

Poznámky k účtovnej závierke

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O FONDE

Prvý realitný fond, o.p.f. – IAD Investments, správ. spol., a.s.

Malý trh 2/A
811 08 Bratislava

Prvý realitný fond, o.p.f., bol založený rozhodnutím Národnej banky Slovenska, č. k. UDK-056/2006/KISS zo dňa 30.10.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02.11.2006, o povolení na vytvorenie špeciálneho podielového fondu s názvom: Prvý realitný fond, š.p.f., Investičná a Dôchodková, správ. spol., a.s., ktorý je vytvorený ako špeciálny podielový fond nehnuteľností na dobu neurčitú.

Správcovská spoločnosť

Správcom podielového fondu je IAD Investments, správ. spol., a.s. so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, IČO 17 330 254, je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., 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 správčovskú 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.. Internetová stránka správцovskej spoločnosti je www.iad.sk

Hlavná činnosť správцovskej spoločnosti

Hlavným predmetom činnosti správcovskej spoločnosti je:

- vytváranie a spravovanie podielových fondov podľa §27 odst. 1 a 2 Zákona,
- riadenie portfólia tvoreného jedným alebo viacerými finančnými nástrojmi v súlade s poverením klienta na základe zmluvy o riadení portfólia oddelene od portfólia iných klientov vo vzťahu k finančným nástrojom 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o cenných papieroch") podľa § 3 ods. 3 písm. a) Zákona (ďalej len "riadenie portfólia klienta"),
- poradenská činnosť vo veciach týkajúcich sa investovania do finančných nástrojov vo vzťahu k finančným nástrojom podľa § 5 ods. 1 písm. a) až d) zákona o cenných papieroch a podľa § 3 ods. 3 písm. b) Zákona (ďalej len "poradenská činnosť").

Členovia predstavenstva a dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31.12.2013:

Predstavenstvo	
Predseda:	Ing. Vladimír Bencz
Členovia:	Peter Lukáč MBA Borut Gorjup
Dozorná rada	
Členovia:	Ing. Vanda Vranská Ing. Róbert Bartek Mgr. Alexander Sekavčnik JUDr. Robert Pružinský

Depozitár

Depozitárom podielového fondu je Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava.
IČO: 36 854 140

Investičný profil fondu

Fond patrí do kategórie špeciálnych podielových fondov nehnuteľností. Je zameraný predovšetkým na investície do nehnuteľností (rezidenčné objekty, logistické centrá, obchodné centrá, kancelárske budovy, športové, relaxačné a ubytovacie zariadenia), majetkových účastí v realitných spoločnostiach. Investície sú orientované stredne konzervatívne.

Investičná stratégia fondu

Stratégia fondu je orientovaná na investovanie finančných prostriedkov predovšetkým do prenajatých komerčných nehnuteľností strednej veľkosti, administratívnych budov, investícií v rámci cestovného ruchu, regionálnych obchodných centier, logistických a skladovacích parkov. Významná časť portfólia bude investovaná aj do rezidenčných developerských projektov. Charakteristickým znakom riadenia majetku fondu je aktívne vyhľadávanie nehnuteľností, ktoré vykazujú znaky podhodnotenia alebo perspektívu budúceho rastu. Výber konkrétnej nehnuteľnosti a regiónu závisí od predpokladaného budúceho vývoja.

B. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

Nasledovné účtovné zásady a metódy boli účtovnou jednotkou aplikované konzistentne:

a) *Princíp zobrazenia a nepretržité trvanie spoločnosti*

Účtovná závierka podielového fondu, ktorá pozostáva zo súvahy k 31.12.2013, výkazu ziskov a strát 31.12.2013 a poznámok k účtovnej závierke bola zostavená ako riadna účtovná závierka na základe účtovníctva, vedeného v súlade so zákonom o účtovníctve a v súlade s príslušnými opatreniami MF SR, najmä Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 14. Decembra 2012 č. MF/23778/2012-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, obsahovom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy.

Táto účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu nepretržitého trvania podielového fondu (angl.: going concern).

Údaje v účtovnej závierke sú vyjadrené v EUR, pokiaľ nie je uvedené inak. Záporné hodnoty sú uvedené v zátvorkách.

