

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

Správa nezávislého audítora
o overení účtovnej závierky
k 31. decembru 2017

Obsah

Správa nezávislého audítora

Individuálna účtovná závierka k 31. decembru 2017

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 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 nesprávosti, 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 nesprávosti, ak také existujú. Nesprávosti 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 nesprávnej 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 nesprávnej účtovnej závierky 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.

25. apríl 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



**Individuálna účtovná závierka
k 31.12.2017**

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 31.12.2017

LEI

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

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 8 3 8 1 9 3

Účtovná závierka

☒ riadna
☐ mimoriadna
☐ priebežná

schválená

Zostavená za obdobie

mesiac

rok

od

0 1
1 2

2 0 1 7
2 0 1 6

do

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
1 2

2 0 1 6
2 0 1 6

do

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:

31.3.2018

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:

Schválená dňa:

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 .

S Ú V A H A
k 31. 12. 2017
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)	126 337 042	128 263 839
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	38 663 773
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	75 656 433	34 362 936
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	25 759 910	40 923 006
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	25 759 910	40 923 006
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	5 195 719	2 739 576
8.	Dlhopisy	7 320 821	6 464 015
a)	bez kupónov	1 813 872	2 016 712
b)	s kupónmi	5 506 949	4 447 303
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	12 404 159	5 110 533
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	24 528 185	2 895 833
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	24 491 221	2 895 833
13.	Ostatný majetok	36 964	-
	Aktíva spolu	150 865 227	131 159 672

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 .

S Ú V A H A
k 31. 12. 2017
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)	1 135 896	7 270 224
1.	Krátkodobé úvery	-	6 015 781
2.	Závazky z vrátenia podielov	472 618	73 397
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	266 792	239 033
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	Dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	396 486	942 013
II.	Vlastné imanie	149 729 331	123 889 448
9.	Podielové listy, z toho	149 729 331	123 889 448
a)	fondy z ocenenia	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	4 516 266	3 946 145
	Pasíva	150 865 227	131 159 672

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 2017

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	1 895 002	2 610 274
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	1 895 002	2 610 274
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	1 938 915	105 057
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	7 334 492	3 757 474
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľností	-	-
6./b.	zisk alebo strata z cenných papierov	76 012	205 889
7./c.	Čistý zisk alebo strata z devíz	66 548	(10 705)
8./d.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	(8 235)	1 311
I.	Výnos z majetku vo fonde	11 302 734	6 669 300
e.	Transakčné náklady	1 628	1 870
f.	Náklady na odplaty a provízie	-	-
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	11 301 106	6 667 430
g.	Náklady na financovanie fondu	3 609 066	473 403
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
III.	Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde	7 692 040	6 194 027
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	265 252	215 385
i.	Náklady na odplatu za správu fondu	2 890 231	2 019 236
j.	Náklady na audit účtovnej závierky	20 291	13 261
A:	Zisk alebo strata fondu	4 516 266	3 946 145

Názov spravovaného fondu

[illegible]

Poznámky k účtovnej závierke

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O FONDĎ

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

Malý trh 2/A
811 08 Bratislava

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

Správcovská spoločnosť

Správcom podielového fondu je IAD Investments, správ. spol., a.s. so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, IČO 17 330 254, 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 31.12.2017**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

Depozitár

Depozitárom podielového fondu je Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Žižkova 11, 811 02 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 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 2017 do 31. decembra 2017 na princípoch časového rozlíšenia nákladov a výnosov a historických cien, s výnimkou cenných papierov oceňovaných reálnou hodnotou.

Použitá mena v závierke je Euro a všetky zostatky sú uvedené v eurách, pokiaľ nie je uvedené inak.

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

Účtovná závierka fondu k 31.12.2016 bola schválená valným zhromaždením správcovskej spoločnosti dňa 12.06.2017.

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, 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.

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*

Správcovskej 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. Správcovské poplatky sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplatu za správu fondu“. Výpočet správcovského 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 Zákomom.

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 odviesť 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 tržová 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 tržové 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 tržové 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 tržových 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 tržové ohodnotenie časovej hodnoty peňazí pre obdobia do skončenia životnosti určitého majetku a tržové ohodnotenie rizík, že budúci čistý peňažný tok sa bude odlišovať v hodnotách a splatnostiach od odhadovaného peňažného toku.

b) Cenné papíre

Cenné papiere zaúčtované v majetku Fondu k 31. decembru 2017 a 31. decembru 2016 boli zakúpené s úmyslom dosahovania zisku z cenových rozdielov, dividend z podielových fondov alebo výnosov z kupónov.

Názov spravovaného fondu

[illegible]

O cenom 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, tlmočníkov 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 devizami“.

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 vkladuje 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 vyrovaný.

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 zadanú stratégiu a zásady zaistovania.

7) Zásady a postupy identifikácie majetku so zníženou hodnotou

Majetok, ktorý sa neocetňuje 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.

Správčovská 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.

