

**Prvý realitný fond, o.p.f.,
IAD Investments, správ. spol., a.s.**

Správa nezávislého audítora
a účtovná závierka

za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2020

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2020



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
Internet: www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti IAD Investments, správ. spol., a. s. („Spoločnosť“) spravujúcej podielový fond Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a. s. („Fond“).

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Fondu, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2020, 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 2020 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 nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že 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 zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej 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 nesprávnej účtovnej závierky 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.

29. apríl 2021

Bratislava, Slovenská republika



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

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

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

k 31.12.2020

LEI

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

Daňové identifikačné číslo

2	0	2	0	8	3	8	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Účtovná závierka

x

riadna

mimoriadna

priebežná

☐ schválená

Zostavená za obdobie

mesiac

rok

od

0	1
---	---

2	0	2	0
---	---	---	---

do

1	2
---	---

2	0	2	0
---	---	---	---

IČO

1	7	3	3	0	2	5	4
---	---	---	---	---	---	---	---

SK

NACE

6	6	.	3	0	.	0
---	---	---	---	---	---	---

(vyznačí sa

☒)

Bezprostredne

predchádzajúce

obdobie

mesiac

rok

od

0	1
---	---

2	0	1	9
---	---	---	---

do

1	2
---	---

2	0	1	9
---	---	---	---

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

I	A	D		I	N	V	E	S	T	M	E	N	T	S	,	S	P	R	Á	V	.	S	P	O	L	.	.	A	.	S	.				
---	---	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

Názov spravovaného fondu

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

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

M	A	L	Ý		T	R	H																										
---	---	---	---	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Číslo

2	/	A																																
---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

PSČ

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

Obec

B	R	A	T	I	S	L	A	V	A																								
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Telefónne číslo

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Faxové číslo

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

E-mailová adresa

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Zostavená dňa:

28.04.2021

Schválená dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:



LEI

ÚČ FONDNEH 1-02

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

Názov spravovaného fondu

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

SÚVAHA
k 31.12.2020
v eurách

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Aktíva	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	223 612 439	194 771 925
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	141 625 102	111 288 981
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	54 871 832	38 329 512
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	54 871 832	38 329 512
7.	Podielové listy	12 360 801	8 099 863
8.	Dlhopisy	8 525 174	8 192 700
a)	bez kupónov	997 147	1 309 777
b)	s kupónmi	7 528 027	6 882 923
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	6 229 530	28 860 869
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	48 165 634	50 945 662
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	45 870 342	49 534 923
13.	Ostatný majetok	2 295 292	1 410 739
	Aktíva spolu	271 778 073	245 717 587

LEI

ÚČ FONDNEH 1-02

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

Názov spravovaného fondu

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

SÚVAHA
k 31.12.2020
v eurách

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	5 471 166	4 093 361
1.	Krátkodobé úvery	-	1 109 433
2.	Závazky z vrátenia podielov	7 719	118 141
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	475 235	488 895
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	4 988 212	2 376 892
II.	Vlastné imanie	266 306 907	241 624 226
9.	Podielové listy, z toho	266 306 907	241 624 226
a)	Fondy z ocenenia	-	-
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	7 586 983	8 665 746
	Pasíva spolu	271 778 073	245 717 587

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

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

Názov spravovaného fondu

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

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
v eurách
za 12 mesiacov roku 2020

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	2 671 019	2 362 934
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	2 671 019	2 362 934
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	1 540 409	107 420
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	9 056 665	11 271 072
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľností	-	-
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov	270 927	262 847
7./d.	Čistý zisk/strata z devíz	(121 917)	41 672
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	3 540	21 120
I.	Výnos z majetku vo fonde	13 420 643	14 067 065
f.	Transakčné náklady	2 085	2 081
g.	Náklady na odplaty a provízie	-	-
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	13 418 558	14 064 984
h.	Náklady na financovanie fondu	122 048	101 322
h.1.	náklady na úroky	1 567	9 433
h.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	120 481	91 889
III.	Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde	13 296 510	13 963 662
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	476 862	419 152
j.	Náklady na odplatu za správu fondu	5 211 841	4 857 998
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	20 824	20 766
A:	Zisk alebo strata fondu	7 586 983	8 665 746

