

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

**Správa nezávislého audítora
a účtovná závierka**

za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2019

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2019



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

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

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s. („Spoločnosť“) spravujúcej podielový fond NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s. („Fond“).

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Fondu, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, 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 2019 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 auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

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

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

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom Spoločnosti.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán Spoločnosti vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Fondu nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Fond prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.



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

27. marec 2020

Bratislava, Slovenská republika

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



Zodpovedný audítor:
Ing. Martin Kršjak
Licencia UDVA č. 990

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

k 31.12.2019

ÚČ FONDNEH

LEI

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

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 8 2 2 2 4 3

Účtovná závierka

☒ riadna ☒ schválená
☐ mimoriadna
☐ priebežná

Zostavená za obdobie

mesiac rok
 od 0 1 2 0 1 9
 do 1 2 2 0 1 9

IČO

3 1 6 2 1 3 1 7

SK NACE

6 6 . 3 0 . 0

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

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

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

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

Názov spravovaného fondu

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

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

D v o ř á k o v o n á b r e ž i e

Číslo

4

PSČ

Obec

8 1 1 0 2

B r a t i s l a v a

Telefónne číslo

0 2 / 5 9 6 0 3 8 3 7

Faxové číslo

0 2 /

E-mailová adresa

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

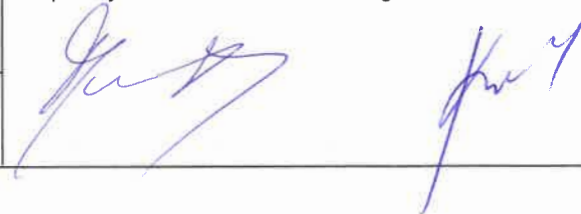
Zostavená dňa:

25.03.2020

Schválená dňa:

27. 03. 2020

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti



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

Názov spravovaného fondu

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

S Ú V A H A
k 31.12.2019
v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	31.12.2019	31.12.2018
a	B	1	2
x	Aktíva	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	729 714 189	689 839 617
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	515 395 967	535 174 927
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	132 981 458	124 982 962
a)	krátkodobé	6 476 418	904 422
b)	dlhodobé	126 505 040	124 078 540
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	52 563 954	3 129 851
8.	Dlhopisy	23 772 796	21 247 804
a)	bez kupónov	6 606 609	-
b)	s kupónmi	17 166 187	21 247 804
9.	Kratkodobé pohľadávky voči bankám	5 000 014	5 304 073
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	92 151 531	82 857 265
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	90 914 925	76 407 971
13.	Ostatný majetok	1 236 606	6 449 294
	Aktíva spolu	821 865 720	772 696 882

LEI

ÚČ FONDNEH 1-02

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

Názov spravovaného fondu

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

S Ú V A H A
k 31.12.2019
v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	31.12.2019	31.12.2018
a	B	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	35 552 440	35 108 887
1.	Krátkodobé úvery	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov	81 066	20 645
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	1 001 246	942 183
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	34 470 128	34 146 059
II.	Vlastné imanie	786 313 280	737 587 995
9.	Podielové listy, z toho	786 313 280	737 587 995
a)	fondy z ocenenia	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovného obdobia	21 266 827	21 450 657
	Pasíva spolu	821 865 720	772 696 882

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

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

Názov spravovaného fondu

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

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
v eurách
za 12 mesiacov/mesiakov roku 2019

Ozna - čenie	POLOŽKA	31.12.2019	31.12.2018
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	9 962 336	5 464 454
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	9 962 336	5 464 454
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	-	-
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoloč.	22 553 846	46 129 354
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	-	-
6./c.	Čistý zisk / strata z cenných papierov	3 924 051	4 493 066
7./d.	Čistý zisk / strata z devíz	710 124	(881 786)
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	(3 588 374)	(22 089 562)
I.	Výnos z majetku vo fonde	33 561 983	33 115 526
f.	Transakčné náklady	(69 747)	(54 062)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(21 630)	(182 869)
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	33 470 606	32 878 595
h.	Náklady na financovanie fondu	(4)	-
h.1.	náklady na úroky	-	-
h.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	(4)	-
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde	33 470 602	32 878 595
i.	Náklady na odplatu za služby depozitára	(758 367)	(709 495)
j.	Náklady na odplaty za správu fondu	(11 382 898)	(10 649 387)
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	(62 510)	(69 056)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	21 266 827	21 450 657

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

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

Poznámky

úctovnej závierky zostavenej
k 31.12.2019
v eurách

A. Všeobecné informácie o fonde

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

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

Štatút fondu je vypracovaný v súlade so zákonom č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a nadobudol účinnosť 10. júna 2019.

