

**NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. -
PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ
POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.**

**Správa nezávislého audítora
a účtovná závierka**

za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2017

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2017



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
P. O. Box 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone +421 (0)2 59 98 41 11
Fax +421 (0)2 59 98 42 22
Internet www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s. („Spoločnosť“):

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky fondu NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s. („Fond“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, 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 2017 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 audítorských 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 audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

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

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

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

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

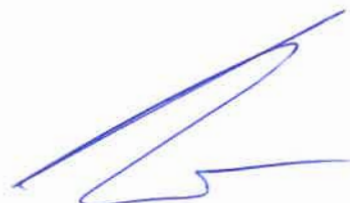
V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- 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.

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

20. marec 2018
Bratislava, Slovenská republika

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



Zodpovedný audítor:
Ing. Ľuboš Vančo
Licencia SKAU č. 745

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

k 31.12.2017

ÚČ FONDNEH

LEI

3 1 5 7 0 0 3 P X N 3 C 9 Q O W 8 X 7 9

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 8 2 2 2 4 3

Účtovná závierka

☒

riadna

☐

mimoriadna

☐

priebežná

☒

schválená

od

mesiac

rok

0 1

2 0 1 7

do

1 2

2 0 1 7

IČO

3 1 6 2 1 3 1 7

SK

NACE

6 6 . 3 0 . 0

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

mesiac

rok

od

0 1

2 0 1 6

do

1 2

2 0 1 6

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

P R V Á P E N Z I J N Á S P R Á V C O V S K Á S P O L O Č
N O S Ť P O Š T O V E J B A N K Y , s p r . s p o l . a s

Názov spravovaného fondu

N Á Š P R V Ý R E A L I T N Ý o . p . f . - P R V Á
P E N Z I J N Á S P R Á V C O V S K Á S P O L O Č N O S Ť
P O Š T O V E J B A N K Y , s p r á v .
s p o l . , a . s .

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

D v o ř á k o v o n á b r e ž i e

Číslo

4

PSČ

Obec

8 1 1 0 2

B r a t i s l a v a

Telefónne číslo

0 2 / 5 9 6 0 3 8 3 7

Faxové číslo

0 2 /

E-mailová adresa

v o r o s o v a @ p e n z i j n a . s k

Zostavená dňa:

12. 02. 2018

Schválená dňa:

19. 03. 2018

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti



3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Názov spravovaného fondu

N	Á	Š		P	R	V	Ý		R	E	A	L	I	T	N	Ý		o	.	p	.	f	.	-		P	R	V	Á		
P	E	N	Z	I	J	N	Á		S	P	R	Á	V	C	O	V	S	K	Á		S	P	O	L	O	Č	N	O	S	Ť	
P	O	Š	T	O	V	E	J		B	A	N	K	Y	,	s	p	r	á	v	.											
s	p	o	l	.	,	a	.	s	.																						

S Ú V A H A
k. 31.12.2017
v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	31.12.2017	31.12.2016
a	B	1	2
x	Aktíva	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	554 942 211	607 590 684
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	0	0
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	497 828 786	553 099 487
3.	Obstaranie nehnuteľností	0	0
4.	Investície do nehnuteľností	0	0
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	0	0
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	45 647 980	37 334 137
a)	krátkodobé	2 849 237	1 850 208
b)	dlhodobé	42 798 743	35 483 929
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	2 189 305	0
8.	Dlhopisy	9 276 140	17 157 060
a)	bez kupónov	0	0
b)	s kupónmi	9 276 140	17 157 060
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	0	0
10.	Obrátené repoobchody	0	0
11.	Deriváty	0	0
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	127 344 588	60 508 439
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	122 278 328	58 490 986
13.	Ostatný majetok	5 066 260	2 017 453
	Aktíva spolu	682 286 799	668 099 123

LEI

ÚČ FONDNEH 1-02

3 1 5 7 0 0 3 P X N 3 C 9 Q O W 8 X 7 9

Názov spravovaného fondu

N	Á	Š		P	R	V	Ý		R	E	A	L	I	T	N	Ý		o	.	p	.	f	.	-		P	R	V	Á		
P	E	N	Z	I	J	N	Á		S	P	R	Á	V	C	O	V	S	K	Á		S	P	O	L	O	Č	N	O	S	Ť	
P	O	Š	T	O	V	E	J		B	A	N	K	Y	,	s	p	r	á	v	.											
s	p	o	l	.	,	a	.	s	.																						