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

POZNÁMKY

účtovnej závierky zostavenej
k 31.12.2020
v eurách

A. Všeobecné informácie o fonde**Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s**

Malý trh 2/A
811 08 Bratislava

Názov podielového fondu je Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. v skrátenej podobe Prvý realitný fond (ďalej „Fond“). Povolenie na vytvorenie Fondu bolo udelené rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. UDK-056/2006/KISS zo dňa 30.10.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 2.11.2006. Fond bol vytvorený dňa 20.11.2006. Fond nemá právnu subjektivitu a je vytvorený na dobu neurčitú. Majetok v podielovom fonde je spoločným majetkom podielnikov podielového fondu.

Správcovská spoločnosť

Správcom podielového fondu je IAD Investments, správ. spol., a.s. so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, IČO 17 330 254, ktorá je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sa, vložka č. 182/B (ďalej len „správcovská spoločnosť“).

Správcovská spoločnosť vznikla 18.10.1991 ako investičná spoločnosť s obchodným menom Agroinvest, i.a.s. a v roku 2000 sa v zmysle zákona č. 385/1999 Z.z. o kolektívnom investovaní (ďalej len „Zákona“) a na základe rozhodnutia Úradu pre finančný trh (ktorého funkcie prebrala od 1.1.2006 NBS) pretransformovala na správčovskú spoločnosť. Správčovská spoločnosť bola založená na dobu neurčitú. V roku 2002 správčovská spoločnosť zmenila obchodné meno na Investičná a Dôchodková, správ. spol., a.s. a v roku 2008 na IAD Investments, správ. spol., a.s.

Priamou materskou spoločnosťou správčovskej spoločnosti je spoločnosť Pro Partners Holding, a.s., ktorá je zároveň materskou spoločnosťou celej skupiny.

Webová stránka správčovskej spoločnosti je www.iad.sk.

Hlavná činnosť správčovskej spoločnosti

Hlavným predmetom činnosti správčovskej spoločnosti je:

- spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov,
- vytváranie a spravovanie štandardných podielových fondov a európskych štandardných fondov,
- riadenie portfólia finančných nástrojov podľa § 5 ods. 1 písm. a) až d) zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov,
- investičné poradenstvo,
- úschova a správa podielových listov vydávaných správčovskými spoločnosťami a cenných papierov vydávaných zahraničnými subjektmi kolektívneho investovania vrátane držiteľskej správy a súvisiacich služieb, najmä správa peňažných prostriedkov a finančných zábezpek,
- prijatie a postúpenie pokynov týkajúcich sa jedného alebo viacerých finančných nástrojov podľa § 5 ods. 1 písm. a) až d) zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov.

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

Členovia predstavenstva a dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31.12.2020

Predstavenstvo	
Predseda:	Ing. Vladimír Bencz
Členovia:	Peter Lukáč, MBA Mgr. Vladimír Bolek
Dozorná rada	
Predseda:	Ing. Róbert Bartek
Členovia:	Ing. Vanda Vránska Ing. Miroslav Vester

Depozitár

Depozitárom Fondu je Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Žitkova 11, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140.

