

Realitný o.p.f.
365.invest, správ. spol., a.s.

Správa nezávislého audítora
a účtovná závierka

za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2021

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2021

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti 365.invest, správ. spol., a.s. („Spoločnosť“) spravujúcej podielový fond Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s. („Fond“)

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Fondu, ktorá obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2021;
- výkaz ziskov a strát za rok od 1. januára do 31. decembra 2021; 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 2021 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 našej správe 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 zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti 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 nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom Spoločnosti.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán Spoločnosti vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Fondu nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Fond prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

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



Zodpovedný audítor:
Ing. Martin Kršjak, FCCA
Licencia UDVA č. 990

Bratislava, 25. apríla 2022

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

k 31.12.2021

ÚČ FONDNEH

LEI

3 1 5 7 0 0 3 P X N 3 C 9 Q O W 8 X 7 9

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 8 2 2 2 4 3

Účtovná závierka

☒

riadna

☐

mimoriadna

☐

priebežná

☒

schválená

Zostavená za obdobie

mesiac

rok

od

0 1

2 0 2 1

do

1 2

2 0 2 1

IČO

3 1 6 2 1 3 1 7

SK

NACE

6 6 . 3 0 . 0

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

mesiac

rok

od

0 1

2 0 2 0

do

1 2

2 0 2 0

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

3 6 5 . i n v e s t , s p r á v . s p o l . , a . s .

Názov spravovaného fondu

R e a l i t n ý o . p . f . - 3 6 5 . i n v e s t , s p r á v . s p o l . , a . s .

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

D v o ř á k o v o n á b r e ž i e

Číslo

4

PSČ

Obec

8 1 1 0 2

B r a t i s l a v a

Telefónne číslo

0 2 /

Faxové číslo

0 2 /

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 1. FEB. 2022

Schválená dňa:

2 0. APR. 2022

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti

ÚČ FONDNEH 1-02

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

[illegible]

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Aktíva	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	871 143 743	788 136 290
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	544 525 041	458 004 725
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	203 863 785	147 148 187
a)	krátkodobé	2 163 716	282 203
b)	dlhodobé	201 700 069	146 865 984
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	87 068 261	69 976 203
8.	Dlhopisy	35 686 639	113 007 175
a)	bez kupónov	4 824 895	6 946 871
b)	s kupónmi	30 861 744	106 060 304
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	17	-
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	34 422 131	93 927 885
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	28 464 584	91 118 339
13.	Ostatný majetok	5 957 547	2 809 546
	Aktíva spolu	905 565 874	882 064 175

Názov spravovaného fondu

[illegible]

S Ú V A H A
k 31.12.2021
v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Záväzky (súčet položiek 1 až 8)	20 396 772	41 756 491
1.	Krátkodobé úvery	-	-
2.	Záväzky z vrátenia podielov	21 458	61 915
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	1 233 742	1 070 048
6.	Záväzky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	19 141 572	40 624 528
II.	Vlastné imanie	885 169 102	840 307 684
9.	Podielové listy, z toho	885 169 102	840 307 684
a)	fondy z ocenenia	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovného obdobia	29 137 633	19 420 744
	Pasíva spolu	905 565 874	882 064 175

ÚČ FONDNEH 2-02

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

[illegible]

Ozna - čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	16 147 732	11 246 223
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	16 147 732	11 246 223
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	49 547	89 575
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoloč.	23 030 181	25 865 827
5.	Výnosy z predaja nehnuteľnosti	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	-	-
6./c.	Čistý zisk / strata z cenných papierov	13 129 891	1 284 171
7./d.	Čistý zisk / strata z devíz	2 585 440	(2 540 248)
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	25 983 235	(3 107 083)
I.	Výnos z majetku vo фонде	80 926 026	32 838 465
f.	Transakčné náklady	(86 720)	(65 903)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(36 463 919)	(422 132)
II.	Čistý výnos z majetku vo фонде	44 375 387	32 350 430
h.	Náklady na financovanie fondu	(2)	(2)
h.1.	náklady na úroky	-	-
h.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	(2)	(2)
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo фонде	44 375 385	32 350 428
i.	Náklady na odplatu za služby depozitára	(1 122 942)	(803 539)
j.	Náklady na odplaty za správu fondu	(14 052 646)	(12 061 071)
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	(62 164)	(65 074)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	29 137 633	19 420 744

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

Poznámky

úctovnej závierky zostavenej
k 31.12.2021
v eurách

A. Všeobecné informácie o fonde

- Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.** (do 02.07.2021 Realitný o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.) (ďalej len „fond“) je verejný špeciálny podielový fond nehnuteľností, ktorý má formu otvoreného podielového fondu.

