

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

k 31.12.2021

LEI

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Daňové identifikačné číslo

2 1 2 1 2 5 7 5 8 9

Účtovná závierka

☒
☐
☐

riadna

mimoriadna

priebežná

☐

shválená

Zostavená za obdobie

mesiac rok

od

0 9

2 0 2 1

do

1 2

2 0 2 1

IČO

5 3 0 6 8 3 5 1

SK NACE

6 6 . 3 0 . 0

(vyznačí sa ☒)

Bezprostredne

predchádzajúce

obdobie

mesiac rok

od

do

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

P A R T N E R S 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

P A R T N E R S F o n d r e a l i t n ý c h i n v e s t í c i í ,
o . p . f . , P A R T N E R S 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 .

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

S l á v i č i e ú d o l i e

Číslo

1 0 6

PSČ

8 1 1 0 2

Obec

B r a t i s l a v a

Telefónne číslo

0 2 / 6 2 8 0 2 7 3 6

Faxové číslo

/

E-mailová adresa

i n f o @ p a r t n e r s a s s e t . s k

Zostavená dňa:

26.04.2022

Schválená dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:

Ing. Jakub Rosa

Ing. Andrea Halmová

LEI

ÚČ FONDNEH 1-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,
o	.	p	.	f	.	,			P	A	R	T	N	E	R	S		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	.																		

S Ú V A H A

k 31.12.2021

v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie
a	B	1
x	Aktíva	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	4 864 899
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	
3.	Obstaranie nehnuteľností	
4.	Investície do nehnuteľností	
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	
a)	krátkodobé	
b)	dlhodobé	
7.	Podielové listy	4 864 899
8.	Dlhopisy	
a)	bez kupónov	
b)	s kupónmi	
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	
10.	Obrátené repoobchody	
11.	Deriváty	
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	22 602 542
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	2 802 542
13.	Ostatný majetok	19 800 000
	Aktíva spolu	27 467 441

LEI

ÚČ FONDNEH 1-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,
o	.	p	.	f	.	,			P	A	R	T	N	E	R	S		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	.																			

S Ú V A H A

k 31.12.2021

v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie
a	B	1
x	Pasíva	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	2 712 835
1.	Krátkodobé úvery	
2.	Závazky z vrátenia podielov	
3.	Deriváty	
4.	Repoobchody	
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	8 707
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	
a)	krátkodobé	
b)	dlhodobé	
7.	Hypotekárne úvery	
8.	Ostatné záväzky	2 704 128
II.	Vlastné imanie	24 754 606
9	Podielové listy, z toho	24 754 606
a)	fondy z ocenenia	24 784 182
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	(29 576)
	Pasíva spolu	27 467 441

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,
o	.	p	.	f	.	,			P	A	R	T	N	E	R	S		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	.																			

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
v eurách
za 09 - 12 mesiacov roku 2021

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie
a	b	1
1.	Výnosy z úrokov	
1a.	úroky z finančného prenájmu	
1b.	iné úroky	
2.	Výnosy z prenájmu	
3.	Výnosy z podielových listov	705
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov	(6 949)
7./d.	Čistý zisk/ strata z devíz	
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	
I.	Výnos z majetku vo fonde	(6 244)
f.	Transakčné náklady	(266)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(3 615)
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	(10 125)
h.	Náklady na financovanie fondu	
h. 1.	náklady na úroky	
h. 2.	výsledok zaistenia úrokov	
h. 3.	náklady na dane a poplatky	
III.	Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde	(10 125)
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(2 512)
j.	Náklady na odplatu za správu fondu	(15 139)
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	(1 800)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	(29 576)

0	9	7	9	0	0	C	A	K	A	0	0	0	0	5	2	3	5	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,	s
o	.	p	.	f	.	,		P	A	R	T	N	E	R	S		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	.																				