Investičný profil fondu

Fond patrí do kategórie špeciálnych podielových fondov nehnuteľností. Zameraním investičnej politiky investovať majetok Fondu najmä do realitných aktív – nehnuteľností v oblasti bývania, administratívy, logistiky, obchodu a cestovného ruchu formou priamych investícií, ako aj nepriamo prostredníctvom investícií do realitných spoločností v týchto segmentoch realitného trhu na území členských krajín Európskej únie, ostatných krajín Európy, Spojených štátov amerických (USA) a Kanady (aktuálne sú to najmä rezidenčné objekty, logistické centrá, obchodné centrá, kancelárske budovy, športové, relaxačné a ubytovacie zariadenia na území Slovenskej republiky, Českej republiky a Maďarska). Investície sú orientované stredne konzervatívne. Fond investuje aj do finančných derivátov na účel zabezpečenia voči akciovému, úrokovému a menovému riziku a na účel dosahovania výnosov.

Investičná stratégia fondu

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

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy**1) Zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020..

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

Aj napriek zvýšeným výberom v čase vypuknutia pandémie koronavírusu v marci 2020 sme nezaznamenali významný negatívny dopad na likviditu alebo kapitál fondu.

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

Účtovná závierka Fondu k 31. decembru 2019 bola schválená valným zhromaždením správcovskej spoločnosti dňa 29. júna 2020.

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

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

Účtovná jednotka uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2007 č. MF/25835/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, 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 znení neskorších zmien a doplnkov.

a) Úrokové výnosy a úrokové náklady

Úrokové výnosy a úrokové náklady sú účtované do obdobia, s ktorým vecne a časovo súvisia. V prípade vyplatenia výnosových úrokov sú tieto pripísané na účet Fondu v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v brutto výške, neočistené o zrážkovú daň.

b) Náklady na poplatky

Správcovskej spoločnosti prináleží za správu Fondu odplata, ktorá je vypočítaná z priemernej ročnej čistej hodnoty objemu majetku vo Fonde. Odplata Správcovskej spoločnosti sa počíta a zahŕňa do nákladov Fondu denne na základe aktuálnej čistej hodnoty majetku vo Fonde pred zúčtovaním odplaty za správu Fondu a odplaty za výkon činnosti depozitára. Správcovské poplatky sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplatu za správu fondu“. Výpočet správcovského poplatku je uvedený v Štatúte Fondu. Depozitár je povinný viesť Fondu jeho bežný účet v príslušnej mene a kontrolovať, či činnosť Fondu a výpočet hodnoty podielových listov je v súlade so Zákomom.

Depozitárovi za výkon činností prináleží odplata, ktorá je dohodnutá v depozitárskej zmluve. Depozitár účtuje podľa platného štatútu Fondu, ktorý je dostupný na webovej stránke správcovskej spoločnosti (www.iad.sk). Odplata za výkon činnosti depozitára za jeden kalendárny rok sa vypočítava denne podľa aktuálnej čistej hodnoty majetku vo Fonde pred zúčtovaním odplaty za správu Fondu a odplaty za výkon činnosti depozitára.

Náklady za služby depozitára sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplaty za služby depozitára“.

Na ľarchu majetku vo Fonde sa účtujú:

- poplatky realitným kanceláriám a spoločnostiam, ktorých služby Správcovská spoločnosť využíva pri nadobudnutí, správe a predaji majetku Fondu;
- odmeny znalcom za oceňovanie nehnuteľností a majetkových podielov v realitných spoločnostiach;
- správne poplatky uhrádzané katastru nehnuteľností; poplatky uhrádzané obdobnému registru nehnuteľností, ak ide o nehnuteľnosť v zahraničí;
- poplatky za preverenie vhodnosti modelov použitých na ocenenie nehnuteľností a realitných spoločností na území členských krajín Európy (okrem Slovenskej republiky), ostatných krajín Európy (okrem Českej republiky), USA a Kanady, ktoré sa nadobúdajú alebo nachádzajú v majetku v Fonde; v prípade ocenenia nehnuteľností a realitných spoločností poplatky za preverenie vhodnosti modelov použitých na ocenenie nehnuteľností a realitných spoločností na území členských krajín Európy (okrem Slovenskej republiky), ostatných krajín Európy (okrem Českej republiky), USA a Kanady kvalifikovaným odhadom poplatky za preverenie jeho spôsobilosti, odbornosti a spôsobu uskutočnenia;
- poplatky za overenie nadobudnutia vlastníckeho práva Fondu k nehnuteľnostiam a realitným spoločnostiam
- poistenie nehnuteľností a poisťných rizík spojených s vlastníctvom a prevádzkou nehnuteľností
- poplatky regulovanému trhu, subjektom zabezpečujúcim vyrovnanie obchodov s cennými papiermi, bankám a obchodníkom s cennými papiermi, poplatky za úschovu a správu zahraničných cenných papierov, poplatky za vedenie bankových účtov a prevody finančných prostriedkov, poplatky centrálnemu depozitárovi alebo členovi centrálného depozitára a subjektu so sídlom mimo územia Slovenskej republiky s obdobným predmetom činnosti.