S Ú V A H A

k 31.12.2017.....

v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	31.12.2017	31.12.2016
a	B	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	8 475 594	33 982 764
1.	Krátkodobé úvery	0	0
2.	Závazky z vrátenia podielov	15 274	34 854
3.	Deriváty	0	0
4.	Repoobchody	0	0
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	857 514	806 433
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	0	3 002 466
a)	krátkodobé	0	3 002 466
b)	dlhodobé	0	0
7.	Hypotekárne úvery	0	0
8.	Ostatné záväzky	7 602 806	30 139 011
II.	Vlastné imanie	673 811 205	634 116 359
9.	Podielové listy, z toho	673 811 205	634 116 359
a)	fondy z ocenenia	0	0
b)	zisk alebo strata za účtovného obdobia	18 745 030	16 006 226
	Pasíva spolu	682 286 799	668 099 123

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

3 1 5 7 0 0 3 P X N 3 C 9 Q O W 8 X 7 9

Názov spravovaného fondu

N	Á	Š		P	R	V	Ý		R	E	A	L	I	T	N	Ý		o	.	p	.	f	.	-		P	R	V	Á		
P	E	N	Z	I	J	N	Á		S	P	R	Á	V	C	O	V	S	K	Á		S	P	O	L	O	Č	N	O	S	Ť	
P	O	Š	T	O	V	E	J		B	A	N	K	Y	,	s	p	r	á	v	.											
s	p	o	l	.	,	a	.	s	.																						

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
v eurách
za 12 mesiacov/mesiacev roku 2017
za mesiacov/mesiacev roku

Ozna - čenie	POLOŽKA	31.12.2017	31.12.2016
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	4 140 248	3 374 893
1a.	úroky z finančného prenájmu	0	0
1b.	iné úroky	4 140 248	3 374 893
2.	Výnosy z prenájmu	0	0
3.	Výnosy z podielových listov	0	0
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoloč.	14 672 144	28 749 892
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	0	0
a.	Náklady na predané nehnuteľností	0	0
6./c.	Čistý zisk / strata z cenných papierov	1 586 127	(354 485)
7./d.	Čistý zisk / strata z devíz	5 019 456	(535 932)
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	4 306 385	(4 955 977)
I.	Výnos z majetku vo fonde	29 724 360	26 278 391
f.	Transakčné náklady	(65 886)	(61 965)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(33 808)	(24 335)
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	29 624 666	26 192 091
h.	Náklady na financovanie fondu	(87 534)	(787 045)
h.1.	náklady na úroky	(87 534)	(787 045)
h.2.	výsledok zaistenia úrokov	(0)	(0)
h.3.	náklady na dane a poplatky	(0)	(0)
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde	29 537 132	25 405 046
i.	Náklady na odplatu za služby depozitára	(669 755)	(583 079)
j.	Náklady na odplaty za správu fondu	(10 052 763)	(8 751 800)
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	(69 584)	(63 941)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	18 745 030	16 006 226

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

Poznámky

účtovnej závierky zostavenej
k 31.12.2017
v eurách

A. Všeobecné informácie o fonde

- NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.** (ďalej len „fond“) je verejný špeciálny podielový fond nehnuteľností, ktorý má formu otvoreného podielového fondu.

Fond vytvorila PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s. vydávaním podielových listov v roku 2007 na dobu neurčitú, na základe povolenia na vytvorenie špeciálneho podielového fondu udeleného Národnou bankou Slovenska rozhodnutím č. UDK-065/2006/KISS zo dňa 13. decembra 2006, právoplatného dňa 20. decembra 2006. Podielový fond patrí do kategórie špeciálne fondy nehnuteľností.

Štatút fondu je vypracovaný v súlade so zákonom č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a nadobudol účinnosť 1. februára 2015.