Fond vytvorila **365.invest, správ. spol., a. s.**, (do 2.7.2021 PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.) vydávaním podielových listov v roku 2007 na dobu neurčitú, na základe povolenia na vytvorenie špeciálneho podielového fondu udeleného Národnou bankou Slovenska rozhodnutím č. UDK-065/2006/KISS zo dňa 13. decembra 2006, právoplatného dňa 20. decembra 2006. Podielový fond patrí do kategórie špeciálne fondy nehnuteľností.

Štatút fondu je vypracovaný v súlade so zákonom č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a nadobudol účinnosť 3. júla 2021.

Investičná stratégia špeciálneho podielového fondu:

Zameraním investičnej stratégie fondu je investovať peňažné prostriedky najmä majetkových účastí v realitných spoločnostiach, do rôznych typov aktív, akými sú najmä dlhové investície vydané v Slovenskej republike alebo v zahraničí, akciové investície vydané tuzemskými alebo zahraničnými obchodnými spoločnosťami v Slovenskej republike alebo v zahraničí, pričom ich výber nie je viazaný odvetvovo ani teritoriálne, podielových listov, cenných papierov európskych fondov alebo cenných papierov iných zahraničných subjektov kolektívneho investovania, ktoré patria do kategórie krátkodobých fondov peňažného trhu, fondov peňažného trhu, dlhopisových, akciových a zmiešaných fondov a finančných derivátov.

Fond môže investovať do nehnuteľností a majetkových účastí v realitných spoločnostiach v štátoch, na území ktorých sa nachádzajú nehnuteľnosti alebo majú sídlo realitné spoločnosti v nasledovných zemepisných oblastiach: členské štáty Európskej únie; ostatné štáty, ktoré sú súčasťou Európskeho hospodárskeho priestoru; Austrália, Čile, Izrael, Island, Japonsko, Kanada, Kórea, Mexiko, Nový Zéland, Nórsko, Turecko, Švajčiarsko, USA.

Zoznam zahraničných búrz CP a iných regulovaných trhov v nečlenskom štáte:

American Stock Exchange Inc., Australian Stock Exchange Ltd., Belgrade Stock Exchange, Bolsa de Valores do Rio de Janeiro, Bolsa Mexicana de Valores, Bourse de Montreal, Chicago Stock Exchange, Istanbul Stock Exchange, Korea Stock Exchange, NASDAQ Stock Market, National Stock Exchange of India Ltd., New York Stock Exchange Inc., New Zealand Stock Exchange, Osaka Securities Exchange, Shanghai Stock Exchange, Shenzen Stock Exchange, Singapore Exchange Securities Trading Ltd., Taiwan Stock Exchange, The Toronto Stock Exchange, Tokyo Stock Exchange.

Zoznam zahraničných búrz CP a iných regulovaných trhov v nečlenskom štáte pre nové emisie CP:

American Stock Exchange Inc., Australian Stock Exchange Ltd., Bourse de Montreal, Chicago Stock Exchange, NASDAQ Stock Market, New York Stock Exchange Inc., The Toronto Stock Exchange, Tokyo Stock Exchange.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

A. Všeobecné informácie o fonde - pokračovanie

2. Obchodné meno správcovskej spoločnosti a jej priamej materskej spoločnosti

Správcom fondu je **365.invest, správ. spol., a. s.** (ďalej „spoločnosť“) zapísaná v Obchodnom registri okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 896/B.

Identifikačné číslo: 31 621 317

Daňové identifikačné číslo: 2020822243

Sídlo správcu je: Dvořákovo nábrežie 4, Bratislava, PSČ 811 02 , IČO: 316 213 17.

Materskou spoločnosťou správcovskej spoločnosti je 365.bank, a.s., so sídlom Bratislava, Dvořákovo nábrežie 4, PSČ 811 02, zapísaná v Obchodnom registri okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 501/B. (Do 2.7.2021 obchodné meno Poštová banka, a.s.).

