

**KLM real estate fund o.p.f. -
PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ
POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.**

**Správa nezávislého audítora
a účtovná zvierka**

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 KLM real estate fund 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 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 a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

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

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

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

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

k 31.12.2017

LEI

3 1 5 7 0 0 7 F Z G 2 3 I J Q 7 3 1 4 1

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 8 2 2 2 4 3

Účtovná závierka

☒

riadna

☒

schválená

☐

mimoriadna

☐

priebežná

Zostavená za obdobie

mesiac

rok

od

0 1

2 0 1 7

do

1 2

2 0 1 7

IČO

3 1 6 2 1 3 1 7

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

mesiac

rok

od

0 1

2 0 1 6

do

1 2

2 0 1 6

SK

NACE

. .

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

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

K L M r e a l e s t a t e f u n d 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

Číslo

D v o ř á k o v o n á b r e ž i e

4

PSČ

Obec

8 1 1 0 2

B r a t i s l a v a

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 2 / 5 9 6 0 3 8 3 7

0 2 /

E-mailová adresa

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

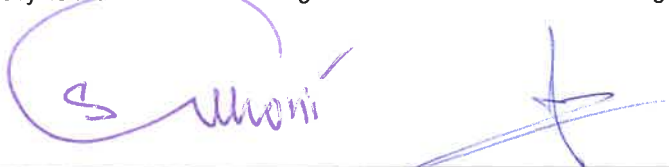
Zostavená dňa:

12. 02. 2018

Schválená dňa:

19. 03. 2018

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti



Názov spravovaného fondu

[illegible]

S Ú V A H A
k 31.12.2017.....
v eurách

Označenie	POLOŽKA	31.12.2017	31.12.2016
a	B	1	2
x	Aktíva	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 8)	9 036 438	0
1.	Dlhopisy oceňované umorovanou hodnotou	0	0
a)	bez kupónov	0	0
b)	s kupónmi	0	0
2.	Dlhopisy oceňované reálnou hodnotou	0	0
a)	bez kupónov	0	0
b)	s kupónmi	0	0
3.	Akcie a podiely v obchodných spoločnostiach	9 036 438	0
a)	obchodovateľné akcie	0	0
b)	neobchodovateľné akcie	9 036 438	0
c)	Podiely v obchodných spoločnostiach, ktoré nemajú formu cenného papiera	0	0
d)	obstaranie neobchodovateľných akcií a podielov v obchodných spoločnostiach	0	0
4.	Podielové listy	0	0
a)	otvorených podielových fondov	0	0
b)	ostatné	0	0
5.	Kratkodobé pohľadávky	0	0
a)	krátkodobé vklady v bankách	0	0
b)	krátkodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	0	0
c)	iné	0	0
d)	obrátené repoobchody	0	0
6.	Dlhodobé pohľadávky	0	0
a)	dlhodobé vklady v bankách	0	0
b)	dlhodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	0	0
7.	Deriváty	0	0
8.	Drahé kovy	0	0
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 9 a 10)	1 274 157	37
9.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	196 247	37
10.	Ostatný majetok	1 077 910	0
	Aktíva spolu	10 310 595	37

ÚČ FOND 1-02

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

[illegible]

k. 31.12.2017.....
v eurách

Označenie	POLOŽKA	31.12.2017	31.12.2016
a	b	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 7)	1 170 456	200
1.	Závazky voči bankám	0	0
2.	Závazky z vrátenia podielov ukončenie sporenia, účasti	0	0
3.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	38 993	200
4.	Deriváty	0	0
5.	Repoobchody	0	0
6.	Závazky z vypožičania finančného majetku	1 077 984	0
7.	Ostatné záväzky	53 479	0
II.	Vlastné imanie	9 140 139	(163)
8.	Podielové listy /Dôchodkové jednotky/ Doplnkové dôchodkové jednotky, z toho	9 140 139	-163
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	97 972	(57)
	Pasíva spolu	10 310 595	37

ÚČ FOND 2-02

[illegible]

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

4

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Fund 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

- KLM real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.** (ďalej len „fond“) je špeciálnym fondom kvalifikovaných investorov, ktorý má formu otvoreného podielového fondu.

Fond vytvorila PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s. v roku 2014 na dobu neurčitú. Dňa 28.2.2017 s právoplatnosťou 1.3.2017 vydala NBS rozhodnutie, ktorým sa mení názov podielového fondu ISP Real Estate Fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s., na KLM real estate fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s..