Účtovná závierka bola zostavená za obdobie od 1.1.2013 do 31.12.2013 na princípoch časového rozlíšenia nákladov a výnosov a historických cien, s výnimkou cenných papierov oceňovaných reálnou hodnotou.

Účtovná závierka fondu k 31.12.2012 bola schválená valným zhromaždením správcovskej spoločnosti IAD Investments dňa 10.12.2013.

b) *Použitie nových účtovných metód a zásad, dôvod ich uplatnenia a vplyv na výsledok hospodárenia a čistý majetok fondu*

Opatrením MF SR z 14. decembra 2012 č. MF/23778/2012-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní zmenilo a doplnilo opatrenie MF SR z 13. decembra 2007 č. MF/25835/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, bola oproti predchádzajúcemu obdobiu zmenená forma a čiastočne aj obsahová náplň poznámok, najmä výkazu prehľad peňažných tokov. V súlade s uvedeným opatrením podielový fond upravil aj vykazovanie porovnateľného obdobia

Okrem vyššie uvedeného, podielový fond neuplatnil v porovnaní s predošlým obdobím žiadne iné nové účtovné metódy a zásady.

- c) *Spôsoby oceňovania majetku a záväzkov, metódy použité pri určení reálnych hodnôt majetku a záväzkov, cudzie meny a kurzy použité na prepočet cudzej meny na euro*

1. Informácie o spôsobe prepočtov cudzej meny na menu EUR

Finančný majetok a záväzky, ktorých obstarávací cena je vyjadrená v cudzej mene, sa prepočítava na eurá príslušným kurzom Európskej centrálnej banky („ECB“).

Operácie vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá podľa aktuálneho kurzu ECB. Ku dňu závierky sa zostatky účtov v cudzej mene prepočítajú podľa kurzu ECB platného ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje.

Realizované a nerealizované kurzové zisky alebo straty z operácií v cudzej mene, alebo z prepočtu majetku a záväzkov v cudzej mene, sú vykázané vo výkaze ziskov a strát ako „Čistý zisk/(strata) z devízových operácií“.

2. Deň uskutočnenia účtovného prípadu

Deň uskutočnenia účtovného prípadu kúpy alebo predaja cenného papiera je deň dohodnutia kúpy/predaja, ak dohodnutá doba medzi uzavretím zmluvy a dohodnutým vyrovnaním obchodu nie je dlhšia ako obvyklá doba na vyrovnanie obchodov podľa bežných obchodných zvyklostí na príslušnom trhu.

Ak je táto doba dlhšia, dňom uskutočnenia účtovného prípadu je prvý deň lehoty, počas ktorej má byť obchod podľa dohody vyrovnaný.

Za deň uskutočnenia účtovného prípadu sa pri zmluvách o derivátoch považuje deň, keď došlo k:

- uzavretiu príslušnej zmluvy,
- zmene reálnej hodnoty derivátu, alebo
- plneniu na základe zmluvy.

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

3. Cenné papiere

Všetky cenné papiere v portfóliu fondu sú účtované v okamihu dohodnutia obchodu a prvotne sa oceňujú v obstarávacej cene nezahŕňajúcej transakčné náklady. Každý nákup a predaj cenných papierov, ktorý si vyžaduje dodanie v lehote ustanovenej nariadením alebo trhovými zvyklosťami („obvyklý“ nákup a predaj) sa vykazuje ako pohotovú operáciu. Obchody s cennými papiermi, ktoré nespĺňajú podmienku obvyklého vyrovnania na príslušnom trhu cenných papierov, sa účtujú ako finančné deriváty (termínové operácie).

Obstarávací cena dlhových cenných papierov zahŕňa pohľadávky z časovo rozlíšených úrokov z kupónov. Pri dlhových cenných papieroch sa ich ocenenie zvyšuje o postupne dosahovaný úrok, ktorý je vypočítaný metódou efektívnej úrokovej miery, účtovaný v položke „Výnosy z úrokov (netto)“ výkazu ziskov a strát.

Prémia alebo diskont pri dlhových cenných papieroch sa účtuje ako úrokový náklad alebo výnos odo dňa obstarania cenného papiera do dňa predaja alebo splatnosti metódou efektívnej úrokovej miery, účtovaný v položke „Výnosy z úrokov (netto)“ výkazu ziskov a strát.