Konečným vlastníkom celej skupiny je J&T FINANCE GROUP SE, a.s., Sokolovská 700/113, 186 00 Praha, Česká republika.

Depozitárom fondu je „365.bank, a.s.“, so sídlom Bratislava, Dvořákovo nábrežie 4, PSČ 811 02, zapísaná v Obchodnom registri okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 501/B.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

1. Účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu ďalšieho nepretržitého trvania fondu. Ohľadom udalostí, ktoré nastali odo dňa ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka viď bod H poznámok.
2. Účtovná jednotka uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a v súlade s Opatrením z 13. decembra 2018 č. MF/013724/2018-74, 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, obsahovom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy v znení neskorších zmien a doplnkov.

Sumy v účtovnej závierke sú vyjadrené v celých eurách, okrem tých, kde je uvedené inak. Záporné hodnoty a hodnoty nákladov sa označujú tak, že príslušná hodnota sa uvedie v okrúhlych zátvorkách.

3. Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.
4. Pri zostavovaní účtovnej závierky neboli použité žiadne nové metódy, ktoré by mali vplyv na hospodársky výsledok, resp. vlastné imanie fondu.

Údaje v Poznámkach účtovnej závierky sú vykázané na základe Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 24. septembra 2014 č. MF/18007/2014-74 (oznámenie č. 280/2014 Z. z.), ktoré nadobudlo účinnosť 1. decembra 2014, v znení neskorších predpisov a doplnkov.

5. Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska:
 - v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu;
 - v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro sa použije kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka banka, pobočka zahraničnej banky v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý banka, pobočka zahraničnej banky v deň vysporiadania obchodu ponúka za kúpu alebo predaj meny v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s bankou, pobočkou zahraničnej banky, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

Pri preveze peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použije kurz, za ktorý boli tieto hodnoty prevedené.

Do portfólia podielového fondu boli nakúpené cenné papiere:

- dlhové cenné papiere, ktorými sú dlhopisy s kupónmi;
- akcie;
- podielové listy otvorených podielových fondov.

O dlhovom cennom papieri sa prvotne účtuje v ocenení jeho reálnou hodnotu. Ak je rozdiel medzi cenou, za ktorú sa dlhopis obstaral a jeho reálnou hodnotou, rozdiel je výnos alebo náklad. Ak ide o dlhopisy s kupónmi, tak sa ich ocenenie odo dňa vyrovnania nákupu do dňa vyrovnania predaja, alebo dňa ich splatnosti, postupne zvyšuje o dosahovaný úrokový výnos z kupónu určený v emisných podmienkach. Pri dlhových cenných papieroch sa ich ocenenie postupne zvyšuje o dosahované výnosy iné ako úrokové výnosy z kupónov, ktorými sú prémie alebo diskont (rozdiel medzi menovitou hodnotou a cenou za ktorú sa dlhopis obstaral, ktorá je v prípade dlhopisu s kupónom znížená už o dosiahnutý úrok z kupónu ku dňu obstarania dlhopisu).

Akcie sa pri prvotnom účtovaní oceňujú reálnou hodnotou akcie. Ak nie je možné vykonať kvalifikovaný odhad reálnej hodnoty akcie, ocení sa cenou obstarania, t.j. cena, za ktorú sa akcia obstarala. Náklady na obchody spojené

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy - pokračovanie

s cennými papiermi, napr. poplatky a provízie pri obchodoch sa účtujú priamo do nákladov.

Podielový list v majetku fondu sa oceňuje jeho podielom na hodnote čistého majetku. Čistá hodnota majetku v podielovom fonde sa vypočíta ako rozdiel medzi hodnotou majetku v podielovom fonde a jeho záväzkami ku dňu ocenenia. Hodnotu majetku v podielovom fonde, čistú hodnotu majetku v podielovom fonde a aktuálnu hodnotu podielu aktualizuje správca dvakrát mesačne.

Cenné papiere v majetku fondu sa ku dňu ocenenia oceňujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnej hodnoty z ocenenia cenných papierov sa účtujú na účtoch Výnosy z operácií s cennými papiermi alebo na účtoch Náklady na operácie s cennými papiermi.

