

**KLM 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 KLM 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

podielového fondu, okrem ŠPFN, dôchodkového fondu a doplnkového dôchodkového fondu
k 31.12.2019

LEI

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	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
do

0	1
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
do

0	1
1	2

2	0	1	8
2	0	1	8

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

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

K	L	M		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

8	1	1	0	2
---	---	---	---	---

Obec

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	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Názov spravovaného fondu

K	L	M		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 9)	19 969 171	14 705 517
1.	Dlhopisy oceňované umorovanou hodnotou	-	-
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	-	-
2.	Dlhopisy oceňované reálnou hodnotou	-	-
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	-	-
3.	Akcie a podiely v obchodných spoločnostiach	17 238 285	14 705 517
a)	obchodovateľné akcie	-	-
b)	neobchodovateľné akcie	17 238 285	14 705 517
c)	Podiely v obchodných spoločnostiach, ktoré nemajú formu cenného papiera	-	-
d)	obstaranie neobchodovateľných akcií a podielov v obchodných spoločnostiach	-	-
4.	Podielové listy	-	-
a)	otvorených podielových fondov	-	-
b)	ostatné	-	-
5.	Krátkodobé pohľadávky	-	-
a)	krátkodobé vklady v bankách	-	-
b)	krátkodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	-	-
c)	iné	-	-
d)	obrátené repoobchody	-	-
6.	Dlhodobé pohľadávky	2 730 886	-
a)	dlhodobé vklady v bankách	-	-
b)	dlhodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	2 730 886	-
7.	Deriváty	-	-
8.	Drahé kovy	-	-
9.	Komodity	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 10 a 11)	177 261	200 348
10.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	135 081	200 348
11.	Ostatný majetok	42 180	-
	Aktíva spolu	20 146 432	14 905 865

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Názov spravovaného fondu

K	L	M		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	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	2 440 743	317 148
1.	Závazky voči bankám	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov ukončenie sporenia, účasti	-	-
3.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	33 151	27 315
4.	Deriváty	-	-
5.	Repoobchody	-	-
6.	Závazky z vypožičania finančného majetku	1 058 391	-
7.	Závazky z vypožičania drahých kovov a komodít	-	-
8.	Ostatné záväzky	1 349 201	289 833
II.	Vlastné imanie	17 705 689	14 588 717
9.	Podielové listy /Dôchodkové jednotky/ Doplnkové dôchodkové jednotky, z toho	17 705 689	14 588 717
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	800 415	828 397
	Pasíva spolu	20 146 432	14 905 865

ÚČ FOND 2-02

Názov spravovaného fondu

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

4

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Investment 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

- KLM real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.** (ďalej len „fond“) je špeciálnym fondom kvalifikovaných investorov, ktorý má formu otvoreného podielového fondu.

Fond vytvorila PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s. v roku 2014 na dobu neurčitú. Dňa 28. februára 2017 s právoplatnosťou 1. marca 2017 vydala NBS rozhodnutie, ktorým sa mení názov podielového fondu ISP Real Estate Investment Fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s., na KLM real estate fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

Podielový fond je špeciálnym fondom kvalifikovaných investorov, ktorý má formu otvoreného fondu. Podielové listy fondu možno vydávať len na základe privátnej ponuky kvalifikovaných investorov v zmysle § 136 odst. 1 zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v platnom znení.

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. marca 2017.

Investičná stratégia špeciálneho podielového fondu:

Zameraním investičnej stratégie fondu je investovať zhromaždené peňažné prostriedky vo fonde do nehnuteľností, do majetkových účastí v realitných spoločnostiach a do projektových spoločností za podmienok uvedených v štatúte, do rôznych typov aktív, akými sú najmä dlhové a akciové investície, podielové listy fondov, cenné papiere európskych fondov, cenné papiere zahraničných subjektov kolektívneho investovania, deriváty, vklady na bežných účtoch a vkladových účtoch. Dlhové investície a akciové investície nie sú na základe rizikovo – výnosového profilu fondu obmedzené.

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. Majetok projektovej spoločnosti možno investovať do všetkých druhov nehnuteľností bez odvetvových charakteristík nachádzajúcich sa na území štátov Európskej únie, najmä štátov strednej a východnej Európy.

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.

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Investment Fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

A. Všeobecné informácie o fonde – pokračovanie

2. Obchodné meno správcovskej spoločnosti, 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 811 02, IČO: 316 213 17.

