

Správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom vo fonde za kalendárny rok 2017

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	2017
1. Stav majetku (v EUR)	
a) Prevoditeľné cenné papiere	10 702 668
aa) akcie	0
ab) dlhopisy	5 506 949
ac) cp iných štandardných fondov, cp iných európskych štandardných fondov, cp iných otvorených špeciálnych fondov alebo cp iných zahraničných subjektov kol.investovania	5 195 719
aca) cp subjektov kol.investovania spravovaných správ.spol.	5 195 719
ad) iné cenné papiere	0
b) Nástroje peňažného trhu	1 813 872
c) Účty v bankách	36 895 380
ca) bežný účet	24 491 221
cb) vkladové účty	12 404 159
d) Iný majetok	101 453 307
e) Celková hodnota majetku	150 865 227
f) Záväzky	1 135 896
g) Čistá hodnota majetku	149 729 331
2. Počet podielov podielového fondu v obehú (v ks)	2 228 937 338
3. Čistá hodnota podielu (v EUR)	0,067175
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	5 220 912
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	4 142 449
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	3 153 889
i) Iný majetok neuvedený v písmenách a) až h)	75 656 433
Podiel aktív podľa štatistickej klasifikácie ekonomických činností (A až U) (EUR)	
A - Poľnohospodárstvo, lesníctvo a rybolov	0
B - Ťažba a dobývanie	0
C - Priemyselná výroba	0
D - Dodávka elektriny, plynu, pary a studeného vzduchu	202 423
E - Dodávka vody; čistenie a odvod odpadových vôd, odpady a služby odstraňovania odpadov	0
F - Stavebníctvo	2 016 269
G - Veľkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidiel a motocyklov	306 098
H - Doprava a skladovanie	0
I - Ubytovacie a stravovacie služby	0
J - Informácie a komunikácia	0
K - Finančné a poisťovacie služby	707 169
L - Činnosti v oblasti nehnuteľností	78 406 412
M - Odborné, vedecké a technické činnosti	0
N - Administratívne a podporné služby	0
O - Verejná správa a obrana; povinné sociálne zabezpečenie	0
P - Vzdelávanie	0
Q - Zdravotníctvo a sociálna pomoc	0
R - Umenie, zábava a rekreácie	0
S - Ostatné činnosti	40 273 778

