aktuálneho dňa, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu,**DR** – počet kalendárnych dní v príslušnom roku.

Výška poplatkov za audit fondov je stanovená v zmysle platných dohôd a predpisov správcovskej spoločnosti. Náklady za audit fondov sú vykázané v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na audit účtovnej závierky“.

***Ďalšie informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metódach***

V zmysle § 55 ods. 2 zákona o kolektívnom investovaní musí podielový fond každoročne vyplácať podielníkom výnosy z majetku v podielovom fonde vo výške výnosov z cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a z vkladových účtov vyplatených za príslušný kalendárny rok, o ktorých sa účtuje v zmysle postupov účtovania do výnosov podielového fondu.

Štatút fondu definuje formu vyplácania výnosov z majetku v podielovom fonde zahrnutím tohto výnosu do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov.

***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.

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | A | R | T | N | E | R | S |   | F | o | n | d |   | r | e | a | i | t | n | ý | c | h |   | i | n | v | e | s | t | í | c | i | í | , |
| o | . | p | . | f | . | , |   | P | A | R | T | N | E | R | S |   | A | S | S | E | T |   | M | A | N | A | G | E | M | E | N | T | , | s |
| p | r | á | v | . |   | s | p | o | l | . | , |   | a | . | s | . |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

| Ozna-<br>čenie | C. Prehľad o peňažných tokoch                                                                            | Bežné účtovné<br>obdobie | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>X</b>       | <b>Peňažný tok z prevádzkovej činnosti</b>                                                               | x                        | x                                                  |
| 1.             | Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)                                                                   | 339 641                  | 853 411                                            |
| 2.             | Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)                                                 | 113 090                  | 143 544                                            |
| 3.             | Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)                                                                 | (2 208 899)              | (1 768 352)                                        |
| 4.             | Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)                                                   | 6 368                    | 5 324                                              |
| 5.             | Výnosy z dividend (+)                                                                                    | 293 411                  | 365 701                                            |
| 6.             | Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)                                                                | -                        | -                                                  |
| 7.             | Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+) | 10 981 522               | 7 523 459                                          |
| 8.             | Zmena stavu pohľadávok za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (+/-)                        | -                        | 2 800 000                                          |
| 9.             | Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)     | (9 661 541)              | (26 705 967)                                       |
| 10.            | Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)                     | -                        | -                                                  |
| 11.            | Výnos z odpísaných pohľadávok (+)                                                                        | -                        | -                                                  |
| 12.            | Náklady na dodávateľov (-)                                                                               | (6 162)                  | (5 454)                                            |
| 13.            | Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)                                                                | 627                      | 3 510                                              |
| 14.            | Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)                                                                    | (44 012)                 | (54 855)                                           |
| 15.            | Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)                                                                    | -                        | -                                                  |
| <b>I.</b>      | <b>Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti</b>                                                         | <b>(185 955)</b>         | <b>(16 839 679)</b>                                |
| <b>X</b>       | <b>Peňažný tok z investičnej činnosti</b>                                                                | X                        | X                                                  |
| 16.            | Obstaranie nehnuteľností (-)                                                                             | -                        | -                                                  |
| 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 (+/-)                                                   | -                        | -                                                  |
| <b>II.</b>     | <b>Čistý peňažný tok z investičnej činnosti</b>                                                          | -                        | -                                                  |
| <b>X</b>       | <b>Peňažný tok z finančnej činnosti</b>                                                                  | X                        | X                                                  |
| 21.            | Emitované podielové listy - preddavky na emitovanie PL (+)                                               | 14 312 098               | 20 227 110                                         |
| 22.            | Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),                                                           | (14 525 289)             | (4 285 907)                                        |
| 23.            | Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do (+/-)       | 3 285                    | 6 961                                              |
| 24.            | Dedičstvá (-)                                                                                            | -                        | -                                                  |
| 25.            | Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)                                                         | -                        | -                                                  |
| 26.            | Preddavky na emitovanie podielových listov (+)                                                           | 185 379                  | 472 316                                            |
| 27.            | Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)                                                                 | -                        | -                                                  |
| 28.            | Náklady na úroky za úvery (-)                                                                            | -                        | -                                                  |
| 29.            | Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)                                                             | -                        | -                                                  |
| <b>III.</b>    | <b>Čistý peňažný tok z finančnej činnosti</b>                                                            | <b>(24 527)</b>          | <b>16 420 480</b>                                  |
| <b>IV.</b>     | <b>Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene</b>                            | -                        | -                                                  |
| <b>V.</b>      | <b>Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov I.+II.+III.+IV.</b>                     | <b>(210 482)</b>         | <b>(419 199)</b>                                   |
| <b>VI.</b>     | <b>Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia</b>                               | <b>557 544</b>           | <b>976 743</b>                                     |
| <b>VII.</b>    | <b>Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.</b>                           | <b>347 062</b>           | <b>557 544</b>                                     |