Investičná stratégia špeciálneho podielového fondu:

Zameraním investičnej stratégie fondu je investovať peňažné prostriedky najmä majetkových účastí v realitných spoločnostiach, do rôznych typov aktív, akými sú najmä dlhové investície vydané v Slovenskej republike alebo v zahraničí, akciové investície vydané tuzemskými alebo zahraničnými obchodnými spoločnosťami v Slovenskej republike alebo v zahraničí, pričom ich výber nie je viazaný odvetovo ani teritoriálne, podielových listov, cenných papierov európskych fondov alebo cenných papierov iných zahraničných subjektov kolektívneho investovania, ktoré patria do kategórie krátkodobých fondov peňažného trhu, fondov peňažného trhu, dlhopisových, akciových a zmiešaných fondov a finančných derivátov.

Fond môže investovať do nehnuteľností a majetkových účastí v realitných spoločnostiach v štátoch, na území ktorých sa nachádzajú nehnuteľnosti alebo majú sídlo realitné spoločnosti v nasledovných zemepisných oblastiach: členské štáty Európskej únie; ostatné štáty, ktoré sú súčasťou Európskeho hospodárskeho priestoru; Austrália, Čile, Izrael, Island, Japonsko, Kanada, Kórea, Mexiko, Nový Zéland, Nórsko, Turecko, Švajčiarsko, USA.

Zoznam zahraničných búrz CP a iných regulovaných trhov v nečlenskom štáte:

American Stock Exchange Inc., Australian Stock Exchange Ltd., Belgrade Stock Exchange, Bolsa de Valores do Rio de Janeiro, Bolsa Mexicana de Valores, Bourse de Montreal, Chicago Stock Exchange, Istanbul Stock Exchange, Korea Stock Exchange, NASDAQ Stock Market, National Stock Exchange of India Ltd., New York Stock Exchange Inc., New Zealand Stock Exchange, Osaka Securities Exchange, Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange, Singapore Exchange Securities Trading Ltd., Taiwan Stock Exchange, The Toronto Stock Exchange, Tokyo Stock Exchange.

Zoznam zahraničných búrz CP a iných regulovaných trhov v nečlenskom štáte pre nové emisie CP :

American Stock Exchange Inc., Australian Stock Exchange Ltd., Bourse de Montreal, Chicago Stock Exchange, NASDAQ Stock Market, New York Stock Exchange Inc., The Toronto Stock Exchange, Tokyo Stock Exchange.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

A. Všeobecné informácie o fonde - pokračovanie

2. Obchodné meno správcovskej spoločnosti a jej priamej materskej spoločnosti

Správcom fondu je **PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.** („správcovská spoločnosť“), zapísaná v Obchodnom registri okresného súdu Bratislava I., oddiel Sa, vložka č. 896/B.

Identifikačné číslo: 31 621 317

Daňové identifikačné číslo: 2020822243

Sídlo správcu je: Dvořákovo nábrežie 4, Bratislava, PSČ 811 02, IČO: 316 213 17.

Materskou spoločnosťou správcovskej spoločnosti je Poštová banka, a.s., so sídlom Bratislava, Dvořákovo nábrežie 4, PSČ 811 02, zapísaná v Obchodnom registri okresného súdu Bratislava I., oddiel Sa, vložka č. 501/B.

Konečným vlastníkom celej skupiny je J&T FINANCE GROUP SE, a.s., Pobřežní 297/14, 186 00 Praha, Česká republika.

Depozitárom fondu je „Poštová banka, a.s.“, so sídlom Bratislava, Dvořákovo nábrežie 4, PSČ 811 02, zapísaná v Obchodnom registri okresného súdu Bratislava I., oddiel Sa, vložka č. 501/B.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

1. Účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu ďalšieho nepretržitého trvania fondu.
2. Účtovná jednotka uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve 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, obsahom 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.
Sumy v účtovnej závierke sú vyjadrené v celých eurách, okrem tých, kde je uvedené inak. Záporné hodnoty a hodnoty nákladov sa označujú tak, že príslušná hodnota sa uvedie v okrúhlych zátvorkách.
3. Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.
4. Pri zostavovaní účtovnej závierky neboli použité žiadne nové metódy, ktoré by mali vplyv na hospodársky výsledok, resp. vlastné imanie fondu.
Údaje v Poznámkach účtovnej závierky sú vykázané na základe Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 24. septembra 2014 č. MF/18007/2014-74 (oznámenie č. 280/2014 Z. z.), ktoré nadobudlo účinnosť 1. decembra 2014, v znení neskorších predpisov a doplnkov.
5. Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska
 - v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu;
 - v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro sa použije kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka banka, pobočka zahraničnej banky v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý banka, pobočka zahraničnej banky v deň vysporiadania obchodu ponúka za kúpu alebo predaj meny v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s bankou, pobočkou zahraničnej banky, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

Pri prevoде peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použije kurz, za ktorý boli tieto hodnoty prevedené.