Náklady na poplatky sú zúčtované do obdobia, s ktorým vecne a časovo súvisia, v súlade s príslušným štatútom Fondu.

LEI

ÚC FONDNEH 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

c) Zrážková daň z príjmu

Od 1. apríla 2007 je Fond povinný odvádzať za podielníka daň z čistého výnosu, ktorý predstavuje rozdiel medzi vyplatenou sumou pri vrátení podielového listu a vkladom podielníka, ktorým je predajná cena podielového listu pri jeho vydaní. Zrážku dane je Fond povinný vykonať pri výplate, poukázaní alebo pri pripísaní úhrady v prospech podielníka, a to vo výške 19% z čistého výnosu. Pri vyplatení (vrátení) podielového listu sa vykoná zrážka dane z kladného rozdielu medzi vkladom podielníka, ktorým je predajná cena podielového listu pri jeho vydaní a vyplatenou nezdanenou sumou.

Fond je povinný zrazenú daň odvieť správcovi dane najneskôr do pätnásteho dňa každého mesiaca za predchádzajúci kalendárny mesiac.

d) Daň z príjmov podielového fondu

Podielový fond nie je právnickou osobou (§ 5 ods. 2 Zákona), teda nie je ani daňovníkom dane z príjmov v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov. Daňové náklady môžu Fondu vzniknúť aplikáciou daňových zákonov iných krajín na prípadné výnosy plynúce z ich územia.

e) Vydávanie a vyplácanie podielových listov

Hodnota podielového listu pri vydávaní (ďalej len „predaj“) sa určí ako súčin aktuálnej ceny podielu (podiel čistej hodnoty majetku a počtu podielov v obehu k pracovnému dňu) a počtu vydávaných podielov podielového listu. Hodnota podielového listu pri redemácii sa určí ako súčin aktuálnej ceny podielu (podiel čistej hodnoty majetku a počtu podielov v obehu k pracovnému dňu) a počtu redemovaných podielov podielového listu.

V súlade so štatútom Fondu je správcovská spoločnosť povinná vyplatiť podielový list podielníkovi bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu. V súvahe sú podiely podielníkov vykázané v položke „Podielové listy“ vo vlastnom imaní.

f) Ďalšie informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metódach

V zmysle Zákona štatút Fondu definuje formu vyplácania výnosov z majetku vo Fonde zahrnutím do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov.

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

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

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

a) Majetok oceňovaný reálnou hodnotou

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

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

Ak pre príslušný majetok neexistuje aktívny trh, reálna hodnota tohto majetku sa určí kvalifikovaným odhadom, ako rozdiel súčasnej hodnoty odhadovaných budúcich peňažných príjmov a súčasnej hodnoty odhadovaných budúcich peňažných

Názov spravovaného fondu

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tímočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

Zmeny reálnej hodnoty z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach sa účtujú na účte Zisky z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach a Straty z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach a vykazujú sa v riadku č.4 výkazu ziskov a strát „Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach“.

