

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Špeciálneho podielového fondu nehnuteľnosti

k 31.12.2019

LEI

0 9 7 9 0 0 B J K W 0 0 0 0 2 1 4 8 8 9

Daňové identifikačné číslo

2 1 2 0 6 4 4 4 3 8

Účtovná závierka

riadna schválená
 mimoriadna
 priebežná

Zostavená za obdobie

mesiac	rok
1 0	2 0 1 9
1 2	2 0 1 9

IČO

5 1 2 6 1 1 0 3

SK

NACE

6 6 3 0 0

(vyznačí sa)

Bezprostredne

predchádzajúce

obdobie

od	mesiac	rok
do		

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

G O L D S I D E A s s e t M a n a g e m e n t . s p r á v .
s p o l . a . s .

Názov spravovaného fondu

G O L D S I D E R e a l E s t a t e F u n d . o . p . f .

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

P L Y N Á R E N s K Á

Číslo

7 / A

PSČ

8 2 1 0 9

Obec

B R A T I S L A V A

Telefónne číslo

0 9 0 3 / 4 4 7 7 5 1

Faxové číslo

E-mailová adresa

e v a . p e t r y d e s o v a @ e p c o n s u l t i n g . s k

Zostavená dňa:

27.04.2020

Schválená dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:

SÚVAHA k 31. decembru 2019

Označenie	POLOŽKA	Pozn.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b		1	2
x	Aktíva		x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)		8 672 031	-
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach		-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	E.a)	1 493 969	-
3.	Obstaranie nehnuteľností		-	-
4.	Investície do nehnuteľností		-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu		-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	E.b)	4 066 849	-
a)	<i>krátkodobé</i>	E.b)	66 849	-
b)	<i>dlhodobé</i>	E.b)	4 000 000	-
7.	Podielové listy	E.c)	3 111 213	-
8.	Dlhopisy		-	-
a)	<i>Bez kupónov</i>		-	-
b)	<i>S kupónmi</i>		-	-
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám		-	-
10.	Obrátené repoobchody		-	-
11.	Deriváty		-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)		447 008	-
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	E.d)	447 008	-
13.	Ostatný majetok		-	-
	Aktíva spolu		9 119 039	-

Označenie	POLOŽKA	Pozn.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	b		1	2
x	Pasíva		x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)		99 374	-
1.	Krátkodobé úvery		-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov		-	-
3.	Deriváty		-	-
4.	Repoobchody		-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	E.e)	37 493	-
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam		-	-
a)	<i>Krátkodobé</i>		-	-
b)	<i>dlhodobé</i>		-	-
7.	Hypotekárne úvery		-	-
8.	Ostatné záväzky	E.f)	61 881	-
II.	Vlastné imanie	D, G.d)	9 019 665	-
9.	Podielové listy, z toho:		9 019 665	-
a)	<i>fondy z ocenenia</i>		-	-
b)	<i>zisk alebo strata za účtovné obdobie</i>		119 230	-
	Pasíva spolu		9 119 039	-

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

Označenie	POLOŽKA	Poznámka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b		1	2
1.	Výnosy z úrokov		66 849	-
1a)	Úroky z finančného prenájmu		-	-
1b)	Iné úroky	E.g)	66 849	-
2.	Výnosy z prenájmu		-	-
3.	Výnosy z podielových listov	E.h)	31 212	-
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v reálnych spoločnostiach	E.i)	82 504	-
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností		-	-
a)	Náklady na predané nehnuteľnosti		-	-
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov		-	-
7./d.	Čistý zisk/strata z devíz		-	-
8./e.	Čistý zisk/strata z predaja iného majetku		-	-
I.	Výnos z majetku vo fonde		180 565	-
f)	Transakčné náklady		(1 114)	-
g)	Náklady na odplaty a provízie		-	-
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde		179 451	-
h)	Náklady na financovanie fondu, z toho		-	-
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 fonde		179 451	-
i)	Náklady na odplatu za služby depozitára		(10 440)	-
j)	Náklady na odplatu za správu fondu		(44 318)	-
k)	Náklady na audit účtovnej závierky		(5 463)	-
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie		119 230	-

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O PODIELOVOM FONDĚ

GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s. (ďalej len „GOLDSIDE Real Estate Fund“ alebo „Fond“) bol vytvorený v roku 2019 na dobu neurčitú. Fond má formu otvoreného podielového fondu a je vytvorený ako alternatívny investičný fond, konkrétne verejný špeciálny fond.

Fond patrí do kategórie špeciálnych fondov nehnuteľností, označenie kategórie Fondu podľa triedy aktív, do ktorých sa majetok vo Fonde investuje: fond nehnuteľností.

Fond spĺňa podmienky ustanovené zákonom č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v platnom znení (ďalej len „Zákon o kolektívnom investovaní“) a nespĺňa požiadavky Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2009/65/ES z 13. júla 2009 v znení smernice Európskeho parlamentu a Rady 2010/78/EU z 24. novembra 2010.

Povolenie Národnej banky Slovenska (ďalej len „NBS“) na vytvorenie otvoreného špeciálneho fondu s názvom GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s. bolo udelené rozhodnutím NBS zo dňa 2. októbra 2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4. októbra 2019. Dátum vzniku Fondu, t.j. dátum vydania prvých podielových listov je 25. október 2019.

Investičná politika a stratégia Fondu

Cieľom investičnej politiky Fondu je podieľať sa na zhodnotení realitného sektora a dosiahnuť a zabezpečiť, v odporúčanom investičnom horizonte a pri primeranej miere rizika, pre podielnikov zhodnotenie majetku vo Fonde v mene EUR prostredníctvom investícií do príslušnej triedy aktív na realitnom trhu.

Zameraním investičnej stratégie a investičnej politiky je investovať zhromaždené peňažné prostriedky do rôznych typov aktív, hlavne však do nehnuteľností. Nehnuteľnosti bude správcovská spoločnosť Fondu do Fondu nadobúdať predovšetkým nepriamo kúpou majetkových účastí v realitných spoločnostiach, ktoré vlastnia nehnuteľnosti alebo prostredníctvom kúpy nehnuteľností priamo do majetku vo Fonde alebo môže investovať peňažné prostriedky taktiež do iných aktív spĺňajúcich kritériá podľa Zákona, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností, ako aj do zahraničných subjektov kolektívneho investovania.

Investovaním do týchto aktív sa Fond vystavuje riziku realitného sektora, predstavujúceho najmä riziko zmeny hodnoty majetku vo Fonde v dôsledku zmeny hodnoty nehnuteľností. Na zmenu hodnoty nehnuteľností vplyva najmä zmena očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností, riziko neuzavretia nájomnej zmluvy, riziko uzatvorenia nájomnej zmluvy za iných podmienok ako boli uvažované pri uzatvorení kúpnej zmluvy, riziko, že celková výška nákladov na údržbu a opravu nehnuteľnosti bude iná ako výška uvažovaná pri uzatvorení kúpnej zmluvy alebo zmena trhových očakávaní ohľadom požadovaného výnosu z investície do realitných aktív.

Fond nemá právnu subjektivitu.

Fond spravuje správcovská spoločnosť GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s., so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 51 261 103, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 6695/B (ďalej len „Správcovská spoločnosť“ alebo „Správca“).

Správčovská spoločnosť vznikla 7. decembra 2017 na dobu neurčitú, má právnu formu akciovej spoločnosti.

Správčovská spoločnosť je na základe povolenia NBS udeleného rozhodnutím zo dňa 08. februára 2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14. februára 2019, oprávnená vytvárať a spravovať alternatívne investičné fondy a zahraničné alternatívne investičné fondy.