POZNÁMKY

úctovnej závierky zostavenej
k 31.12.2021
v eurách

A. Všeobecné informácie o podielovom fonde

PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s. (ďalej len „fond“), je podielový fond založený v súlade s ustanoveniami zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v platnom znení, správcovskou spoločnosťou PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s. (ďalej len „správcovská spoločnosť“) so sídlom Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava.

Dňa 22.9.2021 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie Národnej banky Slovenska číslo NBS1-000-055-822 k č.z. 100-000-305-816 zo dňa 20.9.2021 o udelení povolenia správcovskej spoločnosti na vytvorenie verejného špeciálneho fondu.

Fond má formu otvoreného podielového fondu a je vytvorený na dobu neurčitú.

Fond je určený pre vyváženého investora, ktorý má záujem v strednodobom alebo dlhodobom horizonte zhodnocovať finančné prostriedky prostredníctvom realitného trhu, ako aj dynamického investora, ktorý hľadá diverzifikáciu svojho portfólia o alternatívnu zložku v podobe realít.

Fond je akumuláčnym fondom, t. j. výnosy z majetku vo fonde sa zahŕňajú do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov. Výnosy z majetku vo fonde sú tvorené najmä z čistých kapitálových ziskov z obchodovania s cennými papiermi a nástrojmi peňažného trhu, dividend z akcií, fondov, kurzových ziskov, úrokových výnosov z dlhových cenných papierov, úrokov z bežných a vkladových účtov, čistých výnosov z derivátových operácií, z čistých ziskov z priamych realitných investícií vo fonde, výnosových úrokov z pôžičiek, ako aj z ďalších čistých výnosov prijatých na peňažný účet fondu súvisiacich s nakladaním s majetkom vo fonde. Ich výšku správcovská spoločnosť zisťuje z účtovných dokladov a výpisov z bežného účtu fondu.

Zameraním investičnej politiky fondu je investovať zhromaždené peňažné prostriedky najmä do rôznych priamych ako aj nepriamych realitných aktív spĺňajúcich podmienky Zákona o kolektívnom investovaní, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností a v menšej miere do doplnkových aktív podľa zákona. Priamymi realitnými aktívami sa rozumejú investície do nehnuteľností vrátane príslušenstva na účely ich nadobudnutia, správy a/alebo predaja a to buď priamo do majetku fondu alebo prostredníctvom nadobudnutia majetkovej účasti v realitných spoločnostiach do majetku fondu, ktoré sú pri riadnom hospodárení spôsobilé prinášať pravidelný a dlhodobý výnos v podobe inkasovania vo forme nájomného, ale aj iných nepravidelných výnosov, alebo sú spôsobilé priniesť zisk zo zhodnotenia a predaja v prospech majetku fondu. Nepriamymi realitnými aktívami sa rozumejú najmä investície do prevoditeľných cenných papierov, podielových listov otvorených fondov, cenných papierov iných štandardných fondov, európskych štandardných fondov a cenných papierov otvorených špeciálnych fondov a zahraničných subjektov kolektívneho investovania, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností. Doplnkovými aktívami sa rozumejú najmä vklady na bežných účtoch a na vkladových účtoch so splatnosťou na požiadanie alebo s lehotou splatnosti do 12 mesiacov, nástroje peňažného trhu, prevoditeľné cenné papiere, podielové listy otvorených fondov, cenných papierov iných štandardných fondov, európskych štandardných fondov a cenných papierov otvorených špeciálnych fondov a zahraničných subjektov kolektívneho investovania (fondy krátkodobých investícií, peňažného trhu, akciové, dlhopisové, zmiešané, špeciálne a alternatívne fondy) a finančné deriváty.

Cieľom správcovskej spoločnosti pri správe fondu je dosahovanie zhodnotenia podielového listu fondu a maximalizáciu majetku fondu participáciou na vývoji realitného sektora v odporúčanom investičnom horizonte uvedenom v Predajnom prospekte a Kľúčových informáciách pre investorov a pri primeranej miere rizika v mene EUR.

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,
o	.	p	.	f	.	,			P	A	R	T	N	E	R	S		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	.																			

