ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Špeciálneho podielového fondu nehnuteľnosti

k 31.12.2018

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

IČO

1 7 3 3 0 2 5 4

SK NACE

6 6 . 3 0 . 0

Účtovná závierka

x	riadna		schválená
	mimoriadna		
	priebežná		

(vyznačí sa x *)*

Zostavená za obdobie

	mesiac	rok
od	0 1	2 0 1 8
do	1 2	2 0 1 8

Bezprostredne predchádzajúce obdobie

	mesiac	rok
od	0 1	2 0 1 7
do	1 2	2 0 1 7

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: 18.4.2019	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:
Schválená dňa:	

LEI

ÚČ FOND 1-02

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

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. 2018
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**)	**157 965 215**	**126 337 042**
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	101 567 823	75 656 433
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	36 410 327	25 759 910
a)	krátkodobé	355 538	-
b)	dlhodobé	36 054 789	25 759 910
7.	Podielové listy	5 037 461	5 195 719
8.	Dlhopisy	8 130 118	7 320 821
a)	bez kupónov	1 561 274	1 813 872
b)	s kupónmi	6 568 844	5 506 949
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	6 819 486	12 404 159
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	**Neinvestičný majetok** (súčet položiek **12** a **13**)	**30 898 879**	**24 528 185**
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	29 648 879	24 491 221
13.	Ostatný majetok	1 250 000	36 964
	Aktíva spolu	**188 864 094**	**150 865 227**

LEI

ÚČ FOND 1-02

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

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 31.12.2018
v eurách

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	**b**	**1**	**2**
x	**Pasíva**	x	x
I.	**Záväzky** (súčet položiek **1** až **8**)	2 415 078	1 135 896
1.	Krátkodobé úvery	-	-
2.	Záväzky z vrátenia podielov	102 618	472 618
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	381 650	266 792
6.	Záväzky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	1 930 810	396 486
II.	**Vlastné imanie**	186 449 016	149 729 331
9.	Podielové listy, z toho	186 449 016	149 729 331
a)	Fondy z ocenenia	-	-
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	6 165 128	4 516 266
	Pasíva spolu	**188 864 094**	**150 865 227**

LEI

ÚČ FOND 2-02

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

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 2018

Ozna-čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	**b**	**1**	**2**
1.	Výnosy z úrokov	2 003 209	1 895 002
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	2 003 209	1 895 002
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	130 635	1 938 915
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	8 011 832	7 334 492
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľností	-	-
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov	82 882	76 012
7./d.	Čistý zisk/strata z devíz	(27 710)	66 548
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	2 076	(8 235)
I.	**Výnos z majetku vo fonde**	**10 202 924**	**11 302 734**
f.	Transakčné náklady	1 873	1 628
g.	Náklady na odplaty a provízie	-	-
II.	**Čistý výnos z majetku vo fonde**	**10 201 051**	**11 301 106**
h.	Náklady na financovanie fondu	168 844	3 609 066
h.1.	náklady na úroky	-	73 249
h.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	168 844	3 535 817
III.	**Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde**	10 032 207	**7 692 040**
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	315 052	265 252
j.	Náklady na odplatu za správu fondu	**3 531 096**	2 890 231
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	20 931	20 291
A:	**Zisk alebo strata fondu**	**6 165 128**	**4 516 266**

POZNÁMKY

účtovnej závierky zostavenej
k 31.12.2018
v eurách

A. Všeobecné informácie o fonde

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.

Členovia predstavenstva a dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31.12.2018

	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 Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140.

Investičný profil fondu

Fond patrí do kategórie špeciálnych podielových fondov nehnuteľností. Je zameraný predovšetkým na investície do nehnuteľností (rezidenčné objekty, logistické centrá, obchodné centrá, kancelárske budovy, športové, relaxačné a ubytovacie zariadenia na území Slovenskej republiky, Českej republiky a Talianska) a majetkových účastí v realitných spoločnostiach. Investície sú orientované stredne konzervatívne.