Za účelom jednotného oceňovania cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a derivátov v zmysle Opatrenia NBS č. 13/2011 o spôsobe určenia hodnoty majetku v štandardnom podielovom fonde a vo verejnom špeciálnom podielovom fonde a spôsobe výpočtu hodnoty podielu emisie podielových listov v podielových fondoch, v ktorých sa vydávajú podielové listy viacerých emisií a zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov sú vytvorené pravidlá oceňovania cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a derivátov vo vnútorných smerniciach spoločnosti, kde je rozpísaný spôsob výpočtu.

Hodnota majetkovej účasti v realitnej spoločnosti pri jej nadobudnutí do majetku v podielovom fonde sa určí súčinom podielu majetkovej účasti v realitnej spoločnosti a hodnoty vlastného imania realitnej spoločnosti uvedenej v poslednej účtovnej závierke realitnej spoločnosti, upravenej o hodnotu nehnuteľného majetku v majetku realitnej spoločnosti, pričom sa použijú účtovné závierky realitnej spoločnosti nie staršie ako jeden mesiac a určenie hodnoty nehnuteľného majetku v realitnej spoločnosti nie staršie ako tri mesiace vykonané znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom. Pri úprave hodnoty vlastného imania o hodnotu majetku realitnej spoločnosti porovnáva spoločnosť hodnotu majetku v účtovníctve spoločnosti so znaleckým posudkom vyhotoveným nezávislým znalcom, pričom spoločnosť porovnáva len tú časť majetku, na ktorú je vyhotovený znalecký posudok. Hodnota majetkovej účasti v založenej realitnej spoločnosti, ktorá nevznikla, pri jej nadobudnutí do majetku v podielovom fonde sa určí obstarávacou cenou majetkovej účasti v realitnej spoločnosti.

Nezávislého oceňovateľa a znalca, ktorí určujú hodnotu nehnuteľností v majetku v realitnej spoločnosti, určuje správca po dohode s depozitárom. Odmeňovanie znalcov a nezávislých oceňovateľov sa riadi vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

Nehnutelnosť, ktorú plánuje správca nadobudnúť do majetku vo fonde sa oceňuje dvomi nezávislými znalcami podľa zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a predkladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Každý zo znalcov vyhotoví znalecký posudok osobitne. Cena nehnuteľnosti sa následne určí ako aritmetický priemer hodnôt stanovených znaleckými posudkami. Každá nehnuteľnosť v majetku vo fonde je oceňovaná aspoň raz za 6 mesiacov jedným nezávislým znalcom.

Zmeny reálnej hodnoty z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach sa účtujú na účte Zisky z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach a Straty z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach.

Kurzové rozdiely vzniknuté denným preceňovaním majetku a záväzkov v cudzích menách ku dňu preceňovania majetku a záväzkov a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa účtujú v prospech účtu Výnosy z operácií s devízami a s majetkom a záväzkami ocenenými cudzou menou alebo na ťarchu účtu Náklady na operácie s devízami a s majetkom a záväzkami ocenenými cudzou menou.

6. Dňom uskutočnenia účtovného prípadu pri kúpe a predaji cenného papiera je deň dohodnutia zmluvy o kúpe a predaji a dňom uskutočnenia účtovného prípadu nadobudnutia nehnuteľností je skorší deň z dní jej zaradenia do užívania alebo zápisu správcovskej spoločnosti na list vlastníctva v katastri nehnuteľností.
7. Fond nemá zadanú stratégiu a zásady zaisťovania.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy - pokračovanie

8. 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.

9. Pri odhade zníženia hodnoty majetku sa postupuje tak, že sa porovná dohodnutá hodnota a splatnosť peňažného toku z majetku s pravdepodobným peňažným tokom z neho. Ak je hodnota pravdepodobného peňažného toku nižšia ako dohodnutá hodnota peňažného toku, alebo ak je z časti alebo úplne splácanie peňažného toku pravdepodobné neskôr ako bolo dohodnuté, hodnota majetku sa znížila. Pri odhadovaní zníženia hodnoty majetku sa berie do úvahy aj odhadovaný peňažný tok zo zabezpečenia znížený o náklady na obstaranie tohto zabezpečenia.