ÚČ FONDNEH 3-02

[illegible]

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 (+)	1 895 002	2 611 585
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	-	-
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(6 713 219)	(2 711 986)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	34 377	5 137
5.	Výnosy z dividend (+)	1 938 915	105 057
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrát strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s CP, drahými kovmi a nehnuteľnosťami(+)	3 960 513	3 521 672
8.	Pohľadávky za predané CP, drahé kovy a nehnuteľnosti(-)	-	-
9.	Obrát strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(3 637 215)	(3 012 917)
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 zrážkovú daň z príjmov (-)	(10 514)	(11 024)
15.	Záväzkov na zrážkovú daň z príjmov (+)	580	3 265
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(2 531 561)	510 789
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 (+/-)	15 163 096	(33 190 654)
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	15 163 096	(33 190 654)
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované PL - preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov (+)	55 181 702	44 021 886
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	(33 858 085)	(25 549 158)
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do (+/-)	399 221	27 622
24.	Dedičstvá (-)	-	-
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	550 422	617 484
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	(6 000 000)	6 000 000
28.	Náklady na úroky za úvery (-)	-	(15 781)
29.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	(15 781)	15 781
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	16 257 479	25 117 834
IV.	Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	-	-
V.	Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov I.+II.+III.+IV.	28 889 014	(7 562 031)
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	8 006 366	15 568 397
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	36 895 380	8 006 366

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 .

Pre účely zostavenia prehľadu o peňažných tokoch sa do riadku peňažné prostriedky a ich ekvivalenty zahrnuli:

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky splatné na požiadanie	24 491 221	2 895 833
2.	Vklady v bankách splatné do 24 hodín	-	-
3.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám so splatnosťou dlhšou ako 24 hodín, t.j. termínované vklady v banke	12 404 159	5 110 533
	Spolu	36 895 380	8 006 366

Pre účely zostavenia prehľadu o peňažných tokoch Fond zaraďuje k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom aj krátkodobé pohľadávky voči bankám so splatnosťou dlhšou ako 24 hodín, t.j. termínované vklady v banke, nakoľko obsahová náplň prehľadu o peňažných tokoch nezahŕňa iné rozdelenie.

D. PREHLAD O ZMENÁCH V ČISTOM MAJETKU FONDU K 31. DECEMBRU 2017 V EURÁCH

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku 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
1.	Upísané podielové listy	55 181 702	44 021 886
2.	Zisk alebo strata Fondu	4 516 266	3 946 145
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku Fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu Fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy	(33 858 085)	(25 549 158)
II.	Nárast/ pokles čistého majetku	25 839 883	22 418 873
A.	Čistý majetok na konci obdobia	149 729 331	123 889 448
a)	počet podielov	2 228 937 338	1 905 042 611
b)	hodnota 1 podielu	0,067175	0,065029

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. 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	75 656 433	34 362 936
2.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	75 656 433	34 362 936

2. 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	-	-
5	Do dvoch rokov	-	-
6	Do piatich rokov	-	22 545 080
7	Nad päť rokov	25 759 910	18 377 926
	Spolu	25 759 910	40 923 006

Číslo riadku	6.II Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej 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	-	-
5	Do dvoch rokov	-	23 254 079
6	Do piatich rokov	6 765 753	1 314 280
7	Nad päť rokov	18 994 157	16 354 647
	Spolu	25 759 910	40 923 006

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 .

3. Podielové listy

Číslo riadku	7.I. Podielové listy (PL)	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	5 195 719	2 739 576
1.1.	nezaložené	5 195 719	2 739 576
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	-	-
2.1.	nezaložené	-	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	5 195 719	2 739 576

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	2 041 830	2 739 576
2.	CZK	3 153 889	-
	Spolu	5 195 719	2 739 576

4. Dlhopisy

Riadok č. 8 a) Súvahy (Dlhopisy bez kupónov) obsahuje k 31.12.2017 zmenku spoločnosti Sibamac a.s. v hodnote 1 813 872 EUR (k 31.12.2016: 2 016 712 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	202 916	-
5.	Do dvoch rokov	400 824	101 293
6.	Do piatich rokov	4 903 209	4 346 010
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	5 506 949	4 447 303

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 s kupónmi podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	306 172	-
2.	Do troch mesiacov	202 916	101 293
3.	Do šiestich mesiacov	2 978 909	-
4.	Do jedného roku	-	20 764
5.	Do dvoch rokov	400 824	3 602 126
6.	Do piatich rokov	1 618 128	723 120
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	5 506 949	4 447 303

Číslo riadku	8.III. EUR Dlhopisy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Dlhopisy bez kupónov	1 813 872	-
1.1.	nezaložené	1 813 872	-
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi	5 506 949	4 447 303
2.1.	nezaložené	5 506 949	4 447 303
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	7 320 821	4 447 303

5. 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	801 058	1 505 192
2	Do troch mesiacov	8 002 533	-
3	Do šiestich mesiacov	500 273	1 017 248
4	Do jedného roku	3 100 295	2 588 293
	Spolu	12 404 159	5 110 533