Fond aj Správcovská spoločnosť vykonávajú svoju činnosť na území Slovenskej republiky.

Správčovská spoločnosť zabezpečuje vedenie účtovníctva a výkazníctva v podielovom Fonde oddelene od svojho majetku. Depozitárom podielového Fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky so sídlom Šancová 1/A, 813 33 Bratislava (ďalej len „UniCredit Bank“ alebo „Depozitár“).

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

Členovia predstavenstva Správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2019

Mgr. Peter Janiga	Predseda predstavenstva
Ing. Michal Hausner	Člen predstavenstva
Ing. Radko Semančík	Člen predstavenstva

Členovia dozornej rady Správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2019

Ing. Rastislav Velič
Ing. Henrich Kiš
Ing. Miloš Krššák

Zmeny v predstavenstve Správcovskej spoločnosti počas roka 2019

V priebehu uvedeného obdobia došlo od 18. apríla 2019 k zmenám vo funkcii predsedu a podpredsedu predstavenstva. Do 17. apríla 2019 pôsobil vo funkcii predsedu predstavenstva Mgr. Vladimír Ravinger, PhD. a vo funkcii podpredsedu predstavenstva Mgr. Peter Janiga. Od 18. apríla 2019 pôsobil vo funkcii predsedu Mgr. Peter Janiga a vo funkcii podpredsedu Mgr. Vladimír Ravinger, PhD. Mgr. Vladimír Ravinger, PhD. bol z funkcie podpredsedu predstavenstva odvolaný a dňa 20. novembra 2019 bol do tejto funkcie menovaný Ing. Michal Hausner.

Zmeny v dozornej rade Správcovskej spoločnosti počas roka 2019

V priebehu uvedeného obdobia nenastali zmeny v zložení dozornej rady Správcovskej spoločnosti.

Obchodné meno priamej materskej spoločnosti

Arca Capital Finance Group, a.s.

Obchodné meno najvyššej materskej spoločnosti

ARCA Investments, a.s.

Obchodné meno materskej spoločnosti zostavujúcej konsolidovanú účtovnú závierku

Spoločnosť ARCA Investments, a.s.

Skupina ARCA predstavuje materskú spoločnosť ARCA Investments, a.s. a jej dcérske a pridružené spoločnosti (ďalej ako „skupina ARCA“), ktoré vlastní priamo alebo nepriamo prostredníctvom svojich dcérskych spoločností. Konsolidovaná účtovná závierka skupiny ARCA zostavená v súlade s IFRS prijatom Európskou úniou a vypracovaná k 31. decembru 2018 bola uložená v registri účtovných závierok v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Konsolidovaná účtovná závierka skupiny ARCA za rok 2019 ešte nebola zostavená.

ARCA Investments, a.s. zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku skupiny ARCA za najnižšiu i za najvyššiu skupinu. Kópiu tejto konsolidovanej účtovnej závierky je možné získať v sídle uvedenej spoločnosti, na adrese Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava.

B. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

Účtovná závierka Fondu, ktorá pozostáva zo súvahy k 31. decembru 2019, výkazu ziskov a strát za obdobie od 25. októbra 2019 (t.j. od vzniku Fondu) do 31. decembra 2019 a prílohy k účtovnej závierke, bola pripravená v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve“) a v súlade s oznámením Ministerstva financií Slovenskej republiky číslo 646/2007 Z.z. v znení neskorších zmien

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

a úprav, ktorým Ministerstvo financií Slovenskej republiky oznámilo vydanie Opatrenia z 13. decembra 2007 č. 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 (ďalej len „Postupy účtovania“).

Táto účtovná závierka bola zostavená na základe princípu časového rozlíšenia, podľa ktorého sa transakcie a ďalšie skutočnosti vykazujú v čase ich vzniku a v účtovnej závierke sa vykazujú v období, s ktorým súvisia, za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti Fondu.

Táto účtovná závierka bola vypracovaná predstavenstvom Správcovskej spoločnosti. Vedenie Správcovskej spoločnosti zobralo do úvahy všetky významné skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na účtovnú závierku, ocenenie majetku a záväzkov vykázaných v tejto účtovnej závierke a na plnenie zákonných požiadaviek v súvislosti so súčasným stavom hospodárskeho prostredia. Súčasný ekonomický vývoj zvyšuje mieru neistoty v súvislosti s budúcim ekonomickým vývojom, ktorý môže mať za následok významné budúce zmeny čistej hodnoty aktív Fondu.

Účtovná závierka je zostavená v celých eurách („EUR“), pokiaľ nie je uvedené inak. Sumy v zátvorkách predstavujú záporné hodnoty.

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.

Nižšie sú uvedené hlavné účtovné zásady a účtovné metódy uplatnené pri zostavovaní tejto účtovnej závierky. Účtovné zásady a účtovné metódy boli aplikované konzistentne, pokiaľ nie je uvedené inak.

Podiely v realitných spoločnostiach

Podiely v realitných spoločnostiach predstavujú účasti v realitných spoločnostiach. Tieto účasti sa prvotne ocenia ich obstarávacími cenami. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa podiely v realitných spoločnostiach oceňujú kvalifikovaným odhadom, ktorý vychádza z modelov pre rozhodovanie investora pre nadobudnutie dlhodobého vplyvu v spoločnosti. V týchto modeloch sa použije ocenenie majetku a záväzkov realitnej spoločnosti ich reálnymi hodnotami.

Zisky a straty z precenenia sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v riadku „Výnosy z podielov na vlastnom imaní realitných spoločností“.

Hodnotu nehnuteľnosti v majetku realitnej spoločnosti určuje nezávislý oceňovateľ alebo znalec raz za polrok v súlade so Zákonom o kolektívnom investovaní a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, napríklad výnosovou metódou, všeobecnou hodnotou porovnaním, priemerom časovej a výnosovej hodnoty, reprodukčnou hodnotou, technickou hodnotou alebo kombinovanou metódou.

Hodnotu majetkovej účasti v realitnej spoločnosti určuje Správca aspoň raz za 3 mesiace. Hodnota majetkovej účasti v realitnej spoločnosti, ktorej cenné papiere nie sú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu, sa určí súčinnom 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.

Pri určovaní majetkovej účasti v realitnej spoločnosti (ktorej cenné papiere nie sú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu) pri jej nadobudnutí do majetku vo Fonde 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. Hodnota majetkovej účasti v založenej realitnej spoločnosti, ktorá nevznikla pri jej nadobudnutí do majetku vo Fonde, sa určí obstarávacou cenou majetkovej účasti v realitnej spoločnosti.

Akcie/podielové listy v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania

Akcie/podielové listy v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania sa prvotne oceňujú obstarávacou cenou. Následne sa oceňujú súčinnom počtu akcií v zahraničnom subjekte kolektívneho investovania a aktuálnej

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

ceny danej akcie vyhlásenej správcovskou spoločnosťou k dátumu zostavenia účtovnej závierky. Ak k dátumu zostavenia účtovnej závierky nebola aktuálna cena akcie vyhlásená, na ocenenie akcií sa použije posledná vyhlásená aktuálna cena akcie.

Výnosy z precenenia akcií a dividend od zahraničných subjektov kolektívneho investovania sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v riadku „Výnosy z podielových listov“.

