

**Office real estate fund 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 Office real estate fund 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 audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

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

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

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



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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

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

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávosti 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 nesprávosti 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 E A 3 D I Z S K D E Y 3 3 1

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 8 2 2 2 4 3

Účtovná závierka

☒

riadna

☐

mimoriadna

☐

priebežná

☒

schválená

Zostavená za obdobie

mesiac

rok

od 0 1
do 1 2

2 0 1 9
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
do 1 2

2 0 1 8
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

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

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

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	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Názov spravovaného fondu

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

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)	121 320 503	71 293 135
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	75 686 254	37 545 720
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	29 150 679	23 479 261
a)	krátkodobé	550 679	479 261
b)	dlhodobé	28 600 000	23 000 000
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	11 766 966	6 155 556
8.	Dlhopisy	4 716 604	612 483
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	4 716 604	612 483
9.	Kratkodobé pohľadávky voči bankám	-	3 500 115
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	14 751 937	17 962 062
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	14 751 937	17 962 062
13.	Ostatný majetok	-	-
	Aktíva spolu	136 072 440	89 255 197

Názov spravovaného fondu

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

S Ú V A H A
k 31.12.2019
v eurách

Označenie	POLOŽKA	31.12.2019	31.12.2018
a	B	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Záväzky (súčet položiek 1 až 8)	247 412	2 172 575
1.	Krátkodobé úvery	-	-
2.	Záväzky z vrátenia podielov	16 600	-
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	173 263	109 503
6.	Záväzky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	57 549	2 063 072
II.	Vlastné imanie	135 825 028	87 082 622
9.	Podielové listy, z toho	135 825 028	87 082 622
a)	fondy z ocenenia	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovného obdobia	3 147 671	2 657 743
	Pasíva spolu	136 072 440	89 255 197

ÚČ FONDNEH 2-02

Názov spravovaného fondu

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

Ozna - čenie	POLOŽKA	31.12.2019	31.12.2018
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	1 783 228	509 457
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	1 783 228	509 457
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	-	-
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoloč.	3 117 092	3 146 233
5.	Výnosy z predaja nehnuteľnosti	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	-	-
6./c.	Čistý zisk / strata z cenných papierov	133 166	190 683
7./d.	Čistý zisk / strata z devíz	-	-
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	-	-
I.	Výnos z majetku vo фонде	5 033 486	3 846 373
f.	Transakčné náklady	(2 129)	(900)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(1 182)	(115 699)
II.	Čistý výnos z majetku vo фонде	5 030 175	3 729 774
h.	Náklady na financovanie fondu	-	-
h.1.	náklady na úroky	-	-
h.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	-	-
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo фонде	5 030 175	3 729 774
i.	Náklady na odplatu za služby depozitára	(116 909)	(66 530)
j.	Náklady na odplaty za správu fondu	(1 754 766)	(998 588)
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	(10 829)	(6 913)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	3 147 671	2 657 743

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

Poznámky

účtovnej závierky zostavenej
k 31.12.2019
v eurách

A. Všeobecné informácie o fonde

- Office real estate fund 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 2017 na dobu neurčitú. Fond vznikol na základe povolenia Národnej banky Slovenska (ďalej len „NBS“) na vytvorenie špeciálneho fondu s názvom Office real estate fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s. udeleného rozhodnutím č. z: 100-000-044-188, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14. júna 2017.

Štatút fondu je vypracovaný v súlade so zákonom č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a nadobudol účinnosť 1. februára 2015.

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.

Zoznam štátov, na území ktorých sa nachádzajú nehnuteľnosti, do ktorých realitné spoločnosti plánujú investovať ich majetok, resp. štátov, v ktorých majú sídlo realitné spoločnosti, do ktorých majetkových účastí správca plánuje investovať majetok vo fonde: Členské štáty Európskej únie; štáty, ktoré sú súčasťou Európskeho hospodárskeho priestoru; Austrália, Čile, Island, Izrael, 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	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund 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	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

1. Účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu ďalšieho nepretržitého trvania 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 prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použije kurz, za ktorý boli tieto hodnoty prevedené.

Do portfólia podielového fondu 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	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund 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.

Nehnuteľnosť, ktorú plánuje správca nadobudnúť do majetku vo fonde sa oceňuje dvomi nezávislými znalcami podľa zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a predkladateľoch 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 správcovej spoločnosti na list vlastníctva v katastri nehnuteľností.
7. Fond nemá zadanú stratégiu a zásady zaistovania.