Pri odhadovaní zníženia hodnoty obstarania nehnuteľností sa porovnáva jej obstarávacía cena s reálnou hodnotou obstarávanej nehnuteľnosti zníženou o odhadované výdavky na jej realizáciu. Reálna hodnota obstarania nehnuteľností sa určí porovnaním percenta obstarania nehnuteľností s rovnakým percentom z reálnej hodnoty obdobnej nehnuteľnosti.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

C. Prehľad o peňažných tokoch

Označenie	C. Prehľad o peňažných tokoch	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	16 147 732	11 246 223
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	883 253	3 708 307
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(51 726 962)	(13 353 286)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	251 708	120 949
5.	Výnosy z dividend (+)	3 257 454	3 589 575
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	1 705 363	1 654 852
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (+/-)	(425 139)	(1 160 000)
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	70 053 076	(84 176 557)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(62 167)	(65 076)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	(380 218)	1 185 427
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzkov na zrážkovú daň z príjmov (+)	13 247	(12 220)
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	39 717 347	(77 261 806)
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	(62 245 583)	57 330 805
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 (+/-)	(56 715 597)	(14 166 729)
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	(118 961 180)	43 164 076
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované podielové listy/príspevky sporiteľov (+)	85 586 718	143 639 887
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(69 862 933)	(109 066 228)
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzky za vrátené PL/pohľadávky z prestupov do (+/-)	(40 457)	(19 151)
24.	Dedičstvá (-)	-	-
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	869 545	(252 543)
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých dlhodobých úverov (+/-)	-	-
28.	Náklady na úroky za dlhodobé úroky (-)	-	-
29.	Zmena stavu záväzkov za úroky za dlhodobé úroky (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	16 552 873	34 301 965
IV.	Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	37 205	(821)
V.	Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov I.+II.+III.+IV.	(62 653 755)	203 414
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	91 118 339	90 914 925
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	28 464 584	91 118 339

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu k 31.12.2021

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	840 307 684	786 313 280
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	13 822 716 528	13 252 386 742
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,060792	0,059334
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplňkových dôchodkových fondov	85 586 718	143 639 887
2.	Zisk alebo strata fondu	29 137 633	19 420 744
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/prevedené a vyplatené doplňkové dôchodkové jednotky	(69 862 933)	(109 066 227)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	44 861 418	53 994 404
A.	Čistý majetok na konci obdobia	885 169 102	840 307 684
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	14 078 445 192	13 822 716 528
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,062874	0,060792

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

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

SÚVAHA

Aktíva

2. Podiely a akcie v realitných spoločnostiach

Číslo riadku	2.II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	421 654 924	388 727 907
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	112 497 870	57 294 014
8.	HUF	34 058	21 266
9.	PLN	2 004 590	3 590 913
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	536 191 442	449 634 100

Číslo riadku	2.III. Akcie v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	8 333 599	8 370 625
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	8 333 599	8 370 625

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

6. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam

Číslo riadku	6.I.EUR. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	1 709 535	39 964
2.	Do troch mesiacov	8 438	8 438
3.	Do šiestich mesiacov	121 869	119 799
4.	Do jedného roku	323 874	114 002
5.	Do dvoch rokov	8 036 834	21 488 817
6.	Do piatich rokov	137 209 013	107 092 891
7.	Nad päť rokov	56 454 222	18 284 276
	Spolu	203 863 785	147 148 187

Číslo riadku	6.II.EUR. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	9 847 766	66 962
2.	Do troch mesiacov	95 654	1 278 603
3.	Do šiestich mesiacov	4 886 499	62 390 717
4.	Do jedného roku	3 752 299	10 600 929
5.	Do dvoch rokov	62 988 483	17 650 022
6.	Do piatich rokov	120 507 202	52 740 018
7.	Nad päť rokov	1 785 882	2 420 936
	Spolu	203 863 785	147 148 187

7. Podielové listy

Číslo riadku	7.I. Podielové listy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	57 367 814	49 688 791
1.1.	nezaložené	57 367 814	49 688 791
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	29 700 447	20 287 412
2.1.	nezaložené	29 700 447	20 287 412
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	87 068 261	69 976 203

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	87 068 261	69 976 203
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	87 068 261	69 976 203

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

8. Dlhopisy

Číslo riadku	8.I.EUR. Dlhopisy 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	-	-
6.	Do piatich rokov	22 819 759	97 878 605
7.	Nad päť rokov	10 659 773	13 038 880
	Spolu	33 479 532	110 917 485