Peniaze a peňažné ekvivalenty predstavujú vklady v bankách so splatnosťou do 24 hodín.

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P A R T N E R S F o n d r e a l i t n ý c h i n v e s t í c i í ,  
o . p . f . , P A R T N E R S A S S E T M A N A G E M E N T , s  
p r á v . s p o l . , a . s .

| Ozna-<br>čenie | D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu   | Bežné účtovné<br>obdobie | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|----------------|-----------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|
| a              | b                                             | 1                        | 2                                                  |
| I.             | Čistý majetok na začiatku obdobia             | 134 107 070              | 115 421 334                                        |
| a)             | počet podielov                                | 123 964 137              | 108 237 861                                        |
| b)             | hodnota jedného podielu                       | 1,081822                 | 1,066367                                           |
| 1.             | Upísané podielové listy                       | 14 783 741               | 21 117 439                                         |
| 2.             | Zisk alebo strata fondu                       | 4 941 999                | 1 854 204                                          |
| 3.             | Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu | -                        | -                                                  |
| 4.             | Výplata výnosov podielnikom                   | -                        | -                                                  |
| 5.             | Vrátené podielové listy                       | (14 525 289)             | (4 285 907)                                        |
| II.            | Nárast/pokles čistého majetku                 | 5 200 451                | 18 685 736                                         |
| A.             | Čistý majetok na konci obdobia                | 139 307 521              | 134 107 070                                        |
| a)             | počet podielov                                | 124 160 118              | 123 964 137                                        |
| b)             | hodnota jedného podielu                       | 1,121998                 | 1,081822                                           |

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

## Súvaha fondu

## Aktíva

| Číslo<br>riadku | 7.I. Podielové listy (PL)        | Bežné účtovné<br>obdobie | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|-----------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|
| 1.              | PL otvorených podielových fondov | 15 365 261               | 13 289 368                                         |
| 1.1.            | Nezaložené                       | 15 365 261               | 13 289 368                                         |
| 1.2.            | založené v repoobchodoch         | -                        | -                                                  |
| 1.3.            | založené                         | -                        | -                                                  |
| 2.              | PL ostatné                       | 113 482 491              | 107 221 865                                        |
| 2.1.            | nezaložené                       | 113 482 491              | 107 221 865                                        |
| 2.2.            | založené v repoobchodoch         | -                        | -                                                  |
| 2.3.            | založené                         | -                        | -                                                  |
|                 | <b>Spolu</b>                     | <b>128 847 752</b>       | <b>120 511 233</b>                                 |

V položke „PL ostatné“ sú vykázané akcie v akciových spoločnostiach s premenlivým základným imanom (SICAV).

| Číslo<br>riadku | 7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené | Bežné účtovné<br>obdobie | Bezprostredne<br>predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|-----------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|
| 1.              | EUR                                                    | 128 847 752              | 120 511 233                                        |
| 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>128 847 752</b>       | <b>120 511 233</b>                                 |

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P A R T N E R S F o n d r e a l i t n ý c h i n v e s t í c i í ,  
 o . p . f . , P A R T N E R S A S S E T M A N A G E M E N T , s  
 p r á v . s p o l . , a . s .