Podielový fond je špeciálnym fondom kvalifikovaných investorov, ktorý má formu otvoreného fondu. Podielové listy fondu možno vydávať len na základe privátnej ponuky kvalifikovaných investorov v zmysle § 136 odst. 1 zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v platnom znení.

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. marca 2017.

Investičná stratégia špeciálneho podielového fondu:

Zameraním investičnej stratégie fondu je investovať zhromaždené peňažné prostriedky vo fonde do nehnuteľností, do majetkových účastí v realitných spoločnostiach a do projektových spoločností za podmienok uvedených v štatúte, do rôznych typov aktív, akými sú najmä dlhové a akciové investície, podielové listy fondov, cenné papiere európskych fondov, cenné papiere zahraničných subjektov kolektívneho investovania, deriváty, vklady na bežných účtoch a vkladových účtoch. Dlhové investície a akciové investície nie sú na základe rizikovo – výnosového profilu fondu obmedzené.

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. Majetok projektovej spoločnosti možno investovať do všetkých druhov nehnuteľností bez odvetvových charakteristík nachádzajúcich sa na území štátov Európskej únie, najmä štátov strednej a východnej Európy.

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.

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Fund o.p.ř. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

A. Všeobecné informácie o fonde – pokračovanie

2. Obchodné meno správcovskej spoločnosti, priamej materskej spoločnosti

Správcom fondu je „PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.“, 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 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., 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	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Fund 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 podielového 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 neskorších zmien a doplnkov.
3. Priebežná 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. Sumy v priebežnej 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. Pri zostavovaní priebežnej účtovnej závierky neboli použité žiadne nové metódy, ktoré by mali vplyv na hospodársky výsledok, resp. vlastné imanie fondu.

Údaje v Poznámkach priebežnej účtovnej závierky sú vykázané na základe Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 24. decembra 2014 č. MF/18007/2014-74 (oznámenie č. 280/2014 Z. z.), ktoré nadobudlo platnosť 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 prevode 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 sa nakupujú cenné papiere, ktoré sa členia na:

- akcie;
- dlhové cenné papiere, ktorými sú:
 - dlhopisy s kupónmi;
 - dlhopisy bez kupónov;
 - pokladničné poukážky;
 - zmenky.

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.

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Fund o.p.ě. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy - pokračovanie

o kolektívnom investovaní máme vytvorené pravidlá oceňovania cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a derivátov vo vnútorných smerniciach našej spoločnosti, kde je podrobne rozpísaný spôsob výpočtu.

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.

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).

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

Kurzové rozdiely vzniknuté denným preceňovaním majetku a záväzkov, ku dňu preceňovania majetku a záväzkov a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, v cudzích menách 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.
7. Fond nemá zadanú stratégiu a zásady zaistovania.
8. Majetok, ktorý sa neoceňuje 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.

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Fund o.p.ě. - 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 (+)	(6 928)	0
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	0	0
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(210 475)	(57)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	46 777	0
5.	Výnosy z dividend (+)	0	0
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	0	0
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi (+)	(1 071 000)	0
8.	Zmena stavu pohľadávok za finančné nástroje, drahé kovy (+/-)	0	0
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov, (-)	(8 681 999)	0
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov(+)	0	0
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	0	
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(694)	0
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	216	50
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	0	0
15.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	0	0
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(9 924 103)	(7)
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Zníženie/zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	1 077 984	0
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	1 077 984	0
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	0	0
17.	Emitované podielové listy - preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov (+)	11 182 435	0
18.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(2 140 106)	0
19.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzky za vrátené PL/pohľadávky z prestupov do (+/-)	0	0
20.	Dedičstvá (-)	x	x
21.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	0	0
22.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	0	0
23.	Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	0	0
24.	Náklady na úroky za úvery (-)	0	0
25.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	0	0
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	9 042 329	0
IV.	Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	0	0
V.	Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov I.+II.+III.+IV.	196 210	(7)
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	37	44
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	196 247	37

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	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Fund 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	(163)	(106)
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	0	0
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,000000	0,000000
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplňkových dôchodkových fondov	11 182 493	0
2.	Zisk alebo strata fondu	97 972	(57)
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	0	0
4.	Výplata výnosov podielnikom	0	0
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	0	0
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/prevedené a vyplatené doplňkové dôchodkové jednotky	(2 140 163)	0
II.	Nárast/pokles čistého majetku	9 140 302	0
A.	Čistý majetok na konci obdobia	9 140 139	(163)
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	899 306 489	0
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,010164	0,000000

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Fund 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

