

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

Správa nezávislého audítora
a účtovná závierka

za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2025

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná zvierka zostavená k 31. decembru 2025



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábřeží 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“)

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Fondu Privátny investičný fond 3, u.p.f., IAD Investments, správ. spol., a. s., ktorá obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2025;
- výkaz ziskov a strát za rok od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025; a
- poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

(„účtovná závierka“)

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Fondu k 31. decembru 2025 a výsledku jeho hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa Medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, „ISAs“). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky.

Od Spoločnosti a Fondu sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou auditorov (ďalej len „Etický kódex audítora“), vrátane etických požiadaviek 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, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite.



Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

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

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

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

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



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

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

Audítorská spoločnosť:

KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:

Ing. Štefan Karšay
Licencia UDVA č. 1210

Bratislava, 27. apríla 2026

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

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

k 31.12.2025

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 zvierka

riadna
 mimoriadna
 priebežná

riadna

schválená

mimoriadna

priebežná

Zostavená za obdobie

mesiac

od 0 1

do 1 2

rok

2 0 2 5

2 0 2 5

IČO

1 7 3 3 0 2 5 4

SK

NACE

6 6 . 3 0 . 0

(vyznačí sa

)

Bezprostredne

predchádzajúce

obdobie

mesiac

od 1 0

do 1 2

rok

2 0 2 4

2 0 2 4

Priložené súčasti účtovnej zvierky

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

PSC

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:

31.03.2026

Schválená dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:

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 31.12.2025

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)	49 395 299	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	42 014 296	33 539 771
a)	obchodovateľné akcie	-	-
b)	neobchodovateľné akcie	-	-
c)	podiely v obchodných spoločnostiach, ktoré nemajú formu cenného papiera	42 014 296	33 539 771
d)	obstaranie neobchodovateľných akcií a podielov v obchodných spoločnostiach	-	-
4.	Podielové listy	-	-
a)	otvorených podielových fondov	-	-
b)	ostatné	-	-
5.	Krátkodobé pohľadávky	1 510 000	-
a)	krátkodobé vklady v bankách	1 510 000	-
b)	krátkodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	-	-
c)	Iné	-	-
d)	obrátené repoobchody	-	-
6.	Dlhodobé pohľadávky	5 871 003	2 048 665
a)	dlhodobé vklady v bankách	-	-
b)	dlhodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	5 871 003	2 048 665
7.	Deriváty	-	-
8.	Drahé kovy	-	-
9.	Komodity	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 10 a 11)	1 365	100 482
10.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	1 365	100 482
11.	Ostatný majetok	-	-
	Aktíva spolu	49 396 664	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 31.12.2025

v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	938 760	1 544 768
1.	Závazky voči bankám	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov/ukončenia sporenia/ukončenia účasí	-	-
3.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	830 236	1 435 042
4.	Deriváty	-	-
5.	Repoobchody	-	-
6.	Závazky z vypožičania finančného majetku	-	-
7.	Závazky z vypožičania drahých kovov a komodít	-	-
8.	Ostatné záväzky	108 524	109 726
II.	Vlastné imanie	48 457 904	34 144 150
9.	Podielové listy/Dôchodkové jednotky/ Doplnkové dôchodkové jednotky, z toho	48 457 904	34 144 150
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	6 107 267	4 167 745
	Pasíva spolu	49 396 664	35 688 918

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 2025

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	242 833	-
1.1.	Úroky	242 833	-
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	7 244 554	5 612 031
I.	Výnos z majetku vo fonde	7 487 387	5 612 031
h.	Transakčné náklady	-	180
i.	Bankové a iné poplatky	130	78
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	7 487 257	5 611 773
j.	Náklady na financovanie fondu	285	60
j.1.	náklady na úroky	-	-
j.2.	zisky/straty zo zaistenia úrokov	-	-
j.3.	náklady na dane a poplatky	285	60
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde	7 486 972	5 611 713
k.	Náklady na	1 345 177	1 435 042
k.1.	odplatu za správu fondu	1 345 177	1 435 042
k.2.	odplatu za zhodnotenie majetku v dôchodkovom fonde/doplňkovom dôchodkovom fonde	-	-
l.	Náklady na odplaty za služby depozitára	28 328	8 210
m.	Náklady na audit účtovnej závierky	6 200	716
A.	Zisk alebo strata za účtovné obdobie	6 107 267	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

účetnej závierky zostavenej
k 31.12.2025
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 držiateľskej 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 31.12.2025

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 Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom na adrese Tomášikova 48, Bratislava 832 37, Slovenská republika, IČO: 00 151 653.

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 (päťdesiat tisíc 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.

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 .

Náklady za služby depozitára sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplaty za služby depozitára“. Na ťarchu majetku vo Fonde sa účtujú poplatky regulovanému trhu, subjektom zabezpečujúcim vyrovnanie obchodov s cennými papiermi, bankám a obchodníkom s cennými papiermi, poplatky za úschovu a správu zahraničných cenných papierov, poplatky za vedenie bankových účtov a prevody finančných prostriedkov, poplatky centrálnemu depozitárovi alebo členovi centrálného depozitára a subjektu so sídlom mimo územia Slovenskej republiky s obdobným predmetom činnosti.