Do portfólia podielového fondu boli nakúpené cenné papiere:

- dlhové cenné papiere, ktorými sú dlhopisy s kupónmi;
- akcie;
- podielové listy otvorených podielových fondov.

O dlhovom cennom papieri sa prvotne účtuje v ocenení jeho reálnou hodnotu. Ak je rozdiel medzi cenou, za ktorú sa dlhopis 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. Pri dlhových cenných papieroch sa ich ocenenie postupne zvyšuje o dosahované výnosy iné ako úrokové výnosy z kupónov, ktorými sú prémie alebo diskont (rozdiel medzi menovitou hodnotou a cenou za ktorú sa dlhopis obstaral, ktorá je v prípade dlhopisu s kupónom znížená už o dosiahnutý úrok z kupónu ku dňu obstarania dlhopisu).

Akcie sa pri prvotnom účtovaní oceňujú reálnou hodnotou akcie. Ak nie je možné vykonať kvalifikovaný odhad reálnej hodnoty akcie, ocení sa cenou obstarania, t.j. cena, za ktorú sa akcia obstarala. Náklady na obchody spojené s cennými papiermi, napr. poplatky a provízie pri obchodoch sa účtujú priamo do nákladov.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy - pokračovanie

Podielový list v majetku fondu sa oceňuje jeho podielom na hodnote čistého majetku. Čistá hodnota majetku v podielovom fonde sa vypočíta ako rozdiel medzi hodnotou majetku v podielovom fonde a jeho záväzkami ku dňu ocenenia. Hodnotu majetku v podielovom fonde, čistú hodnotu majetku v podielovom fonde a aktuálnu hodnotu podielu aktualizuje správca dvakrát mesačne.

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 v znení neskorších predpisov sú vytvorené pravidlá oceňovania cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a derivátov vo vnútorných smerniciach spoločnosti, kde je rozpísaný spôsob výpočtu.

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 tri mesiace vykonané znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom. Pri úprave hodnoty vlastného imania o hodnotu majetku realitnej spoločnosti porovnáva spoločnosť hodnotu majetku v účtovníctve spoločnosti so znaleckým posudkom vyhotoveným nezávislým znalcom, pričom spoločnosť porovnáva len tú časť majetku, na ktorú je vyhotovený znalecký posudok. Hodnota majetkovej účasti v založenej realitnej spoločnosti, ktorá nevznikla, pri jej nadobudnutí do majetku v podielovom fonde sa určí obstarávacou cenou majetkovej účasti v realitnej spoločnosti.

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, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

Nehnutelnosť, ktorú plánuje správca nadobudnúť do majetku vo fonde sa oceňuje dvomi nezávislými znalcami podľa zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a predkladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Každý zo znalcov vyhotoví znalecký posudok osobitne. Cena nehnuteľnosti sa následne určí ako aritmetický priemer hodnôt stanovených znaleckými posudkami. Každá nehnuteľnosť v majetku vo fonde je oceňovaná aspoň raz za 6 mesiacov jedným nezávislým znalcom.

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.

Kurzové rozdiely vzniknuté denným preceňovaním majetku a záväzkov v cudzích menách ku dňu preceňovania majetku a záväzkov a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa účtujú v prospech účtu Výnosy z operácií s devízami a s majetkom a záväzkami ocenenými cudzou menou alebo na ťarchu účtu Náklady na operácie s devízami a s majetkom a záväzkami ocenenými cudzou menou.