Materskou spoločnosťou správcovskej 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., 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	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Investment 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 podielového 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, obsahom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy v neskorších zmien a doplnkov.
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. 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. 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 13. decembra 2018 č. MF/013724/2018-74 (oznámenie č. 391/2018 Z. z.), ktoré nadobudlo účinnosť 1. decembra 2018, 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 sa nakupujú cenné papiere, ktoré sa členia na:

- akcie;
- dlhové cenné papiere, ktorými sú:
 - dlhopisy s kupónmi;
 - dlhopisy bez kupónov;
 - pokladničné poukážky;
 - zmenky.

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.

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Investment Fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy - pokračovanie

o kolektívnom investovaní máme vytvorené pravidlá oceňovania cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a derivátov vo vnútorných smerniciach našej spoločnosti, kde je podrobne rozpísaný spôsob výpočtu.

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.

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).

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 právnych 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 znalcov, 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 12 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.

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Investment Fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy - pokračovanie

Kurzové rozdiely vzniknuté denným preceňovaním majetku a záväzkov, ku dňu preceňovania majetku a záväzkov a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, v cudzích menách 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.
7. Fond nemá zadanú stratégiu a zásady zaistovania.
8. Majetok, ktorý sa neocenia 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 obstarávací 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.

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Investment 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	2019	2018
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	57 631	(832)
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	-	-
3.	Náklady na úroky, odpłaty a provízie (-)	(389 407)	(682 833)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	3 897	(8 592)
5.	Výnosy z dividend (+)	-	-
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi a komoditami (+)	1 027 606	397 428
8.	Zmena stavu pohľadávok za finančné nástroje, drahé kovy a komodity (+/-)	-	-
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a komodít (-)	(1 399 152)	(3 251 291)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a komodít (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(1 424)	(1 465)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	545	464
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzkov na zrážkovú daň z príjmov (+)	(9 025)	9 025
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(709 329)	(3 538 096)
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Zníženie/zvýšenie istín poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	(2 730 886)	-
17.	Obrat strany Dt záväzkov z obstarania podielov na podnikoch (-)	-	-
18.	Obrat strany Cr pohľadávok za predaj podielov na podnikoch (+)	-	-
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	(2 730 886)	-
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	-	-
19.	Emitované podielové listy - preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov (+)	4 580 000	9 850 000
20.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(2 263 443)	(5 229 819)
21.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzky za vrátené PL/pohľadávky z prestupov do (+/-)	-	-
22.	Dedičstvá (-)	-	-
23.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
24.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	-	-
25.	Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	1 058 391	(1 077 984)
26.	Náklady na úroky za úvery (-)	-	-
27.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	3 374 948	3 542 197
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.	(65 267)	4 101
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	200 348	196 247
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	135 081	200 348

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Investment 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	14 588 717	9 140 139
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	1 357 182 425	899 306 489
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	0,010749	0,010164
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplňkových dôchodkových fondov	4 580 000	9 850 000
2.	Zisk alebo strata fondu	800 415	828 397
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	(2 263 443)	(5 229 819)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	3 116 972	5 448 578
A.	Čistý majetok na konci obdobia	17 705 689	14 588 717
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	1 567 241 543	1 357 182 425
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	0,011297	0,010749

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Investment 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

3. Akcie

Číslo riadku	3.b).I. Neobchodovateľné akcie	31.12.2019	31.12.2018
1.	Neobchodovateľné akcie	17 238 285	14 705 517
1.1.	nezaložené	17 238 285	14 705 517
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
	Spolu	17 238 285	14 705 517

Číslo riadku	3.b).II. Neobchodovateľné akcie podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2019	31.12.2018
1.	EUR	17 238 285	14 705 517
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	17 238 285	14 705 517

6. Dlhodobé pohľadávky

Číslo riadku	6.I.EUR Dlhodobé 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	12 171	-
5.	Do dvoch rokov	2 234 329	-
6.	Do piatich rokov	484 386	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	2 730 886	-

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Investment Fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

Číslo riadku	6.II.EUR Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	9 830	-
3.	Do šiestich mesiacov	2 341	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	2 424 329	-
6.	Do piatich rokov	294 386	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	2 730 886	-

Číslo riadku	6.III.EUR Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty"	31.12.2019	31.12.2018
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	2 730 886	-
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	2 730 886	-

10. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Číslo riadku	10. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	31.12.2019	31.12.2018
1.	Bežné účty	135 081	200 348
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet – súvaha	135 081	200 348
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	135 081	200 348

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Investment Fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