Číslo riadku	8.II.EUR.Dlhopisy podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	612 020	-
2.	Do troch mesiacov	6 630 544	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	13 059 451	804 537
5.	Do dvoch rokov	3 648 203	40 166 686
6.	Do piatich rokov	9 220 194	69 625 051
7.	Nad päť rokov	309 120	321 211
	Spolu	33 479 532	110 917 485

Číslo riadku	8.III.EUR.Dlhopisy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Dlhopisy bez kupónov	4 824 895	6 946 871
1.1.	nezaložené	4 824 895	6 946 871
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi	28 654 637	103 970 614
2.1.	nezaložené	28 654 637	103 970 614
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	33 479 532	110 917 485

Číslo riadku	8.I.CZK. Dlhopisy 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	-	-
6.	Do piatich rokov	2 207 107	2 089 690
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	2 207 107	2 089 690

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

Číslo riadku	8.II.CZK. Dlhopisy 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	2 207 107	-
5.	Do dvoch rokov	-	2 089 690
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	2 207 107	2 089 690

Číslo riadku	8.III.CZK.Dlhopisy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Dlhopisy bez kupónov	-	-
1.1.	nezaložené	-	-
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi	2 207 107	2 089 690
2.1.	nezaložené	2 207 107	2 089 690
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	2 207 107	2 089 690

9. Krátkodobé pohľadávky voči bankám

Číslo riadku	9.I.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	17	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	17	-

Číslo riadku	9.II.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	17	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	17	-

Číslo riadku	9.III.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti– zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	17	-
2.	Zníženie hodnoty	-	-

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

3.	Čistá hodnota pohľadávok	17	-
----	--------------------------	----	---

12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Číslo riadku	12.EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	-	-
2.	Bežné účty	27 374 992	90 622 187
3.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
4.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
5.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet – súvaha	27 374 992	90 622 187
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	27 374 992	90 622 187

Číslo riadku	12.CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	-	-
2.	Bežné účty	208 274	496 152
3.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
4.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
5.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet – súvaha	208 274	496 152
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	208 274	496 152

Číslo riadku	12.USD Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	-	-
2.	Bežné účty	881 318	-
3.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
4.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
5.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet – súvaha	881 318	-
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	881 318	-

Pasíva

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

8. Ostatné záväzky

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Preddavky na predajné ceny PL	1 088 069	218 524
2.	Závazok voči FS - daň podielového fondu	104 900	91 654
3.	Závazok voči 365.bank	342 776	254 762
5.	Závazok voči Forespo petržalka City	500 942	492 459
6.	Závazok voči Forespo Reality 2	-	4 782 626
7.	Závazok voči Lenar	1 570 008	2 335 413
8.	Závazok voči Westend Crossing	-	26 041 594
9.	Závazok voči Doblecon	-	120 772
10.	Závazok voči Forespo Reality 15	338 874	263 223
11.	Závazok voči Forespo Reality 17	10 048 843	-
12.	Závazok voči audítorskej spoločnosti	37 299	39 045
13.	Závazok voči J&T Real Estate-zábezpeka	3 500 945	3 440 001
14.	Závazok voči KALIMRAJ EQUITY-zábezpeka	1 135 000	1 115 000
15.	Závazok voči RT Torax-zábezpeka	-	200 000
16.	Závazok voči MAYFLOWER GROUP -zábezpeka	-	262 250
17.	Závazok voči KLM real estate -zábezpeka	2 100	-
18.	Závazky z nákupu CP - Doblecon, a.s.	-	495 389
19.	Závazky z nákupu CP - KLM Myjava, a.s.	471 816	471 816
	Spolu	19 141 572	40 624 528

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Výnosy z úrokov a obdobné príjmy

Číslo riadku	1.b. Výnosy z úrokov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	-	-
2.	Termínované vklady	78	2 493
3.	Dlhové cenné papiere	4 045 711	2 828 602
4.	Pôžičky v realitných spoločnostiach	12 101 943	8 415 128
	Spolu	16 147 732	11 246 223

3. Výnosy z podielových listov

Číslo riadku	3. Výnosy z podielových listov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Otvorené podielové fondy	49 547	89 575
2.	Uzatvorené podielové fondy	-	-
3.	Špeciálne podielové fondy	-	-
4.	Špeciálne podielové fondy nehnuteľností	-	-
	Spolu	49 547	89 575