Investičná stratégia fondu

Stratégia fondu je orientovaná na investovanie finančných prostriedkov predovšetkým do prenajatých komerčných nehnuteľností strednej veľkosti, administratívnych budov, investícií v rámci cestovného ruchu, regionálnych obchodných centier, logistických a skladovacích parkov. Významná časť portfólia bude investovaná aj do rezidenčných developerských projektov. Charakteristickým znakom riadenia majetku fondu je aktívne vyhľadávanie nehnuteľností, ktoré vykazujú znaky podhodnotenia alebo perspektívu budúceho rastu. Výber konkrétnej nehnuteľnosti a regiónu závisí od predpokladaného budúceho vývoja.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

1) Zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 na princípoch časového rozlíšenia nákladov a výnosov a historických cien, s výnimkou cenných papierov oceňovaných reálnou hodnotou.

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

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

Účtovná závierka fondu k 31.decembru 2017 bola schválená valným zhromaždením správcovskej spoločnosti dňa 4. júna 2018.

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

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

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 Správcovskej 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 Zákonom.

Depozitárovi za výkon činností 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 centrálneho 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 podielnika daň z čistého výnosu, ktorý predstavuje rozdiel medzi vyplatenou sumou pri vrátení podielového listu a vkladom podielnika, ktorým je predajná cena podielového listu pri jeho vydaní. Zrážku dane je Fond povinný vykonať pri výplate, poukázaní alebo pri pripísaní úhrady v prospech podielnika, a to vo výške 19% z čistého výnosu. Pri vyplatení (vrátení) podielového listu sa vykoná zrážka dane z kladného rozdielu medzi vkladom podielnika, 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.

V súlade so štatútom podielového fondu je správcovská spoločnosť povinná vyplatiť podielový list podielnikovi bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu. V súvahe sú podiely podielnikov vykázané v položke „Podielové listy" vo vlastnom imaní.

f) Ďalšie informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metódach

V zmysle Zákona štatút fondu definuje formu vyplácania výnosov z majetku v podielovom fonde zahrnutím do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov.

3) Nové účtovné zásady a nové účtovné metódy použité pri zostavovaní účtovnej závierky

Pri zostavovaní účtovnej závierky neboli použité žiadne nové účtovné zásady alebo metódy, ktoré by mali vplyv na hospodársky výsledok, resp. čistý majetok Fondu. Údaje v Poznámkach účtovnej závierky sú vykázané na základe Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky zo 16. decembra 2016 č. MF/017857/2016-74 (oznámenie č. 384/2016 Z.z.), ktoré nadobudlo účinnosť 30. decembra 2016.

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

a) Majetok oceňovaný reálnou hodnotou

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

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

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

Pri výpočte súčasnej hodnoty čistých peňažných príjmov sa čisté peňažné príjmy diskontujú úrokovou mierou, ktorá vyjadruje bežné trhové ohodnotenie časovej hodnoty peňažných prostriedkov a rizík vlastných určitému druhu majetku. Táto

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

b) Cenné papiere

Cenné papiere zaúčtované v majetku Fondu k 31. decembru 2018 a 31. decembru 2017 boli zakúpené s úmyslom dosahovania zisku z cenových rozdielov, dividend z podielových fondov alebo výnosov z kupónov.

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

Cenné papiere v majetku fondu sa ku dňu ocenenia oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnej hodnoty z ocenenia cenných papierov sa účtujú na účtoch Výnosy z operácii 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.

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 nezávislým 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 obstarávacia 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 „Zisk/strata z operácií s devízami".

e) Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov (peňažné prostriedky v hotovosti, peňažné prostriedky v banke splatné na požiadanie, vklady v bankách so splatnosťou do 24 hodín, úvery poskytnuté bankám na jeden deň, štátne pokladničné poukážky a pokladničné poukazy NBS s dohodnutou dobou splatnosti do 3 mesiacov) sa účtujú v nominálnych hodnotách. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

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.

Záväzky a prijaté úvery sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky 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 podielnika vzniká záväzok voči podielnikom za prijaté preddavky, ktoré sa zúčtujú po vydaní podielových listov. Prijaté preddavky sa vykazujú na strane pasív súvahy ako Ostatné záväzky (riadok č. 8).

5) Určenie dňa uskutočnenia účtovného prípadu

Deň uskutočnenia účtovného prípadu kúpy alebo predaja cenného papiera je deň dohodnutia kúpy/predaja, ak dohodnutá doba medzi uzavretím zmluvy a dohodnutým vyrovnaním obchodu nie je dlhšia ako obvyklá doba na vyrovnanie obchodov podľa bežných obchodných zvyklostí na príslušnom trhu. Ak je táto doba dlhšia, dňom uskutočnenia účtovného prípadu je prvý deň lehoty, počas ktorej má byť obchod podľa dohody vyrovnaný.