Cenné papiere sú následne ocenené reálnou hodnotou.

Reálna hodnota je správcovskou spoločnosťou určená, v súlade s ustanoveniami Zákona a Opatrením Národnej banky Slovenska č.3/2009 zo 16. júna 2009 o spôsobe určenia hodnoty majetku v podielovom fonde, ktoré upravuje spôsob určenia hodnoty majetku v podielovom fonde v platnom znení ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Za reálnu hodnotu finančného nástroja sa považuje cena, ktorú je možné dosiahnuť pri obchode s finančným nástrojom v nezávislej transakcii medzi informovanými a dobrovoľne zúčastnenými zmluvnými stranami - reálnou hodnotou finančného nástroja je aktuálna trhovú cenu finančného nástroja alebo teoretická cena finančného nástroja.

Trhovou cenou finančného nástroja je záverečný kurz finančného nástroja dosiahnutý na rozhodujúcom trhu zverejnený organizátorom rozhodujúceho regulovaného trhu alebo informačným systémom - ak záverečný kurz finančného nástroja nezahŕňa alikvotný úrokový výnos, na určenie trhovej ceny sa záverečný kurz zvýši o alikvotný úrokový výnos.

Teoretickou cenou finančného nástroja je kvalifikovaný odhad ceny finančného nástroja určený podľa postupu uvedeného v Opatrení NBS č.3/2009 zo 16. júna 2009. 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 a ostatné charakteristiky, v ktorej sú denominované platby plynúce z vlastníctva tohto cenného papiera.

Zmeny reálnych hodnôt cenných papierov sa účtujú na príslušnom účte účtovej skupiny 72 – Náklady operácie s cennými papiermi, alebo na príslušnom účte účtovej skupiny 63 – Výnosy z operácií s cennými papiermi a vykazujú sa ako „Čistý zisk/(strata) z operácií s cennými papiermi“ vo výkaze ziskov a strát. Pri úbytku cenných papierov sa oceňovací rozdiel účtuje na príslušnom účte účtovej skupiny 72 – Náklady na operácie s cennými papiermi, alebo na príslušnom účte účtovej skupiny 63 – Výnosy z operácií s cennými papiermi a vykazuje sa ako „Čistý zisk/(strata) z operácií s cennými papiermi“ vo výkaze ziskov a strát.

Ocenenie majetku oceňovaného reálnou hodnotou sa neupravuje o zníženie jeho hodnoty, pretože ocenenie reálnou hodnotou v sebe zahŕňa spolu s inými činiteľmi aj činiteľ zníženia hodnoty.

4. Krátkodobé pohľadávky

Krátkodobé pohľadávky predstavujú najmä prostriedky na vkladových účtoch splatných nad 24 hodín a účtujú sa v nominálnych hodnotách. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou. Časové rozlíšenie úrokových výnosov je súčasťou účtovnej hodnoty týchto pohľadávok.

5. Deriváty

Za derivát sa považuje finančný nástroj, ktorý súčasne spĺňa nasledujúce podmienky:

- a) jeho reálna hodnota sa mení v závislosti od zmeny úrokovej miery, ceny cenného papiera, kurzu cudzích mien, cenového indexu, úverového indexu, ratingu alebo podobnej premennej,
- b) nevyžaduje začiatkové čisté investície alebo vyžaduje začiatkové čisté investície, ktoré sú nižšie ako by sa vyžadovalo pri iných druhoch finančných nástrojov, ktoré podobne reagujú na zmeny v úverových faktoroch a trhových faktoroch,
- c) je dohodnutý a vyrovnaný k budúcemu dátumu, pričom doba od dohodnutia obchodu do jeho vyrovnania je dlhšia ako pri spotovej operácii.

Podľa zámeru, s ktorým boli deriváty dohodnuté, sa členia na:

- a) deriváty určené na obchodovanie,
- b) zabezpečovacie deriváty.