Pohľadávky voči realitným spoločnostiam

Pohľadávky voči realitným spoločnostiam predstavujú pôžičky poskytnuté realitným spoločnostiam, ktorých dohodnutá doba splatnosti je dlhšia ako jeden rok a ktoré sú poskytnuté Fondom primárne za účelom ich zhodnotenia. Tieto pohľadávky sú vykazované ako dlhodobé.

Poskytnuté pôžičky sa oceňujú súčasnou hodnotou stanovenou pomocou metódy umorovanej hodnoty. Prvotné ocenenie predstavuje hodnotu peňažných tokov vyplývajúcich z poskytnutej pôžičky diskontovaných efektívnou úrokovou mierou.

Následne sa hodnota ocenenia pri prvotnom zaúčtovaní umoruje/znižuje o splátky istiny, zvyšuje o hodnotu časovo rozlíšených úrokov a znižuje o hodnotu zaplateného úroku. Na výpočet časovo rozlíšeného úroku sa použije efektívna úroková miera.

V prípade sporných pohľadávok je vytvorená opravná položka.

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Peňažnými prostriedkami rozumieme peňažné prostriedky uložené v bankách splatných na požiadanie.

Ekvivalentmi peňažných prostriedkov rozumieme finančný majetok, ktorý je v priebehu jedného pracovného dňa, so zanedbateľnými transakčnými nákladmi, ľahko zameniteľný za dopredu známe množstvo peňažných prostriedkov a nesie len nevýznamné riziko zmeny svojej hodnoty, a to najmä práva spojené s vkladom v bankách so splatnosťou do 24 hodín a úvery poskytnuté bankám na jeden deň, štátne pokladničné poukážky a pokladničné poukážky Národnej banky Slovenska s dohodnutou dobou splatnosti do troch mesiacov.

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov sú vedené v amortizovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Záväzky

Záväzky predstavujú nároky tretích osôb voči Fondu z titulu poskytnutých preddavkov od podielnikov za účelom nákupu podielových listov, odplaty Správcovskej spoločnosti alebo Depozitárovi a iných položiek.

Záväzky sú prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú ocenené v nominálnej hodnote. Po prvotnom vykázaní sa záväzky oceňujú v amortizovanej hodnote, ktorá predstavuje cenu použitú pri prvotnom ocenení zvýšenú o časovo rozlíšený úrok vypočítaný metódou efektívnej úrokovej miery. Krátkodobé záväzky, ktoré nie sú splatné v splátkach, sa oceňujú nominálnou hodnotou.

Vydávanie podielových listov a redemácie

V súlade so štatútom podielového Fondu je Správcovská spoločnosť povinná vyplatiť podielový list podielnikovi bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu.

Hodnota podielového listu pri predaji sa určí ako súčin aktuálnej ceny podielu a počtu vydaných podielov podielového listu. Hodnota podielového listu pri redemácii sa určí ako súčin aktuálnej ceny podielu a počtu redemovaných podielov podielového listu.

Spôsob výpočtu hodnoty podielového listu je bližšie uvedený v časti G.d) „Výpočet hodnoty majetku podielového fondu“.

Správca uskutočňuje oceňovanie majetku a záväzkov vo Fonde odbornou starostlivosťou v spolupráci s Depozitárom v súlade so Zákonom o kolektívnom investovaní a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi (najmä opatrením NBS č. 13/2011), a to pravidelne dvakrát do kalendárneho mesiaca, a to k (i) 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca a (ii) poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca.

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

Tým nie je dotknuté právo Správcu uskutočniť mimoriadne ocenenie majetku a záväzkov vo Fonde aj k inému dňu, než sú dni uvedené v predchádzajúcej vete. Oceňovanie majetku a záväzkov vo Fonde sa uskutočňuje pri príležitosti vydania a/alebo vyplatenia podielových listov.

Aktuálna hodnota podielu ku dňu ocenenia sa určí ako podiel čistej hodnoty majetku vo Fonde a počtu podielov v obehu ku dňu ocenenia. Čistá hodnota majetku vo Fonde („NAV“) sa vypočíta ako rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami ku dňu ocenenia.

Počet podielov v obehu predstavuje počet vydaných podielov znížený o počet vyplatených podielov. Výpočet aktuálnej hodnoty podielu sa vykoná na šesť desiatinných miest. Pri výpočte sa použije zaokrúhľovanie smerom nadol. Rozdiel zo zaokrúhľovania je príjmom Fondu.

Hodnotu majetku, čistú hodnotu majetku vo Fonde a aktuálnu cenu podielového listu (ďalej aj ako „PL“) aj aktuálnu hodnotu podielu Správca zisťuje a určuje pravidelne dvakrát do kalendárneho mesiaca, a to k (i) 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca a (ii) poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca.

Súčet aktuálnej ceny PL a vstupného poplatku pripadajúceho na 1 PL je predajnou cenou PL. Rozdiel aktuálnej ceny PL a výstupného poplatku pripadajúceho na 1 PL je nákupnou cenou PL.

Výnosy z úrokov

Výnosy z úrokov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia a sú vykazované v riadku výkazu ziskov a strát „Výnosy z úrokov“. Časové rozlíšenie úrokových výnosov vzťahujúce sa k jednotlivým položkám majetku je vykazované na príslušných účtoch týchto položiek.

Transakčné náklady, bankové a iné poplatky

Transakčnými nákladmi sú náklady, ktoré sú priamo spojené s obstaraním alebo s predajom finančného majetku oceňovaného reálnou hodnotou a drahých kovov. Transakčné náklady ako aj iné druhy nákladov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia súvzťažne s účtom záväzku, ku ktorému prislúchajú.

Náklady na odplatu za správu Fondu

Správcomi prislúcha za správu Fondu odplata Správcu, ktorá sa skladá zo Základnej odplaty Správcu a Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu.

Horná hranica výšky Základnej odplaty Správcu je 3,00% z rozdielu medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami. Horná hranica výšky Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu predstavuje 20%. Aktuálna výška Základnej a Výkonnostnej odplaty Správcu je uvedená v predajnom prospekte Fondu.

Odplata za správu Fondu sa vypočítava pri každom oceňovaní majetku vo Fonde a účtuje sa ako záväzok Fondu. Základná odplata Správcu sa uhrádza mesačne po skončení príslušného kalendárneho mesiaca, prípadná Výkonnostná odplata Správcu sa uhrádza po ukončení príslušného Referenčného obdobia

Algoritmus výpočtu odplaty za správu Fondu pri každom ocenení majetku vo Fonde je nasledovný:

Referenčné obdobie – rozumie sa ním jeden kalendárny rok, teda obdobie začínajúce 1. januára daného roka a končiacie 31. decembra daného roka. Pre kalendárny rok, v ktorom Fond začne vydávať podielové listy, sa referenčným obdobím rozumie obdobie od prvého dňa, v ktorom sa začali vydávať podielové listy, do 31. decembra roku, v ktorom sa začali vydávať podielové listy.

Výpočet Základnej odplaty Správcu za správu Fondu:

$$\mathbf{ZOdpIS} = \mathbf{HM1_t} * \mathbf{ZOdpIS\%} * \mathbf{D / DR} \quad , \text{ kde}$$

- ZOdpIS – základná odplata za správu Fondu,
HM1t – rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu, pred zaúčtovaním aktuálnej Základnej odplaty Správcu za správu Fondu, aktuálnej odplaty za výkon funkcie Depozitára a bez zaúčtovania

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

akejkoľvek Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu za plynúce Referenčné obdobie,

- ZOdpIS% – percento Základnej odplaty za správu Fondu,
 D – počet dní od predchádzajúceho ocenenia do aktuálneho dňa, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu,
 DR – počet kalendárnych dní v príslušnom roku.