T- Činnosti domácností ako zamestnávateľov; nediferencované činnosti v domácnostiach produkujúce tovary a služby na vlastné použitie	0
U - Činnosti extrateritoriálnych organizácií a združení	0
Podiel aktív podľa geografického členenia (EUR)	
1. Slovenská republika	117 898 636
2. Európa	3 153 889
z toho: Eurozóna	0
3. Severná Amerika	0
4. Ázia	0
5. ostatný svet	4 013 513
Členenie portfólia podľa % podielu cenných papierov na celkovom majetku:	
EUR dlh. AGGHOL 5 08/10/21 DE000A184P98	0,13%
EUR dlh. Bory Mall 01 SK4120010448	0,20%
EUR dlh. Pro Partners Holding III. SK4120010729	1,98%
EUR dlh. Dlhopis Pure Energy Bond II. SK4120011164	0,13%
EUR dlh. Digital Park 06 SK4120011404	0,34%
EUR dlh. Penta 43 SK4120012519	0,27%
EUR dlh. Dlhopis Raca03 SK4120012584	0,13%
EUR dlh. Penta 54 SK4120013004	0,20%
EUR dlh. Sky park 06 SK4120013558	0,27%
EUR ZME SIB - 00080:3.11.2017 - 2.11.2018 ZME-SIB-0080	1,20%
EUR AKCIA Twin City II 47241501	10,98%
EUR AKCIA Trenčín Retail Park a. s. 50189263	19,08%
EUR AKCIA VIVAIO s. r. l. 13973291001	1,18%
EUR AKCIA STAVEBNÝ HOLDING 35879173	2,40%
EUR AKCIA NR Invest 36672785	2,24%
EUR AKCIA CR Invest 36705063	0,37%
EUR AKCIA MT Invest 36786152	2,57%
EUR AKCIA LOGIS Invest 44643004	4,68%
EUR AKCIA RF Invest 46144404	1,58%
EUR AKCIA Nová Nitra I. 46673318	2,03%
EUR AKCIA AQ Invest 47238038	2,18%
EUR AKCIA Wellness Invest, a.s 47240008	0,02%
EUR AKCIA Nová Nitra II 47255820	0,92%
CZK PF ZFP Realitní fond CZ0008474046	2,09%
EUR PF HB REAVIS CE REIF (Sub-Fund) LU0625186423	1,36%
5. Údaje o zmenách v stave portfólia v priebehu roka (EUR)	
Čistá hodnota majetku k 31.12.2016	123 889 448
Nákup cenných papierov	6 897 533
Predaj cenných papierov	9 567 261
Výplata výnosov za rok 2016	0
Čistá hodnota majetku k 31.12.2017	149 729 331
6. Údaje o vývoji majetku v priebehu lehoty na podávanie správ (EUR)	
a) výnosy z akcií,	
b) straty z akcií,	
c) výnosy z dlhopisov,	229 147
d) straty z dlhopisov	
e) výnosy z cp iných štandardných fondov, z cp iných európskych štandardných fondov, z cp iných otvorených špeciálnych fondov alebo výnosy z cp iných zahraničných subjektov kol.investovania	1 938 915
ea) výnosy z cp subjektov kol.investovania spravovaných správ.spol.	
f) straty z cp iných štandardných fondov, z cp iných európskych štandardných fondov, z cp iných otvorených špeciálnych fondov alebo výnosy z cp iných zahraničných subjektov kol.investovania	
fa) straty z cp subjektov kol.investovania spravovaných správ.spol.	
g) výnosy z iných cp	
h) straty z iných cp	
i) výnosy z nástrojov peňažného trhu,	97 160
j) straty z nástrojov peňažného trhu	
k) výnosy z vkladových a bežných účtov	16 582
l) straty z vkladových a bežných účtov	
m) výnosy z operácií s derivátmi	1 968
n) straty z operácií s derivátmi	11 764
o) výnosy z devízových operácií	100 772
p) straty z devízových operácií	34 224
q) kapitálové výnosy,	1 765 359
r) iné výnosy,	11 853 513
s) výdavky na správu,	2 890 231
t) výdavky na depozitára,	265 252