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund 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 neocceňuje 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 nehnuteľností.

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

C. Prehľad o peňažných tokoch

Označenie	C. Prehľad o peňažných tokoch	31.12.2019	31.12.2018
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	1 783 228	509 457
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	3 461 018	(3 512 133)
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(1 874 986)	(1 181 717)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	77 879	52 568
5.	Výnosy z dividend (+)	4 698	-
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	4 534	11 301
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (+/-)	-	-
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(9 552 498)	(4 411 300)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplataenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(10 829)	(6 913)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	23 281	3 229
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzkov na zrážkovú daň z príjmov (+)	7 149	1 484
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(6 076 526)	(8 534 024)
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	(35 023 442)	(20 057 616)
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 (+/-)	(5 671 419)	(23 479 260)
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	(40 694 861)	(43 536 876)
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované podielové listy/príspevky sporiteľov (+)	57 806 051	32 113 328
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(12 211 316)	(3 197 144)
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzky za vrátené PL/pohľadávky z prestupov do (+/-)	-	-
24.	Dedičstvá (-)	-	-
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	(2 033 473)	1 276 076
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	43 561 262	30 192 260
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.	(3 210 125)	(21 878 640)
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	17 962 062	39 840 702
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia V.+VI.	14 751 937	17 962 062

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu k 31.12.2019

Označenie	POLOŽKA	31.12.2019	31.12.2018
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	87 082 622	55 508 695
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	8 379 851 239	5 561 871 135
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,010392	0,009980
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplňkových dôchodkových fondov	57 806 051	32 113 328
2.	Zisk alebo strata fondu	3 147 671	2 657 743
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	(12 211 316)	(3 197 144)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	48 742 406	31 573 927
A.	Čistý majetok na konci obdobia	135 825 028	87 082 622
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	12 725 597 551	8 379 851 239
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,010673	0,010392

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

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

SÚVAHA

Aktíva

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	75 686 254	37 545 720
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	75 686 254	37 545 720

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	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	479 260	479 261
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	28 671 419	23 000 000
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	29 150 679	23 479 261

Číslo riadku	6.II.EUR Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	401 014	401 014
3.	Do šiestich mesiacov	78 246	78 247
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	23 000 000	-
6.	Do piatich rokov	5 671 419	23 000 000
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	29 150 679	23 479 261

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

7. Podielové listy otvorených podielových fondov

Číslo riadku	7.I. Podielové listy	31.12.2019	31.12.2018
1.	PL otvorených podielových fondov	11 766 966	6 155 556
1.1.	nezaložené	11 766 966	6 155 556
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	-	-
2.1.	nezaložené	-	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	11 766 966	6 155 556

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2019	31.12.2018
1.	EUR	11 766 966	6 155 556
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	11 766 966	6 155 556

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	2 020 600	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	1 151 637	612 483
7.	Nad päť rokov	1 544 367	-
	Spolu	4 716 604	612 483

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

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	2 020 600	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	2 159 652	612 483
7.	Nad päť rokov	536 352	-
	Spolu	4 716 604	612 483

Číslo riadku	8.III.EUR Dlhopisy	31.12.2019	31.12.2018
a.	bez kupónov	-	-
a.1.	nezaložené	-	-
a.2.	založené v repoobchodoch	-	-
a.3.	založené	-	-
b.	s kupónmi	4 716 604	612 483
b.1.	nezaložené	4 716 604	612 483
b.2.	založené v repoobchodoch	-	-
b.3.	založené	-	-
	Spolu	4 716 604	612 483

9. Krátkodobé pohľadávky voči bankám

Číslo riadku	9.I.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Do dvoch týždňov	-	-
2.	Do jedného mesiaca	-	-
3.	Do troch mesiacov	-	-
4.	Do šiestich mesiacov	-	3 500 115
5.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	-	3 500 115

Číslo riadku	9.II.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Do dvoch týždňov	-	-
2.	Do jedného mesiaca	-	-
3.	Do troch mesiacov	-	-
4.	Do šiestich mesiacov	-	3 500 115
5.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	-	3 500 115

Číslo riadku	9.III.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti - zníženie hodnoty	31.12.2019	31.12.2018
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	-	3 500 115
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	-	3 500 115

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

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	14 751 937	17 962 062
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	14 751 937	17 962 062
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	14 751 937	17 962 062

