

Správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde za kalendárny rok 2016

podľa § 187 zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov (ZKI)

Správcovská spoločnosť: **IAD Investments, správ. spol., a.s.**, Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava 1

zapísaná na Okresnom súde Bratislava I, dňa 18.10.1991, oddiel Sa, vložka č. 182/B

Podielový fond:

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

Údaje o stave a zmene majetku fondu za rok	2016
1. Stav majetku (v EUR)	
a) Prevoditeľné cenné papiere	7 186 879
aa) akcie	0
ab) dlhopisy	4 447 303
ac) iné cenné papiere	2 739 576
b) Nástroje peňažného trhu	2 016 712
c) Účty v bankách	8 002 491
ca) bežný účet	2 895 833
cb) vkladové účty	5 106 659
d) Iný majetok	113 953 590
e) Celková hodnota majetku	131 159 672
f) Závazky	7 270 224
g) Čistá hodnota majetku	123 889 448
2. Počet podielov podielového fondu v obehu (v ks)	1 905 042 611
3. Čistá hodnota podielu (v EUR)	0,065029
4. Stav cenných papierov a nástrojov peňaž.trhu v majetku v EUR	
a) Prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na trhu kótovaných CP BCP	3 295 953
b) Prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na inom regulovanom trhu	0
c) Prevoditeľné CP z nových emisií podľa § 88 ods. 1 písm. d) ZKI	0
d) Nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. h) ZKI	0
e) Ost. prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. i) ZKI	3 168 062
f) Deriváty prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	0
g) Deriváty neprijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	0
h) Podielové listy iných podielových fondov alebo cenné papiere zahraničných subjektov KI	2 739 577
i) Iný majetok neuvedený v písmenách a) až h)	34 362 936

Členenie portfólia podľa % podielu cenných papierov na celkovom majetku:	
EUR MÚRS VIVAIO s. r. l. 13973291001	0,27%
EUR MÚRS RiGa Office West s. r. o. 24278084	6,55%
EUR MÚRS STAVEBNÝ HOLDING 35879173	1,96%
EUR MÚRS NR Invest 36672785	2,37%
EUR MÚRS CR Invest 36705063	0,46%
EUR MÚRS MT Invest 36786152	3,09%
EUR MÚRS LOGIS Invest 44643004	5,07%
EUR MÚRS RF Invest 46144404	1,54%
EUR MÚRS Nová Nitra I. 46673318	1,02%
EUR MÚRS AQ Invest 47238038	2,43%
EUR MÚRS Wellness Invest, a.s 47240008	0,03%
EUR MÚRS Nová Nitra II 47255820	1,41%
EUR DLH Wellness KOVÁČOVÁ SK4120008723	0,02%
EUR DLH Bory Mall 01 SK4120010448	0,23%
EUR DLH Dlhopis Penta 20 SK4120010596	0,08%
EUR DLH CIPFSK 5.85 04/16/18 SK4120010653	0,16%
EUR DLH Pro Partners Holding III. SK4120010729	2,36%
EUR DLH Dlhopis Pure Energy Bond II. SK4120011164	0,16%
EUR DLH Digital Park 06 SK4120011404	0,39%
EUR PF IAD Energy Fund, o.p.f EFIAD	0,30%
EUR PF HB REAVIS CE REIF (Sub-Fund) LU0625186423	1,79%
EUR ZME SIB-00075:31.10.2016-02.11.2017 ZME-SIB-0075	1,54%
5. Údaje o zmenách v stave portfólia v priebehu roka (EUR)	
Čistá hodnota majetku k 31.12.2015	101 470 575
Nákup cenných papierov	2 706 403
Predaj cenných papierov	915 789
Výplata výnosov za rok 2016	0
Čistá hodnota majetku k 31.12.2016	123 889 448
6. Údaje o vývoji majetku v priebehu lehoty na podávanie správ (EUR)	
a) výnosy z akcií,	0
b) výnosy z dlhopisov,	188 941
c) výnosy z iných cenných papierov,	105 057
d) výnosy z nástrojov peňažného trhu,	110 000
e) výnosy z vkladových a bežných účtov,	46 687
f) kapitálové výnosy,	10 012 495
g) iné výnosy,	1 312
h) výdavky na správu,	2 019 236
i) výdavky na depozitára,	215 385
j) iné výdavky a poplatky,	4 283 726
k) čistý výnos,	3 946 145
l) výplaty podielov na zisku,	0
m) znovu investované výnosy,	0
n) zvýšenie alebo zníženie majetku v PF a zoznam spol., ktoré zapríčinili zníž. majetku v PF z titulu zmien kurzov CP alebo likvidácie spoločnosti: zníženie majetku nenastalo z dôvodu zmien kurzov a v majetku podielového fondu sa nenachádzali CP žiadnej spoločnosti, ktorá by bola v likvidácii.	22 418 873
o) zvýšenie alebo zníženie hodnoty akcií,	0
p) náklady spojené s obchodovaním majetku v podielovom fonde,	0
r) iné zmeny, ktoré sa týkajú majetku alebo záväzkov v podielovom fonde	6 656 668