d) *Informácie o spôsobe prepočtov cudzej meny na menu EUR*

Finančný majetok a záväzky, ktorých obstarávací cena je vyjadrená v cudzej mene, sa prepočítava na eurá príslušným kurzom Európskej centrálnej banky („ECB“). Operácie vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá podľa aktuálneho kurzu ECB. Ku dňu závierky sa zostatky účtov v cudzej mene prepočítajú podľa kurzu ECB platného ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje. Realizované a nerealizované kurzové zisky alebo straty z operácií v cudzej mene, alebo z prepočtu majetku a záväzkov v cudzej mene, sú vykázané vo výkaze ziskov a strát ako „Zisk/strata z operácií s devizami“.

e) *Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov*

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

f) *Pohľadávky, úvery a záväzky*

Krátkodobé pohľadávky predstavujú najmä prostriedky na vkladových účtoch splatných nad 24 hodín a účtujú sa v nominálnych hodnotách. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou. Časové rozlíšenie úrokových výnosov je súčasťou účtovnej hodnoty týchto pohľadávok.

Dlhodobé pohľadávky predstavujú pohľadávky voči realitným spoločnostiam. Pôžičky poskytnuté realitným spoločnostiam sa prvotne zaúčtujú v hodnote poskytnutých peňažných prostriedkov. Po prvotnom zaúčtovaní sa pôžička účtuje v umorovanej hodnote t. j. v hodnote, v akej bola pôžička prvotne zaúčtovaná, znížená o splátky istiny, zvýšená o hodnotu alikvotného úroku a znížená o hodnotu zaplateného úroku.

Záväzky a prijaté úvery sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky a prijaté úvery sa pri ich prevzatí oceňujú obstarávacou cenou. Vzniknuté úrokové náklady vzťahujúce sa k záväzkom a prijatým úverom sú ku dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vykazované spoločne s týmito záväzkami a prijatými úvermi.

Na základe štatútu Fondu, podielový list možno vydať až po uhradení jeho predajnej ceny, čím Fondu v momente prijatia platby od podielníka vzniká záväzok voči podielníkom za prijaté preddavky, ktoré sa zúčtujú po vydaní podielových listov. Prijaté preddavky sa vykazujú na strane pasív súvahy ako Ostatné záväzky (riadok č. 8).

5) Určenie dňa uskutočnenia účtovného prípadu

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

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

LEI

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

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

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

6) Stratégia a zásady zaistovania

Fond nemá zadanú stratégiu a zásady zaistovania.

7) Zásady a postupy identifikácie majetku so zníženou hodnotou

Majetok, ktorý sa neocňuje reálnou hodnotou, sa upravuje o predpokladané zníženie jeho hodnoty, zisťuje sa, či je odôvodnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku a ak je predpoklad zníženia hodnoty majetku odôvodnený, odhaduje sa hodnota jeho zníženia. O odhadnutú hodnotu zníženia hodnoty majetku sa upraví jeho ocenenie. Predpoklad zníženia hodnoty majetku je odôvodnený, ak po obstaraní tohto majetku správcovskou spoločnosťou na účet Fondu nastala skutočnosť alebo viac skutočností, alebo sa udiala udalosť alebo viac udalostí, ktoré zapríčiňujú zníženie odhadu budúcich peňažných tokov z tohto majetku v porovnaní s ich odhadom pri obstaraní tohto majetku.