Výpočet Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu:

$$VOdpIS = \max(0; (HM2_t - NAV_0 - (\text{nákPL}_0 \text{ až } t - \text{predPL}_0 \text{ až } t)) * VOdpIS\%)$$

, kde

- VOdpIS – výkonnostná odplata za správu Fondu,
 HM2t – rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu, po zaúčtovaní aktuálnej Základnej odplaty Správcu za správu Fondu, aktuálnej odplaty za výkon funkcie Depozitára a bez zaúčtovania akejkoľvek Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu za plynúce Referenčné obdobie,
 NAV0 – rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami v deň začiatku Referenčného obdobia = čistá hodnota majetku Fondu vypočítaná ku koncu predchádzajúceho Referenčného obdobia,
 nákPL0 až t – suma vydaných podielových listov v období od začiatku Referenčného obdobia do času aktuálneho ocenenia,
 predPL0 až t – suma vrátených podielových listov v období od začiatku Referenčného obdobia do času aktuálneho ocenenia,
 VOdpIS% – percento Výkonnostnej odplaty za správu Fondu.

Náklady na odplatu za služby Depozitára

Depozitár vykonáva činnosť na základe depozitárskej zmluvy, ktorú uzatvoril so Správcom. K základným povinnostiam Depozitára patrí najmä: (i) viesť bežné účty pre Fond, (ii) vykonávať kontrolné činnosti, (iii) vykonávať depozitársku úschovu a pokyny Správcu. Depozitár taktiež pre Fond vykonáva vedenie registra emitenta Fondu v rámci samostatnej evidencie zaknihovaných PL Fondu (ďalej len „Samostatná evidencia“).

Depozitárovi patrí za výkon činnosti Depozitára odplata. Horná hranica výšky odplaty za výkon činnosti Depozitára dohodnutá v depozitárskej zmluve je 0,159% z rozdielu medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami, pričom platí, že v prvých troch rokoch od začatia vydávania PL Fondu bude minimálna mesačná výška odplaty Depozitára:

V prvom roku od začatia vydávania PL Fondu:	4,350,- EUR
V druhom roku od začatia vydávania PL Fondu:	6,500,- EUR
V treťom roku od začatia vydávania PL Fondu:	8,650,- EUR.

K stanovenej mesačnej výške odplaty Depozitára je účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.

Aktuálna výška odplaty za výkon činnosti Depozitára je uvedená v predajnom prospekte Fondu.

Náklady za služby depozitára sa nachádzajú v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplaty za služby depozitára“.

Odplata za výkon činnosti Depozitára Fondu sa vypočítava pri každom oceňovaní majetku vo Fonde a účtuje sa ako záväzok Fondu. Odplata za výkon činnosti Depozitára Fondu sa uhrádza mesačne po skončení príslušného kalendárneho mesiaca. Ak hodnota majetku k poslednému dňu príslušného mesiaca nie je k dispozícii, vychádza sa z naposledy zistenej hodnoty majetku.

Algoritmus výpočtu odplaty za výkon činnosti Depozitára pri každom ocenení majetku Fondu je nasledovný:

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

$$\text{OdpID} = \text{HM1}_t * \text{OdpID}\% * \text{D} / \text{DR}, \text{ kde}$$

- OdpID – odplata za výkon činnosti Depozitára,
- HM1t – rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu, pred zaúčtovaním aktuálnej Základnej odplaty Správcu za správu Fondu, aktuálnej odplaty za výkon funkcie Depozitára a bez zaúčtovania akejkoľvek Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu za plynúce Referenčné obdobie,
- OdpID% – percento odplaty za výkon činnosti Depozitára dohodnuté v depozitárskej zmluve,
- D – počet dní od predchádzajúceho ocenenia do aktuálneho dňa, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu,
- DR – počet kalendárnych dní v príslušnom roku.

Náklady na audit účtovnej závierky

Výška poplatkov za audit Fondu je stanovená v zmysle platných dohôd a predpisov Správcovskej spoločnosti.

Prepočet cudzích mien

Peňažné aktíva a záväzky denominované v cudzej mene sa prepočítavajú na euro a vykazujú v účtovnej závierke Fondu v súlade so Zákonom o účtovníctve referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo NBS v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Výnosy a náklady v cudzej mene sa vykazujú prepočítané na euro v účtovnom systéme Fondu referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo NBS v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Kurzové zisky (straty) z transakcií v cudzích menách sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v položke „Čistý zisk/strata z devíz“.

Deň uskutočnenia účtovného prípadu

Dňom uskutočnenia účtovného prípadu pri kúpe a predaji cenných papierov je deň dohodnutia zmluvy za predpokladu, že nie je doba medzi uzavretím zmluvy a plnením záväzku dlhšia ako obvyklá doba podľa zvyklostí na príslušnom trhu.

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

Dňom uskutočnenia účtovného prípadu v prípade poskytnutia úveru je deň, v ktorom boli pripísané peňažné prostriedky na účet dlžníka.

Daň z príjmov podielového Fondu

Na majetok Fondu sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov a ustanovenia medzinárodných zmlúv o zamedzení dvojitého zdanenia, ktorými je Slovenská republika viazaná.

Správca je povinný vykonať zážku dane z vyplatenia (vrátenia) podielových listov, pričom platiteľom dane je Správca. Zážková daň pri vyplatení PL sa odvádza z čistého výnosu, ktorý predstavuje kladný rozdiel medzi vyplatenou nezdanenou sumou pri vrátení PL a vkladom podielníka, ktorým je úhrn predajných cien PL pri ich vydaní.

Takto vybranú zážkovú daň môžu fyzické a právnické osoby, ktoré sú rezidentmi Slovenskej republiky, považovať za preddavkovú a za splnenia podmienok ustanovených zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov môžu pri podaní daňového priznania požiadať o vrátenie preddavku na daň.

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

Zrážku dane Správca nevykonáva v prípadoch, ak je príjemcom výnosu podielový fond, dôchodkový fond, doplnkový dôchodkový fond, obchodník s cennými papiermi alebo zahraničný obchodník s cennými papiermi držíaci PL vo svojom mene pre svojich klientov v rámci poskytovania investičnej služby na území Slovenskej republiky prostredníctvom svojej pobočky alebo bez zriadenia pobočky a platiteľom dane vyberanej zrážkou z vyplatenia PL je obchodník s cennými papiermi alebo zahraničný obchodník s cennými papiermi.

Zásady a postupy výpočtu výšky zníženia hodnoty majetku a rezerv

O predpokladané zníženie hodnoty majetku sa zníži jeho ocenenie súvzťažne s prislúchajúcim nákladovým účtom.

V účtovnej závierke, v ktorej sa nezistí zníženie hodnoty majetku alebo sa zistí menšie zníženie ako v bezprostredne predchádzajúcej účtovnej závierke, sa položka vyjadrujúca zníženie ocenenia preúčtuje na prislúchajúci výnosový účet. To sa nevykoná, ak je týmto majetkom goodwill.

Keď sa zníženie ocenenia stane nevratným, položka vyjadrujúca zníženie ocenenia sa zúčtuje s účtom majetku, ktorého zníženie ocenenia vyjadruje.

K 31. decembru 2019 Správcovská spoločnosť za podielový Fond nevykázala žiadnu tvorbu a použitie rezerv a opravných položiek.