u) iné výdavky a poplatky,	8 285 679		
v) čistý výnos,	4 516 266		
w) výplaty podielov na zisku,			
x) znovu investované výnosy,			
y) zvýšenie majetku alebo zníženie majetku vo fonde a zoznam spol., ktoré zapríčinili zníž. majetku vo fonde z dôvodu zmien kurzov CP alebo likvidácie spoločnosti	(1 926 797)		
z) zvýšenie hodnoty akcií alebo zníženie hodnoty akcií,			
aa) náklady spojené s obchodovaním majetku vo fonde,			
ab) iné zmeny, ktoré sa týkajú majetku alebo záväzkov vo fonde	(6 134 328)		
7. Porovnanie troch posledných rokov v štruktúre súvahy a výkazu strát:			
S Ú V A H A (v EUR)			
AKTÍVA	2017	2016	2015
I. Investičný majetok (súčet položiek 1 až 7)	126 337 042	128 263 839	100 958 087
1. Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	38 663 773	-
2. Podiely v realitných spoločnostiach	75 656 433	34 362 936	34 357 651
3. Obstaranie nehnuteľností	-	-	-
4. Investície do nehnuteľností	-	-	-
5. Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-	-
6. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	25 759 910	40 923 006	42 629 357
a) krátkodobé	-	-	-
b) dlhodobé	25 759 910	40 923 006	42 629 357
7. Podielové listy otvorených podielových fondov	5 195 719	2 739 576	3 463 656
8. dlhopisy	7 320 821	6 464 015	6 064 704
a) bez kupónov	1 813 872	2 016 712	2 018 685
b) s kupónmi	5 506 949	4 447 303	4 046 019
9. Krátkodobé pohľadávky voči bankám	12 404 159	5 110 533	14 442 719
10. Obrátené repoobchody	-	-	-
11. Deriváty	-	-	-
II. Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	24 528 185	2 895 833	1 126 044
12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	24 491 221	2 895 833	1 125 678
13. Ostatný majetok	36 964	-	366
Aktíva spolu	150 865 227	131 159 672	102 084 131
P A S Í V A	2017	2016	2015
I. Záväzky (súčet položiek 1 až 8)	1 135 896	7 270 224	613 556
1. Krátkodobé úvery	0	6 015 781	-
2. Záväzky z vrátenia podielov	472 618	73 397	45 775
3. Deriváty	-	-	-
4. Repoobchody	-	-	-
5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	266 792	239 033	245 245
6. Záväzky voči realitným spoločnostiam	-	-	-
a) krátkodobé	-	-	-
b) dlhodobé	-	-	-
7. Hypotekárne úvery	-	-	-
8. Ostatné záväzky	396 486	942 013	322 536
II. Vlastné imanie (súčet položiek 9 až 12)	149 729 331	123 889 448	101 470 575
9. Podielové listy, z toho	149 729 331	123 889 448	101 470 575
a) fondy z ocenenia	-	-	-
b) zisk alebo strata za účtovné obdobie	4 516 266	3 946 145	3 609 914
Pasíva	150 865 227	131 159 672	102 084 131
VÝKAZ ZISKOV A STRÁT	2017	2016	2015
1. Výnosy z úrokov	1 895 002	2 610 274	3 939 937
1a. úroky z finančného prenájmu	-	-	-
1b. iné úroky	1 895 002	2 610 274	3 939 937
2. Výnosy z prenájmu	-	-	-
3. Výnosy z podielových listov	1 938 915	105 057	111 527
4. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	7 334 492	3 757 474	1 509 675
5. Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-	-
a. Náklady na predané nehnuteľností	-	-	-
6./b. zisk alebo strata z cenných papierov	76 012	205 889	102 708
7./c. Čistý zisk alebo strata z devíz	66 548	(10 705)	(11 593)
8./d. Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	(8 235)	1 311	988
I. Výnos z majetku vo fonde	11 302 734	6 669 300	5 653 242
e. Transakčné náklady	1 628	1 870	1 084
f. Náklady na odplaty a provízie	-	-	-
II. Čistý výnos z majetku vo fonde	11 301 106	6 667 430	5 652 158
g. Náklady na financovanie fondu	3 609 066	473 403	248 568
g.1. náklady na úroky	73 249	15 781	-

g.2. výsledok zaistenia úrokov	-	-	-
g.3. náklady na dane a poplatky	3 535 817	457 622	248 568
III. Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde	7 692 040	6 194 027	5 403 590
h. Náklady na odplaty za služby depozitára	265 252	215 385	184 943
i. Náklady na odplatu za správu fondu	2 890 231	2 019 236	1 595 273
j. Náklady na audit účtovnej závierky	20 291	13 261	13 460
A. Zisk alebo strata fondu	4 516 266	3 946 145	3 609 914

Ďalšie údaje o fonde*	2017	2016	2015
Celková čistá hodnota majetku (EUR)	149 729 331	123 889 448	101 470 576
Počet podielov v obehu (tis. ks)	2 228 937	1 905 043	1 617 023
Čistá hodnota podielu (EUR)	0,067175	0,065029	0,062751
Počet vydaných podielov (tis. ks)	839 138	687 662	488 734
Suma vydaných podielov (EUR)	55 181 702	44 021 886	30 566 573
Počet vyplatených podielov (tis. ks)	515 243	399 643	325 816
Suma vyplatených podielov (EUR)	33 858 085	25 549 158	20 085 288

* údaje sú z účtovnej závierky fondu k 31.12.

8. Údaje o využívaných postupoch a nástrojoch podľa § 100 ods. 2, najmä údaje o hodnote záväzkov, ktoré vznikli ich využívaním, a údaje o celkovej hodnote záväzkov z činnosti správcovskej spoločnosti s majetkom vo fonde: Počas roka 2017 spoločnosť nevyužívala pri správe majetku v podielovom fonde postupy a nástroje podľa §100 ods. 2 ZKl. Celková hodnota záväzkov z činnosti správ. spol. s majetkom v podielovom fonde je 266,8 tis. EUR.