6. Dňom uskutočnenia účtovného prípadu pri kúpe a predaji cenného papiera je deň dohodnutia zmluvy o kúpe a predaji a dňom uskutočnenia účtovného prípadu nadobudnutia nehnuteľností je skorší deň z dní jej zaradenia do užívania alebo zápisu správcovskej spoločnosti na list vlastníctva v katastri nehnuteľností.
7. Fond nemá zadanú stratégiu a zásady zaistovania.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy - pokračovanie

8. Majetok, ktorý sa neoceneňuje 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.

9. Pri odhade zníženia hodnoty majetku sa postupuje tak, že sa porovná dohodnutá hodnota a splatnosť peňažného toku z majetku s pravdepodobným peňažným tokom z neho. Ak je hodnota pravdepodobného peňažného toku nižšia ako dohodnutá hodnota peňažného toku, alebo ak je z časti alebo úplne splácanie peňažného toku pravdepodobné neskôr ako bolo dohodnuté, hodnota majetku sa znížila. Pri odhadovaní zníženia hodnoty majetku sa berie do úvahy aj odhadovaný peňažný tok zo zabezpečenia znížený o náklady na obstaranie tohto zabezpečenia.

Pri odhadovaní zníženia hodnoty obstarania nehnuteľností sa porovnáva jej obstarávacía cena s reálnou hodnotou obstarávanej nehnuteľnosti zníženou o odhadované výdavky na jej realizáciu. Reálna hodnota obstarania nehnuteľností sa určí porovnaním percenta obstarania nehnuteľností s rovnakým percentom z reálnej hodnoty obdobnej nehnuteľnosti.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

C. Prehľad o peňažných tokoch

Označenie	C. Prehľad o peňažných tokoch	2017	2016
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	4 052 714	2 587 848
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	145 753	9 189 384
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(10 822 225)	(9 421 197)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	67 508	135 170
5.	Výnosy z dividend (+)	755 000	0
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	0	0
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	(20 974 118)	1 939 959
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (+/-)	(27 500)	6 762 096
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	5 599 629	(7 301 366)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	0	0
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	0	0
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(69 583)	(63 941)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	153 400	1 985
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	0	0
15.	Záväzkov na zrážkovú daň z príjmov (+)	33 959	(57 401)
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(21 085 463)	3 772 537
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	74 830 041	(40 719 533)
17.	Zmena stavu záväzkov z obstarania nehnuteľností (+/-)	0	0
18.	Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)	0	0
19.	Zmena stavu pohľadávok na dividendy z realitných spoločností (+/-)	0	0
20.	Zníženie/zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	(11 316 309)	(19 898 254)
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	63 513 732	(60 617 787)
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované podielové listy/príspevky sporiteľov (+)	117 447 866	180 039 205
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(96 498 050)	(103 684 451)
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzky za vrátené PL/pohľadávky z prestupov do (+/-)	(19 580)	25 246
24.	Dedičstvá (-)	0	0
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	0	0
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	(335 609)	1 005 488
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých dlhodobých úverov (+/-)	0	0
28.	Náklady na úroky za dlhodobé úroky (-)	0	0
29.	Zmena stavu záväzkov za úroky za dlhodobé úroky (+/-)	0	0
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	20 594 627	77 385 488
IV.	Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	764 446	(861)
V.	Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov I.+II.+III.+IV.	63 787 342	20 539 377
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	58 490 986	37 951 609
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	122 278 328	58 490 986

Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016 predstavujú bežné účty v bankách.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu k 31.12.2017

Označenie	POLOŽKA	31.12.2017	31.12.2016
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	634 116 359	541 755 379
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	11 649 904 160	10 228 812 683
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,054431	0,052964
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplňkových dôchodkových fondov	101 441 640	163 072 523
2.	Zisk alebo strata fondu	18 745 030	16 006 226
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/prevedené a vyplatené doplňkové dôchodkové jednotky	(80 491 824)	(86 717 769)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	39 694 846	92 360 980
A.	Čistý majetok na konci obdobia	673 811 205	634 116 359
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	12 035 574 337	11 649 904 160
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,055985	0,054431

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

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

SÚVAHA

Aktíva

2. Podiely a akcie v realitných spoločnostiach

Číslo riadku	2.II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2017	31.12.2016
1.	EUR	404 472 409	404 596 564
2.	USD	0	0
3.	JPY	0	0
4.	CHF	0	0
5.	GBP	0	0
6.	SEK	0	0
7.	CZK	46 920 630	99 590 544
8.	HUF	(233 164)	0
9.	PLN	7 739 662	10 615 316
10.	CAD	0	0
11.	AUD	0	0
12.	Ostatné meny	0	0
	Spolu	458 899 537	514 802 424