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

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

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

b) Zásady pre tvorbu rezerv

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

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

C. Prehľad o peňažných tokoch

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	2 671 019	2 362 394
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(876 150)	(160 739)
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(5 832 093)	(5 376 499)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	3 161 532	547 480
5.	Výnosy z dividend (+)	75 667	107 421
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrát strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi a komoditami (+)	7 551 441	2 667 346
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané finančné nástroje, drahé kovy a komodity (+/-)	-	-
9.	Obrát strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a komodít (-)	(8 050 032)	(2 831 624)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a komodít (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	-	-
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	-	-
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	5 383	4 848
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(1 293 233)	(2 679 373)
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	(25 221 728)	-
17.	Zmena stavu záväzkov z obstarania nehnuteľností (+/-)	-	-
18.	Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)	1 464 742	-
19.	Zmena stavu pohľadávok na dividendy z realitných spoločností (+/-)	-	-
20.	Zníženie/zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	(13 927 870)	(3 443 845)
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	(37 684 856)	(3 443 845)
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované podielové listy/príspevky sporiteľov (+)	69 678 217	77 453 662
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	(52 582 519)	(30 944 199)
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondu a záväzkov za vrátené PL/pohľadávok z prestupov do fondu (+/-)	(110 422)	15 522
24.	Dedičstvá (-)	-	-
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	(569 256)	1 000
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých dlhodobých úverov (+/-)	(1 111 000)	-
28.	Náklady na úroky za dlhodobé úroky (-)	(1 567)	-
29.	Zmena stavu záväzkov za úroky za dlhodobé úroky (+/-)	1 567	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	15 305 020	46 525 985
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.	(23 673 069)	40 402 767
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	70 755 073	30 352 306
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	47 082 004	70 755 073

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

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

Ozna- čenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky splatné na požiadanie	45 870 342	49 534 923
2.	Vklady v bankách do 24 hodín	-	-
3.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám so splatnosťou dlhšou ako 24 hodín ale menej ako 3 mesiace, t.j. termínované vklady v banke	1 211 662	21 220 150
	Spolu	47 082 004	70 755 073

Pre účely zostavenia prehľadu o peňažných tokoch Fond zaraďuje k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom aj krátkodobé pohľadávky voči bankám so splatnosťou dlhšou ako 24 hodín ale menej ako 3 mesiace, t.j. termínované vklady v banke, nakoľko obsahuje náplň prehľadu o peňažných tokoch nezahŕňa iné rozdelenie.

D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu

Ozna- čenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	241 624 226	186 449 016
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	3 330 442 505	2 672 987 108
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	0,072550	0,069753
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových fondov/príspevky do doplnkových dôchodkových fondov	69 678 217	77 453 662
2.	Zisk alebo strata fondu	7 586 983	8 665 746
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek za správu dôchodkového fondu/doplňkového dôchodkového fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/ prevedené a vyplatené doplnkové dôchodkové jednotky	(52 582 519)	(30 944 199)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	24 682 681	55 175 209
A.	Čistý majetok na konci obdobia	266 306 907	241 624 226
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplnkových dôchodkových jednotiek	3 559 089 625	3 330 442 505
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	0,074824	0,072550

E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát**Súvaha fondu****Aktíva**

Číslo riadku	2.I. Podiely v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Podiely v realitných spoločnostiach	141 625 102	111 288 981
1.1.	nezaložené	141 625 102	111 288 981
1.2.	založené	-	-
	Spolu	141 625 102	111 288 981

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

Číslo riadku	2.II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	141 625 102	111 288 981
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	141 625 102	111 288 981

Číslo riadku	6.I Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	91 048	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	243 345
7.	Nad päť rokov	54 780 784	38 086 167
	Spolu	54 871 832	38 329 512

Číslo riadku	6.II Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	91 048	243 345
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	1 670 081	-
7.	Nad päť rokov	53 110 703	38 086 167
	Spolu	54 871 832	38 329 512

Číslo riadku	7.I. Podielové listy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	12 360 801	8 099 863
1.1.	nezaložené	12 360 801	8 099 863
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	-	-

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

2.1.	nezaložené	-	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	12 360 801	8 099 863

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	8 733 594	4 493 437
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	3 627 207	3 606 426
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	12 360 801	8 099 863

Riadok č. 8 a) Súvahy (Dlhopisy bez kupónov) obsahuje k 31.12..2020 zmenku spoločnosti Sibamac a.s. v hodnote 997 147 EUR (k 31.12.2019: 1 309 777 EUR), nakoľko obsahová náplň súvahy nezahŕňa iné rozdelenie. Zmenka nie je zahrnutá v tabuľkách uvedených nižšie.