| Číslo riadku | 8.I. 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                               | 2 544 807             | 4 192 901                                    |
| 7.           | Nad päť rokov                                  | 1 001 465             | -                                            |
|              | <b>Spolu</b>                                   | <b>3 546 272</b>      | <b>4 192 901</b>                             |

| Číslo riadku | 8.II. 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                                  | 1 549 176             | -                                            |
| 5.           | Do dvoch rokov                                   | -                     | 4 192 901                                    |
| 6.           | Do piatich rokov                                 | 995 631               | -                                            |
| 7.           | Nad päť rokov                                    | 1 001 465             | -                                            |
|              | <b>Spolu</b>                                     | <b>3 546 272</b>      | <b>4 192 901</b>                             |

| Číslo riadku | 8.III. 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       | 3 546 272             | 4 192 901                                    |
| 2.1.         | Nezaložené               | 3 546 272             | 4 192 901                                    |
| 2.2.         | založené v repoobchodoch | -                     | -                                            |
| 2.3.         | založené                 | -                     | -                                            |
|              | <b>Spolu</b>             | <b>3 546 272</b>      | <b>4 192 901</b>                             |

| Číslo riadku | 9.I. Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| 1.           | Do jedného mesiaca                                          | 2 201 659             | 9 440 962                                    |
| 2.           | Do troch mesiacov                                           | 4 683 689             | -                                            |
| 3.           | Do šiestich mesiacov                                        | -                     | -                                            |
| 4.           | Do jedného roku                                             | -                     | -                                            |
|              | <b>Spolu</b>                                                | <b>6 885 348</b>      | <b>9 440 962</b>                             |

| Číslo riadku | 9.II. Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| 1.           | Do jedného mesiaca                                            | 6 885 348             | 9 440 962                                    |
| 2.           | Do troch mesiacov                                             | -                     | -                                            |
| 3.           | Do šiestich mesiacov                                          | -                     | -                                            |
| 4.           | Do jedného roku                                               | -                     | -                                            |
|              | <b>Spolu</b>                                                  | <b>6 885 348</b>      | <b>9 440 962</b>                             |

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 9 | 7 | 9 | 0 | 0 | C | A | K | A | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 2 | 3 | 5 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Názov spravovaného fondu

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | A | R | T | N | E | R | S |   | F | o | n | d |   | r | e | a | l | i | t | n | ý | c | h |   | i | n | v | e | s | t | í | c | i | í | , |
| o | . | p | . | f | . | , |   | P | A | R | T | N | E | R | S |   | A | S | S | E | T |   | M | A | N | A | G | E | M | E | N | T | , |   | s |
| p | r | á | v | . |   | s | p | o | l | . | , |   | a | . | s | . |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

| Číslo riadku | 9.III. Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| 1.           | Hrubá hodnota pohľadávok                                                          | 6 885 348             | 9 440 962                                    |
| 2.           | Zníženie hodnoty                                                                  | -                     | -                                            |
| 3.           | Čistá hodnota pohľadávok                                                          | 6 885 348             | 9 440 962                                    |

| Číslo riadku | 12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov                      | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| 1.           | Peňažné prostriedky v pokladni                                                    | -                     | -                                            |
| 2.           | Bežné účty                                                                        | 347 062               | 557 544                                      |
| 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            | Medzisúččet - súvaha                                                              | 347 062               | 557 544                                      |
| 6.           | Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov                         | -                     | -                                            |
|              | <b>Spolu</b>                                                                      | <b>347 062</b>        | <b>557 544</b>                               |

**Pasíva**

| Číslo riadku | 5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti          | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------|---------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| 1.           | Poplatky za správu                                | 61 097                | 58 655                                       |
| 2.           | Poplatky súvisiace s vydávaním podielových listov | 3 151                 | 5 891                                        |
|              | <b>Spolu</b>                                      | <b>64 248</b>         | <b>64 546</b>                                |

| Číslo riadku | 8. Ostatné záväzky                                  | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| 1.           | Záväzky voči podielnikom – prijaté platby           | 185 379               | 472 316                                      |
| 2.           | Záväzky voči depozitárovi – depozitársky poplatok   | 8 141                 | 7 625                                        |
| 3.           | Záväzky voči depozitárovi – správa cenných papierov | 39 876                | 38 722                                       |
| 4.           | Záväzky za audit                                    | 6 027                 | 5 400                                        |
| 5.           | Zrážková daň                                        | 10 246                | 6 961                                        |
| 6.           | Poplatky obchodníkovi s cennými papiermi            | 4 996                 | -                                            |
|              | <b>Spolu</b>                                        | <b>254 665</b>        | <b>531 024</b>                               |