Informácie o zákonných požiadavkách

V súlade s ustanoveniami zákona je Správcovská spoločnosť pri spravovaní podielového Fondu povinná dodržiavať viaceré limity a obmedzenia týkajúce sa investovania majetku v podielovom fonde. Majetok v podielovom Fonde v správe správcovskej spoločnosti bol investovaný v súlade s pravidlami obmedzenia a rozloženia rizika definovanými v Zákone o kolektívnom investovaní.

C. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

POLOŽKA	Pozn.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Peňažný tok z prevádzkovej činnosti			
Náklady na úroky, odplaty a provízie		(11 962)	-
Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti		(11 962)	-
Peňažný tok z investičnej činnosti			
Dlhodobé pôžičky poskytnuté realitným spoločnostiam	E.b)	(4 000 000)	-
Nákup akcií v realitných spoločnostiach	E.a)	(1 411 465)	-
Nákup akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	E.c)	(3 080 001)	-
Čistý peňažný tok z investičnej činnosti		(8 491 466)	-
Peňažný tok z finančnej činnosti			
Emisia podielových listov a preddavky na podielové listy		8 966 995	-
Redemácia podielových listov	D.)	(16 560)	
Čistý peňažný tok z finančnej činnosti		8 950 435	-
Čistý nárast peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		447 008	-

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci účtovného obdobia	E.d)	-	
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	E.d)	447 008	-

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov predstavujú peňažné prostriedky uložené v bankách a splatné na požiadanie.

D. PREHĽAD O ZMENÁCH V ČISTOM MAJETKU FONDU

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	-	-
a)	Počet podielov	-	-
b)	Hodnota jedného podielu	-	-
1.	Upísané podielové listy	8 916 995	-
2.	Zisk alebo strata fondu	119 230	-
3.	Čistý rast/pokles majetku z precenenia	-	-
4.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
5.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
6.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	-	-
7.	Vrátené podielové listy	(16 560)	-
II.	Nárast/pokles čistého majetku	9 019 665	-
A.	Čistý majetok na konci obdobia	9 019 665	-
a)	Počet podielov	88 937 825	-
b)	Hodnota jedného podielu	0,101415	-

E. POZNÁMKY K POLOŽKÁM SÚVAHY A POLOŽKÁM VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

a) PODIELY V REALITNÝCH SPOLOČNOSTIACH (Súvaha aktíva r. 2)

Štruktúra podielov v realitných spoločnostiach v portfóliu majetku v podielovom Fonde je k 31. decembru 2019 nasledovná:

Realitná spoločnosť	IČO	Mena	Počet akcií	Menovitá hodnota akcie	Hodnota podielu v realitnej spoločnosti k 31. decembru 2019
Solčany Properties, a. s.	45 619 212	EUR	25	1 000	1 411 465
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach					82 504
Podiely v realitných spoločnostiach (súvaha r. 2)					1 493 969

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

Číslo riadku	Súvaha aktíva r. 2/Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	1 493 969	-
2.	USD	-	-
3.	CZK	-	-
	Spolu	1 493 969	-

Podiely v realitných spoločnostiach predstavujú majetkové účasti v realitných spoločnostiach, ktoré spĺňajú podmienky podľa § 129 zákona o kolektívnom investovaní.

b) POHĽADÁVKY VOČI REALITNÝM SPOLOČNOSTIAM (Súvaha aktíva r. 6)

Položka pohľadávky voči realitným spoločnostiam predstavuje hodnotu pôžičky poskytnutej realitnej spoločnosti a k nej prislúchajúcich úrokov v súlade s ustanovením § 135 zákona o kolektívnom investovaní.

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam je k 31. decembru 2019 nasledovná:

Realitná spoločnosť	Mena	Istina v EUR	Spolu v EUR	Splatnosť
Solčany Properties, a. s.	EUR	4 000 000	4 000 000	najneskôr október 2029
Úroky			66 849	október 2020
Spolu			4 066 849	

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej a zostatkovej doby splatnosti je k 31. decembru 2019 nasledovná:

Číslo riadku	Súvaha aktíva r. 6/Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	66 849	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	4 000 000	-
	Spolu	4 066 849	-

c) PODIELOVÉ LISTY (Súvaha aktíva r. 7)

Štruktúra podielových listov, t.j. akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania v portfóliu majetku v podielovom Fonde je k 31. decembru 2019 nasledovná:

Zahraničný subjekt kolektívneho investovania (súvaha aktíva r. 7)	IČO	ISIN	Mena	Počet akcií	Typ akcií	Hodnota akcií k 31. decembru 2019
NOVA Real Estate, investičný fond s promenným základným kapitálom, a.s., NOVA Real Estate – podfond 1	043 31 869	CZ0008041845	EUR	551 067	Bez menovitej hodnoty, akcie na meno	3 080 001
Precenenie						31 212
Spolu akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania						3 111 213

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

Akcie v NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., NOVA REal Estate – podfond 1 predstavujú investičné akcie, s ktorými je v súlade so štatútom tohto fondu spojené právo na podiel na zisku z tohto podfondu, príp. na podiel na likvidačnom zostatku v prípade zániku podfondu s likvidáciou. Tento podfond je zameraný na trh nehnuteľností.

Číslo riadku	Súvaha aktíva r. 7/Akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	3 111 213	-
2.	USD	-	-
3.	CZK	-	-
	Spolu	3 111 213	-

d) PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A EKVIVALENTY PEŇAŽNÝCH PROSTRIEDKOV (Súvaha aktíva r. 12)

Štruktúra Peňažných prostriedkov a ekvivalentov peňažných prostriedkov (všetky v mene EUR), ktoré predstavujú zostatky na bankových účtoch podielového Fondu je nasledovná:

Číslo riadku	Súvaha r. 12/Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	447 008	-
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčet – súvaha	-	-
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	447 008	-

Pre podielový Fond je zriadený bežný účet vedený u Depozitára, a to bežný účet vedený v EUR.

e) ZÁVAZKY VOČI SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI (Súvaha pasíva r. 5)

Štruktúra Záväzkov voči Správcovskej spoločnosti je nasledovná:

Číslo riadku	Súvaha pasíva r. 5/Záväzky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Výkonnostná odplata Správcu	29 807	-
2.	Základná odplata Správcu	7 686	-
	Spolu	37 493	-

f) OSTATNÉ ZÁVAZKY (Súvaha pasíva r. 8)

Štruktúra Ostatných záväzkov je nasledovná:

Číslo riadku	Súvaha pasíva r. 8/Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky z prijatých preddavkov od podielníkov	50 000	-
2.	Záväzky voči depozitárovi – UniCredit Bank	5 881	-
3.	Záväzky voči audítorovi	6 000	-
	Spolu	61 881	-

K 31. decembru 2019 Správcovska spoločnosť pre podielový Fond nevidovala záväzky po lehote splatnosti.

g) VÝNOSY Z ÚROKOV (Výkaz ziskov a strát r. 1)

Štruktúra Výnosov z úrokov je nasledovná:

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

Číslo riadku	VZaS r. 1/Výnosy z úrokov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	-	-
2.	Vklady	-	-
3.	Úroky z úverov poskytnutých realitným spoločnostiam	66 849	-
	Spolu	66 849	-

h) VÝNOSY PODIELOVÝCH LISTOV (Výkaz ziskov a strát r. 3)

Štruktúra Výnosov z podielových listov, t.j. akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania je nasledovná:

Číslo riadku	VZaS r. 3/Výnosy z akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	31 212	-
2.	USD	-	-
3.	CZK	-	-
	Spolu	31 212	-

Správcovská spoločnosť precenila akcie v zahraničnom subjekte kolektívneho investovania na základe stanovenia čistej hodnoty jeho majetku zverejnenej k 15. decembru 2019.

i) VÝNOSY Z PODIELOV NA VLASTNOM IMANÍ V REALITNÝCH SPOLOČNOSTIACH (Výkaz ziskov a strát r.4)

Štruktúra výnosov z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach za uvedené obdobie je nasledovná:

Číslo riadku	VZaS r. 4/Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	82 504	-
2.	USD	-	-
3.	CZK	-	-
	Spolu	82 504	-

Správcovská spoločnosť k 31. decembru 2019 precenila účasti v realitnej spoločnosti na základe stanovenia čistej hodnoty aktív realitnej spoločnosti k 31. decembru 2019, pričom vychádzala najmä z účtovnej závierky realitnej spoločnosti k 31. decembru 2019. Znalecký posudok k hodnote nehnuteľností v majetku realitnej spoločnosti bol vypracovaný pred obstaraním akcií do majetku Fondu.