3. Akcie a podiely v obchodných spoločnostiach

Číslo riadku	3.b).I. Neobchodovateľné akcie	31.12.2017	31.12.2016
1.	Neobchodovateľné akcie	9 036 438	0
1.1.	nezaložené	9 036 438	0
1.2.	založené v repoobchodoch	0	0
1.3.	založené	0	0
	Spolu	9 036 438	0

Číslo riadku	3.b).II. Neobchodovateľné akcie podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2017	31.12.2016
1.	EUR	9 036 438	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	9 036 438	0

9. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Číslo riadku	9. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	31.12.2017	31.12.2016
1.	Bežné účty	196 247	37
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	0	0
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	0	0
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	0	0
x	Medzisúččet – súvaha	196 247	37
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	0	0
	Spolu	196 247	37

LEI**ÚČ FOND 3 - 02**

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Fund o.p.ř. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

Pasíva**7. Ostatné záväzky**

Číslo riadku	7. Ostatné záväzky	31.12.2017	31.12.2016
1.	Záväzok voči KLM ŽILINA	41 144	0
2.	Záväzok voči KLM KRUPINA	2 781	0
3.	Záväzok voči KLM BŠ	1 354	0
4.	Záväzok voči PABK	7 784	0
5.	Preddavky na predajné ceny PL	0	0
6.	Záväzky voči KPMG	416	0
7.	Záväzok voči DÚ - zrážková daň	0	0
	Spolu	53 479	0

KLM Real Estate Fund o.p.ě. - 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. Úroky	2017	2016
1.	Bežné účty	55	0
2.	Reverzné repoobchody	0	0
3.	Vklady v bankách	0	0
4.	Dlhové cenné papiere	0	0
5.	Pôžičky obchodným spoločnostiam	0	0
	Spolu	55	0

4. Zisk / strata z cenných papierov

Číslo riadku	4./c. Zisk/strata z operácií s cennými papiermi	2017	2016
1.	Akcie	354 438	0
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	0	0
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	0	0
4.	Podielové listy	0	0
	Spolu	354 438	0

6. Zisk / strata z derivátov

Číslo riadku	6./e. 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	(38 369)	0
3.1.	vyrovnávané v hrubom	(38 369)	0
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	(38 369)	0

h. - i. Bankové a iné poplatky

Číslo riadku	h i. Bankové odplaty a poplatky a iné odplaty	2017	2016
1.	Bankové odplaty a poplatky	(95)	(57)
2.	Burzové odplaty a poplatky	0	0
3.	Odplaty obchodníkom s cennými papiermi	0	0
4.	Odplaty centrálnemu depozitárovi cenných papierov	(1 984)	0
	Spolu	(2 079)	(57)

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Fund o.p.ě. - 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 opcíí	0	0
5.	Pohľadávky z amerických opcíí	0	0
6.	Pohľadávky z bankových záruk	0	0
7.	Pohľadávky z ručenia	0	0
8.	Pohľadávky zo záložných práv	0	0
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	9 036 438	0
12.	Hodnoty odovzdané do správy	0	0
13.	Hodnoty v evidencii	0	0
	Iné aktíva spolu	9 036 438	0

Označenie	POLOŽKA	31.12.2017	31.12.2016
a	b	1	1
x	Iné pasíva	x	x
1.	Záväzky na požičanie peňažných prostriedkov	0	0
2.	Záväzky zo spotových obchodov	0	0
3.	Záväzky z termínovaných obchodov	0	0
4.	Záväzky z európskych opcíí	0	0
5.	Záväzky z amerických opcíí	0	0
6.	Záväzky z ručenia	0	0
7.	Záväzky zo záložných práv a zálohov	1 077 984	0
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.	Záväzky v evidencii	0	0
	Iné pasíva spolu	1 077 984	0

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Fund o.p.ě. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

G. Informácie o transakciách so spriaznenými osobami

Prehľad transakcií so spriaznenými osobami

Poštová Banka, a.s.:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2017	31.12.2016
	Majetok		
9.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	196 247	37
	Závazky		
7.	Ostatné záväzky	7 784	0
	Výkaz ziskov a strát	2017	2016
1.	Výnosy z úrokov	55	0
h.	Transakčné náklady	(479)	0
i.	Bankové poplatky a iné poplatky	(95)	(57)
l.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(17 652)	0

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

Číslo riadku	Prehľad transakcií so správcovskou spoločnosťou	31.12.2017	31.12.2016
	Súvaha		
	Majetok		
3.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	38 993	200
	Výkaz ziskov a strát	2017	2016
k.1.	Odplata za správu fondu	(190 743)	0

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

H. Ostatné poznámky

Po zostavení účtovnej závierky nenastali žiadne významné udalosti.