Investičná stratégia špeciálneho podielového fondu:

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Všeobecné informácie o fonde - pokračovanie

2. Obchodné meno správцovskej spoločnosti a jej priamej materskej spoločnosti

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

Identifikačné číslo: 31 621 317

Daňové identifikačné číslo: 2020822243

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

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

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

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

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

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

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

1. Účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu ďalšieho nepretržitého trvania fondu. Ohľadom udalostí, ktoré nastali odo dňa ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka viď bod H poznámok.
2. Účtovná jednotka uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2007 č. MF/25835/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, 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.

Sumy v účtovnej závierke sú vyjadrené v celých eurách, okrem tých, kde je uvedené inak. Záporné hodnoty a hodnoty nákladov sa označujú tak, že príslušná hodnota sa uvedie v okrúhlych zátvorkách.

3. Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.
4. Pri zostavovaní účtovnej závierky neboli použité žiadne nové metódy, ktoré by mali vplyv na hospodársky výsledok, resp. vlastné imanie fondu.

Údaje v Poznámkach účtovnej závierky sú vykázané na základe Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 24. septembra 2014 č. MF/18007/2014-74 (oznámenie č. 280/2014 Z. z.), ktoré nadobudlo účinnosť 1. decembra 2014, v znení neskorších predpisov a doplnkov.

5. Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska
 - v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu;
 - v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

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

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

Do portfólia podielového fondu boli nakúpené cenné papiere:

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

O dlhovom cennom papieri sa prvotne účtuje v ocenení jeho reálnou hodnotu. Ak je rozdiel medzi cenou, za ktorú sa dlhopis obstaral a jeho reálnou hodnotou, rozdiel je výnos alebo náklad. Ak ide o dlhopisy s kupónmi, tak sa ich ocenenie odo dňa vyrovnania nákupu do dňa vyrovnania predaja, alebo dňa ich splatnosti, postupne zvyšuje o dosahovaný úrokový výnos z kupónu určený v emisných podmienkach. Pri dlhových cenných papieroch sa ich ocenenie postupne zvyšuje o dosahované výnosy iné ako úrokové výnosy z kupónov, ktorými sú prémie alebo diskont (rozdiel medzi menovitou hodnotou a cenou za ktorú sa dlhopis obstaral, ktorá je v prípade dlhopisu s kupónom znížená už o dosiahnutý úrok z kupónu ku dňu obstarania dlhopisu).

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

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

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

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy - pokračovanie

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

Cenné papiere v majetku fondu sa ku dňu ocenenia oceňujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnej hodnoty z ocenenia cenných papierov sa účtujú na účtoch Výnosy z operácií s cennými papiermi alebo na účtoch Náklady na operácie s cennými papiermi.

Za účelom jednotného oceňovania cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a derivátov v zmysle Opatrenia NBS č. 13/2011 o spôsobe určenia hodnoty majetku v štandardnom podielovom fonde a vo verejnom špeciálnom podielovom fonde a spôsobe výpočtu hodnoty podielu emisie podielových listov v podielových fondoch, v ktorých sa vydávajú podielové listy viacerých emisií a zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov sú vytvorené pravidlá oceňovania cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a derivátov vo vnútorných smerniciach spoločnosti, kde je rozpísaný spôsob výpočtu.