V zmysle § 88 ods.1 písmeno g) Zákona možno majetok v otvorenom podielovom fonde investovať aj do finančných derivátov. Všetky deriváty v majetku podielového fondu sú klasifikované ako zabezpečovacie deriváty, pričom spĺňajú definované požiadavky pre účtovanie hedgingu:

1. zodpovedajú stratégii dôchodkového fondu v riadení rizík,
2. zabezpečovací vzťah je od začiatku formálne zdokumentovaný, pričom dokumentácia umožňuje identifikáciu zabezpečovaných nástrojov, zabezpečovacích nástrojov a zabezpečovaného rizika. Dokumentácia zároveň preukazuje efektívnosť zabezpečenia, ako aj spôsob hodnotenia efektívnosti,
3. zabezpečenie je vysoko efektívne, t.j. v priebehu zabezpečovacieho vzťahu zodpovedajú zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích nástrojov zmenám reálnych hodnôt zabezpečovaných nástrojov zodpovedajúcich zabezpečovanému riziku v rozpätí 80 % až 125 %.

Deriváty sa účtujú na podsúvahových a súvahových účtoch odo dňa dohodnutia obchodu do dňa posledného vyrovnania, alebo ukončenia, uplatnenia práva, ich predaja alebo spätného nákupu.

Finančné deriváty sa vykazujú v reálnej hodnote. Reálna hodnota derivátov je v súvahe zahrnutá v položke „Deriváty“. Reálna hodnota finančných derivátov vychádza z kótovaných trhových cien alebo oceňovacích modelov, ktoré zohľadňujú súčasnú trhovú a zmluvnú hodnotu základového nástroja, ako aj časovú hodnotu a výnosovú krivku alebo faktory volatility vzťahujúce sa na predmetné pozície.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú oproti príslušným nákladovým a výnosovým účtom účtovných skupín 71 – Náklady na finančné činnosti, resp. 61- Výnosy z finančných činností.

Zisky a straty z derivátov z efektívnej časti zabezpečenia sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát spolu s príslušným druhom nákladov, ktorý vznikol zo zabezpečovaného nástroja. Neefektívna časť derivátov je vykázaná v položke „Čistý zisk/(strata) z derivátových operácií“.

6. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov (peňažné prostriedky v hotovosti, peňažné prostriedky v banke splatné na požiadanie, vklady v bankách so splatnosťou do 24 hodín, úvery poskytnuté bankám na jeden deň, štátne pokladničné poukážky a pokladničné poukazy NBS s dohodnutou dobou splatnosti do 3 mesiacov) sa účtujú v nominálnych hodnotách. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

7. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Vzniknuté úrokové náklady vzťahujúce sa k záväzkom sú ku dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vykazované spoločne s týmito záväzkami.

8. Zásady a postupy úpravy ocenenia majetku o predpokladané zníženie jeho hodnoty

Ocenenie majetku, ktorý sa neoceňuje reálnou hodnotou, sa v účtovnej závierke upravuje o predpokladané zníženie jeho hodnoty.

Pri inventarizácii sa v rámci zisťovania skutočného stavu majetku zisťuje, či je odôvodnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku a ak je predpoklad zníženia hodnoty majetku odôvodnený, odhaduje sa hodnota tohto zníženia. O odhadnutú hodnotu zníženia hodnoty majetku sa upraví jeho ocenenie.

Predpoklad zníženia hodnoty finančného majetku je odôvodnený, ak po obstaraní tohto majetku správcovskou spoločnosťou na účet fondu nastala skutočnosť alebo viac skutočností, alebo sa udiala udalosť alebo viac udalostí, ktoré zapríčiňujú zníženie odhadu diskontovaných budúcich peňažných tokov z tohto majetku v porovnaní s diskontovanými dohodnutými budúcimi peňažnými tokmi z tohto majetku.

9. Úrokové výnosy a úrokové náklady

Ako úrokové výnosy/náklady sa pri dlhopisoch s kupónmi účtuje postupne dosahovaný rozdiel medzi menovitou hodnotou a čistou obstarávacou cenou dlhopisu (prémia alebo diskont) a postupne dosahovaný úrok z kupónu (ďalej len „AÚV“) určený v emisných podmienkach. Čistou obstarávacou cenou sa rozumie obstarávacia cena znížená o už dosiahnutý úrok z kupónu ku dňu obstarania cenného papiera.

Pri dlhopisoch bez kupónov a štátnych pokladničných poukážkach sa ako úrokový výnos/náklad účtuje postupne dosahovaný rozdiel medzi menovitou hodnotou a obstarávacou cenou.