Číslo riadku	9.II.EUR. Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1	Do jedného mesiaca	8 803 591	1 505 192
2	Do troch mesiacov	-	-
3	Do šiestich mesiacov	3 600 568	1 536 838
4	Do jedného roku	-	2 068 503
	Spolu	12 404 159	5 110 533

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	12 404 159	5 110 533
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	12 404 159	5 110 533

6. 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	24 396 051	2 791 011
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	Medzisúčet - súvaha	24 396 051	2 791 011
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	24 396 051	2 791 011

Číslo riadku	12. II. CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	95 170	104 822
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	Medzisúčet - súvaha	95 170	104 822
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	95 170	104 822

8. Ostatný majetok

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Spl. div. akcia	32 265	-
	POH. nešpecif	4 699	-
	Spolu	36 964	-

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 .

Pasíva**1. Krátkodobé úvery**

Číslo riadku	1.I. Krátkodobé záväzky 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 záväzky 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. Záväzky z vrátenie podielov

Číslo riadku	2. Záväzky z vrátenia podielov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky z vrátenia podielov	472 618	73 397
	Spolu	472 618	73 397

3. Záväzky voči správcovskej spoločnosti

Číslo riadku	5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči správ. spol. - správa fondu	214 122	183 280
2.	Záväzky voči správ. spol. - poplatky	52 670	55 753
	Spolu	266 792	239 033

4. Ostatné záväzky

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči depozitárovi	22 840	19 550
2.	Záväzky voči podielnikom - prijaté preddavky	355 441	905 863
3.	Záväzky - zrážková daň	8 257	7 676
4.	Záväzky - audítor	9 948	6 620
6.	Záväzky - dodávatelia	-	2 304
	Spolu	396 486	942 013

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	733	429
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady	15 849	46 310
4.	Dlhové cenné papiere	326 306	298 941
5.	Úroky z pôžičiek	1 552 114	2 264 594
	Spolu	1 895 002	2 610 274

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	1 938 915	105 057
2.	Uzatvorené podielové fondy	-	-
3.	Špeciálne podielové fondy	-	-
4.	Špeciálne podielové fondy nehnuteľností	-	-
	Spolu	1 938 915	105 057

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	7 334 492	3 757 474
	Spolu	7 334 492	3 757 474

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	213 245	325 826
2.	Náklady z predaja a precenenia cenných papierov	(137 233)	(119 937)
	Spolu	76 012	205 889

5. Zisk/Strata z devízových operácií

Číslo riadku	7./c. Zisk/strata z devíz	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	CZK	66 548	(10 705)
	Spolu	66 548	(10 705)

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 .

6. Zisk/Strata z operácií s iným majetkom

Číslo riadku	8./d.I. Zisk/strata z predaja iného majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
2	Zisk/(strata) z predaja iného majetku	(8 235)	1 311
	Spolu	(8 235)	1 311

7. Transakčné náklady

Číslo riadku	e. Transakčné poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Transakcie	1 628	1 870
	Spolu	1 628	1 870

8. Náklady na financovanie fondu

Číslo riadku	g. Náklady na financovanie fondu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
g.1.	Náklady na úroky	73 249	15 781
g.2.	Nakupované výkony	3 525 304	446 598
g.3.	náklady na dane a poplatky	10 513	11 024
	Spolu	3 609 066	473 403

9. Náklady na odplatu

Číslo riadku	Náklady na odplatu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
h.	Náklady na odplatu za služby depozitára	265 252	215 385
i.	odplatu za správu fondu	2 890 231	2 019 236
j.	náklady na audit účtovnej závierky	20 291	13 261

Náklady na odplatu za správu fondu zahŕňajú pevnú a variabilnú zložku (tzv. poplatok za výkonnosť).

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	2 153 121
	Iné pasíva spolu	2 153 121	2 153 121

Fond k 31.12.2017 eviduje podmienené záväzky súvisiace s prevodom podielov spoločnosti Soltex a.s., odhadnuté v maximálnej výške 2 153 121 EUR. Odhad podmienených záväzkov obsahuje možné budúce dorúbenie záložkovej dane z výplat nerozdeleného zisku a z úrokov v rokoch 2013 – 2015 a zaistenie dane pri prevode podielu spoločnosti Soltex zo správcovskej spoločnosti na ZFP Investments, investiční společnost, a.s. Rovnaké podmienené záväzky fond evidoval aj k 31.12.2016.

G. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

V marci 2018 fond obstaral nehnuteľnosť – skladové priestory, nachádzajúce sa v maďarskej republike. Ku dátumu vydania závierky fond zaplatil za nehnuteľnosť 15 820 000 eur. V súvislosti s transakciou bola vytvorená nová realitná spoločnosť Logis Hungary Kft.

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]

Odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa jej zostavenia nedošlo k žiadnym ďalším významným udalostiam, ktoré by ovplyvnili údaje uvedené v účtovnej závierke.