Podielový fond vytvorený a spravovaný správcovskou spoločnosťou nie je samostatným právnym subjektom. Hlavným predmetom činnosti správcovskej spoločnosti, ktorá podielový fond spravuje je:

1. vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov,
2. v rámci spravovania alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov:
 - a) administrácia, ktorou sa rozumejú činnosti podľa § 27 ods. 2 písm. b) zákona o kolektívnom investovaní vo vzťahu k alternatívnym investičným fondom a zahraničným alternatívnym investičným fondom,
 - b) distribúcia cenných papierov a majetkových účastí alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov,
 - c) činnosti súvisiace s aktívami alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu, a to služby nevyhnutné na splnenie povinnosti pri správe majetku alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu, správa zaradení, činnosti správy nehnuteľnosti, poradenstvo podnikom o kapitálovej štruktúre, priemyselnej stratégii a súvisiacich otázkach, poradenstvo a služby týkajúce sa zlúčení a kúpy podnikov a iné služby spojené so správou alternatívneho investičného fondu alebo zahraničného alternatívneho investičného fondu a spoločnosti a iných aktív, do ktorých tento fond investoval.

Správcovská spoločnosť vykonáva svoju činnosť na území Slovenskej republiky.

Správcovská spoločnosť je súčasťou finančného konsolidovaného celku materskej spoločnosti PARTNERS GROUP HOLDING SK, a.s., Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.

Správcovská spoločnosť zabezpečuje vedenie účtovníctva a výkazníctva v podielovom fonde oddelene od svojho majetku. Depozitárom podielového fondu je Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom Tomášiková 48, Bratislava (ďalej len „depozitár“).

Členovia predstavenstva správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2021:

Predstavenstvo	
Predseda	Ing. Jakub Rosa od 25.11.2021
Predseda	Ing. Juraj Juras do 25.11.2021
Podpredseda	Ing. Andrea Halmová od 25.11.2021
Podpredseda	Ing. Bohuslav Benedek do 25.11.2021
Člen	Mgr. Martin Čája

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2021:

Dozorná rada	
Predseda	Ján Müller
Člen	Ing. Pavol Šulej
Člen	Ing. Jozef Bartánus od 25.11.2021
Člen	Ing. Marcel Komanický, do 25.11.2021

Majetok spravovaný v podielovom fonde nie je majetkom správcovskej spoločnosti, individuálna účtovná závierka fondu nie je konsolidovaná do účtovnej závierky správcovskej spoločnosti. Správcovská spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku lebo nespĺňa podmienky pre konsolidáciu podľa ustanovení § 22 zákona č. 431/2022 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

0	9	7	9	0	0	C	A	K	A	0	0	0	0	0	5	2	3	5	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Názov spravovaného fondu

Názov spravovaneho fondu																																			
P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,
o	.	p	.	f	.	,		P	A	R	T	N	E	R	S		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	.																			

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy**Účtovné zásady a účtovné metódy použité pri zostavovaní účtovnej závierky**

Účtovná závierka podielového fondu pozostávajúca zo súvahy k 31. decembru 2021, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za obdobie od 22. septembra do 31. decembra 2021 bola pripravená v súlade so zákonom číslo 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a v súlade s Opatrením z 13. decembra 2018 č. MF/O13724/2018-74, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie 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 predpisov (ďalej len „postupy účtovania“).

Táto účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu, že podielový fond bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

Cenné papiere

Cenné papiere vo vlastníctve podielového fondu obsahujú podielové listy a sú kategorizované ako investičný majetok.

Cenné papiere sú prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú ocenené v reálnej hodnote. Zisky a straty z precenenia sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát na riadku „Zisk/strata z cenných papierov“. Ak fond vlastní viac ako jeden kus rovnakého druhu cenného papiera, pri účtovaní úbytku daných investícií sa predpokladá, že sa predávajú na báze váženého aritmetického priemeru. Úrokové výnosy získané z držby dlhových cenných papierov sa vykážu pomocou efektívnej úrokovej miery vo výkaze ziskov a strát v položke „výnosy z úrokov“.