Podielový fond používa na výpočet úrokových výnosov z cenných papierov metódu efektívnej úrokovej miery. Uvedená metóda predstavuje spôsob výpočtu úrokových výnosov pomocou konštantnej miery návratnosti, na základe obstarávacej ceny a očakávaných budúcich peňažných tokov k dátumu obstarania.

Časové rozlíšenie úrokových výnosov, resp. úrokových nákladov vzťahujúce sa k jednotlivým položkám majetku a záväzkov je vykazované na príslušných účtoch týchto položiek. Úrokové výnosy a náklady sú účtované do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia a sú vykazované v riadkoch výkazu ziskov a strát „Výnosy z úrokov (netto)“.

10. 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.

11. Vydávanie a vyplácanie podielových listov

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

Spôsob výpočtu hodnoty podielového listu je bližšie uvedený v poznámke „Výnosy na podiel“ v bode G poznámok.

Podielový fond účtuje o podieloch podielnikov na účte účtovnej skupiny 56 - Ostatné kapitálové fondy. V súvahe sú podiely podielnikov vykázané v položke „Podielové listy“ vo vlastnom imaní.

12. Správcovské poplatky a poplatky depozitárovi

Správcovskej spoločnosti prináleží za správu podielového fondu odplata. Správcovské poplatky sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplatu za správu fondu“.

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. Depozitárovi za výkon činnosti prináleží odplata. Náklady za služby depozitára sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplaty za služby depozitára“.

13. Poplatky za overenie účtovnej závierky

Poplatok za overenie účtovnej závierky podielového fondu sa účtuje a vykazuje ako náklad podielového fondu v položke „Náklady na audit účtovnej závierky“.

14. 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. K 31.12.2013 fond splňal všetky tieto limity a obmedzenia.

15. Ďalšie informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metódach

V zmysle § 55 ods. 2 Zákona 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. Táto povinnosť sa pokladá za splnenú aj vydaním podielových listov podielníkovi v hodnote zodpovedajúcej týmto výnosom alebo zahrnutím do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov, ak je takáto možnosť uvedená v štatúte.

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

C. PREHLAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	1 964 963	1 540 749
2.	Pohľadávky z úrokov, odplát a provízií (-)	(8 776 476)	(20 861 555)
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(1 395 827)	(689 239)
4.	Závázky z úrokov, odplát a provízií (+)	91 312	1 084 764
5.	Výnosy z dividend (+)	0	0
6.	Pohľadávky za dividendy (-)	0	0
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s CP, drahými kovmi a nehnuteľnosťami(+)	1 167 961	1 202 715
8.	Pohľadávky za predané CP, drahé kovy a nehnuteľnosti(-)	0	0
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(14 080 951)	(2 396 097)
10.	Závázky na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	0	0
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	0	0
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(1 843)	(1 984)
13.	Závázky voči dodávateľom (+)	(48)	200
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	0	0
15.	Závazok na zrážkovú daň z príjmov (+)	0	0
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(21 030 909)	(15 328 253)
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	X	X
16.	Obstaranie nehnuteľností	0	0
17.	Závázky z obstarania nehnuteľností (+)	0	0
18.	Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)	0	0
19.	Pohľadávky na dividendy z realitných spoločností (-)	0	0
20.	Zníženie/ zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	0	0
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	0	0
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	X	X
21.	Emitované PL - preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov (+)	31 463 003	21 669 744
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	10 433 885	6 793 553
23.	Závázky z výstupov z fondov a záväzky za vrátené PL/pohľadávky z prestupov do (+/-)	0	0
24.	Dedičstvá (-)	0	0
25.	Závázky na výplatu dedičstiev (+)	0	0
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	0	0
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých dlhodobých úverov (+/-)	0	0
28.	Náklady na úroky za dlhodobé úroky (-)	0	0
29.	Závázky za úroky za dlhodobé úroky (+)	0	0
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	21 029 118	21 669 744
IV.	Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	0	0
V.	Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov I.+II.+III.+IV.	(1 791)	(452 062)
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	327 668	779 730
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	325 877	327 668