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

c) *Zrážková daň z príjmu*

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

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

d) *Daň z príjmov podielového fondu*

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

e) *Vydávanie a vyplácanie podielových listov*

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

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

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

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

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

Pri zostavovaní účtovnej závierky neboli použité žiadne nové účtovné zásady alebo metódy, ktoré by mali vplyv na hospodársky výsledok, resp. čistý majetok Fondu. Údaje v Poznámkach účtovnej závierky sú vykázané na základe Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2018 č. MF/013724/2018-74, ktoré nadobudlo účinnosť 31. decembra 2018.

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 (+)	242 833	-
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	-	-
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(1 380 120)	(1 444 286)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(606 008)	1 444 768
5.	Výnosy z dividend (+)	-	-
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi a komoditami (+)	28	-
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané finančné nástroje, drahé kovy a komodity (+/-)	-	-
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a komodít (-)	(1 230 000)	(27 927 740)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplataenie 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	(2 973 267)	(27 927 258)
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	X	X
16.	Zníženie/ zvýšenie istín poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	(3 822 338)	(2 048 665)
17.	Obrat strany Dt záväzkov z obstarania podielov na podnikoch (-)	-	-
18.	Obrat strany Cr pohľadávok za predaj podielov na podnikoch (+)	-	-
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	(3 822 338)	(2 048 665)
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	X	X
19.	Emitované podielové listy - preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov/príspevky účastníkov (+)	8 206 488	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	8 206 488	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.	1 410 883	100 482
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	100 482	-
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	1 511 365	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	1 365	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	1 510 000	-
	Spolu	1 511 365	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	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	-
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových fondov/príspevky do doplňkových dôchodkových fondov	8 206 488	29 976 405
2.	Zisk alebo strata fondu	6 107 267	4 167 745
3.	Vloženie výnosov podielníkov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielníkom	-	-
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	14 313 755	34 144 150
A.	Čistý majetok na konci obdobia	48 457 904	34 144 150
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	37 630 742	29 976 405
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	1,287721	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	42 014 296	33 539 771
1.1.	nezaložené	42 014 296	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	42 014 296	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	42 014 296	33 539 771

Číslo riadku	5.I. EUR Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	1 510 000	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	1 510 000	-

Číslo riadku	5.II. EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	1 510 000	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	1 510 000	-

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	5.III. EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	1 510 000	66 518
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	1 510 000	66 518

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	5 871 003	-
7.	Nad päť rokov	-	2 048 665
	Spolu	5 871 003	2 048 665

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	5 871 003	-
7.	Nad päť rokov	-	2 048 665
	Spolu	5 871 003	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	5 871 003	2 048 665
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	5 871 003	2 048 665

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	10. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	1 365	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	Medzisúčtet - súvaha	1 365	100 482
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	1 365	100 482

Pasíva

Číslo riadku	3. Závazky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazky voči správ. spol. - správa	65 717	44 918
2.	Závazky voči správ. spol. – poplatky vstupný	2 512	-
3.	Závazky voči správ. spol. – poplatky variabilný	762 007	1 390 124
	Spolu	830 236	1 435 042

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazky voči depozitárovi	5 257	5 989
2.	Závazky voči podielnikom - prijaté preddavky	100 000	100 000
3.	Závazky - zrážková daň	-	-
4.	Závazky - audítor - výdavky budúcich období	3 267	716
5.	Závazky - ostatné	-	3 021
	Spolu	108 524	109 726

Výkaz ziskov a strát

Číslo riadku	1.1. Úroky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	-	-
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady v bankách	20 495	-
4.	Dlhové cenné papiere	-	-
5.	Pôžičky obchodným spoločnostiam	222 338	-
	Spolu	242 833	-

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	8.g. Zisk/strata z operácií s iným majetkom	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Zisky z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach	7 244 554	5 612 031
2.	Halierové vyrovnanie	-	-
3.	Výnosy zo zániku záväzkov	-	-
	Spolu	7 244 554	5 612 031

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

Číslo riadku	i. Bankové poplatky a iné poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bankové poplatky	130	78
2.	Burzové poplatky	-	-
3.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	-	-
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	-	-
	Spolu	130	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	40	-
3.	Náklady na register emitenta	245	60
	Spolu	285	60

Číslo riadku	k. Náklady na odplatu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
k.1.	odplatu za správu fondu	1 345 177	1 435 042
k.2.	odplatu za zhodnotenie majetku v dôchodkovom fonde	-	-
l.	Náklady na odplaty za služby depozitára	28 328	8 210
m.	náklady na audit účtovnej závierky	6 200	716
	Spolu	1 379 705	1 443 968

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 .

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 opcí	-	-
5.	Pohľadávky z amerických opcí	-	-
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*	42 014 296	33 539 771
12.	Hodnoty odovzdané do správy	-	-
13.	Hodnoty v evidencii	-	-
	Iné aktíva spolu	42 014 296	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 opcí	-	-
5.	Závazky z amerických opcí	-	-
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 SLSP u Depozitára.

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 .

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

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