Číslo riadku	8.I. EUR Dlhopisy oceňované RH podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	504 152	-
6.	Do piatich rokov	6 823 168	6 680 977
7.	Nad päť rokov	200 707	201 946
	Spolu	7 528 027	6 882 923

Číslo riadku	8.II. EUR Dlhopisy oceňované RH podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	508 842
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	404 665	-
4.	Do jedného roku	609 505	707 897
5.	Do dvoch rokov	504 152	5 464 238
6.	Do piatich rokov	5 808 998	-
7.	Nad päť rokov	200 707	201 946
	Spolu	7 528 027	6 882 923

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

Názov spravovaného fondu

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

Číslo riadku	8.III. EUR Dlhopisy oceňované RH	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a.	bez kupónov	-	1 309 777
a.1.	nezaložené	-	1 309 777
a.2.	založené v repoobchodoch	-	-
a.3.	založené	-	-
b.	s kupónmi	7 528 027	6 882 923
b.1.	nezaložené	7 528 027	6 882 923
b.2.	založené v repoobchodoch	-	-
b.3.	založené	-	-
	Spolu	7 528 027	8 192 700

Číslo riadku	9.I. Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	1 218 451
2.	Do troch mesiacov	1 211 662	20 001 699
3.	Do šiestich mesiacov	2 010 009	2 008 021
4.	Do jedného roku	3 007 859	5 632 698
	Spolu	6 229 530	28 860 869

Číslo riadku	9.II. Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	2 010 009	17 220 150
2.	Do troch mesiacov	1 211 662	4 000 000
3.	Do šiestich mesiacov	505 021	5 637 705
4.	Do jedného roku	2 502 838	2 003 014
	Spolu	6 229 530	28 860 869

Číslo riadku	9.III. Krátkodobé pohľadávky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	6 229 530	28 860 869
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	6 229 530	28 860 869
	Spolu	28 860 869	28 860 869

Číslo riadku	12. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	45 820 570	49 461 378
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné na požiadanie a do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet - súvaha	45 820 570	49 461 378
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	45 820 570	49 461 378

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

Číslo riadku	12. CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	49 772	73 545
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné na požiadanie a do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčet - súvaha	49 772	73 545
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	49 772	73 545

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	FA – Projekt ROSUM	-	160 739
2.	Zníženie ZI – Nova Nitra II	-	1 250 000
3.	FA – PDC Industrial Center	2 295 292	-
	Spolu	2 295 292	1 410 739

Pasíva

Číslo riadku	1. Krátkodobé úvery	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Krátkodobé úvery	-	1 109 433
	Spolu	-	1 109 433

Číslo riadku	2. Záväzky z vrátenia podielov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky z vrátenia podielov	7 719	118 141
	Spolu	7 719	118 141

Číslo riadku	5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči správ. spol. - správa fondu	407 121	381 303
2.	Záväzky voči správ. spol. - poplatky	68 114	107 592
	Spolu	475 235	488 895

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči depozitárovi	43 426	40 672
2.	Záväzky voči podielnikom - prijaté preddavky	226 945	796 201
3.	Záväzky - zrážková daň	24 706	19 323
4.	Záväzky - auditor	20 761	20 696
5.	Záväzky - dodávatelia	-	-
6.	Záväzky - Wellness Invest - splátka PPH	4 672 374	1 500 000
	Spolu	4 988 212	2 376 892

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

Výkaz ziskov a strát

Číslo riadku	1.b. Iné úroky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	8	8
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady v bankách	57 060	41 881
4.	Dlhové cenné papiere	447 705	339 995
5.	Pôžičky obchodným spoločnostiam	2 166 246	1 981 050
	Spolu	2 671 019	2 362 934