D. PREHLAD O ZMENÁCH V ČISTOM MAJETKU FONDU (EUR)

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
I	Čistý majetok na začiatku obdobia	45 827 112	29 471 073
a	počet podielov	819 601 415	548 308 134
b	hodnota 1 podielu	0,055914	0,053749
1	Upísané podielové listy	31 463 003	21 669 744
2	Zisk alebo strata fondu	2 357 502	1 479 848
3	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu		
4	Výplata výnosov podielnikom		
5	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu		
6	Vrátené podielové listy	(10 433 889)	(6 793 553)
II	Nárast / pokles čistého majetku	23 386 616	16 356 039
A	Čistý majetok na konci obdobia	69 213 728	45 827 112
a	počet podielov	1 190 977 267	819 601 415
b	hodnota 1 podielu	0,058115	0,055914

E. POZNÁMKY K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKU A STRÁT

Aktíva

1. Podiely v realitných spoločnostiach

Štruktúra podielov v realitných spoločnostiach k 31.decembru 2013 a k 31.decembru 2012 bola nasledovná:

Číslo riadku	2.II.Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	27 495 272	18 017 849
2.	USD	0	0
3.	JPY	0	0
4.	CHF	0	0
5.	GBP	0	0
6.	SEK	0	0
7.	CZK	0	0
8.	HUF	0	0
9.	PLN	0	0
10.	CAD	0	0
	Spolu	27 495 272	18 017 849

2. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam k 31.decembru 2013 a k31.decembru 2012 bola nasledovná:

Číslo riadku	6.I Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1	Do jedného mesiaca	0	0
2	Do troch mesiacov	0	0
3	Do šiestich mesiacov	0	0
4	Do jedného roku	0	1 181 464
5	Do dvoch rokov	0	0
6	Do piatich rokov	0	0
7	Nad päť rokov	19 556 681	9 559 802
	Spolu	19 556 681	10 741 266

Číslo riadku	6.I Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1	Do jedného mesiaca	0	0
2	Do troch mesiacov	0	0
3	Do šiestich mesiacov	0	0
4	Do jedného roku	0	1 181 464
5	Do dvoch rokov	0	0
6	Do piatich rokov	0	0
7	Nad päť rokov	19 556 681	9 559 802
	Spolu	19 556 681	10 741 266

3. Podielové listy

Štruktúra podielových listov k 31.decembru 2013 a k 31.decembru 2012 bola nasledovná:

Číslo riadku	7.I. Podielové listy (PL)	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	1 082 406	967 451
1.1.	nezaložené	1 082 406	967 451
1.2.	založené v repoobchodoch	0	0
1.3.	založené	0	0
2.	PL ostatné	511 984	0
2.1.	nezaložené	511 984	0
2.2.	založené v repoobchodoch	0	0
2.3.	založené	0	0
	Spolu	1 594 390	967 451

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	1 594 390	967 451
2.	USD	0	0
3.	JPY	0	0
4.	CHF	0	0
5.	GBP	0	0
6.	SEK	0	0
7.	CZK	0	0
8.	HUF	0	0
9.	PLN	0	0
10.	CAD	0	0
11.	AUD	0	0
12.	Ostatné meny	0	0
	Spolu	1 594 390	967 451

4. Dlhopisy

Štruktúra dlhopisov k 31.decembru 2013 a k 31. Decembru 2012 bola nasledovná:

Číslo riadku	8.I. Dlhopisy podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	0	0
2.	Do troch mesiacov	0	0
3.	Do šiestich mesiacov	0	0
4.	Do jedného roku	2 292 831	0
5.	Do dvoch rokov	200 826	0
6.	Do piatich rokov	1 273 003	706 410
7.	Nad päť rokov	177 858	0
	Spolu	3 944 518	706 410

Číslo riadku	8.II. Dlhopisy podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	0	0
2.	Do troch mesiacov	0	0
3.	Do šiestich mesiacov	366 883	0
4.	Do jedného roku	2 176 196	0
5.	Do dvoch rokov	731 592	249 812
6.	Do piatich rokov	669 847	456 598
7.	Nad päť rokov	0	0
	Spolu	3 944 518	706 410

Číslo riadku	8.III. Dlhopisy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Dlhopisy bez kupónov	2 026 082	0
1.1.	nezaložené	2 026 082	0
1.2.	založené v repoobchodoch	0	0
1.3.	založené	0	0
2.	Dlhopisy s kupónmi	1 918 436	706 410
2.1.	nezaložené	1 467 833	256 269
2.2.	založené v repoobchodoch	0	0
2.3.	založené	450 603	450 141
	Spolu	3 944 518	706 410