7. Porovnanie troch posledných rokov v štruktúre súvahy a výkazu strát:			
S Ú V A H A (vEUR)			
AKTÍVA	2016	2015	2014
I. Investičný majetok (súčet položiek 1 až 7)	128 263 839	100 958 087	86 871 569
1. Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	38 663 773	-	-
2. Podiely v realitných spoločnostiach	34 362 936	34 357 651	31 701 622
3. Obstananie nehnuteľností	-	-	-
4. Investície do nehnuteľností	-	-	-
5. Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-	-
6. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	40 923 006	42 629 357	41 034 706
a) krátkodobé	-	-	-
b) dlhodobé	40 923 006	42 629 357	41 034 706
7. Podielové listy otvorených podielových fondov	2 739 576	3 463 656	3 325 140
8. dlhopisy	6 464 015	6 064 704	2 753 474
a) bez kupónov	2 016 712	2 018 685	733 091
b) s kupónmi	4 447 303	4 046 019	2 020 383
9. Krátkodobé pohľadávky voči bankám	5 110 533	14 442 719	8 056 627
10. Obrátené repoobchody	-	-	-
11. Deriváty	-	-	-
II. Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	2 895 833	1 126 044	1 777 966
12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	2 895 833	1 125 678	1 617 683
13. Ostatný majetok	-	366	160 283
Aktiva spolu	131 159 672	102 084 131	88 649 535
P A S Í V A	2016	2015	2014
I. Závazky (súčet položiek 1 až 8)	7 270 224	613 556	750 043
1. Krátkodobé úvery	6 015 781	-	-
2. Závazky z vrátenia podielov	73 397	45 775	17 579
3. Deriváty	-	-	-
4. Repoobchody	-	-	-
5. Závazky voči správcovskej spoločnosti	239 033	245 245	196 990
6. Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-	-
a) krátkodobé	-	-	-
b) dlhodobé	-	-	-
7. Hypotekárne úvery	-	-	-
8. Ostatné záväzky	942 013	322 536	535 474
II. Vlastné imanie (súčet položiek 9 až 12)	123 889 448	101 470 575	87 899 492
9. Podielové listy, z toho	123 889 448	101 470 575	84 783 827
a) fondy z ocenenia	-	-	-
b) zisk alebo strata za účtovné obdobie	3 946 145	3 609 914	3 115 665
Pasíva	131 159 672	102 084 131	88 649 535

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT	2016	2015	2014
1. Výnosy z úrokov	2 610 274	3 939 937	2 987 641
1a. úroky z finančného prenájmu	-	-	0
1b. iné úroky	2 610 274	3 939 937	2 987 641
2. Výnosy z prenájmu	-	-	0
3. Výnosy z podielových listov	105 057	111 527	25 530
4. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	3 757 474	1 509 675	1 496 938
5. Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-	0
a. Náklady na predané nehnuteľnosti	-	-	0
6./b. zisk alebo strata z cenných papierov	205 889	102 708	81 288
7./c. Čistý zisk alebo strata z devíz	(10 705)	(11 593)	(6 889)
8./d. Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	1 311	988	817
I. Výnos z majetku vo фонде	6 669 300	5 653 242	4 585 325
e. Transakčné náklady	1 870	1 084	755
f. Náklady na odplaty a provízie	0	0	0
II. Čistý výnos z majetku vo фонде	6 667 430	5 652 158	4 584 570
g. Náklady na financovanie fondu	473 403	248 568	137 561
g.1. náklady na úroky	-	-	0
g.2. výsledok zaistenia úrokov	-	-	0
g.3. náklady na dane a poplatky	473 403	248 568	137 561
III. Čistý zisk / strata zo správy majetku vo фонде	6 194 027	5 403 590	4 447 009
h. Náklady na odplaty za služby depozitára	215 385	184 943	149 544
i. Náklady na odplatu za správu fondu	2 019 236	1 595 273	1 168 312
j. Náklady na audit účtovnej závierky	13 261	13 460	13 488
A. Zisk alebo strata fondu	3 946 145	3 609 914	3 115 665

Ďalšie údaje o фонде	2016	2015	2014
Celková čistá hodnota majetku (EUR)	123 889 448	101 470 575	87 899 493
Počet podielov v obehu (tis. ks)	1 905 043	1 617 023	1 454 105
Čistá hodnota podielu (EUR)	0,065029	0,062751	0,060449
Počet vydaných podielov (tis. ks)	687 662	488 734	568 109
Suma vydaných podielov (EUR)	44 021 886	30 046 469	34 190 720
Počet vyplatených podielov (tis. ks)	399 643	325 816	304 981
Suma vyplatených podielov (EUR)	25 549 158	20 085 288	18 006 253

8. Počas roka 2016 spoločnosť nevyužívala pri správe majetku v podielovom фонде postupy a nástroje podľa §100 ods. 2 ZKl. Celková hodnota záväzkov z činnosti správ. spol. s majetkom v podielovom фонде je 239 tis. EUR

9. Správa o výkone hlasovacích práv spojených s cennými papiermi v majetku v podielovom фонде: V roku 2016 sa spoločnosť zúčastnila valných zhromaždení realitných spoločností, v ktorých má Prvý realitný fond, o.p.f. majetkovú účasť.