Číslo riadku	2.III. Akcie v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2017	31.12.2016
1.	EUR	38 929 249	38 297 063
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	38 929 249	38 297 063

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

6. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam

Číslo riadku	6.I.EUR. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2017	31.12.2016
1.	Do jedného mesiaca	388 915	75 223
2.	Do troch mesiacov	34 827	58 937
3.	Do šiestich mesiacov	479 447	359 314
4.	Do jedného roku	1 946 048	1 356 734
5.	Do dvoch rokov	3 231 787	2 466 852
6.	Do piatich rokov	25 023 057	25 656 718
7.	Nad päť rokov	14 543 899	7 360 359
	Spolu	45 647 980	37 334 137

Číslo riadku	6.II.EUR. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2017	31.12.2016
1.	Do jedného mesiaca	448 032	177 188
2.	Do troch mesiacov	1 069 932	834 410
3.	Do šiestich mesiacov	2 414 837	69 685
4.	Do jedného roku	3 536 168	13 535 100
5.	Do dvoch rokov	7 848 904	4 727 482
6.	Do piatich rokov	30 330 107	17 990 272
7.	Nad päť rokov	0	0
	Spolu	45 647 980	37 334 137

7. Podielové listy

Číslo riadku	7.I. Podielové listy	31.12.2017	31.12.2016
1.	PL otvorených podielových fondov	2 189 305	0
1.1.	nezaložené	2 189 305	0
1.2.	založené v repoobchodoch	0	0
1.3.	založené	0	0
2.	PL ostatné	0	0
2.1.	nezaložené	0	0
2.2.	založené v repoobchodoch	0	0
2.3.	založené	0	0
	Spolu	2 189 305	0

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2017	31.12.2016
1.	EUR	2 189 305	0
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	2 189 305	0

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

8. Dlhopisy

Číslo riadku	8.I.EUR. Dlhopisy podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2017	31.12.2016
1.	Do jedného mesiaca	0	0
2.	Do troch mesiacov	0	0
3.	Do šiestich mesiacov	0	0
4.	Do jedného roku	0	0
5.	Do dvoch rokov	0	0
6.	Do piatich rokov	6 144 065	6 008 747
7.	Nad päť rokov	3 132 075	11 148 313
	Spolu	9 276 140	17 157 060

Číslo riadku	8.II.EUR.Dlhopisy podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2017	31.12.2016
1.	Do jedného mesiaca	0	0
2.	Do troch mesiacov	0	0
3.	Do šiestich mesiacov	0	0
4.	Do jedného roku	0	0
5.	Do dvoch rokov	6 144 065	0
6.	Do piatich rokov	3 132 075	6 008 747
7.	Nad päť rokov	0	11 148 313
	Spolu	9 276 140	17 157 060

Číslo riadku	8.III.EUR.Dlhopisy	31.12.2017	31.12.2016
1.	Dlhopisy bez kupónov	0	0
1.1.	nezaložené	0	0
1.2.	založené v repoobchodoch	0	0
1.3.	založené	0	0
2.	Dlhopisy s kupónmi	9 276 140	17 157 060
2.1.	nezaložené	9 276 140	17 157 060
2.2.	založené v repoobchodoch	0	0
2.3.	založené	0	0
	Spolu	9 276 140	17 157 060

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Číslo riadku	12.EUR. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	31.12.2017	31.12.2016
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	0	0
2.	Bežné účty	112 152 927	52 475 161
3.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	0	0
4.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	0	0
5.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	0	0
x	Medzisúčtet – súvaha	112 152 927	52 475 161
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	0	0
	Spolu	112 152 927	52 475 161

Číslo riadku	12.CZK. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	31.12.2017	31.12.2016
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	0	0
2.	Bežné účty	10 125 401	6 015 825
3.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	0	0
4.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	0	0
5.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	0	0
x	Medzisúčtet – súvaha	10 125 401	6 015 825
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	0	0
	Spolu	10 125 401	6 015 825

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

Pasíva

6. Závazky voči realitným spoločnostiam

Číslo riadku	6.I. Závazky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2017	31.12.2016
1.	Do jedného mesiaca	0	0
2.	Do troch mesiacov	0	0
3.	Do šiestich mesiacov	0	0
4.	Do jedného roku	0	3 002 466
5.	Do dvoch rokov	0	0
6.	Do piatich rokov	0	0
7.	Nad päť rokov	0	0
	Spolu	0	3 002 466