**Výkaz ziskov a strát**

| Číslo riadku | 1. Výnosy z úrokov             | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| 1.           | Výnosy z úrokov z dlhopisov    | 111 806               | 555 031                                      |
| 2.           | Výnosy z termínovaných vkladov | 207 568               | 295 335                                      |
| 3.           | Ostatné úroky                  | 9                     | 3 045                                        |
|              | <b>Spolu</b>                   | <b>319 383</b>        | <b>853 411</b>                               |

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 9 | 7 | 9 | 0 | 0 | C | A | K | A | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 2 | 3 | 5 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Názov spravovaného fondu

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | A | R | T | N | E | R | S |   | F | o | n | d |   | r | e | a | l | i | t | n | ý | c | h |   | i | n | v | e | s | t | í | c | i | í | , |
| o | . | p | . | f | . | , |   | P | A | R | T | N | E | R | S |   | A | S | S | E | T |   | M | A | N | A | G | E | M | E | N | T | , |   | s |
| p | r | á | v | . |   | s | p | o | l | . | , |   | a | . | s | . |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

| Číslo riadku | 3. Výnosy z podielových listov                           | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------|----------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| 1.           | Dividendy                                                | 293 411               | 365 701                                      |
| 2.           | Výnosy zo zaokrúhľovania pri vydávaní podielových listov | 673                   | 1 157                                        |
| 3.           | Poplatky spojené s vyplatením podielových listov         | 20 258                | 38 677                                       |
|              | <b>Spolu</b>                                             | <b>314 342</b>        | <b>405 535</b>                               |

| Číslo riadku | 6./c. Čistý zisk/strata z cenných papierov | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------|--------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| 1.           | Akcie                                      | -                     | -                                            |
| 2.           | Krátkodobé dlhové cenné papiere            | -                     | -                                            |
| 3.           | Dlhodobé dlhové cenné papiere              | (30 794)              | (70 827)                                     |
| 4.           | Podielové listy                            | 6 598 141             | 2 494 747                                    |
|              | <b>Spolu</b>                               | <b>6 567 347</b>      | <b>2 423 920</b>                             |

V položke „Podielové listy“ je vykázaný aj čistý zisk/strata z akcií v akciových spoločnostiach s premenlivým základným imaním (SICAV).

| Číslo riadku | g. Náklady na odplaty a provízie        | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| 1.           | Bankové poplatky                        | (687)                 | (662)                                        |
| 2.           | Poplatky obchodníkom s cennými papiermi | (5 610)               | (4 065)                                      |
|              | <b>Spolu</b>                            | <b>(6 297)</b>        | <b>(4 728)</b>                               |

| Číslo riadku | h. 3. Náklady na dane a poplatky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| 1.           | Zrážková daň                     | (44 012)              | (54 855)                                     |
| 2.           | Transakčná daň                   | (482)                 | -                                            |
| 3.           | Ostatné poplatky                 | -                     | (54)                                         |
|              | <b>Spolu</b>                     | <b>(44 494)</b>       | <b>(54 909)</b>                              |

## F. Prehľad o iných aktívach a o iných pasívach

K 31.decembru 2025 a k 31. decembru 2024 neevidovala správcovská spoločnosť pre podielový fond iné aktíva a iné pasíva.

## G. Ostatné poznámky

### Výpočet čistej hodnoty majetku v podielovom fonde

Správcovská spoločnosť stanovuje čistú hodnotu majetku v podielovom fonde s odbornou starostlivosťou v spolupráci s depozitárom, v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi (najmä opatrením 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) raz mesačne k 15. kalendárneho dňa príslušného mesiaca. Správcovská spoločnosť je oprávnená uskutočniť mimoriadne ocenenie majetku a záväzkov vo fonde aj k inému dátumu, ako je uvedený v predchádzajúcej vete.