9. Správa o výkone hlasovacích práv spojených s cennými papiermi v majetku v podielovom fonde: V roku 2017 sa spoločnosť zúčastnila valných zhromaždení realitných spoločností, v ktorých má Prvý realitný fond, o.p.f. majetkovú účasť.

10. Verejný špeciálny fond nehnuteľností:

- | | |
|--|---|
| a) identifikácia každej nehnuteľnosti v majetku špeciálneho podielového fondu a jej hodnota, | V majetku fondu nie je k 31.12.2017 žiadna nehnuteľnosť |
| b) údaje o zisku alebo strate za účt. obd. pri predaji každej nehnuteľnosti, | V roku 2017 nebola predávaná nehnuteľnosť z
Pri správe majetku využíva správcovská spoločnosť služby realitnej kancelárie: |
| c) údaje o realitných kanceláriách, ktorých služby správ.spol. využíva pri správe majetku v špeciálnom fonde nehnuteľností . | Cushman & Wakefield Czech Republic, a.s.,
Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO 267 48 606 |

12. Údaje o zásadách odmeňovania spoločnosti: Celková odmena zamestnancov spoločnosti má pevnú zložku (tzv. mzda zamestnanca) a pohyblivú zložku. Spoločnosť vyplatila za rok 2017 zamestnancom celkové odmeny vo výške deväťstodevädťdesiatdeväťtisíc štyristoosemdesiatdva eur, z toho pevné zložky boli vyplatené vo výške sedemstošesťdesiatštyristisíc štyristoštyridsaťpäť eur a pohyblivé zložky vo výške dvestotridsaťšesťtisíc tridsaťsedem eur, pričom počet zamestnancov, ktorým boli vyplatené, bol štyridsaťštyri. Priamo z majetku podielového fondu nebol zamestnancom vyplatený žiaden podiel na zisku ani výkonnostný poplatok.

Celková odmena zamestnancov podľa §33 ods. 9 písm. b), c), d) ZKl (vrcholový manažment, zamestnanci, s ktorých práca má významný vplyv na rizikový profil fondu, v tomto bode ďalej len „určený zamestnanec“), ktorú spoločnosť vyplatila za rok 2017 určeným zamestnancom bola vo výške päťstoštyridsaťpäťtisíc štyristodvanásť eur, z toho pevné zložky boli vyplatené vo výške tristodevädťdesiatpäťtisíc šesťstotridsaťdeväť eur a pohyblivé zložky vo výške stoštyridsaťdeväťtisíc sedemstosedemdesiattri eur, pričom počet zamestnancov, ktorým boli vyplatené, 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 spoločnosti, hodnotenie výkonnosti členov predstavenstva spoločnosti a výkonného riaditeľa vykonáva dozorná rada spoločnosti, hodnotenie výkonnosti zamestnancov vykonáva výkonný riaditeľ spoločnosti. Výška pohyblivej zložky odmeny závisí od výkonnosti určeného zamestnanca, ktorá je kvalifikovane stanovená. Obdobím pre hodnotenie výkonnosti určených zamestnancov je rok, t.j. 12 mesiacov. Výkonnosť určených zamestnancov sa hodnotí jedenkrát, a to v poslednom mesiaci aktuálneho obdobia, alebo ak použité hodnotiace kritérium nie je možné vyhodnotiť v poslednom mesiaci aktuálneho obdobia, tak po aktuálnom období, keď použité hodnotiace kritérium je možné vyhodnotiť. Hodnotenie 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 určeného zamestnanca. Dozorná rada spoločnosti v roku 2017 preskúmala všeobecné princípy zásad odmeňovania spoločnosti a uplatňovanie a schválila aktualizované Zásady odmeňovania spoločnosti, v ktorých v

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

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

V Bratislave 27.04.2018

IAD Investments, správ. spol., a.s.

Ing. Vladimír Bencz, predseda predstavenstva Mgr. Vladimír Bolek, člen predstavenstva