F. PREHĽAD O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

K 31. decembru 2019 neeviduje Správcovská spoločnosť pre Fond žiadne položky iných aktív a iných pasív.

G. OSTATNÉ POZNÁMKY

a) TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

Definíciu spriaznených osôb spĺňajú právnické alebo fyzické osoby, ktoré:

1. priamo alebo nepriamo kontrolujú účtovnú jednotku, sú kontrolovaná účtovnou jednotkou alebo sú kontrolované rovnakou materskou účtovnou jednotkou ako účtovná jednotka,
2. majú v účtovnej jednotke významný vplyv,

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

3. sú spoločne kontrolovanou účtovnou jednotkou účtovnej jednotky alebo jej materskej účtovnej jednotky,
4. sú jej pridruženou účtovnou jednotkou,
5. sú kľúčovou riadiacou osobou účtovnej jednotky alebo v jej materskej účtovnej jednotke,
6. sú blízkym príbuzným fyzickej osoby podľa prvého bodu alebo piateho bodu,
7. sú účtovnou jednotkou, ktorá je kontrolovaná, spoločne kontrolovaná alebo v ktorej majú významný vplyv alebo významné hlasovacie práva fyzickej osoby podľa piateho bodu alebo šiesteho bodu.

Pri posudzovaní vzťahov s každou spriaznenou stranou sa kladie dôraz na podstatu vzťahu, nielen na právnu formu.

Prevažná väčšina uvedených transakcií bola realizovaná za komerčných podmienok, ktoré sa bežne uplatňujú pri transakciách medzi nezávislými, neprepojenými stranami.

Štruktúra pohľadávok a záväzkov voči spriazneným osobám k 31. decembru 2019 je nasledovná:

Položka súvahy	Správcovská spoločnosť	Ostatné spriaznené osoby	Spolu
Podiely v realitných spoločnostiach	-	1 493 969	1 493 969
Akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	-	3 111 213	3 111 213
Pohľadávky v realitných spoločnostiach	-	4 066 849	4 066 849
Aktíva spolu	-	8 672 031	8 672 031
Záväzky voči správcovskej spoločnosti	37 493	-	37 493
Ostatné záväzky	-	-	-
Záväzky spolu	37 493	-	37 493

Štruktúra výnosov a nákladov voči spriazneným osobám za vykazované obdobie roku 2019 bola nasledovná:

Položka výkazu ziskov a strát	Správcovská spoločnosť	Ostatné spriaznené osoby	Spolu
Výnosy z úrokov	-	66 849	66 849
Výnosy z akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	-	31 212	31 212
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	-	82 504	82 504
Výnosy spolu	-	180 565	180 565
Náklady na odplatu za správu fondu	44 318	-	44 318
Náklady spolu	44 318	-	44 318

Počet podielov Fondu vlastnených spriaznenými stranami je nasledovný:

Spriaznená strana	31. december 2019		31. december 2018	
	Počet podielov (ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)	Počet podielov (ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)
Sesterská spoločnosť	82 100 000	92,31%	-	-
Správcovská spoločnosť	0	0,00%	-	-

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

Ostatné spriaznené osoby	643 672	0,72%	-	-
Spolu	82 743 672	93,03%	-	-

Medzi spriaznené osoby patria členovia predstavenstva a dozornej rady Správcovskej spoločnosti a ich rodinní príslušníci, ako aj sesterská spoločnosť Arca Capital Slovakia, a.s.

b) KONCENTRÁCIA PODIELNIKOV

Najväčší podielnik Fondu k 31. decembru 2019 vlastní 92,31 % podielu NAV podielového Fondu.

c) VÝNOSY NA PODIEL

Výnos z investície v podielových listoch pre podielníka je daný výplatom výnosov a zhodnotením investície, premietnutej v cene podielového listu:

Popis	31. december 2019	31. december 2018
Hodnota podielového listu	0,101415	n/a
Výkonnosť Fondu od začiatku roku (YTD) v percentách	1,41%	n/a

Na základe štatútu podielového Fondu Správcovská spoločnosť pravidelne (k 15. dňu v mesiaci a ku koncu mesiaca) zahŕňa výnosy z majetku vo Fonde vo výške výnosov z cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a vkladových účtov vyplatených podielovému Fondu za príslušný kalendárny rok do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov.

d) VÝPOČET HODNOTY MAJETKU PODIELOVÉHO FONDU

Pre účely stanovenia hodnoty podielového listu Správcovská spoločnosť vypočítava čistú hodnotu majetku podielového Fondu. Manažment Správcovskej spoločnosti je presvedčený, že stanovená hodnota podielu podľa Zákona o kolektívnom investovaní je primeraná a dostatočne obozretná.

Popis	Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty PL	Hodnota podľa úctovníctva v EUR
Akcie v realitných spoločnostiach	1 493 969	1 493 969
Akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	3 111 213	3 111 213
Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	4 066 849	4 066 849
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	447 008	447 008
Aktíva spolu	9 119 039	9 119 039
Závazky voči správcovskej spoločnosti	37 493	37 493
Ostatné záväzky	61 881	61 881
Závazky spolu	99 374	99 374
ČISTÁ HODNOTA MAJETKU FONDU	9 019 665	9 019 665
Počet podielov	88 937 825	88 937 825
Cena podielového listu k 31. decembru 2019	0,101415	0,101415

e) ÚDAJE O RIZIKÁCH, KTORÝM PODLIEHA PODIELOVÝ FOND

Popis rizík

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

Investovanie do Fondu je spojené aj s rizikami, pričom najvýznamnejšie riziká sú nasledovné (na stupnici je: 1 – veľmi nízke, 2 – nízke, 3 – mierne, 4 – stredné, 5 – zvýšené, 6 – vysoké, 7 – veľmi vysoké):

Riziko realitného sektora

Ide o riziko zmeny hodnoty majetku vo Fonde investovaného do realitných aktív (priame investície do nehnuteľností, investície do majetkových účastí v realitných spoločnostiach a pod.) v dôsledku zmeny hodnoty nehnuteľností.

Na zmenu hodnoty nehnuteľností vplyva najmä zmena očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností, riziko neuzavretia (neobnovenia) nájomnej zmluvy, riziko predčasného ukončenia nájomnej zmluvy, riziko uzatvorenia nájomnej zmluvy za iných podmienok, ako boli uvažované pri vyhotovení znaleckého posudku, riziko, že celková výška nákladov na údržbu a opravu nehnuteľností bude iná ako výška uvažovaná pri vyhotovení znaleckého posudku alebo uzatvorení kúpnej zmluvy alebo zmena trhových očakávaní ohľadom požadovaného výnosu z investície do realitných aktív.