Hodnota majetkovej účasti v realitnej spoločnosti pri jej nadobudnutí do majetku v podielovom fonde sa určí súčinom podielu majetkovej účasti v realitnej spoločnosti a hodnoty vlastného imania realitnej spoločnosti uvedenej v poslednej účtovnej závierke realitnej spoločnosti, upravenej o hodnotu nehnuteľného majetku v majetku realitnej spoločnosti, pričom sa použijú účtovné závierky realitnej spoločnosti nie staršie ako jeden mesiac a určenie hodnoty nehnuteľného majetku v realitnej spoločnosti nie staršie ako tri mesiace vykonané znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom. Pri úprave hodnoty vlastného imania o hodnotu majetku realitnej spoločnosti porovnáva spoločnosť hodnotu majetku v účtovníctve spoločnosti so znaleckým posudkom vyhotoveným nezávislým znalcom, pričom spoločnosť porovnáva len tú časť majetku, na ktorú je vyhotovený znalecký posudok. Hodnota majetkovej účasti v založenej realitnej spoločnosti, ktorá nevznikla, pri jej nadobudnutí do majetku v podielovom fonde sa určí obstarávacou cenou majetkovej účasti v realitnej spoločnosti.

Nezávislého oceňovateľa a znalca, ktorí určujú hodnotu nehnuteľností v majetku v realitnej spoločnosti, určuje správca po dohode s depozitárom. Odmeňovanie znalcov a nezávislých oceňovateľov sa riadi vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

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

Zmeny reálnej hodnoty z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach sa účtujú na účte Zisky z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach a Straty z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach.

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

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

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

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

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy - pokračovanie

8. Majetok, ktorý sa neoceneňuje reálnou hodnotou, sa upravuje o predpokladané zníženie jeho hodnoty, zisťuje sa či je odôvodnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku a ak je predpoklad zníženia hodnoty majetku odôvodnený, odhaduje sa hodnota jeho zníženia. O odhadnutú hodnotu zníženia hodnoty majetku sa upraví jeho ocenenie.

Predpoklad zníženia hodnoty majetku je odôvodnený, ak po obstaraní tohto majetku správcovskou spoločnosťou na účet fondu nastala skutočnosť alebo viac skutočností, alebo sa udiala udalosť alebo viac udalostí, ktoré zapríčiňujú zníženie odhadu budúcich peňažných tokov z tohto majetku v porovnaní s ich odhadom pri obstaraní tohto majetku.

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

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

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

C. Prehľad o peňažných tokoch

Označenie	C. Prehľad o peňažných tokoch	2019	2018
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	9 962 336	5 464 454
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	304 395	(5 483 653)
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(12 232 649)	(11 595 817)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	64 203	102 367
5.	Výnosy z dividend (+)	3 186 981	-
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	560 216	1 649 393
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (+/-)	3 001 048	(2 972 500)
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(35 237 219)	(13 397 712)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(62 514)	(69 056)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	(212 618)	3 252 388
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	(24 970)	38 981
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(30 690 791)	(23 011 155)
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	27 097 493	13 110 808
17.	Zmena stavu záväzkov z obstarania nehnuteľností (+/-)	-	-
18.	Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)	-	-
19.	Zmena stavu pohľadávok na dividendy z realitných spoločností (+/-)	-	-
20.	Zníženie/zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	(7 998 496)	(79 334 982)
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	19 098 997	(66 224 174)
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované podielové listy/príspevky sporiteľov (+)	105 017 913	157 703 592
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(77 559 455)	(115 377 459)
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzky za vrátené PL/pohľadávky z prestupov do (+/-)	57 921	7 872
24.	Dedičstvá (-)	-	-
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	(1 473 222)	1 096 012
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých dlhodobých úverov (+/-)	-	-
28.	Náklady na úroky za dlhodobé úroky (-)	-	-
29.	Zmena stavu záväzkov za úroky za dlhodobé úroky (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	26 043 157	43 430 017
IV.	Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	55 591	(65 045)
V.	Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov I.+II.+III.+IV.	14 506 954	(45 870 357)
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	76 407 971	122 278 328
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	90 914 925	76 407 971