Reálna hodnota cenných papierov, pre ktoré existuje aktívny trh a pri ktorých možno spoľahlivo určiť trhovú cenu, sa stanovuje podľa trhovej ceny. V prípade cenných papierov, pri ktorých neexistuje aktívny trh, je použité ocenenie podľa priemeru z kotácií referenčných trhov (zverejnené v systéme Bloomberg) a po dohode s depozitárom (podľa pravidiel Asociácie správcovských spoločností). Ak hodnotu cenného papiera nie je možné určiť opísaným spôsobom, jeho hodnota je v súlade s ustanoveniami Zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v platnom znení a vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 611/2003 určená správcovskou spoločnosťou po dohode s depozitárom inými všeobecne uznávanými metódami oceňovania. Pri použití týchto metód sú zohľadnené aktuálne úrovne úrokových sadzieb pre finančné nástroje s rovnakými alebo porovnateľnými charakteristikami, bonita emitenta oceňovaného cenného papiera, jeho zostatková doba splatnosti a mena, v ktorej sú denominované platby plynúce z vlastníctva tohto cenného papiera.

Výdavky priamo spojené s obstaraním cenných papierov sú pri nákupe a predaji účtované priamo do nákladov v priloženom výkaze ziskov a strát podielového fondu.

Vykazovanie cenných papierov sa ukončí ku dňu dohodnutia predaja.

Krátkodobé pohľadávky

Krátkodobé pohľadávky predstavujú pohľadávky z vkladov poskytnutých komerčným bankám, ktorých dohodnutá doba splatnosti je nad 24 hodín, ale do jedného roka, a ktoré sú držané fondom primárne za účelom ich zhodnotenia. Bežné a termínované vklady s dohodnutou splatnosťou do 24 hodín sú vykázané ako peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov.

Krátkodobé pohľadávky sú prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú ocenené v reálnej hodnote. Po prvotnom vykázaní sa pohľadávky oceňujú v amortizovanej hodnote, ktorá

0	9	7	9	0	0	C	A	K	A	0	0	0	0	5	2	3	5	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,
o	.	p	.	f	.	,		P	A	R	T	N	E	R	S		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	.																			

predstavuje cenu použitú pri prvotnom ocenení, ktorá sa zvyšuje o dosahovaný, časovo rozlíšený úrok. V prípade sporných pohľadávok je vytvorená opravná položka.

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Peňažné prostriedky predstavujú peňažné prostriedky v banke splatné na požiadanie. Ekvivalenty peňažných prostriedkov predstavujú najmä práva spojené s vkladom v bankách so splatnosťou do 24 hodín, úvery poskytnuté bankám na jeden deň, štátne pokladničné poukážky a pokladničné poukážky Národnej banky Slovenska s dohodnutou dobou splatnosti do troch mesiacov. K dátumu účtovnej závierky sú v rámci tejto položky vykázané vklady na bežných účtoch vedených u depozitára.

Ostatné aktíva

Ostatné aktíva sa účtujú v obstarávacej cene. Ocenenie aktív sa postupne zvyšuje o úrokové výnosy a znižuje o opravné položky ak sú potrebné.

Závázky

Závázky predstavujú nároky tretích osôb voči fondu z titulu prijatých platieb, odplaty správcovskej spoločnosti alebo depozitárovi a iných položiek.

Závázky sú prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú ocenené v reálnej hodnote. Po prvotnom vykázaní sa závázky oceňujú v amortizovanej hodnote, ktorá predstavuje cenu použitú pri prvotnom ocenení zvýšenú o časovo rozlíšený úrok. Krátkodobé závázky, ktoré nie sú splatné v splátkach, sa oceňujú nominálnou hodnotou.

Deň uskutočnenia účtovného prípadu

V prípade, ak nie je doba medzi uzavretím zmluvy a plnením záväzku dlhšia ako obvyklá doba podľa zvyklostí na príslušnom trhu, je dňom uskutočnenia účtovného prípadu pri kúpe a predaji cenných papierov deň dohodnutia zmluvy.