V prípade rastu očakávaného príjmu alebo poklesu výšky celkových nákladov na údržbu a opravu realitných aktív hodnota realitných investícií v majetku vo Fonde obvykle rastie. Naopak, v prípade poklesu očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností alebo rastu výšky celkových nákladov na údržbu a opravu realitných aktív hodnota realitných investícií v majetku vo Fonde obvykle klesá. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za zvýšený.

Trhové riziko

Ide o riziko, ktoré vyplýva z náhlych alebo neočakávaných zmien všeobecnej úrovne trhovej hodnoty pozícií v majetku vo Fonde ako napr. cien nehnuteľností. Medzi ďalšie trhové riziká patrí hlavne úrokové riziko, akciové riziko a menové riziko. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za stredný.

Úrokové riziko

Ide o riziko, ktoré vyplýva zo zmien trhových úrokových sadzieb na finančnom trhu a ich vplyvu na ceny investičných nástrojov citlivých na úrokové miery (hlavne peňažné a dlhopisové nástroje, ceny nehnuteľností). Miera úrokového rizika je ovplyvnená výškou majetku investovaného do nástrojov citlivých na úrokové miery. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

Akciové riziko

Ide o riziko, ktoré je spojené s nepriaznivým pohybom cien v dôsledku zmeny trhovej situácie konkrétneho emitujúceho subjektu (špecifické akciové riziko) alebo v dôsledku zmeny všeobecnej situácie na akciových trhoch (trhové akciové riziko). Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

Kreditné riziko

Ide o riziko, že protistrana nedodrží svoje záväzky podľa dohodnutých podmienok. Kreditné riziko je spojené taktiež so zmenou trhového vnímania úverovej bonity dlžníka/emitenta. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

Menové riziko

Znamená riziko straty vyplývajúce zo zmien výmenných kurzov mien, v ktorých sú denominované aktíva v majetku vo Fonde voči denominačnej mene Fondu a vplyvu týchto zmien na hodnotu majetku vo Fonde. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za nízky.

Riziko spojené s nadobúdaním nehnuteľností alebo majetkovej účasti v realitnej spoločnosti v zahraničí

Ide hlavne o riziko nesplnenia si povinností zahraničných právnických alebo advokátskych kancelárií poverených konaním v mene Fondu alebo realitnej spoločnosti na území cudzieho štátu, riziko nestálosti cudzieho právneho prostredia, riziko nepresností pozemkových kníh v cudzom štáte a pod. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za nízky.

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

Riziko likvidity

Znamená riziko, že sa pozícia v majetku vo Fonde nebude môcť predať, zlikvidovať alebo uzatvoriť za obvyklých podmienok, pri primeraných nákladoch a cene a za dostatočne krátky čas, čím sa ohrozí schopnosť Správcu dodržiavať povinnosť kedykoľvek na žiadosť podielníka bezodkladne vyplatiť podielový list. Taktiež môže nastať problém s nedostatočnou likviditou potrebnou na realizáciu vhodnej investičnej príležitosti, kedy síce fond má viac likvidných aktív, ktoré plne pokrývajú potreby klientov ale nie sú dostatočné na možné investície, pričom držaním takejto nadmernej likvidity dochádza k znižovaniu celkového výnosu fondu. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za stredný.

Riziko vyrovnaní obchodu

Znamená riziko straty pre Fond vyplývajúce zo skutočností, že protistrana by si v rámci uzavretého obchodu nespĺnila svoje záväzky pred konečným vyrovnaním peňažných tokov (protistrana nezaplatí peňažné prostriedky alebo nedodá investičné nástroje, prípadne neprevedie nehnuteľnosť v dohodnutej lehote). Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

Riziko koncentrácie

Znamená riziko straty vyplývajúce z koncentrácie obchodov s majetkom vo Fonde voči osobe, skupine hospodársky spojených osôb, štátu, zemepisnej oblasti alebo hospodárskemu odvetviu. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za nízky.

Riziko kolísania hodnoty investície

V závislosti od výkonnosti Fondu a aktuálnej ceny podielu – investor v čase potreby vyplatenia podielu nemusí dostať predpokladanú sumu, napr. z dôvodu poklesu trhovej ceny konkrétneho typu nehnuteľností v majetku vo Fonde. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

Medzi ďalšie riziká majúce vplyv na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu patria hlavne (i) riziko vyplývajúce zo spoluvlastníctva pri spoločnej majetkovej účasti, (ii) riziko konkurzu alebo reštrukturalizácie realitných spoločností spôsobené predĺžením alebo platobnou neschopnosťou realitnej spoločnosti, (iii) politické riziko - riziko stability politického a hospodárskeho systému, vrátane legislatívneho prostredia, (iv) riziko udalosti - riziko straty v dôsledku dôležitých a nepredvídateľných okolností. Vplyv uvedených rizík na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za nízky.

Celkový rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

Metódy používané na meranie, sledovanie a riadenie rizík

Spoločnosť pri meraní, sledovaní a riadení rizík majetku Fondu využíva predovšetkým systémy a postupy sledovania trhovej hodnoty majetku (zákonné, štatutárne a interné limity) a rizikových ukazovateľov (ako napríklad dĺžka, priemerná splatnosť, priemerný výnos do splatnosti, volatilita hodnoty podielu, sledovanie finančnej páky Fondu). Správcovská spoločnosť sa rozhodla vypočítavať celkové riziko týkajúce sa finančných derivátov, ktorému je spravovaný Fond vystavený, metódou záväzkového prístupu ako dodatočné riziko a pákový efekt, ktoré sú generované používaním finančných derivátov, a to vrátane cenných papierov obsahujúcich finančný derivát.

Fond je vystavený v hlavnej miere riziku vývoja na trhu nehnuteľností (pohyb cien nehnuteľností, schopnosť prenájmu alebo prípadného predaja nehnuteľností). Správcovská spoločnosť sa snaží toto riziko riadiť a minimalizovať:

- odborným a starostlivým výberom investícií do realitných aktív, ktoré sú spôsobilé pri riadnom hospodárení prinášať pravidelný a dlhodobý výnos v prospech majetku fondu alebo sú spôsobilé priniesť do fondu zisk z ich predaja;
- ich diverzifikáciou;
- poistením nehnuteľností;
- pravidelnou kontrolou technického stavu nehnuteľností;

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

- výberom nehnuteľností s dlhodobými nájomnými zmluvami, respektíve podpisovaním dlhodobých nájomných zmlúv pri opätovnom alebo novom prenájme;
- v čo najväčšej miere využívať pri prenájme indexáciu nájomného.

Správcovská spoločnosť môže (ale nemusí) nastaviť limity kreditného rizika pre Fond ako celok, pre jednotlivé typy aktív alebo ich kombináciu, pričom okrem sledovania oficiálne prideleného ratingu nezávislými externými ratingovými agentúrami môže sledovať aj interné hodnotenie emitentov cenných papierov. Pri investíciách do realitných spoločností vyhotovuje Správcovská spoločnosť analýzu kreditnej kvality realitnej spoločnosti pred nákupom majetkovej účasti v nej a následne na ročnej báze vykonáva kontrolnú analýzu pozostávajúcu z monitorovania realizácie projektov a celkového fungovania týchto spoločností či už po projektovej, právnej alebo finančnej stránke. Posudzuje sa hlavne vhodnosť investície na celkový rizikovo-výnosový profil fondu.