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

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

D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu k 31.12.2019

Označenie	POLOŽKA	31.12.2019	31.12.2018
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	737 587 995	673 811 205
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	12 783 967 931	12 035 574 337
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,057696	0,055985
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplňkových dôchodkových fondov	105 017 913	138 958 562
2.	Zisk alebo strata fondu	21 266 827	21 450 657
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/prevedené a vyplatené doplňkové dôchodkové jednotky	(77 559 455)	(96 632 429)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	48 725 285	63 776 790
A.	Čistý majetok na konci obdobia	786 313 280	737 587 995
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	13 252 386 742	12 783 967 931
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,059334	0,057696

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

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

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

SÚVAHA

Aktíva

2. Podiely a akcie v realitných spoločnostiach

Číslo riadku	2.II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2019	31.12.2018
1.	EUR	429 159 392	434 339 236
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	52 180 762	49 973 141
8.	HUF	1 051 648	1 074 165
9.	PLN	4 779 451	5 714 799
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	487 171 253	491 101 341

Číslo riadku	2.III. Akcie v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2019	31.12.2018
1.	EUR	28 224 714	44 073 586
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	28 224 714	44 073 586

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

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

6. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam

Číslo riadku	6.I.EUR. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	8 438	8 438
3.	Do šiestich mesiacov	2 738 874	268 459
4.	Do jedného roku	2 108 232	627 524
5.	Do dvoch rokov	17 071 839	5 497 129
6.	Do piatich rokov	94 292 551	102 550 638
7.	Nad päť rokov	16 761 524	16 030 774
	Spolu	132 981 458	124 982 962

Číslo riadku	6.II.EUR. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Do jedného mesiaca	8 573 137	68 153
2.	Do troch mesiacov	128 520	174 051
3.	Do šiestich mesiacov	4 662 937	5 155 961
4.	Do jedného roku	15 103 611	7 810 796
5.	Do dvoch rokov	73 410 570	22 743 163
6.	Do piatich rokov	31 102 683	88 388 963
7.	Nad päť rokov	-	641 875
	Spolu	132 981 458	124 982 962

7. Podielové listy

Číslo riadku	7.I. Podielové listy	31.12.2019	31.12.2018
1.	PL otvorených podielových fondov	44 453 290	3 129 851
1.1.	nezaložené	44 453 290	3 129 851
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	8 110 664	-
2.1.	nezaložené	8 110 664	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	52 563 954	3 129 851

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2019	31.12.2018
1.	EUR	52 563 954	3 129 851
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	52 563 954	3 129 851

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

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

8. Dlhopisy

Číslo riadku	8.I.EUR. Dlhopisy podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	2 020 599	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	16 425 904	18 186 400
7.	Nad päť rokov	5 326 293	3 061 404
	Spolu	23 772 796	21 247 804

Číslo riadku	8.II.EUR.Dlhopisy podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	5 070 433	10 139 079
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	16 447 659	11 108 725
7.	Nad päť rokov	2 254 704	-
	Spolu	23 772 796	21 247 804

Číslo riadku	8.III.EUR.Dlhopisy	31.12.2019	31.12.2018
1.	Dlhopisy bez kupónov	6 606 609	-
1.1.	nezaložené	6 606 609	-
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi	17 166 187	21 247 804
2.1.	nezaložené	17 166 187	21 247 804
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	23 772 796	21 247 804

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

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

9. Krátkodobé pohľadávky voči bankám

Číslo riadku	9.I.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	5 000 014	5 304 073
	Spolu	5 000 014	5 304 073

Číslo riadku	9.II.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	5 304 073
4.	Do jedného roku	5 000 014	-
	Spolu	5 000 014	5 304 073

Číslo riadku	9.III.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	31.12.2019	31.12.2018
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	5 000 014	5 304 073
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	5 000 014	5 304 073

12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Číslo riadku	12.EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	31.12.2019	31.12.2018
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	-	-
2.	Bežné účty	90 914 083	68 373 712
3.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
4.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
5.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet – súvaha	90 914 083	68 373 712
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	90 914 083	68 373 712

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

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

Číslo riadku	12.CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	31.12.2019	31.12.2018
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	-	-
2.	Bežné účty	842	8 034 259
3.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
4.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
5.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčtet – súvaha	842	8 034 259
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	842	8 034 259