Ďalej je dňom účtovného prípadu deň vykonania platby, deň zúčtovania príkazu bankou, deň pripísania peňažných prostriedkov, deň, v ktorom dôjde k vzniku pohľadávky a záväzku, k ich zmene alebo k zániku, k zisteniu škody, manka, schodku, prebytku, k pohybu majetku vnútri účtovnej jednotky, a k ďalším skutočnostiam, ktoré sú predmetom účtovníctva a ktoré nastali, prípadne o ktorých sú k dispozícii potrebné doklady a ktoré tieto skutočnosti dokumentujú.

6) Stratégia a zásady zaisťovania

Fond nemá zadefinovanú stratégiu a zásady zaisťovania.

7) Zásady a postupy identifikácie majetku so zníženou hodnotou

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.

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

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

a) Zníženie hodnoty majetku

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

b) Zásady pre tvorbu rezerv

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

LEI

ÚČ FOND 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

Ozna-čenie	C. Prehľad o peňažných tokoch	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
x	**Peňažný tok z prevádzkovej činnosti**	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	2 003 209	1 895 002
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(1 245 301)	-
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(4 025 508)	(6 713 219)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	1 203 205	34 377
5.	Výnosy z dividend (+)	130 635	1 938 915
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	32 265	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi a komoditami (+)	5 783 128	3 960 513
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané finančné nástroje, drahé kovy a komodity (+/-)	-	-
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a komodít (-)	(24 276 478)	(3 637 215)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a komodít (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	-	-
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	-	-
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	(12 288)	(10 514)
15.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	6 218	580
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	**(20 400 915)**	**(2 531 561)**
x	**Peňažný tok z investičnej činnosti**	x	x
16.	Zníženie/ zvýšenie istín poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	(10 650 417)	15 163 096
17.	Obrat strany Dt záväzkov z obstarania podielov na podnikoch (-)	-	-
18.	Obrat strany Cr pohľadávok za predaj podielov na podnikoch (+)	-	-
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	**(10 650 417)**	**15 163 096**
x	**Peňažný tok z finančnej činnosti**	x	x
19.	Emitované podielové listy - preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov/príspevky účastníkov (+)	58 583 375	55 181 702
20.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	(28 028 818)	(33 858 085)
21.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondu a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do fondu (+/-)	(370 000)	399 221
22.	Dedičstvá (-)	-	-
23.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
24.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	439 760	550 422
25.	Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	-	(6 000 000)
26.	Náklady na úroky za úvery (-)	-	-
27.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	-	(15 781)
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	**30 624 317**	**16 257 479**
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.**	**(427 015)**	**28 889 014**
VI.	**Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia**	**36 895 380**	**8 006 366**
VII.	**Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.**	**36 468 365**	**36 895 380**

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

Ozna-čenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky splatné na požiadanie	29 648 879	24 491 221
2.	Vklady v bankách do 24 hodín	-	-
3.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám so splatnosťou dlhšou ako 24 hodín, t.j. termínované vklady v banke	6 819 486	12 404 159
	Spolu	**36 468 365**	**36 895 380**

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.

Ozna-čenie	D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	**b**	**1**	**2**
I.	**Čistý majetok na začiatku obdobia**	**149 729 331**	**123 889 448**
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplnkových dôchodkových jednotiek	**2 228 937 338**	**1 905 042 611**
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	*0,067175*	*0,065032*
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových fondov/príspevky do doplnkových dôchodkových fondov	58 583 375	55 181 702
2.	Zisk alebo strata fondu	6 165 128	4 516 266
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek/doplnkových dôchodkových jednotiek za správu dôchodkového fondu/doplnkového dôchodkového fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/ prevedené a vyplatené doplnkové dôchodkové jednotky	(28 028 818)	(33 858 085)
II.	**Nárast/pokles čistého majetku**	**36 719 685**	**25 839 883**
A.	**Čistý majetok na konci obdobia**	**186 449 016**	**149 729 331**
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplnkových dôchodkových jednotiek	**2 672 987 108**	**2 228 937 338**
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	*0,069753*	*0,067175*