10. Špeciálny podielový fond nehnuteľností

a) identifikácia každej nehnuteľnosti v majetku špeciálneho podielového fondu a jej hodnota podľa znaleckého posudku

V majetku fondu nie je k 31.12.2016 žiadna nehnuteľnosť

b) údaje o zisku /strate za účt. obd. pri predaji každej nehnut.

V roku 2016 nebola predávaná nehnuteľnosť z majetku vo фонде.

c) pri správe majetku nevyužíva správcovská spoločnosť služby realitnej kancelárie.

12. Údaje o zásadách odmeňovania spoločnosti: Odmena zamestnancov podľa §35 ods. 9 ZKl (v tomto bode ďalej len „zamestnanec“) má pevnú zložku (tzv. mzda zamestnanca) a pohyblivú zložku. Zásady odmeňovania spoločnosti sa vzťahujú na pohyblivé zložky odmeňovania, ktorých výška a poskytovanie je viazané na výsledky hodnotenia výkonnosti resp. na plnenie cieľov súvisiacich s výkonom funkcií zamestnancov.

Spoločnosť vyplatila za rok 2016 zamestnancom pevné zložky celkového odmeňovania vo výške päťstosedemtisíc dvestodevätidesiat eur a pohyblivé zložky celkového odmeňovania vo výške stojedemtisíc stodvadsaťdva eur, pričom počet zamestnancov bol šesťnásť. Priamo z majetku podielového fondu nebol zamestnancom vyplatený žiaden podiel na zisku ani výkonnostný poplatok.

Hodnotenie výkonnosti členov dozornej rady spoločnosti vykonáva valné zhromaždenie IAD, hodnotenie výkonnosti člena predstavenstva spoločnosti vykonávajú nezávisle dvaja iní členovia predstavenstva spoločnosti, hodnotenie výkonnosti zamestnancov vykonáva výkonný riaditeľ spoločnosti. Výška pohyblivej zložky odmeny závisí od výkonnosti zamestnanca, ktorá je kvalifikovane stanovená. Obdobím pre hodnotenie výkonnosti zamestnancov teda tzv. aktuálnym obdobím je rok, t.j. 12 mesiacov, pričom výkonnosť zamestnancov sa hodnotí v poslednom mesiaci aktuálneho obdobia a pozostáva z hodnotenia kľúčových povinností a úloh, schopností, pracovného a sociálneho správania zamestnanca a obsahuje kvantitatívne a/alebo kvalitatívne kritériá (týkajúce sa oddelenia, zamestnanca), ktorých hodnoteniu sa prikladá určité percento váhy z celkového hodnotenia v závislosti od kategórie zamestnanca.

Dozorná rada spoločnosti v roku 2016 preskúmala všeobecné princípy zásad odmeňovania spoločnosti a nemala k nim výhrady. Dozorná rada spoločnosti preskúmala uplatňovanie zásad odmeňovania za rok 2015 u zamestnancov a nemala k spôsobu uplatňovaniu zásad výhrady.

Za rok 2016 sa zásady odmeňovania spoločnosti závažne nemenili.

Audit ročnej účtovnej závierky podielového fondu vykonáva KPMG Slovensko spol. s r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 820 04 Bratislava 24 - audítor SKAU - licencia č. 96.

Účtovná závierka podielového fondu je overená auditorom v termíne podľa § 160 ods.7 ZKl.

Vypracoval:

IAD Investments, správ. spol., a.s.

Malý trh 2/A

811 08 Bratislava

IAD Investments, správ. spol., a.s.

V Bratislave 28.04.2017

Ing. Vladimír Bencz, predseda predstavenstva

Mgr. Vladimír Bolek, člen predstavenstva

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

Správa nezávislého audítora
o overení účtovnej závierky
k 31. decembru 2016

Obsah

Správa nezávislého audítora

Individuálna účtovná závierka k 31.12.2016

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti IAD Investments, správ. spol., a. s. („Spoločnosť“) spravujúcej podielový fond Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. („Fond“).

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Fondu, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2016, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Fondu k 31. decembru 2016 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, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti a Fondu sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu 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.