V ostatných prípadoch je dňom uskutočnenia účtovného prípadu deň v súlade s postupmi účtovania.

Zásady a postupy výpočtu výšky zníženia hodnoty majetku a rezerv

Správcovská spoločnosť v prípade potreby vytvára a používa na majetok v podielovom fonde opravné položky na základe diskontovaných budúcich očakávaných peňažných tokov. Správcovská spoločnosť nevytvorila k 31. decembru 2021 opravné položky na majetok v podielovom fonde.

Daň z príjmov podielového fondu

Podielový fond nie je právnickou osobou v zmysle § 4 ods. 2 zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní, teda nie je ani daňovníkom dane z príjmov v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov.

Zákon o dani z príjmov stanovuje, že pri výplate, poukázaní alebo pripísaní výnosov z podielových listov je správcovská spoločnosť povinná vykonať zádržku dane.

V zmysle zákona o kolektívnom investovaní správcovská spoločnosť výnosy z majetku v podielovom fonde priebežne denne zahŕňa do čistej hodnoty majetku. V zmysle § 43 ods. 10 zákona o dani z príjmov sa za pripísanie úhrady v prospech daňovníka pri výnosoch z cenných papierov plynúcich príjemcovi od správcovských spoločností nepovažuje zahrnutie výnosu do aktuálnej ceny už vydaného podielového listu, ktorým je splnená povinnosť každoročného vyplácania výnosu z majetku v podielovom fonde.

Správcovská spoločnosť v súlade s ustanovením § 43 ods. 10 zákona o dani z príjmov účinného od 1. apríla 2007 vykoná zádržku dane z kladného rozdielu medzi vkladom podielníka, ktorým je predajná cena podielového listu podielového fondu pri jeho vydaní a vyplatenou nezdanenou sumou. Výška záväzku z takto vyčíslenej daňovej povinnosti je uvedená v bode „Ostatné záväzky“.

Vydávanie podielových listov a spätné odkupy (redemácie)

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

0	9	7	9	0	0	C	A	K	A	0	0	0	0	0	5	2	3	5	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,
o	.	p	.	f	.	,			P	A	R	T	N	E	R	S		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	.																			

Podielový fond účtuje o podieloch podielnikov na účte 511 „Podielové listy“. V priloženej súvahe sú podiely podielnikov vykázané v položke „Podielové listy“ vo vlastnom imaní. V súlade so štatútom podielového fondu je správcovská spoločnosť povinná vyplatiť podielový list podielníkovi bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu v prípade bežnej likvidity fondu, v opačnom prípade do šiestich mesiacov. Správcovská spoločnosť nie je povinná vyplácať podielové listy fondu po dobu najviac prvých troch rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o udelení povolenia na vytvorenie fondu.

Správcovské poplatky, depozitárske poplatky a poplatky za audit

Správcovskej spoločnosti prináleží za správu fondu

- odplata vo forme základnej zložky odplaty za správu fondu (ďalej len „Základná zložka odplaty“) a
- výkonnostná zložka odplaty za zhodnotenie fondu (ďalej len „Výkonnostná zložka odplaty“).

Správcovské poplatky sú vykázané v položke „Náklady na odplatu za správu fondu“ v priloženom výkaze ziskov a strát.

Výpočet Základnej zložky odplaty za správu Fondu

$ZOdpIS = HMTt * ZOdpIS \% * D/DR$, kde:

ZOdpIS – Základná zložka odplaty Správcovskej spoločnosti za správu fondu,

HMTt – hodnota majetku vo fonde očistená o záväzky fondu v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie fondu, pred zaúčtovaním Základnej zložky odplaty za správu fondu, Odplaty za výkon funkcie depozitára a Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu,

ZOdpIS % - koeficient Základnej zložky odplaty za správu fondu uvedený v Predajnom prospekte v čl.A, bod 23,

D – počet dní od predchádzajúceho ocenenia do aktuálneho dňa, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu,

DR – počet kalendárnych dní v príslušnom roku.