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

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

Pasíva

8. Ostatné záväzky

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	31.12.2019	31.12.2018
1.	Preddavky na predajné ceny PL	471 067	1 944 289
2.	Záväzok voči DÚ - daň podielového fondu	103 874	128 845
3.	Záväzok voči PABK	202 616	196 396
4.	Záväzok voči ostatným dodávateľom	-	1 080
5.	Záväzok voči Forespo petržalka City	2 906 788	-
6.	Záväzok voči Forespo Reality 2	5 803 357	5 789 596
7.	Záväzok voči VSV Consulting	-	4 867 964
8.	Záväzok voči Forespo Reality 13	305 763	459 552
9.	Záväzok voči EUROVEA 2	-	1 940 175
10.	Záväzok voči Lenar	2 847 929	3 181 332
11.	Záväzok voči Westend Crossing	17 957 223	11 550 194
12.	Ostatné záväzky	-	2 500
13.	Záväzok voči audítorskej spoločnosti	62 510	41 435
14.	Záväzok voči J&T Real Estate-zábezpeka	1 560 001	708 701
15.	Záväzok voči ALIZE-zábezpeka	464 000	464 000
16.	Záväzok voči SPRINGEL DEVEL.-zábezpeka	200 000	1 085 000
17.	Záväzok voči Varelt Limited-zábezpeka	-	785 000
18.	Záväzok voči KALIMRAJ EQUITY-zábezpeka	1 085 000	1 000 000
19.	Záväzok voči RT Torax-zábezpeka	500 000	-
	Spolu	34 470 128	34 146 059

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

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

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Výnosy z úrokov a obdobné príjmy

Číslo riadku	1.1. Výnosy z úrokov	2019	2018
1.	Bežné účty	18 798	37 805
2.	Termínované vklady	7 730	4 073
3.	Dlhové cenné papiere	874 085	624 131
4.	Pôžičky v realitných spoločnostiach	9 061 723	4 798 445
	Spolu	9 962 336	5 464 454

3. Výnosy z podielových listov

Číslo riadku	2.EUR Výnosy z podielových listov	2019	2018
1.	Otvorené podielové fondy	46 981	-
2.	Uzatvorené podielové fondy	-	-
3.	Špeciálne podielové fondy	-	-
4.	Špeciálne podielové fondy nehnuteľností	-	-
	Spolu	46 981	-

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

Číslo riadku	4.I. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	2019	2018
1.	EUR	91 281 603	69 859 226
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	225 997	1 535 256
9.	PLN	751 727	4 012 886
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	92 259 327	75 407 368

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

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

Číslo riadku	4.II. Náklady z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	2019	2018
1.	EUR	66 967 483	22 054 424
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	11 496	-
8.	HUF	870 285	1 666 631
9.	PLN	1 856 217	5 556 959
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	69 705 481	29 278 014

6. Zisk/strata z cenných papierov

Číslo riadku	6./b. Zisk/strata z cenných papierov	2019	2018
1.	Akcie	4 091 132	4 318 516
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	(168 924)	(15 996)
4.	Podielové listy	(45 138)	190 546
	Spolu	3 877 070	4 493 066

7. Zisk/strata z devíz

Číslo riadku	7./c. Zisk/strata z devíz	2019	2018
1.	EUR	-	-
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	577 040	(375 082)
8.	HUF	(36 058)	(25 913)
9.	PLN	169 142	(480 791)
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	710 124	(881 786)

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

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

8. Zisk/strata z derivátov

Číslo riadku	8./d Zisk/strata z derivátov	2019	2018
1.	úrokové	-	-
1.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
1.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
2.	menové	-	-
2.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
2.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
3.	akciové	(3 588 374)	(22 089 562)
3.1.	vyrovnávané v hrubom	(3 588 374)	(22 089 562)
3.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
4.	komoditné	-	-
4.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
4.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
5.	úverové	-	-
	Spolu	(3 588 374)	(22 089 562)

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

Číslo riadku	f./ g. Bankové poplatky a iné poplatky	2019	2018
1.	Bankové poplatky	(12 294)	(14 346)
2.	Burzové poplatky	-	-
3.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	(8 284)	(161 787)
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	(69 803)	(54 117)
5.	Poplatky za vypracovanie znaleckých posudkov	(996)	(6 681)
	Spolu	(91 377)	(236 931)