Pasíva

6. Závazky z vypožičania finančného majetku

Číslo riadku	6.I. Závazky z vypožičania finančného majetku 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	1 058 391	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	1 058 391	-

Číslo riadku	6.II. Závazky z vypožičania finančného majetku podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	1 058 391	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	1 058 391	-

8. Ostatné záväzky

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	31.12.2019	31.12.2018
1.	Závazok voči KLM Šaľa	28 179	-
2.	Závazok voči KLM CHG I	158 435	-
3.	Závazok voči KLM Zvolen RP	1 152 231	269 058
4.	Závazok voči PABK	8 932	10 871
5.	Preddavky na predajné ceny PL	-	-
6.	Závazky voči audítorskej spoločnosti	1 424	879
7.	Závazok voči DÚ - zrážková daň	-	9 025
	Spolu	1 349 201	289 833

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Investment 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. Úroky	2019	2018
1.	Bežné účty	136	157
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady v bankách	-	-
4.	Dlhové cenné papiere	-	-
5.	Pôžičky obchodným spoločnostiam	75 886	-
	Spolu	76 022	157

4. Zisk / strata z cenných papierov

Číslo riadku	4./c. Zisk/strata z operácií s cennými papiermi	2019	2018
1.	Akcie	1 009 221	1 552 217
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	-	-
4.	Podielové listy	-	-
	Spolu	1 009 221	1 552 217

6. Zisk / strata z derivátov

Číslo riadku	6./e. 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	124 394	(38 690)
3.1.	vyrovnávané v hrubom	124 394	(38 690)
3.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
4.	komoditné	-	-
4.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
4.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
5.	úverové	-	-
	Spolu	124 394	(38 690)

h. - i. Bankové a iné poplatky

Číslo riadku	h .i. Bankové odplaty a poplatky a iné odplaty	2019	2018
1.	Bankové odplaty a poplatky	(160)	(112)
2.	Burzové odplaty a poplatky	-	-
3.	Odplaty obchodníkom s cennými papiermi	-	-
4.	Odplaty centrálnemu depozitárovi cenných papierov	(645)	(605)
5.	Poplatky za vypracovanie znaleckých posudkov	-	(2 228)
	Spolu	(805)	(2 945)

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Investment 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	2 730 886	-
9.	Cenné papiere nadobudnuté zabezpečovacím prevodom práva	-	-
10.	Práva k cudzím veciam a právam	-	-
11.	Hodnoty odovzdané do úschovy a na uloženie	17 238 284	14 705 517
12.	Hodnoty odovzdané do správy	-	-
13.	Hodnoty v evidencii	-	-
	Iné aktíva spolu	19 969 170	14 705 517

Označenie	POLOŽKA	31.12.2019	31.12.2018
a	b	1	1
x	Iné pasíva	x	x
1.	Závazky na požičanie peňažných prostriedkov	-	-
2.	Závazky zo spotových obchodov	-	-
3.	Závazky z termínovaných obchodov	-	-
4.	Závazky z európskych opcí	-	-
5.	Závazky z amerických opcí	-	-
6.	Závazky z ručenia	-	-
7.	Závazky zo záložných práv a zálohov	1 058 391	1 077 984
8.	Cenné papiere prevedené zabezpečovacím prevodom práva	-	-
9.	Práva iných k veciam a právam fondu	-	-
10.	Hodnoty prevzaté do správy	-	-
11.	Závazky v evidencii	-	-
	Iné pasíva spolu	1 058 391	1 077 984

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Investment Fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

G. Informácie o transakciách so spriaznenými osobami

Prehľad transakcií so spriaznenými osobami

Poštová Banka, a. s.:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2019	31.12.2018
	Majetok		
10.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	135 081	200 348
	Závazky		
8.	Ostatné záväzky	8 932	10 871
	Výkaz ziskov a strát	2019	2018
1.	Výnosy z úrokov	137	156
h.	Transakčné náklady	(600)	(550)
i.	Bankové poplatky a iné poplatky	(160)	(112)
l.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(32 329)	(50 743)

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

Číslo riadku	Prehľad transakcií so správcovskou spoločnosťou	31.12.2019	31.12.2018
	Súvaha		
	Závazky		
3.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	33 151	27 315
	Výkaz ziskov a strát	2019	2018
k.1.	Odplata za správu fondu	(356 273)	(629 145)

3	1	5	7	0	0	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Investment 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 portfóliá 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	7	F	Z	G	2	3	I	J	Q	7	3	1	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

KLM Real Estate Investment 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.