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 auditorských 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 jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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

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

26. apríl 2017
Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Martin Kršjak
Licencia UDVA č. 990



Individuálna účtovná závierka k 31.12.2016

Prvý realitný fond, o.p.f.
IAD Investments, správ. spol., a.s.
Malý trh 2/A
811 08 Bratislava

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

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

k 31.12.2016

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

Daňové identifikačné číslo

Účtovná závierka

☒
☐
☐

riadna

mimoriadna

priebežná

☐ schválená

Zostavená za obdobie

mesiac

rok

od

0 1

2 0 1 6

do

1 2

2 0 1 6

IČO

1 7 3 3 0 2 5 4

SK

NACE

6 6 3 0 0

(vyznačí sa

☒)

Bezprostredne

predchádzajúce

obdobie

mesiac

rok

od

0 1

2 0 1 5

do

1 2

2 0 1 5

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

I A D I n v e s t m e n t s , s p r á v . s p o l . , a . s .

Názov spravovaného fondu

P r v ý r e a l i t n ý f o n d , o . p . f .

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

M A L Ý T R H

Číslo

2 / A

PSČ

8 1 1 0 8

Obec

B R A T I S L A V A

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

31.3.2017

Schválená dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:



LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 1-02

Názov spravovaného fondu

P r v ý r e a l i t n ý f o n d , o . p . f .

SÚVAHA
k 31. 12. 2016
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 11)	128 263 839	100 958 087
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	38 663 773	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	34 362 936	34 357 651
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	40 923 006	42 629 357
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	40 923 006	42 629 357
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	2 739 576	3 463 656
8.	dlhopisy	6 464 015	6 064 704
a)	bez kupónov	2 016 712	2 018 685
b)	s kupónmi	4 447 303	4 046 019
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	5 110 533	14 442 719
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	2 895 833	1 126 044
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	2 895 833	1 125 678
13.	Ostatný majetok	-	366
	Aktíva spolu	131 159 672	102 084 131

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 1-02

Názov spravovaného fondu

P r v ý r e a l i t n ý f o n d , o . p . f .

SÚVAHA
k 31. 12. 2016
v eurách

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	7 270 224	613 556
1.	Krátkodobé úvery	6 015 781	-
2.	Závazky z vrátenia podielov	73 397	45 775
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	239 033	245 245
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	Dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	942 013	322 536
II.	Vlastné imanie	123 889 448	101 470 575
9.	Podielové listy, z toho	123 889 448	101 470 575
a)	fondy z ocenenia	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	3 946 145	3 609 914
	Pasíva	131 159 672	102 084 131

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 2-02

Názov spravovaného fondu

P r v ý r e a l i t n ý f o n d , o . p . f .

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
v eurách
za 12 mesiacov roku 2016

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	2 610 274	3 939 937
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	2 610 274	3 939 937
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	105 057	111 527
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	3 757 474	1 509 675
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľností	-	-
6./b.	zisk alebo strata z cenných papierov	205 889	102 708
7./c.	Čistý zisk alebo strata z devíz	(10 705)	(11 593)
8./d.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	1 311	988
I.	Výnos z majetku vo fonde	6 669 300	5 653 242
e.	Transakčné náklady	1 870	1 084
f.	Náklady na odplaty a provízie	-	-
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	6 667 430	5 652 158
g.	Náklady na financovanie fondu	473 403	248 568
g.1.	náklady na úroky	-	-
g.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
g.3.	náklady na dane a poplatky	473 403	248 568
III.	Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde	6 194 027	5 403 590
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	215 385	184 943
i.	Náklady na odplatu za správu fondu	2 019 236	1 595 273
j.	Náklady na audit účtovnej závierky	13 261	13 460
A:	Zisk alebo strata fondu	3 946 145	3 609 914

Názov spravovaného fondu

[illegible]

Poznámky k účtovnej závierke

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O FONDĚ

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. (ďalej len „podielový fond“), 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, ktorá 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 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., ktorá je zároveň materskou spoločnosťou celej skupiny.

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,
- úschova a správa podielových listov vydávaných správcovskými spoločnosťami a cenných papierov vydávaných zahraničnými subjektmi kolektívneho investovania vrátane držiteľskej 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.

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

P r v ý r e a l i t n ý f o n d , o . p . f .

Členovia predstavenstva a dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31.12.2016**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 (od 29.11.2016)
 JUDr. Robert Pružinský (do 28.11.2016)

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 na území Slovenskej republiky, Českej republiky a Talianska) a 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**1) Zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 na princípoch časového rozlíšenia nákladov a výnosov a historických cien, s výnimkou cenných papierov oceňovaných reálnou hodnotou.

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

Účtovná závierka fondu k 31.12.2015 bola schválená valným zhromaždením správcovskej spoločnosti dňa 28.11.2016.

2) Účtovné zásady a účtovné metódy použité pri zostavovaní účtovnej závierky

Účtovná jednotka uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2007 č. MF/25835/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, obsahovom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy v znení neskorších zmien a doplnkov.