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

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

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

Označenie	POLOŽKA	31.12.2019	31.12.2018
a	b	1	1
x	Iné aktíva	x	x
1.	Práva na vypožičanie peňažných prostriedkov		-
2.	Pohl'adávky zo spotových obchodov		-
3.	Pohl'adávky z termínovaných obchodov		-
4.	Pohl'adávky z európskych opcí		-
5.	Pohl'adávky z amerických opcí		-
6.	Pohl'adávky z bankových záruk		-
7.	Pohl'adávky z ručenia		-
8.	Pohl'adávky zo záložných práv	126 146 999	125 650 699
9.	Cenné papiere nadobudnuté zabezpečovacím prevodom práva		-
10.	Práva k cudzím veciam a právam		-
11.	Hodnoty odovzdané do úschovy a na uloženie	591 732 717	559 552 582
12.	Hodnoty odovzdané do správy		-
13.	Hodnoty v evidencii		-
	Iné aktíva spolu	717 879 716	685 203 281

Označenie	POLOŽKA	31.12.2019	31.12.2018
a	b		
x	Iné pasíva	x	x
1.	Záväzky na požičanie peňažných prostriedkov	23 582 641	9 392 641
2.	Záväzky zo spotových obchodov	-	-
3.	Záväzky z termínovaných obchodov	-	-
4.	Záväzky z európskych opcí	-	-
5.	Záväzky z amerických opcí	-	-
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	-	-
	Iné pasíva spolu	23 582 641	9 392 641

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

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

G. Informácie o transakciách so spriaznenými osobami

Realitné spoločnosti:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2019	31.12.2018
	Majetok		
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	487 171 253	491 101 341
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	132 981 458	124 982 962
13.	Ostatný majetok	1 236 606	3 449 294
	Závazky		
8.	Ostatné záväzky	29 821 060	27 788 813
	Výkaz ziskov a strát	2019	2018
1.	Výnosy z úrokov	9 061 723	4 798 445
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoloč.	22 553 846	46 129 354
6./c	Čistý zisk/strata z cenných papierov	3 140 000	-
7./d.	Čistý zisk/strata z devíz	614 608	(816 741)
8./e.	Čistý zisk/strata z predaja iného majetku	(3 588 374)	(22 089 562)
h.1.	Náklady na úroky	-	-

Poštová Banka, a.s.:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2019	31.12.2018
	Majetok		
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	61 549 239	76 042 209
	Závazky		
8.	Ostatné záväzky	202 615	196 395
	Výkaz ziskov a strát	2019	2018
1.	Výnosy z úrokov	18 798	37 805
f.	Transakčné náklady	(69 747)	(54 062)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(12 590)	(15 207)
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(758 367)	(709 495)

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

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

G. Informácie o transakciách so spriaznenými osobami – pokračovanie

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

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2019	31.12.2018
	Závazky		
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	1 001 246	942 183
	Výkaz ziskov a strát	2019	2018
j.	Náklady na odplaty za správu fondu	(11 382 898)	(10 649 387)

J&T FINANCE GROUP SE a ostatné spriaznené spoločnosti:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2019	31.12.2018
	Majetok		
2.	Akcie	-	-
8.	Dlhopisy	6 606 609	10 139 079
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	-	-
	Výkaz ziskov a strát	2019	2018
1.	Výnosy z úrokov	524 504	374 842
6./c	Čistý zisk/strata z cenných papierov	(151 214)	(3 093)
g.	Náklady na odplaty a provízie	-	-

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

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2019	31.12.2018
	Majetok		
7.	Podielové listy	32 889 012	3 129 851
	Výkaz ziskov a strát	2019	2018
6./c.	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	409 161	190 546

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

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

H. Ostatné poznámky

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila dňa 11. marca 2020 v súvislosti so šírením koronavírusu globálnu pandémiu a Slovenská vláda vyhlásila dňa 16. marca 2020 núdzový stav.