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 9 | 7 | 9 | 0 | 0 | C | A | K | A | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 2 | 3 | 5 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

## Názov spravovaného fondu

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P | A | R | T | N | E | R | S |   | F | o | n | d |   | r | e | a | i | t | n | ý | c | h |   | i | n | v | e | s | t | í | c | i | í | , |
| o | . | p | . | f | . | , |   | P | A | R | T | N | E | R | S |   | A | S | S | E | T |   | M | A | N | A | G | E | M | E | N | T | , | s |
| p | r | á | v | . |   | s | p | o | l | . | , |   | a | . | s | . |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

Čistá hodnota majetku vo fonde sa vypočíta ako rozdiel medzi hodnotou majetku vo fonde a jeho záväzkami v deň ocenenia. Aktuálna cena podielu v deň ocenenia sa určí ako podiel čistej hodnoty majetku a počtu podielov v obehú ku dňu ocenenia. Počet podielov v obehú predstavuje počet vydaných podielov znížený o počet vyplatených podielov.

Správcovská spoločnosť vypočítava čistú hodnotu majetku v podielovom fonde k 31. decembru na základe dostupných údajov k tomuto dňu výpočtu. Účtovná závierka fondu k 31. decembru 2025 odzrkadľuje skutočný stav majetku a záväzkov k 31. decembru 2025. Vzhľadom na skutočnosť, že správcovská spoločnosť stanovila a zverejnila čistú hodnotu majetku v podielovom fonde k 15. decembru 2025, dochádza k nesúladiu medzi zverejnenou čistou hodnotou majetku v podielovom fonde k 15. decembru 2025 a vypočítanou čistou hodnotou majetku v podielovom fonde k 31. decembru 2025.

V nasledujúcej tabuľke je uvedený výpočet čistej hodnoty majetku k 15. decembru 2025 a k 31. decembru 2025.

| Číslo riadku | Výpočet čistej hodnoty majetku | k 15. decembru 2025 | k 31. decembru 2025 |
|--------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1.           | Peňažné prostriedky            | 5 354 366           | 347 062             |
| 2.           | Investície                     | 139 070 637         | 139 279 372         |
| 3.           | Pohľadávky                     | -                   | -                   |
| 4.           | Záväzky                        | 5 325 877           | 318 913             |
| 5.           | Čistá hodnota majetku          | 139 099 126         | 139 307 521         |
| 6.           | Počet podielov v obehú         | 123 937 281         | 124 160 118         |
| 7.           | Aktuálna cena podielu          | 1,122334            | 1,121998            |

**Informácie o následných udalostiach**

Komerčné nehnuteľnosti v regióne Strednej a východnej Európe pokračujú v stabilizácii. Investičná aktivita rastie ruka v ruku s objemom zrealizovaných transakcií, ktoré medziročne rastú o dvojciferné percentuálne hodnoty. Z geografického pohľadu dominujú najmä regionálni investori, najmä investičné fondy. Retailový sektor a logistika aj naďalej zostávajú pre investorov voľbou číslo jeden, pričom tie najkvalitnejšie produkty si držia svoju hodnotu. Výnosy najprémiovejších nehnuteľností v SR zostávajú vo všetkých segmentoch komerčných nehnuteľností stabilné. Na strane rizík prevláda najmä geopolitická neistota, ktorá bráni prudšiemu oživeniu trhu. V nasledujúcich kvartáloch tak s najväčšou pravdepodobnosťou bude k celkovým výnosom komerčných nehnuteľností prispievať najmä pravidelné inkasované nájomné, ktoré aktuálne dosahuje veľmi atraktívne úrovne.

Oddelenie riadenia investícií Spoločnosti priebežne monitoruje a vyhodnocuje vplyv vývoja finančných trhov na aktíva v majetku fondov. Správcovská spoločnosť na základe rozhodnutia valného zhromaždenia zo dňa 23.02.2026 vyplatila akcionárom Spoločnosti dividendu vo výške nerozdeleného zisku minulých období za roky 2023 a 2024 v celkovej sume 440 523 EUR. Kapitálová primeranosť Spoločnosti touto výplatou dividendy neklesla pod zákonom stanovenú minimálnu úroveň.

Správcovská spoločnosť predpokladá kontinuálne pokračovanie činnosti bez významných neistôt najmenej 12 mesiacov od dátumu vydania účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka bola zostavená 30. marca 2026 na adrese Einsteinova 24, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka, Slovenská republika.