Názov spravovaného fondu

[illegible]

a) *Úrokové výnosy a úrokové náklady*

Úrokové výnosy a úrokové náklady sú účtované do obdobia, s ktorým vecne a časovo súvisia. V prípade vyplatenia výnosových úrokov sú tieto pripísané na účet Fondu v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v brutto výške, neočistené o zrážkovú daň.

b) *Náklady na poplatky*

Správčovskej spoločnosti prináleží za správu Fondu odplata, ktorá je vypočítaná z priemernej ročnej čistej hodnoty objemu majetku vo Fonde. Odplata Spoločnosti sa počíta a zahŕňa do nákladov Fondu denne na základe aktuálnej čistej hodnoty majetku vo Fonde pred zúčtovaním odplaty za správu podielového fondu a odplaty za výkon činnosti depozitára. Správčovské poplatky sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplatu za správu fondu“. Výpočet správčovského poplatku je uvedený v Štatúte 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 Zákom.

Depozitárovi za výkon činnosti prináleží odplata, ktorá je dohodnutá v depozitnej zmluve. Depozitár účtuje podľa platného Štatútu Fondu, ktorý je dostupný na webovej stránke správcovskej spoločnosti (www.iad.sk). Odplata za výkon činnosti depozitára za jeden kalendárny rok sa vypočítava denne podľa aktuálnej čistej hodnoty majetku vo Fonde pred zúčtovaním odplaty za správu Fondu a odplaty za výkon činnosti depozitára.

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.

Názov spravovaného fondu

[illegible]

V súlade so štatútom podielového fondu je správcovská spoločnosť povinná vyplatiť podielový list podielnikovi bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu. V súvahe sú podiely podielnikov 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 zo 16. decembra 2016 č. MF/017857/2016-74 (oznámenie č. 384/2016 Z.z.), ktoré nadobudlo účinnosť 30. decembra 2016.

4) Oceňovanie majetku a záväzkov, metódy použité pri určení reálnych hodnôt majetku a záväzkov, cudzích mien a kurzov použitých na prepočet cudzej meny na menu euro

a) *Majetok oceňovaný reálnou hodnotou*

Reálna hodnota je cena, ktorá by sa získala za predaj majetku alebo ktorá by bola zaplatená za prevod záväzku pri bežnej transakcii medzi účastníkmi trhu ku dňu ocenenia.

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

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

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

b) *Cenné papiere*

Cenné papiere zaúčtované v majetku Fondu k 31. decembru 2016 a 31. decembru 2015 boli zakúpené s úmyslom dosahovania zisku z cenových rozdielov, dividend z podielových fondov alebo výnosov z kupónov.

Názov spravovaného fondu

[illegible]

O cennom papieri sa prvotne účtuje v ocenení jeho reálnou hodnotou. Ak je rozdiel medzi cenou, za ktorú sa obstaral a jeho reálnou hodnotou, rozdiel je výnos alebo náklad. Ak ide o dlhopisy s kupónmi, tak sa ich ocenenie odo dňa vyrovnania nákupu do dňa vyrovnania predaja, alebo dňa ich splatnosti, postupne zvyšuje o dosahovaný úrokový výnos z kupónu určený v emisných podmienkach do dňa výplaty kupónu. Po vyplatení kupónu sa hodnota dlhopisu znižuje o vyplatený kupón.

Cenné papiere v majetku fondu sa ku dňu ocenenia oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnej hodnoty z ocenenia cenných papierov sa účtujú na účtoch Výnosy z operácií s cennými papiermi alebo na účtoch Náklady na operácie s cennými papiermi. Za účelom jednotného oceňovania cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a derivátov v zmysle Opatrenia 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 a zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní, sú vytvorené pravidlá oceňovania cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a derivátov vo vnútorných smerniciach spoločnosti, kde je rozpisaný spôsob výpočtu.

Na určenie hodnoty cenného papiera, s ktorým sa obchoduje na zahraničnom regulovanom verejnom trhu s cennými papiermi, sa používa záverečný kurz cenného papiera, ktorý organizátor zahraničného regulovaného verejného trhu s cennými papiermi vyhlási v obchodný deň, ku ktorému sa hodnota cenného papiera určuje a ktorý zverejnila agentúra Bloomberg.

V prípade, ak pre cenný papier neexistuje záverečný kurz, cenné papiere sú oceňované v súlade s Opatrením NBS č. 13/2011, teda teoretickou cenou podľa príloh 1 až 16 tohto opatrenia.

c) *Majetkové účasti v realitných spoločnostiach*

Hodnota majetkovej účasti v realitnej spoločnosti pri jej nadobudnutí do majetku v podielovom fonde sa určí súčinom podielu majetkovej účasti v realitnej spoločnosti a hodnoty vlastného imania realitnej spoločnosti uvedenej v poslednej účtovnej závierke realitnej spoločnosti, upravenej o hodnotu nehnuteľného majetku v majetku realitnej spoločnosti, pričom sa použijú účtovné závierky realitnej spoločnosti nie staršie ako jeden mesiac a určenie hodnoty nehnuteľného majetku v realitnej spoločnosti nie staršie ako šesť mesiacov vykonané znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom.