Spoločnosť dodržiava a zachováva pravidlá kontinuity činnosti, a pre obmedzenie operačného rizika pristúpila k viacerým včasným krokom. Reakciou spoločnosti bolo od počiatočného štádia rozdelenie tímov na dve samostatné jednotky, aby sa tak znížila pravdepodobnosť možného výskytu vírusu pre celé tímy, t.j. vytvorenie tzv. čistého tímu, ktorý by nastúpil v prípade ohrozenia zamestnancov. Ďalšou reakciou bolo prijaté opatrenie a nariadenie home office pre všetkých zamestnancov, ktorým to situácia dovoľuje, čím sa maximálne znížilo riziko ohrozenia chodu firmy.

Pri zostavovaní účtovnej závierky nie je možné posúdiť všetky vplyvy na činnosť Spoločnosti a fondu. Spoločnosť bude pravidelne informovať klientov o možných významných vplyvoch, keď bude možné ich posúdiť a ak budú významné.

Vývoj na trhoch a dopad na spoločnosť a na fond

- Vzhľadom na to, že portfólio manažéri varovné signály podceňovania rizík trhmi videli a včas rozoznali, na aktuálnu situáciu pripravili portfóliá fondov tým, že v závislosti od stratégie portfólia sa upravili voči väčším výkyvom cien aktív. Rizikom však ostáva vysoká volatilita aj inak bezpečných aktív a možné zlyhanie likvidity na trhu pre niektoré nástroje. Valná väčšina portfólií fondov v správe spoločnosti však používa vysoko likvidné nástroje ako štátne dlhopisy s vysokým ratingom, ETF fondy s vysokou likviditou a dostatočne veľkým majetkom, a futures kontrakty na veľké a známe indexy s vysokou likviditou. Napriek tomu hrozia počas krízy nepredpokladané pohyby aktív aj v rámci inak bezpečných nástrojov ako napríklad spomenuté štátne dlhopisy s vysokým ratingom. Samozrejme bude pretrvávajúť hrozba zo správania klientov a ich redemácií, ktoré bude treba vysporiadať riadne a včas.
- Reakciou spoločnosti bolo, že portfólia fondov sa v rámci ich definovanej stratégie prispôbili tak, že fondy zamerané na svetové trhy v čo najväčšej miere sa zbavili akcií a akciových investícií, alebo sa zabezpečili voči akciovému riziku hedgingom. Zároveň sa presunulo z dlhopisov s kreditnou prirážkou do bezpečných štátnych dlhopisov s vysokým ratingom ako USA, GER, SVK.

Popis externého prostredia a neistoty

Neistota investorov i ekonomická neistota s príchodom krízy sa značne zvýšila. Ekonomika v dôsledku globálnej pandémie koronavírusu a prepadu cien ropy utrpela ponukový i dopytový šok. Vlády a centrálné banky však prijímajú a budú prijímať opatrenia, aby situáciu stabilizovali a v neskoršom období opäť obrátili.

Popis externého prostredia a neistoty – trh nehnuteľností

- Spoločnosť pozorne sleduje vývoj na trhu nehnuteľností, špeciálne na retailovom trhu (shoppingy, retail boxy, city parky).
- Spoločnosť sa stala členom otvorenej pracovnej skupiny (zastupuje CBRE), ktorej cieľom je vytvoriť jednotnú platformu, ktorá bude reprezentovať spoločné záujmy vlastníkov obchodných centier a viesť efektívny dialóg s predstaviteľmi novovzniknutej vlády a krízovými štábmi.
- Obrátenie sa na Úrad vlády SR v mene iniciatívy za zachovanie zamestnanosti v nákupných centrách a súvisiacich prevádzkach s ponukou efektívnej koordinácie spoločných krokov, ktoré povedú k minimalizácii bezpečnostných rizík spojených so šírením COVID – 19, ako aj k minimalizácii ekonomických dopadov a strát.
- Spoločnosť sleduje prijímané opatrenia krízového štábu a novovzniknutej vlády a ich dodržiavanie v nehnuteľnostiach v majetku fondov.
- Monitoruje sa situácia v City Parkoch, shoppingu a administratívnych objektoch a prebieha komunikácia s jednotlivými nájomcami nehnuteľností.