Výpočet Výkonnostnej zložky odplaty za správu Fondu

$MOdpIS = \max(0; ((AHPt / HPmax - 1) * (HMTt * MOdpIS \%)))$, kde

MOdpIS – Výkonnostná zložka odplaty Správcovskej spoločnosti za správu fondu,

AHPt – aktuálna hodnota podielu v deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie fondu, po zaúčtovaní Základnej zložky odplaty za správu fondu, Odplaty za výkon funkcie depozitára a bez zaúčtovania Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu,

HPmax – najvyššie dosiahnutá hodnota podielu od začiatku vydávania podielových listov po zaúčtovaní Základnej zložky odplaty za správu fondu, Odplaty za výkon funkcie depozitára a bez zaúčtovania Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu (High-Water mark hodnota podielu),

HMTt – hodnota majetku vo fonde očistená o záväzky fondu v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie fondu, po zaúčtovaní Základnej zložky odplaty za správu fondu, Odplaty za výkon funkcie depozitára a bez zaúčtovania Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu,

MOdpIS % - koeficient Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu uvedený v Predajnom prospekte v čl.A, bod 23.

Depozitárom podielového fondu je Slovenská sporiteľňa, a. s. Depozitár je povinný viesť podielovému fondu jeho bežný účet v príslušnej mene a kontrolovať, či činnosť fondu a výpočet hodnoty podielových listov je v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov. Depozitárovi za výkon činnosti prináleží odplata. Náklady za služby depozitára sú vykázané v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplatu za služby depozitára“.

Výpočet Odplaty za výkon funkcie depozitára

$ZOdpID = HMTt * ZOdpID \% * D/DR$, kde:

ZOdpID – Odplata za výkon činnosti depozitára,

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

0	9	7	9	0	0	C	A	K	A	0	0	0	0	0	5	2	3	5	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,
o	.	p	.	f	.	,			P	A	R	T	N	E	R	S		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	.																			

HMTt – hodnota majetku vo fonde očistená o záväzky fondu v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie fondu, pred zaúčtovaním Základnej zložky odplaty za správu fondu, Odplaty za výkon funkcie depozitára a Výkonnostnej odplaty za správu fondu,

ZODpID % - koeficient Odplaty za výkon činnosti depozitára dohodnutý v Depozitárskej zmluve a uvedený v Predajnom prospekte v čl.A, bod 23,

D – počet dní od predchádzajúceho ocenenia do aktuálneho dňa, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu,

DR – počet kalendárnych dní v príslušnom roku.

Výška poplatkov za audit fondov je stanovená v zmysle platných dohôd a predpisov správcovskej spoločnosti. Náklady za audit fondov sú vykázané v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na audit účtovnej jednotky“.

Ďalšie informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metódach

V zmysle § 55 ods. 2 zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov musí podielový fond každoročne vyplácať podielníkom výnosy z majetku v podielovom fonde vo výške výnosov z cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a z vkladových účtov vyplatených za príslušný kalendárny rok, o ktorých sa účtuje v zmysle postupov účtovania do výnosov podielového fondu.

Štatút fondu definuje formu vyplácania výnosov z majetku v podielovom fonde zahrnutím tohto výnosu do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov.

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.

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,	s	
o	.	p	.	f	.	,			P	A	R	T	N	E	R	S		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	.																				

Ozna- čenie	C. Prehľad o peňažných tokoch	Bežné účtovné obdobie
X	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	705
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(21 532)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	7 354
5.	Výnosy z dividend (+)	
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (+/-)	
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(24 671 848)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(1 800)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	5 171
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	
15.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(24 681 950)
X	Peňažný tok z investičnej činnosti	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	
17.	Zmena stavu záväzkov z obstarania nehnuteľností (+/-)	
18.	Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)	
19.	Zmena stavu pohľadávok na dividendy z realitných spoločností (+/-)	
20.	Zníženie/ zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	
X	Peňažný tok z finančnej činnosti	x
21.	Emitované podielové listy - preddavky na emitovanie PL (+)	27 484 492
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do (+/-)	
24.	Dedičstvá (-)	
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	
28.	Náklady na úroky za úvery (-)	
29.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	27 484 492
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.	2 802 542
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	0
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	2 802 542

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,
o	.	p	.	f	.	,			P	A	R	T	N	E	R	S		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	.																		