5. Krátkodobé pohľadávky

Štruktúra krátkodobých pohľadávok k 31.decembru 2013 a k 31.decembru 2012 bola nasledovná:

Číslo riadku	9.I.EUR. Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1	Do jedného mesiaca	13 377 079	2 100 299
2	Do troch mesiacov	503 773	11 932 583
3	Do šiestich mesiacov	0	0
4	Do jedného roku	2 613 113	2 414 496
	Spolu	16 493 965	16 447 378

Číslo riadku	9.I.EUR. Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1	Do jedného mesiaca	13 880 852	13 729 715
2	Do troch mesiacov	0	303 168
3	Do šiestich mesiacov	0	306 521
4	Do jedného roku	2 613 113	2 107 974
	Spolu	16 493 965	16 447 378

6. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Štruktúra peňažných prostriedkov a ekvivalentov peňažných prostriedkov k 31.decembru 2013 a k 31.decembru 2012 bola nasledovná:

Číslo riadku	12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	314 633	261 168
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	0	0
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	0	0
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	0	0
x	Medzisúččet - súvaha	314 633	261 168
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	0	0
	Spolu	314 633	261 168

Číslo riadku	12. CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	11 244	66 500
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	0	0
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	0	0
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	0	0
x	Medzisúččet - súvaha	11 244	66 500
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	0	0
	Spolu	11 244	66 500

7. Ostatný majetok

Štruktúra ostatného majetku k 31.decembru 2013 a k 31.decembru 2012 bola nasledovná:

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Pohľadávka - poskytnuté zálohy	160 283	250 000
2.	Pohľadávka - poskytnuté zálohy	9 015	8 081
	Spolu	169 298	258 081

Pasíva

1. Závazky z vrátenia podielov

Štruktúra záväzkov z vrátenia podielov k 31.decembru 2013 a k 31.decembru 2012 bola nasledovná:

Číslo riadku	2. Závazky z vrátenia podielov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	24 142	45 134
2.	Do troch mesiacov	0	0
3.	Do šiestich mesiacov	0	0
4.	Do jedného roku	0	0
	Spolu	24 142	45 134

2. Závazky voči správcovskej spoločnosti

Závazky voči správcovskej spoločnosti predstavujú najmä záväzky z odplát za správu fondu a za vstupné a výstupné poplatky.

Štruktúra týchto záväzkov k 31.decembru 2013 a k 31.decembru 2012 bola nasledovná:

Číslo riadku	5. Závazky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazky voči správ. spol. - správa fondu	91 021	88 515
2.	Závazky voči správ. spol. - poplatky	49 885	21 597
	Spolu	140 906	110 112

3. Závazky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti

Štruktúra záväzkov k 31.decembru 2013 a k 31.decembru 2012 bola nasledovná:

Číslo riadku	6.I. Závazky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	0	0
2.	Do troch mesiacov	0	0
3.	Do šiestich mesiacov	0	0
4.	Do jedného roku	0	1 345 000
5.	Do dvoch rokov	0	0
6.	Do piatich rokov	0	0
7.	Nad päť rokov	0	0
	Spolu	0	1 345 000

Číslo riadku	6.II. záväzky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	0	0
2.	Do troch mesiacov	0	0
3.	Do šiestich mesiacov	0	1 345 000
4.	Do jedného roku	0	0
5.	Do dvoch rokov	0	0
6.	Do piatich rokov	0	0
7.	Nad päť rokov	0	0
	Spolu	0	1 345 000

4. Ostatné záväzky

Štruktúra derivátov pasívnym zostatkom k 31.decembru 2013 a k 31.decembru 2012 bola nasledovná:

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazky voči depozitárovi	22 217	13 539
2.	Závazky voči podielnikom - prijaté preddavky	174 900	93 391
3.	Závazky - zrážková daň	2 357	15 683
4.	Závazky - auditor	1 752	1 800
5.	Závazky - výdavky budúcich období	0	0
6.	Závazky - dodávateľia	0	14 332
	Spolu	201 226	138 745