Nezávislého oceňovateľa a znalca, ktorí určujú hodnotu nehnuteľností v majetku v realitnej spoločnosti, určuje správca po dohode s depozitárom. Odmeňovanie znalcov a nezávislých oceňovateľov sa riadi vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

Zmeny reálnej hodnoty z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach sa účtujú na účte Zisky z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach a Straty z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach a vykazujú sa v riadku č.4 výkazu ziskov a strát „Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach“.

d) *Informácie o spôsobe prepočtov cudzej meny na menu EUR*

Finančný majetok a záväzky, ktorých obstarávacía 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 operácií s devízami“.

e) *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.

Názov spravovaného fondu

[illegible]

f) Pohľadávky, úvery a záväzky

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.

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

Na základe štatútu Fondu, podielový list možno vydať až po uhradení jeho predajnej ceny, čím Fondu v momente prijatia platby od podielníka vzniká záväzok voči podielníkom za prijaté preddavky, ktoré sa zúčtujú po vydaní podielových listov. Prijaté preddavky sa vykazujú na strane pasív súvahy ako Ostatné záväzky (riadok č. 8).

5) Určenie dňa 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.

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.

6) Stratégia a zásady zaist'ovania

Fond nemá zadefinovanú stratégiu a zásady zaistovania.

7) Zásady a postupy identifikácie majetku so zníženou hodnotou

Majetok, ktorý sa neocceňuje reálnou hodnotou, sa upravuje o predpokladané zníženie jeho hodnoty, zisťuje sa, či je odôvodnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku a ak je predpoklad zníženia hodnoty majetku odôvodnený, odhaduje sa hodnota jeho zníženia. O odhadnutú hodnotu zníženia hodnoty majetku sa upraví jeho ocenenie. Predpoklad zníženia hodnoty 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 budúcich peňažných tokov z tohto majetku v porovnaní s ich odhadom pri obstaraní tohto majetku.

Správcovská spoločnosť na identifikáciu majetku so zníženou hodnotou sleduje ratingy, vývoj trhu, výstupy z risk management kontrol, smernice a Opatrenia NBS.

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

a) *Zníženie hodnoty majetku*

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

3	1	5	7	0	0	H	A	X	V	L	3	7	D	Y	Q	H	J	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ÚČ FONDNEH 3-02

[illegible]

b) *Zásady pre tvorbu rezerv*

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

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

P r v ý r e a l i t n ý f o n d , o . p . f .

C. Prehľad 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 (+)	2 611 585	3 940 925
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	-	159 917
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(2 711 986)	(2 043 328)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	5 137	35 709
5.	Výnosy z dividend (+)	105 057	111 527
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s CP, drahými kovmi a nehnuteľnosťami(+)	3 521 672	2 979 664
8.	Pohľadávky za predané CP, drahé kovy a nehnuteľnosti(-)	-	-
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(3 012 917)	(6 064 648)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	-	-
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	-	-
14.	Náklady na zážkovú daň z príjmov (-)	(11 024)	-
15.	Záväzok na zážkovú daň z príjmov (+)	3 265	(875)
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	510 789	(881 109)
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	-	-
17.	Zmena stavu záväzkov z obstarania nehnuteľností (+)	-	-
18.	Výnosy z dividend z reálnych spoločností (+)	-	-
19.	Zmena stavu pohľadávok na dividendy z reálnych spoločností (+/-)	-	-
20.	Zníženie/ zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	(33 190 654)	(3 015 610)
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	(33 190 654)	(3 015 610)
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované PL - preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov (+)	44 021 886	30 046 469
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	(25 549 158)	(20 085 300)
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do (+/-)	27 622	28 196
24.	Dedičstvá (-)	-	-
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	617 484	(199 518)
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	6 000 000	-
28.	Náklady na úroky za úvery (-)	(15 781)	-
29.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	15 781	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	25 117 834	9 789 847
IV.	Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	-	959
V.	Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov I.+II.+III.+IV.	(7 562 031)	5 894 087
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	15 568 397	9 674 310
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	8 006 366	15 568 397

[illegible]

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky splatné na požiadanie	2 895 833	1 125 678
2.	Vklady v bankách splatné do 24 hodín	-	-
3.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám so splatnosťou dlhšou ako 24 hodín, t.j. terminovane vklady v banke	5 110 533	14 442 719
	Spolu	8 006 366	15 568 397

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	101 470 575	87 899 492
a)	počet podielov	1 617 023 331	1 454 105 448
b)	hodnota 1 podielu	0,062751	0,060449
1.	Upísané podielové listy	44 021 886	30 046 469
2.	Zisk alebo strata Fondu	3 946 145	3 609 914
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku Fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu Fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy	(25 549 158)	(20 085 300)
II.	Nárast/ pokles čistého majetku	22 418 873	13 571 083
A.	Čistý majetok na konci obdobia	123 889 448	101 470 575
a)	počet podielov	1 905 042 611	1 617 023 331
b)	hodnota 1 podielu	0,065029	0,062751

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

P r v ý r e a l i t n ý f o n d , o . p . f .