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

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

H. Ostatné poznámky – pokračovanie

Analýza rizík/dopadov v kontexte súčasnej situácie (vrátane schopnosti spoločností a fondov nepretržite pokračovať vo svojej činnosti-going concern) na správcov a na jednotlivé fondy:

- vzhľadom na mnohé makroekonomické prognózy spoločnosť očakáva spomalenie hospodárskeho rastu v intervale 5% - 10%,
- možné riziko oddialenia uzavretia dohodnutých obchodov kúpa/predaj nehnuteľností,
- možno očakávať vyčkávaciu taktiku zo strany kupujúcich subjektov na realitnom trhu,
- v časovom období 2M – 3M očakávame možný zvýšený záujem o výplatu podielových listov,
- nútený predaj cenných papierov / nehnuteľností majetku podielových fondov za účelom doplnenia likvidity v majetku podielových fondov.

Reakcia managementu na identifikované riziká:

- spoločnosť postupuje v zmysle plánu riadenia likvidity v špeciálnych fondoch nehnuteľností,
- pristupuje k jednotlivým krokom s plnou vážnosťou a rozhodnosťou,
- denne monitoruje stav likvidity v majetku v podielových fondoch a prijíma potrebné rozhodnutia.

Dopad na likviditu a kapitál:

- V čase neistoty, paniky a vzhľadom na situáciu vo svete sa spoločnosť pripravila na možnosť vyšších spätných odkupov klientov tým, že vo svojich portfóliách používa vysoko likvidné CP, ktoré je možné speňažiť za dostatočne krátky čas a pokryť tak potreby klientov v čase vyšších spätných odkupov.
- Spoločnosť a jej podielové fondy vedia použiť možnosť pôžičky od akcionára.

Biznis riziká a reakcia spoločnosti a fondu:

- Prevádzka obchodných miest cez internú distribučnú sieť je zabezpečená v krízovom režime 4 hodiny denne v pracovné dni a tým sú zabezpečené zadávania pokynov klientov na nákup a redemáciu podielových listov.
- Prevádzka cez externú sieť je vykonávaná buď elektronicky a teda obsluha klientov prebieha non stop alebo osobne. Pri osobnom kontakte očakáva spoločnosť výpadok produkcie, avšak taký typ predaja tvorí minimálny podiel na celkovom predaji.
- Spoločnosť očakáva vyšší počet redemácií, nakoľko je priemerný vek klienta pomerne vysoký a existuje obava o jeho úspory. Reakciou spoločnosti na túto situáciu je denný monitoring redemácií, intenzívne vysielanie argumentov do obchodných sietí ohľadom bezpečnosti ich úspor a ukludňovanie klientov prostredníctvom mailov a web portálu. Všetci klienti, ktorí majú aktivovaný elektronický prístup aktuálne obdržali správu, akým spôsobom bola Spoločnosť pripravená na možný pokles na trhoch a odporúčenie zostať pokojný a rešpektovať investičný horizont. Správa obsahovala aj akým spôsobom sú ovplyvňované poklesom na trhu realitné fondy.
- Vzhľadom na vyššie uvedené je Spoločnosť pripravená na zmenu obchodného plánu, ale vzhľadom na vysoký objem majetku a dĺžku priemernej investície sa neobáva ohrozenia činnosti a pokračovaní vo svojej dlhodobej obchodnej stratégii.

Prevádzkové riziká:

- Na riadenie operačného rizika Spoločnosť dodržiava a zachováva predpisy na zabezpečenie kontinuity prevádzky. Spoločnosť pokračuje v prevádzke pomocou vzdialeného prístupu a home office a prijíma opatrenia na ochranu zdravia zamestnancov pracujúcich na prevádzke.
- Obchodné priestory na predaj majú síce skrátené otváracie hodiny, ale pokračujú v prevádzke, externé siete sa snažia uzatvárať zmluvy na diaľku.

Spoločnosť a fond zanalyzovali všetky riziká a závažné ale hodnoverné scenáre. Neexistuje významná neistota ohľadom nepretržitého pokračovania v činnosti fondu.

Po 31. decembri 2019 nenastali iné udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v tejto účtovnej závierke.