Výkaz ziskov a strát

1. Výnosy z úrokov

Štruktúra úrokových výnosov za roky 2013 a 2012:

Číslo riadku	1.1. Úroky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	408	132
2.	Reverzné repoobchody	0	0
3.	Vklady	130 502	118 045
4.	Dlhové cenné papiere	97 542	141 767
5.	Úrok z pôžičky	1 724 101	1 223 933
	Spolu	1 952 553	1 483 877

2. Výnosy z podielových listov

Štruktúra výnosov z podielových listov za roky 2013 a 2012:

Číslo riadku	3. Výnosy z podielových listov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Otvorené podielové fondy	39 349	15 265
2.	Uzatvorené podielové fondy	0	0
3.	Špeciálne podielové fondy	0	0
4.	Špeciálne podielové fondy nehnuteľností	0	0
	Spolu	39 349	15 265

3. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach

Štruktúra výnosov z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach za roky 2013 a 2012:

Číslo riadku	4. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	1 804 226	633 882
2.	USD	0	0
3.	JPY	0	0
4.	CHF	0	0
5.	GBP	0	0
6.	SEK	0	0
7.	CZK	0	0
8.	HUF	0	0
9.	PLN	0	0
10.	CAD	0	0
11.	AUD	0	0
12.	Ostatné meny	0	0
	Spolu	1 804 226	633 882

4. Zisk/strata z cenných papierov

Štruktúra čistého zisku/straty z cenných papierov za roky 2013 a 2012:

Číslo riadku	6/b.. Zisk/strata z cenných papierov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Výnosy z predaja a precenenia cenných papierov	7430	0
2.	Náklady z predaja a precenenia cenných papierov	(10 005)	0
	Spolu	(2 575)	0

5. Zisk/Strata z devízových operácií

Štruktúra čistého zisku/straty z devízových operácií za roky 2013 a 2012:

Číslo riadku	7./c. Zisk/strata z devíz	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	0	0
2.	USD	0	0
3.	JPY	0	0
4.	CHF	0	0
5.	GBP	0	0
6.	SEK	0	0
7.	CZK	(39 038)	2 693
8.	HUF	0	0
9.	PLN	0	0
10.	CAD	0	0
11.	AUD	0	0
12.	Ostatné meny	0	0
	Spolu	(39 038)	2 693

6. Zisk/Strata z operácií s iným majetkom

Štruktúra čistého zisku/straty z operácií s iným majetkom za roky 2013 a 2012:

Číslo riadku	8./d.. Zisk/strata z predaja iného majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1	Výnosy zo zániku záväzkov	6090	0
2	Výnosy -halierové vyrovnanie	48	352
	Spolu	657	352

7. Transakčné náklady

Štruktúra transakčných nákladov za roky 2013 a 2012:

Číslo riadku	e. Transakčné poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Transakcie	931	150
	Spolu	931	150

8. Náklady na financovanie fondu

Štruktúra nákladov na financovanie fondu za roky 2013 a 2012:

Číslo riadku	g. Náklady na financovanie fondu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
g1	Náklady na úroky	0	0
g2	výsledok zaistenia úrokov	0	0
g3	náklady na dane a poplatky	381 370	18 286
	Spolu	381 370	18 286

Číslo riadku	k. Náklady na odplatu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	114 397	68 122
i.	odplatu za správu fondu	899 129	567 679
j.	náklady na audit účtovnej závierky	1 843	1 984

Náklady na odplatu za správu fondu

Sadzba odplaty správcovskej spoločnosti za správu podielového fondu je 1,500% p.a. priemernej ročnej čistej hodnoty majetku v podielovom fonde. Odplata správcovskej spoločnosti za správu podielového fondu sa vypočítava v alikvotnej výške pri každom oceňovaní majetku v podielovom fonde a uhrádza sa jeden krát za kalendárni mesiac.

Náklady na odplatu za služby depozitára

Výška odplaty za výkon depozitára za jeden rok(vrátane DPH) je 0,192% priemernej ročnej čistej hodnoty majetku v podielovom fonde.

F. PREHĽAD O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

Fond k 31.12.2013 a k 31.12.2012 neevidoval žiadne podsúvahové položky.

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 významným udalostiam, ktoré by ovplyvnili uvedené údaje.