Operačné riziko sa riadi predovšetkým jeho identifikáciou, meraním, sledovaním, vyhodnocovaním a prijímaním opatrení vedúcich k jeho ošetrovaniu (obmedzeniu, eliminácii). Cieľom riadenia operačných rizík je teda obrátiť pozornosť zamestnancov Správcovskej spoločnosti na podstatu zdrojov operačných rizík, zabezpečiť včasnú znalosť problémov spoločnosti, včasnosť a efektívnosť nápravných opatrení a aby v činnostiach spoločnosti nedochádzalo k žiadnym neočakávaným udalostiam. Jedným z efektov riadenia operačného rizika je i pripravenosť na málo pravdepodobné javy a udalosti tak, aby reakcia spoločnosti na ne bola riadna a adekvátna. Všetky udalosti operačného rizika (potenciálne a skutočné) sú zaznamenávané v databáze udalostí operačného rizika.

f) UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI

V rámci významných udalostí, ktoré nastali po súvahovom dni, Správcovská spoločnosť posúdila potenciálny vplyv šírenia vírusu SARS-CoV-2 a ním spôsobeného ochorenia COVID-19. Začiatkom roka 2020 sa SARS-CoV-2 a ním spôsobené ochorenie COVID-19 výrazne rozšírilo z oblasti pôvodu (Čína) do ďalších krajín. Výskyt tejto choroby sa objavil v mnohých krajinách sveta vrátane krajín EÚ a USA. Pokiaľ ide o Európu, najviac zasiahnuté bolo Taliansko a stalo sa ďalším svetovým epicentrom vírusu. Vlády postihnutých krajín prijali počas tohto obdobia opatrenia, aby prispôsobili zdravotnícke zariadenia na liečbu postihnutých pacientov, ako aj mnohé preventívne opatrenia zamerané na zníženie miery šírenia tohto vírusového ochorenia v rámci populácie. Jednotlivé krajiny implementovali tieto opatrenia postupne a na rôznych úrovniach. Vo všeobecnosti však tieto opatrenia predstavovali bezprecedentný zásah do fungovania veľkej časti fyzických a právnických osôb vo všetkých dotknutých krajinách.

Generálny riaditeľ WHO dňa 11. marca klasifikoval COVID-19 ako pandémiu. V reakcii na potenciálne vážne ohrozenie, ktoré predstavuje COVID – 19 pre verejné zdravie, vyhlásila vláda Slovenskej republiky 16. marca 2020 núdzový stav. V rámci stavu núdze prijali príslušné orgány až do odvolania opatrenia na potlačenie prepuknutia choroby, vrátane zavedenia obmedzení týkajúcich sa cezhraničného pohybu osôb, obmedzení vstupu zahraničných návštevníkov a „blokovania“ určitých odvetví. Najmä letecké spoločnosti a železnice pozastavili medzinárodnú prepravu osôb, školy, univerzity, reštaurácie, kiná, divadlá, múzeá a športové zariadenia, maloobchody, s výnimkou maloobchodov s potravinami a lekárne ostali zatvorené. Okrem toho sa hlavní výrobcovia v automobilovom priemysle rozhodli pozastaviť svoju činnosť na Slovensku, ako aj v ďalších európskych krajinách. Niektoré podniky na Slovensku tiež poverili zamestnancov, aby zostali doma a obmedzili alebo dočasne pozastavili podnikateľské činnosti.

Správcovská spoločnosť reagovala na situáciu pravidelným monitorovaním situácie a uplatňovaním nariadení zodpovedných orgánov Slovenskej republiky a tiež vykonávaním rôznych opatrení zameraných na ochranu zdravia zamestnancov a zákazníkov a zabezpečenie nepretržitého fungovania Správcovskej spoločnosti a Fondu. Kľúčové opatrenia zahŕňali:

- implementáciu všetkých vládnych nariadení vrátane ochrany zamestnancov a zákazníkov,
- vykonávanie maximálneho množstva aktivít Správcovskej spoločnosti a Fondu mimo ich priestorov (práca z domu)
- revíziu preddefinovaných pohotovostných plánov s cieľom vyrovnať sa so súčasnou situáciou a udržať minimálnu úroveň agendy Správcovskej spoločnosti a Fondu

VÝROČNÁ SPRÁVA za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019

Okrem uvedených skutočností a okolností došlo v priebehu marca 2020 k silnej reakcii zo strany investorov na svetových finančných trhoch, ktorí pod vplyvom súčasného a predpokladaného vplyvu COVID-19 a súvisiacich preventívnych opatrení vlád predali množstvo finančných aktív, čo viedlo k mimoriadnemu zvýšeniu volatility na finančných trhoch a k výraznému poklesu cien aktív vo väčšine kategórií. Pokles v jednotlivých kategóriách aktív závisel od rôznych faktorov (druh majetku, regiónu, splatnosti). Na druhej strane len veľmi málo kategórií aktív (napríklad americké štátne dlhopisy alebo USD) reagovalo na túto situáciu zvýšením ceny.

Nehnutelnosti predstavujú aktíva, ktoré sú pri obozretnej správe a primeranom prispôbení portfólia schopné vytvárať príjmy z prenájmu za rôznych ekonomických podmienok. Správcovská spoločnosť GOLDSIDE Real Estate Fund sú schopné generovať výnosy počas rôznych ekonomických vývojov vďaka riadeniu kvality, starostlivej analýze pred akvizíciou a skúseným finančne zabezpečeným nájomníkom.

Napriek uvedenému Správcovská spoločnosť neočakáva významný negatívny dopad na likviditu alebo kapitál Správcovskej spoločnosti alebo Fondu. Dôvodom sú okrem iného tieto skutočnosti:

- prevádzka Správcovskej spoločnosti a Fondu je financovaná výlučne vlastnej prevádzkovej a investičnej činnosti bez externého zadĺženia (s výnimkou lízingu v Správcovskej spoločnosti)
- Správcovská spoločnosť a Fond mali k súvahovému dňu významné portfólio likvidných aktív
- hoci sa v dôsledku súčasných turbulencií zaznamenalo zvýšenie výberov finančných prostriedkov, akékoľvek takéto výbery zatiaľ neboli významné a neočakáva sa, že by boli v dohľadnej budúcnosti významné (prospekt Fondu tiež umožňuje uložiť ďalšie poplatky za tieto výbery)
- Správcovská spoločnosť je pri svojich nákladoch flexibilná, najmä pokiaľ ide o poplatky platené sprostredkovateľom a iné náklady na služby

Je dôležité poznamenať, že vplyv koronavírusu je časovo obmedzený a že nejde o štrukturálny problém. Z nášho pohľadu to môže vytvoriť priestor pre nové príležitosti, ktoré sa budeme snažiť využiť.

Na základe aktuálne verejne dostupných informácií, súčasných KPI Správcovskej spoločnosti a vzhľadom na kroky podniknuté manažmentom, nepredpokladáme priamy a významný nepriaznivý vplyv prepuknutia COVID - 19 na Správcovskú spoločnosť alebo Fond, ich prevádzku, finančnú situáciu a hospodárske výsledky. Manažment však nemôže vylúčiť možnosť, že predĺženie obmedzeného režimu, stupňovanie závažnosti takýchto opatrení alebo následný nepriaznivý vplyv takýchto opatrení na hospodárske prostredie, v ktorom Správcovská spoločnosť a Fond pôsobia, nebude mať nepriaznivý vplyv na Správcovskú spoločnosť alebo Fond a ich finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom horizonte.

Po 31. decembri 2019 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne ďalšie také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2019.

Zostavené dňa: 27. apríla 2020



Mgr. Peter Janiga
(predseda predstavenstva)



Ing. Radko Šemančík
(člen predstavenstva)