Peniaze a peňažné ekvivalenty predstavujú vklady v bankách so splatnosťou do 24 hodín.

Ozna- čenie	D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu	Bežné účtovné obdobie
a	b	1
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	
a)	počet podielov	
b)	hodnota jedného podielu	1
1.	Upísané podielové listy	24 784 181
2.	Zisk alebo strata fondu	(29 576)
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	
4.	Výplata výnosov podielnikom	
5.	Vrátené podielové listy	
II.	Nárast/pokles čistého majetku	24 754 605
A.	Čistý majetok na konci obdobia	24 754 605
a)	počet podielov	24 890 718
b)	hodnota jedného podielu	0,994532

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

Súvaha fondu

Aktíva

Číslo riadku	7.1. Podielové listy (PL)	Bežné účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	4 864 899
1.1.	nezaložené	4 864 899
1.2.	založené v repoobchodoch	
1.3.	založené	
2.	PL ostatné	
2.1.	nezaložené	
2.2.	založené v repoobchodoch	
2.3.	založené	
	Spolu	4 864 899

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,
o	.	p	.	f	.	,		P	A	R	T	N	E	R	S		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	.																			

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie
1.	EUR	4 864 899
2.	USD	
3.	JPY	
4.	CHF	
5.	GBP	
6.	SEK	
7.	CZK	
8.	HUF	
9.	PLN	
10.	CAD	
11.	AUD	
12.	Ostatné meny	
	Spolu	4 864 899

Číslo riadku	12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	
2.	Bežné účty	2 802 542
3.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	
4.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	
5.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	
x	Medzisúčty - súvaha	
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	
	Spolu	2 802 542

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	Bežné účtovné obdobie
1.	Zúčtovanie s verejným trhom CP	19 800 000
	Spolu	19 800 000

Pasíva

Číslo riadku	5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie
1.	Poplatky za správu	2 714
2.	Poplatky súvisiace s vydávaním podielových listov	5 993
	Spolu	8 707

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P A R T N E R S F o n d r e a l i t n ý c h i n v e s t í c i í ,
o . p . f . , P A R T N E R S 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 .

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie
1.	Záväzky voči podielnikom - prijaté platby	2 700 311
2.	Záväzky voči depozitárovi – depozitársky poplatok	1 489
	Záväzky voči depozitárovi – správa cenných papierov	278
3.	Záväzky za audit	1 800
4.	Iné záväzky	250
	Spolu	2 704 128

Výkaz ziskov a strát

Číslo riadku	6./c. Zisk/strata z cenných papierov	Bežné účtovné obdobie
1.	Akcie	
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	
4.	Podielové listy	(6 949)
	Spolu	(6 949)

Číslo riadku	g. Náklady na odplaty a provízie	Bežné účtovné obdobie
1.	Bankové poplatky	(2 153)
2.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	(1 462)
	Spolu	(3 615)

F. Prehľad o iných aktívach a o iných pasívach

K 31. decembru 2021 neevidovala správcovská spoločnosť pre podielový fond iné aktíva a iné pasíva.

G. Ostatné poznámky**Výpočet čistej hodnoty majetku v podielovom fonde**

Správcovská spoločnosť stanovuje čistú hodnotu majetku v podielovom fonde s odbornou starostlivosťou v spolupráci s depozitárom, v súlade so zákonom č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi (najmä opatrením NBS č. 13/2011 o spôsobe určenia hodnoty majetku v štandardnom podielovom fonde a vo verejnom špeciálnom podielovom fonde a spôsobe výpočtu hodnoty podielu emisie podielových listov v podielových fondoch, v ktorých sa vydávajú podielové listy viacerých emisií) raz mesačne k 15. kalendárnemu dňu príslušného mesiaca. Správcovská spoločnosť je oprávnená uskutočniť mimoriadne ocenenie majetku a záväzkov vo fonde aj k inému dátumu, ako je uvedený v predchádzajúcej vete.