E. POZNÁMKY K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKU A STRÁT**SÚVAHA FONDU****Aktíva****1. Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach**

Riadok č.1 Súvahy k 31.12.2016 obsahuje hodnotu podielov v realitných spoločnostiach Trenčín Retail Park a.s. a Twin City II a.s., ktoré k dátumu vydania účtovnej závierky neboli v obchodnom registri ešte zapísané na Podielový fond, pričom kúpna cena bola Podielovým fondom splatená pred týmto dátumom.

2. Podiely v realitných spoločnostiach

Číslo riadku	2.II.Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	34 362 936	34 357 651
2.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	34 362 936	34 357 651

3. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam

Číslo riadku	6.I Pohľadávky voči realitným spoločnostiam 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	-	521 884
5	Do dvoch rokov	-	60 000
6	Do piatich rokov	22 545 080	31 378 298
7	Nad päť rokov	18 377 926	10 669 175
	Spolu	40 923 006	42 629 357

Číslo riadku	6.II Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1	Do jedného mesiaca	-	521 884
2	Do troch mesiacov	-	-
3	Do šiestich mesiacov	-	60 000
4	Do jedného roku	-	-
5	Do dvoch rokov	23 254 079	-
6	Do piatich rokov	1 314 280	31 378 298
7	Nad päť rokov	16 354 647	10 669 175
	Spolu	40 923 006	42 629 357

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

P r v ý r e a l i t n ý f o n d , o . p . f .

4. Podielové listy

Číslo riadku	7.I. Podielové listy (PL)	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	2 739 576	1 279 551
1.1.	nezaložené	2 739 576	1 279 551
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	-	2 184 105
2.1.	nezaložené	-	2 184 105
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	2 739 576	3 463 656

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	2 739 576	3 463 656
2.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	2 739 576	3 463 656

5. Dlhopisy

Riadok č. 8 a) Súvahy (Dlhopisy bez kupónov) obsahuje k 31.12.2016 zmenku spoločnosti Sibamac a.s. v hodnote 2 016 712 EUR (k 31.12.2015: 2 018 685 EUR), nakoľko obsahová náplň súvahy nezahŕňa iné rozdelenie. Zmenka nie je zahrnutá v tabuľkách uvedených nižšie.

Číslo riadku	8.b.I. EUR Dlhopisy s kupónmi 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	-	200 641
5.	Do dvoch rokov	101 293	202 148
6.	Do piatich rokov	4 346 010	3 643 230
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	4 447 303	4 046 019

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

P r v ý r e a l i t n ý f o n d , o . p . f .

Číslo riadku	8.b.II. EUR Dlhopisy kupónmi podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	101 293	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	100 829
4.	Do jedného roku	20 764	200 641
5.	Do dvoch rokov	3 602 126	140 055
6.	Do piatich rokov	723 120	3 604 494
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	4 447 303	4 046 019

Číslo riadku	8.III. EUR 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	4 447 303	4 046 019
2.1.	nezaložené	4 447 303	4 046 019
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	4 447 303	4 046 019

6. Krátkodobé pohľadávky voči bankám

Číslo riadku	9.I.EUR. Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1	Do jedného mesiaca	1 505 192	7 353 809
2	Do troch mesiacov	-	4 007 857
3	Do šiestich mesiacov	1 017 248	516 229
4	Do jedného roku	2 588 293	2 564 824
	Spolu	5 110 533	14 442 719

Číslo riadku	9.II.EUR. Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1	Do jedného mesiaca	1 505 192	11 361 666
2	Do troch mesiacov	-	-
3	Do šiestich mesiacov	1 536 838	1 028 774
4	Do jedného roku	2 068 503	2 052 279
	Spolu	5 110 533	14 442 719

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

P r v ý r e a l i t n ý f o n d , o . p . f .

Číslo riadku	9.III.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	5 110 533	14 442 719
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	5 110 533	14 442 719

7. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Číslo riadku	12. I. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	2 791 011	1 041 334
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet - súvaha	2 791 011	1 041 334
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	2 791 011	1 041 334

Číslo riadku	12. II. CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	104 822	84 344
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet - súvaha	104 822	84 344
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	104 822	84 344

8. Ostatný majetok

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Ostatné pohľadávky	-	366
	Spolu	-	366

[illegible]

1. Krátkodobé úvery

Číslo riadku	1.I. Krátkodobé závazky voči bankám podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	6 015 781	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	6 015 781	

Číslo riadku	1.II. Krátkodobé závazky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	6 015 781	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	6 015 781	

V tabuľkách 1.I. Krátkodobé záväzky voči bankám podľa dohodnutej splatnosti a 1.II. Krátkodobé záväzky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti, sú vykázané krátkodobé záväzky voči tretím stranám, nakoľko obsahová náplň tabuliek k riadku 1. Súvahy, časť Pasíva nezahŕňa iné rozdelenie.