Číslo riadku	3.I. Výnosy z podielových listov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Otvorené podielové fondy	1 540 409	107 420
2.	Uzatvorené podielové fondy	-	-
3.	Špeciálne podielové fondy	-	-
4.	Špeciálne podielové fondy nehnuteľností	-	-
	Spolu	1 540 409	107 420

Číslo riadku	3.II. Výnosy z podielových listov podľa mien	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	1 540 409	107 420
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	1 540 409	107 420

Číslo riadku	4.I. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	9 056 665	11 271 072
	Spolu	9 056 665	11 271 072

Číslo riadku	6./c. Zisk/strata z cenných papierov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Akcie	-	-
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	21 405	(4 256)
4.	Podielové listy	244 714	233 895
5.	Fond	-	27 284
6.	Zmenka	4 808	5 924
	Spolu	270 927	262 847

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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

Názov spravovaného fondu

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

Číslo riadku	7./d. Čistý zisk/strata z devíz	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	-	-
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	(121 875)	41 672
8.	HUF	-	-
9.	PLN	(42)	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	(121 917)	41 672

Číslo riadku	8./e. Zisk/strata z predaja iného majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Zisk/(strata) z predaja iného majetku	3 540	21 120
	Spolu	3 540	21 120

Číslo riadku	f. Transakčné poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Transakcie	2 085	2 081
	Spolu	2 085	2 081

Číslo riadku	h. Náklady na financovanie fondu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
h.1.	Náklady na úroky	1 567	9 433
h.2.	Nakupované výkony	-	76 501
h.3.	náklady na dane a poplatky	120 481	15 388
	Spolu	122 048	101 322

Číslo riadku	Náklady na	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	476 862	419 152
i.	odplatu za správu fondu	5 211 841	4 857 998
j.	náklady na audit účtovnej závierky	20 824	20 766

LEI

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

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

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

F. PREHLAD O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

Označenie	F. Prehľad o iných aktívach a iných pasívach (Podsúvaha)	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Iné aktíva	x	x
1.	Práva na vypožičanie peňažných prostriedkov	-	-
2.	Pohľadávky zo spotových obchodov	-	-
3.	Pohľadávky z termínovaných obchodov	-	-
4.	Pohľadávky z európskych opcí	-	-
5.	Pohľadávky z amerických opcí	-	-
6.	Pohľadávky z bankových záruk	-	-
7.	Pohľadávky z ručenia	-	-
8.	Pohľadávky zo záložných práv	-	-
9.	Cenné papiere nadobudnuté zabezpečovacím prevodom práva	-	-
10.	Práva k cudzím veciam a právam	-	-
11.	Hodnoty odovzdané do úschovy a na uloženie	-	-
12.	Hodnoty odovzdané do správy	-	-
13.	Hodnoty v evidencii	-	-
	Iné aktíva spolu	-	-

Označenie	F. Prehľad o iných aktívach a iných pasívach (Podsúvaha)	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Iné pasíva	x	x
1.	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	-	-
8.	Cenné papiere prevedené zabezpečovacím prevodom práva	-	-
9.	Práva iných k veciam a právam fondu	-	-
10.	Hodnoty prevzaté do správy	-	-
11.	Závazky v evidencii	3 388	623 324
	Iné pasíva spolu	3 388	623 324

Fond k 31.12.2020 eviduje podmienené záväzky súvisiace s prevodom podielov spoločnosti Soltex a.s., odhadnuté v maximálnej výške 3 388 EUR (2019: 623 324 EUR). Záväzky vychádzali z posúdenia právneho stavu k termínu realizácie transakcie. Stav záväzkov predstavuje riziko vznosenia nároku zo strany finančného úradu pri „prísnom“ posúdení platných daňovo – účtovných pravidiel. Položka je vytváraná z pohľadu „opatnosti“ v záujme predchádzaniu rizika.

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

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