Číslo riadku	6.II. Závazky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2017	31.12.2016
1.	Do jedného mesiaca	0	0
2.	Do troch mesiacov	0	0
3.	Do šiestich mesiacov	0	0
4.	Do jedného roku	0	3 002 466
5.	Do dvoch rokov	0	0
6.	Do piatich rokov	0	0
7.	Nad päť rokov	0	0
	Spolu	0	3 002 466

8. Ostatné záväzky

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	31.12.2017	31.12.2016
1.	Preddavky na predajné ceny PL	848 277	1 183 886
2.	Závazok voči DÚ - daň podielového fondu	89 864	55 905
3.	Závazok voči PABK	179 777	163 350
4	Závazok voči Forespo Reality 2	5 653 137	6 047 016
5	Závazok voči Polygon BC	0	18 002 054
6	Závazok voči MQM Czech	0	2 128 137
7	Závazok voči Forespo Reality 3	0	1 361 908
8	Závazok voči Forespo Reality 5	0	518 391
9	Závazok voči KPMG	41 751	38 364
10	Závazok voči DayCom Group-zábezpeka	340 000	340 000
11	Závazok voči J&T Real Estate-zábezpeka	450 000	300 000
	Spolu	7 602 806	30 139 011

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Výnosy z úrokov a obdobné príjmy

Číslo riadku	1.1. Výnosy z úrokov	2017	2016
1.	Bežné účty	39 010	23 706
2.	Termínované vklady	0	32 197
3.	Dlhové cenné papiere	745 466	398 001
4.	Pôžičky v realitných spoločnostiach	3 355 772	2 920 989
	Spolu	4 140 248	3 374 893

4. Zisk/strata z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach

Číslo riadku	4.I. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	2017	2016
1.	EUR	44 617 745	39 830 586
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	218 574	3 881 769
10.	CAD	0	0
11.	AUD	0	0
12.	Ostatné meny	0	0
	Spolu	44 836 319	43 712 355

Číslo riadku	4.II. Náklady z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	2017	2016
1.	EUR	25 956 008	9 449 425
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	234 528	0
9.	PLN	3 973 639	5 513 038
10.	CAD	0	0
11.	AUD	0	0
12.	Ostatné meny	0	0
	Spolu	30 164 175	14 962 463

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

5. Zisk/strata z cenných papierov

Číslo riadku	6./b. Zisk/strata z cenných papierov	2017	2016
1.	Akcie	1 297 588	(272 963)
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	0	0
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	264 834	(81 522)
4.	Podielové listy	23 705	0
	Spolu	1 586 127	(354 485)

7. Zisk/strata z devíz

Číslo riadku	7./c. Zisk/strata z devíz	2017	2016
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	4 140 031	4 668
8.	HUF	15	0
9.	PLN	879 410	(540 600)
10.	CAD	0	0
11.	AUD	0	0
12.	Ostatné meny	0	0
	Spolu	5 019 456	(535 932)

8. Zisk/strata z derivátov

Číslo riadku	8./d Zisk/strata z derivátov	2017	2016
1.	úrokové	0	0
1.1.	vyrovnávané v hrubom	0	0
1.2.	vyrovnávané v čistom	0	0
2.	menové	0	0
2.1.	vyrovnávané v hrubom	0	0
2.2.	vyrovnávané v čistom	0	0
3.	akciové	4 306 385	(4 955 977)
3.1.	vyrovnávané v hrubom	4 306 385	(4 955 977)
3.2.	vyrovnávané v čistom	0	0
4.	komoditné	0	0
4.1.	vyrovnávané v hrubom	0	0
4.2.	vyrovnávané v čistom	0	0
5.	úverové	0	0
	Spolu	4 306 385	(4 955 977)

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

f. - g. Transakčné náklady a náklady na odplaty a provízie

Číslo riadku	f./ g. Bankové poplatky a iné poplatky	2017	2016
1.	Bankové poplatky	(27 530)	(15 261)
2.	Burzové poplatky	(669)	0
3.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	(3 046)	(426)
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	(68 438)	(63 324)
5.	Poplatky za vypracovanie znaleckých posudkov	(11)	(7 289)
	Spolu	(99 694)	(86 300)