2. Závazky z vrátenie podielov

Číslo riadku	2. Záväzky z vrátenia podielov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky z vrátenia podielov	73 397	45 775
	Spolu	73 397	45 775

3. Závazky voči správcovskej spoločnosti

Číslo riadku	5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči správ. spol. - správa fondu	183 280	155 125
2.	Záväzky voči správ. spol. - poplatky	55 753	90 120
	Spolu	239 033	245 245

4. Ostatné záväzky

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči depozitárovi	19 550	16 546
2.	Záväzky voči podielnikom - prijaté preddavky	905 863	288 379
3	Záväzky - zrážková daň	7 676	4 411
4	Záväzky - audítor	6 620	13 200
6	Záväzky - dodávatelia	2 304	-
	Spolu	942 013	322 536

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

P r v ý r e a l i t n ý f o n d , o . p . f .

Výkaz ziskov a strát

1. Výnosy z úrokov

Číslo riadku	1.1. Úroky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	429	80
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady	46 310	42 229
4.	Dlhové cenné papiere	298 941	245 619
5.	Úroky z pôžičiek	2 264 594	3 652 009
	Spolu	2 610 274	3 939 937

2. Výnosy z podielových listov

Číslo riadku	3. Výnosy z podielových listov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Otvorené podielové fondy a ostatné fondy	105 057	111 527
2.	Uzatvorené podielové fondy	-	-
3.	Špeciálne podielové fondy	-	-
4.	Špeciálne podielové fondy nehnuteľností	-	-
	Spolu	105 057	111 527

3. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach

Číslo riadku	4.1. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	3 757 474	1 509 675
	Spolu	3 757 474	1 509 675

4. Zisk/strata z cenných papierov

Číslo riadku	6/b.1. Zisk/strata z cenných papierov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Výnosy z predaja a precenenia cenných papierov	325 826	215 156
2.	Náklady z predaja a precenenia cenných papierov	(119 937)	(112 448)
	Spolu	205 889	102 708

5. Zisk/Strata z devízových operácií

Číslo riadku	7./c. Zisk/strata z devíz	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	CZK	(10 705)	(11 593)
	Spolu	(10 705)	(11 593)

Názov spravovaného fondu

[illegible]

6. Zisk/Strata z operácií s iným majetkom

Číslo riadku	8./d.1. Zisk/strata z predaja iného majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
2	Zisk/(strata) z predaja iného majetku	1 311	988
	Spolu	1 311	988

7. Transakčné náklady

Číslo riadku	e. Transakčné poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Transakcie	1 870	1 084
	Spolu	1 870	1 084

8. Náklady na financovanie fondu

Číslo riadku	g. Náklady na financovanie fondu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
g.1.	Náklady na úroky	15 781	-
g.2.	Nakupované výkony	446 598	-
g.3.	náklady na dane a poplatky	11 024	248 568
	Spolu	473 403	248 568

9. Náklady na odplatu

Číslo riadku	Náklady na odplatu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	215 385	184 943
i.	odplatu za správu fondu	2 019 236	1 595 273
j.	náklady na audit účtovnej závierky	13 261	13 460

Náklady na odplatu za správu fondu

Horná hranica sadzby odplaty správcovskej spoločnosti za správu podielového fondu je 1,80 % p.a. z 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 jedenkrát za kalendárny mesiac.

Náklady na odplatu za služby depozitára

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

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

P r v ý r e a l i t n ý f o n d , o . p . f .

F. PREHLAD O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

Oznacenie	F.Prehľad o iných aktívach a iných pasívach (Podsúvaha)	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	-	-
12.	Hodnoty odovzdané do správy	-	-
13.	Hodnoty v evidencii	-	-
	Iné aktíva spolu	-	-

Oznacenie	F.Prehľad o iných aktívach a iných pasívach (Podsúvaha)	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	2 153 121	-
	Iné pasíva spolu	2 153 121	-

Fond k 31.12.2016 eviduje podmienené záväzky súvisiace s prevodom podielov spoločnosti Soltex a.s., odhadnuté v maximálnej výške 2 153 121 EUR. Odhad podmienených záväzkov obsahuje možné maximálne budúce dorúbenie zrážkovej dane z výplat nerozdeleného zisku a z úrokov v rokoch 2013 – 2015 a zaistenie dane pri prevode podielu spoločnosti Soltex zo správcovskej spoločnosti na kupujúceho.

Fond k 31.12.2015 neevidoval žiadne podsúvahové položky.

3	1	5	7	0	0	H	A	X	V	L	3	7	D	Y	Q	H	J	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Názov spravovaného fondu

[illegible]

Dňa 17.1.2017 správcovská spoločnosť založila Korunový realitný fond, o.p.f. ako zberný fond Prvého realitného fondu o.p.f. Novovytvorený podielový fond patrí medzi verejné špeciálne podielové fondy a má formu otvoreného podielového fondu. Z hľadiska kategórie ide o špeciálny podielový fond nehnuteľností.

18