LEI

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ÚČ FOND 3 - 02

Office real estate fund 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	3 753	2 037 226
2.	Záväzok voči PABK	34 334	20 214
3.	Záväzok voči audítorskej spoločnosti	10 829	4 148
4.	Záväzok voči DÚ	8 633	1 484
	Spolu	57 549	2 063 072

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund 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	31.12.2019	31.12.2018
1.	Bežné účty	4 913	4 723
2.	Termínované vklady	4 303	15 107
3.	Dlhové cenné papiere	92 592	10 367
4.	Pôžičky v realitných spoločnostiach	1 681 420	479 260
	Spolu	1 783 228	509 457

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

Číslo riadku	4.I. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	31.12.2019	31.12.2018
1.	EUR	3 162 546	3 150 374
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	3 162 546	3 150 374

Číslo riadku	4.II. Náklady z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	31.12.2019	31.12.2018
1.	EUR	45 454	4 141
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	45 454	4 141

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

6. Zisk/strata z cenných papierov

Číslo riadku	6./c. Zisk/strata z cenných papierov	31.12.2019	31.12.2018
1.	Akcie	-	-
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	(14 908)	465
4.	Podielové listy	148 074	190 218
	Spolu	133 166	190 683

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

Číslo riadku	f. - g. Bankové poplatky a iné poplatky	31.12.2019	31.12.2018
1.	Bankové poplatky	(887)	(834)
2.	Burzové poplatky	-	-
3.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	(295)	(110 065)
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	(2 129)	(900)
5.	Poplatky za vypracovanie znaleckých posudkov	-	(4 800)
	Spolu	(3 311)	(116 599)

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund 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.	Pohľadávky zo spotových obchodov	-	-
3.	Pohľadávky z termínovaných obchodov	-	-
4.	Pohľadávky z európskych opcí	-	-
5.	Pohľadávky z amerických opcí	-	-
6.	Pohľadávky z bankových záruk	-	-
7.	Pohľadávky z ručenia	-	-
8.	Pohľadávky zo záložných práv	-	-
9.	Cenné papiere nadobudnuté zabezpečovacím prevodom práva	-	-
10.	Práva k cudzím veciam a právam	-	-
11.	Hodnoty odovzdané do úschovy a na uloženie	92 169 824	44 313 759
12.	Hodnoty odovzdané do správy	-	-
13.	Hodnoty v evidencii	-	-
	Iné aktíva spolu	92 169 824	44 313 759

Označenie	POLOŽKA	31.12.2019	31.12.2018
a	b		
x	Iné pasíva	x	x
1.	Závázky na požičanie peňažných prostriedkov	-	-
2.	Závázky zo spotových obchodov	-	-
3.	Závázky z termínovaných obchodov	-	-
4.	Závázky z európskych opcí	-	-
5.	Závázky z amerických opcí	-	-
6.	Závázky z ručenia	-	-
7.	Závázky 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.	Závázky v evidencii	-	-
	Iné pasíva spolu	-	-

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

G. Informácie o transakciách so spriaznenými osobami

Prehľad transakcií s realitnými spoločnosťami

Realitné spoločnosti:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2019	31.12.2018
	Majetok		
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	75 686 254	37 545 720
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	10 312 362	6 155 556
	Závazky		
8.	Ostatné záväzky	3 753	2 037 226
	Výkaz ziskov a strát	31.12.2019	31.12.2018
6./c	Čistý zisk/strata z cenných papierov	204 524	183 077

Prehľad transakcií s Poštovou bankou, a.s.

Poštová Banka, a.s.:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2019	31.12.2018
	Majetok		
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	4 751 937	17 962 062
	Závazky		
8.	Ostatné záväzky	34 334	20 214
	Výkaz ziskov a strát	31.12.2019	31.12.2018
1.	Výnosy z úrokov	4 913	4 723
g.	Náklady na odplaty a provízie	(1 054)	(844)
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(116 909)	(66 530)

Prehľad transakcií so správcovskou spoločnosťou

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	173 263	109 503
	Výkaz ziskov a strát	31.12.2019	31.12.2018
j.	Náklady na odplaty za správu fondu	(1 754 766)	(998 588)

LEI

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ÚČ FOND 3 - 02

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

J&T FINANCE GROUP SE a ostatné spriaznené spoločnosti:

Číslo riadku			
	Výkaz ziskov a strát	31.12.2019	31.12.2018
1.	Výnosy z úrokov	43 097	-
4./c	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	(12 664)	-

Office real estate fund 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.

Office real estate fund 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 ukládňovanie 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.