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

F. Prehľad o iných aktívach a iných pasívach (Podsúvaha)

Označenie	POLOŽKA	31.12.2017	31.12.2016
a	b	1	1
x	Iné aktíva	x	x
1.	Práva na vypožičanie peňažných prostriedkov	0	0
2.	Pohľadávky zo spotových obchodov	0	0
3.	Pohľadávky z termínovaných obchodov	0	0
4.	Pohľadávky z európskych opcí	0	0
5.	Pohľadávky z amerických opcí	0	0
6.	Pohľadávky z bankových záruk	0	0
7.	Pohľadávky z ručenia	0	0
8.	Pohľadávky zo záložných práv	44 173 699	36 613 899
9.	Cenné papiere nadobudnuté zabezpečovacím prevodom práva	0	0
10.	Práva k cudzím veciam a právam	0	0
11.	Hodnoty odovzdané do úschovy a na uloženie	509 294 231	570 256 547
12.	Hodnoty odovzdané do správy	0	0
13.	Hodnoty v evidencii	0	0
	Iné aktíva spolu	553 467 930	606 870 446

Označenie	POLOŽKA	31.12.2017	31.12.2016
a	b		
x	Iné pasíva	x	x
1.	Závazky na požičanie peňažných prostriedkov	9 744 641	7 900 441
2.	Závazky zo spotových obchodov	0	0
3.	Závazky z termínovaných obchodov	0	0
4.	Závazky z európskych opcí	0	0
5.	Závazky z amerických opcí	0	0
6.	Závazky z ručenia	0	0
7.	Závazky zo záložných práv a zálohov	0	3 002 466
8.	Cenné papiere prevedené zabezpečovacím prevodom práva	0	0
9.	Práva iných k veciam a právam fondu	0	0
10.	Hodnoty prevzaté do správy	0	0
11.	Závazky v evidencii	0	0
	Iné pasíva spolu	9 744 641	10 902 907

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

G. Informácie o transakciách so spriaznenými osobami

Realitné spoločnosti:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2017	31.12.2016
	Majetok		
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	458 899 537	514 802 424
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	45 647 980	37 334 137
13.	Ostatný majetok	5 038 760	2 017 453
	Závazky		
8.	Ostatné záväzky	5 653 137	28 057 506
	Výkaz ziskov a strát	2017	2016
1.	Výnosy z úrokov	3 420 249	2 920 989
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoloč.	14 672 144	27 676 649
6./c	Čistý zisk/strata z cenných papierov	755 000	0
7./d.	Čistý zisk/strata z devíz	4 255 010	(535 174)
8./e.	Čistý zisk/strata z predaja iného majetku	4 306 385	(4 955 977)
h.1.	náklady na úroky	(87 534)	(787 045)

Poštová Banka, a.s.:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2017	31.12.2016
	Majetok		
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	121 912 468	58 125 107
	Závazky		
8.	Ostatné záväzky	179 777	163 350
	Výkaz ziskov a strát	2017	2016
1.	Výnosy z úrokov	38 955	23 523
f.	Transakčné náklady	(65 886)	(61 965)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(27 079)	(15 630)
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(669 755)	(583 079)

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

G. Informácie o transakciách so spriaznenými osobami – pokračovanie

PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2017	31.12.2016
	Záväzky		
5.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	857 514	806 433
	Výkaz ziskov a strát	2017	2016
j.	Náklady na odplaty za správu fondu	(10 052 763)	(8 751 800)

J&T FINANCE GROUP SE a ostatné spriaznené spoločnosti:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2017	31.12.2016
	Majetok		
2.	Akcie	0	2 395 356
8.	Dlhopisy	6 144 065	6 008 747
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	0	0
	Výkaz ziskov a strát	2017	2016
1.	Výnosy z úrokov	228 000	27 709
6./c	Čistý zisk/strata z cenných papierov	135 318	(41 943)
g.	Náklady na odplaty a provízie	0	0

Podielové fondy spravované PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2017	31.12.2016
	Majetok		
4.	Podielové listy	2 189 305	0
	Výkaz ziskov a strát	2017	2016
4./c.	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	23 705	0

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

H. Ostatné poznámky

Po zostavení účtovnej závierky nenastali žiadne významné udalosti.