LEI

ÚČ FOND 3-02

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

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 k položkám výkazu ziskov a strát

Súvaha fondu

Aktíva

Číslo riadku	**2.I. Podiely v realitných spoločnostiach**	**Bežné účtovné obdobie**	**Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie**
1.	Podiely v realitných spoločnostiach	101 567 823	75 656 433
1.1.	nezaložené	101 567 823	75 656 433
1.2.	založené	-	-
	Spolu	101 567 823	75 656 433

Číslo riadku	**2.II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené**	**Bežné účtovné obdobie**	**Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie**
1.	EUR	101 567 823	75 656 433
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	**101 567 823**	**75 656 433**

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	355 538	-
5	Do dvoch rokov	-	-
6	Do piatich rokov	230 345	-
7	Nad päť rokov	35 824 444	25 759 910
	Spolu	**36 410 327**	**25 759 910**

LEI

ÚČ FOND 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

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	355 538	-
5	Do dvoch rokov	230 345	-
6	Do piatich rokov	-	6 765 753
7	Nad päť rokov	35 824 444	18 994 157
	Spolu	**36 410 327**	**25 759 910**

Číslo riadku	7.I. Podielové listy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	5 037 461	5 195 719
1.1.	nezaložené	5 037 461	5 195 719
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	-	-
2.1.	nezaložené	-	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	**5 037 461**	**5 195 719**

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	1 702 835	2 041 830
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	3 334 626	3 153 889
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	**5 037 461**	**5 195 719**

Riadok č. 8 a) Súvahy (Dlhopisy bez kupónov) obsahuje k 31.12.2018 zmenku spoločnosti Sibamac a.s. v hodnote 1 561 274 EUR (k 31.12.2017: 1 813 872 EUR), nakoľko obsahová náplň súvahy nezahŕňa iné rozdelenie. Zmenka nie je zahrnutá v tabuľkách uvedených nižšie.

Číslo riadku	**8.I. EUR Dlhopisy oceňované RH 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	400 945	400 284
6.	Do piatich rokov	6 167 899	4 903 209
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	**6 568 844**	**5 506 949**

Číslo riadku	**8.II. EUR Dlhopisy oceňované RH podľa zostatkovej doby splatnosti**	**Bežné účtovné obdobie**	**Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie**
1.	Do jedného mesiaca	202 428	306 172
2.	Do troch mesiacov	-	202 916
3.	Do šiestich mesiacov	400 945	2 978 909
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	1 216 656	400 824
6.	Do piatich rokov	4 748 815	1 618 128
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	**6 568 844**	**5 506 949**

Číslo riadku	**8.III. EUR Dlhopisy oceňované RH**	**Bežné účtovné obdobie**	**Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie**
a.	bez kupónov	1 561 274	1 813 872
a.1.	nezaložené	1 561 274	1 813 872
a.2.	založené v repoobchodoch	-	-
a.3.	založené	-	-
b.	s kupónmi	6 568 844	5 506 949
b.1.	nezaložené	6 568 844	5 506 949
b.2.	založené v repoobchodoch	-	-
b.3.	založené	-	-
	Spolu	**8 130 118**	**7 320 821**

.

LEI

ÚČ FOND 3-02

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

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.I. Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	703 427	801 058
2.	Do troch mesiacov	-	8 002 533
3.	Do šiestich mesiacov	-	500 273
4.	Do jedného roku	6 116 059	3 100 295
	Spolu	**6 819 486**	**12 404 159**

Číslo riadku	9.II. Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	703 427	8 803 591
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	3 614 958	3 600 568
4.	Do jedného roku	2 501 101	-
	Spolu	**6 819 486**	**12 404 159**

Číslo riadku	9.III. Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	6 819 486	12 404 159
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	6 819 486	12 404 159
	Spolu	6 819 486	12 404 159

Číslo riadku	12. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	29 602 152	24 396 051
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné na požiadanie a 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	29 602 152	24 396 051
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	**29 602 152**	**24 396 051**

Číslo riadku	10. CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	43 975	95 170
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné na požiadanie a 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	43 975	95 170
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	**43 975**	**95 170**