Čistá hodnota majetku vo fonde sa vypočíta ako rozdiel medzi hodnotou majetku vo fonde a jeho záväzkami v deň ocenenia. Aktuálna cena podielu v deň ocenenia sa určí ako podiel čistej hodnoty majetku a počtu podielov v obehu ku dňu ocenenia. Počet podielov v obehu predstavuje počet vydaných podielov znížený o počet vyplatených podielov.

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P A R T N E R S F o n d r e a l i t n ý c h i n v e s t í c i í ,
o . p . f . , P A R T N E R S 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 .

Správcovská spoločnosť vypočítava čistú hodnotu majetku v podielovom fonde k 31. decembru 2021 na základe dostupných údajov k tomuto dňu výpočtu. Účtovná závierka fondu k 31. decembru 2021 odzrkadľuje skutočný stav majetku a záväzkov k 31. decembru 2021. Vzhľadom na skutočnosť, že správcovská spoločnosť stanovila a zverejnila čistú hodnotu majetku v podielovom fonde k 27. decembru 2021, dochádza k nesúladiu medzi zverejnenou čistou hodnotou majetku v podielovom fonde k 27. decembru 2021 a vypočítanou čistou hodnotou majetku v podielovom fonde k 31. decembru 2021.

V nasledujúcej tabuľke je uvedený výpočet čistej hodnoty majetku k 27. decembru 2021 a k 31. decembru 2021.

Číslo riadku	Výpočet čistej hodnoty majetku	k 27.decembru 2021	k 31.decembru 2021
1.	Peňažné prostriedky	18 658 573	2 802 543
2.	Investície	4 866 180	4 864 899
3.	Pohľadávky	2 000 000	19 800 000
4.	Záväzky	3 588 241	2 712 835
5.	Čistá hodnota majetku	21 936 513	24 754 606
6.	Počet podielov v obehu	22 051 246	24 890 718
7.	Aktuálna cena podielu	0,994797	0,994532

Informácie o následných udalostiach

Dôležitá udalosť, ktorá nastala po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a dňom zostavenia účtovnej závierky, správcovská spoločnosť a fond posúdili možný dopad vojnového konfliktu na Ukrajinu. Spoločnosť nezaznamenala žiadny vplyv na aktíva v portfóliu fondu a neplánuje prijať žiadne opatrenia na zabezpečenie majetku proti negatívnym vplyvom, pretože žiadne aktíva vo fonde sa netýkajú Ruskej federácie, Bieloruskej republiky a Ukrajiny.

Správcovská spoločnosť už pred vypuknutím konfliktu na Ukrajine vykonávala voči osobám s domicilom v Ruskej federácii, Bieloruskej republike alebo na Ukrajine zvýšenú starostlivosť. Správcovská spoločnosť ďalej uskutočnila implementáciu nových sankčných zoznamov do procesov správcovskej spoločnosti v záujme včasnej identifikácie sankcionovaných osôb a následného odmietnutia uzavretia obchodného vzťahu so sankcionovanou osobou. Správcovská spoločnosť neevduje žiadnych klientov spadajúcich pod sankcie ani žiadne aktíva fondu spadajúce pod sankcie.

Konflikt na Ukrajine nemá na fond a jeho likviditu žiadny vplyv, preto v súvislosti s týmto konfliktom nie je potrebné monitorovať situáciu vo fonde.

Správcovská spoločnosť neevduje žiadne nové skutočnosti, ktoré by mali vplyv na aktíva spravované vo fonde.

Táto účtovná závierka bola zostavená 26. apríla 2022 na adrese Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.