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Spl. div. akcia	-	32 265
2.	POH. nešpecif	-	4 699
3.	Zníženie ZI – Nova Nitra II	1 250 000	-
	Spolu	**1 250 000**	**36 964**

Pasíva

Číslo riadku	2. Záväzky z vrátenia podielov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky z vrátenia podielov	102 618	472 618
	Spolu	**102 618**	**472 618**

Číslo riadku	5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči správ. spol. - správa fondu	285 037	214 122
2.	Záväzky voči správ. spol. - poplatky	96 613	52 670
	Spolu	**381 650**	**266 792**

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči depozitárovi	30 404	22 840
2.	Záväzky voči podielnikom - prijaté preddavky	795 201	355 441
3.	Záväzky - zrážková daň	14 475	8 257
4.	Záväzky - audítor	10 334	9 948
5.	Záväzky - dodávatelia	-	-
6.	Záväzky - ostatné	1 080 396	-
	Spolu	**1 930 810**	**396 486**

Výkaz ziskov a strát

Číslo riadku	1. b. Iné úroky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	7	733
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady v bankách	23 108	15 849
4.	Dlhové cenné papiere	397 851	326 306
5.	Pôžičky obchodným spoločnostiam	1 582 243	1 552 114
	Spolu	**2 003 209**	**1 895 002**

LEI

ÚČ FOND 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

Číslo riadku	3.I. Výnosy z podielových listov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Otvorené podielové fondy	130 635	1 938 915
2.	Uzatvorené podielové fondy	-	-
3.	Špeciálne podielové fondy	-	-
4.	Špeciálne podielové fondy nehnuteľností	-	-
	Spolu	**130 635**	**1 938 915**

Číslo riadku	3.II. Výnosy z podielových listov podľa mien	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	130 635	1 938 915
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	**130 635**	**1 938 915**

Číslo riadku	4.I. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	8 011 832	7 334 492
	Spolu	**8 011 832**	**7 334 492**

Číslo riadku	6./c. Zisk/strata z cenných papierov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Akcie	-	-
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	(74 094)	(17 706)
4.	Podielové listy	203 296	96 925
5.	Fond	(46 320)	(3 207)
	Spolu	**82 882**	**76 012**

LEI

ÚČ FOND 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

Číslo riadku	7./d. Čistý zisk/strata z devíz	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	-	-
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	(27 610)	66 548
8.	HUF	(100)	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	**(27 710)**	**66 548**

Číslo riadku	8./e.I. Zisk/strata z predaja iného majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
2	Zisk/(strata) z predaja iného majetku	2 076	(8 235)
	Spolu	**2 076**	**(8 235)**

Číslo riadku	f. Transakčné poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Transakcie	1 873	1 628
	Spolu	**1 873**	**1 628**

Číslo riadku	h. Náklady na financovanie fondu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
h.1.	Náklady na úroky	-	73 249
h.2.	Nakupované výkony	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	168 844	3 535 817
	Spolu	**168 844**	**3 609 066**

Číslo riadku	Náklady na odplatu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	315 052	265 252
i.	odplatu za správu fondu	3 531 096	2 890 231
j.	náklady na audit účtovnej závierky	20 931	20 291

F. PREHĽAD O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

Označenie	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 opcií	-	-
5.	Pohľadávky z amerických opcií	-	-
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	-	-

Označenie	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.	Záväzky na požičanie peňažných prostriedkov	-	-
2.	Záväzky zo spotových obchodov	-	-
3.	Záväzky z termínovaných obchodov	-	-
4.	Záväzky z európskych opcií	-	-
5.	Záväzky z amerických opcií	-	-
6.	Záväzky z ručenia	-	-
7.	Záväzky 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.	Záväzky v evidencii	654 849	2 153 121
	Iné pasíva spolu	**654 849**	**2 153 121**

Fond k 31.12.2018 eviduje podmienené záväzky súvisiace s prevodom podielov spoločnosti Soltex a.s., odhadnuté v maximálnej výške 654 849 EUR (2017: 2 153 121 EUR). Odhad podmienených záväzkov obsahuje možné budúce dorúbenie zrážkovej dane z výplat nerozdeleného zisku a z úrokov v rokoch 2013 – 2015 a zaistenie dane pri prevode podielu spoločnosti Soltex zo správcovskej spoločnosti na ZFP Investments, investiční společnost, a.s.

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

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