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

Číslo riadku	4.I. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	62 397 598	52 796 279
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	2 660
8.	HUF	20 659	3 280 238
9.	PLN	1 425 272	1 272 492
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	63 843 529	57 351 669

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

Číslo riadku	4.II. Náklady z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	37 924 993	27 964 552
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	2 143 911
9.	PLN	2 888 355	1 377 379
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	40 813 348	31 485 842

6. Zisk/strata z cenných papierov

Číslo riadku	6./c. Zisk/strata z cenných papierov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Akcie	12 178 542	231 911
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	(90 676)	(216 405)
4.	Podielové listy	1 042 025	1 268 665
	Spolu	13 129 891	1 284 171

7. Zisk/strata z devíz

Číslo riadku	7./d. Zisk/strata z devíz	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	-	-
2.	USD	85 931	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	2 621 299	(1 329 074)
8.	HUF	1 450	(127 523)
9.	PLN	(123 240)	(1 083 651)
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	2 585 440	(2 540 248)

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

8. Čistý zisk/strata z predaja iného majetku

Číslo riadku	8./e Zisk/strata z derivátov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	úrokové	-	-
1.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
1.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
2.	menové	-	-
2.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
2.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
3.	akciové	25 983 235	(3 107 083)
3.1.	vyrovnávané v hrubom	25 983 235	(3 107 083)
3.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
4.	komoditné	-	-
4.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
4.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
5.	úverové	-	-
	Spolu	25 983 235	(3 107 083)

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

Číslo riadku	f./ g. Bankové poplatky a iné poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bankové poplatky	(217 017)	(390 230)
2.	Burzové poplatky	-	-
3.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	(75 608)	(26 928)
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	(86 765)	(65 948)
5.	Poplatky za vypracovanie znaleckých posudkov	-	(4 929)
6.	Náklady spojené s nadobud.a predajom maj.účasťí	(36 171 249)	-
	Spolu	(36 550 639)	(488 035)

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

F. Prehľad o iných aktívach a iných pasívach (podsúvaha)

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Iné aktíva	x	x
1.	Práva na vypožičanie peňažných prostriedkov	-	-
2.	Pohl'advky zo spotových obchodov	-	-
3.	Pohl'advky z termínovaných obchodov	-	-
4.	Pohl'advky z európskych opcí	-	-
5.	Pohl'advky z amerických opcí	-	-
6.	Pohl'advky z bankových záruk	-	-
7.	Pohl'advky z ručenia	-	-
8.	Pohl'advky zo záložných práv	191 104 610	136 206 610
9.	Cenné papiere nadobudnuté zabezpečovacím prevodom práva	-	-
10.	Práva k cudzím veciam a právam	-	-
11.	Hodnoty odovzdané do úschovy a na uloženie	667 279 941	640 988 103
12.	Hodnoty odovzdané do správy	-	-
13.	Hodnoty v evidencii	-	-
	Iné aktíva spolu	858 384 551	777 194 713

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Iné pasíva	x	x
1.	Závazky na požičanie peňažných prostriedkov	32 532 000	51 334 641
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	-	-
	Iné pasíva spolu	32 532 000	51 334 641

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

G. Informácie o transakciách so spriaznenými osobami

Realitné spoločnosti:

Číslo riadku	Súvaha	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Majetok		
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	536 191 442	449 634 100
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	203 863 785	147 148 187
13.	Ostatný majetok	4 357 547	1 649 546
	Závazky		
8.	Ostatné záväzky	17 568 528	34 036 087
	Výkaz ziskov a strát	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Výnosy z úrokov	12 101 943	8 415 128
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoloč.	23 030 181	25 865 827
6./c	Čistý zisk/strata z cenných papierov	-	-
7./d.	Čistý zisk/strata z devíz	2 534 658	(2 572 174)
8./e.	Čistý zisk/strata z predaja iného majetku	25 983 235	(3 107 083)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(36 171 249)	-
h.1.	Náklady na úroky	-	-

365.bank, a.s.:

Číslo riadku	Súvaha	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Majetok		
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	26 761 049	90 118 410
	Závazky		
8.	Ostatné záväzky	342 776	217 836
	Výkaz ziskov a strát	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Výnosy z úrokov	-	-
f.	Transakčné náklady	(86 720)	(65 903)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(218 256)	(391 119)
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(1 122 942)	(803 539)

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

G. Informácie o transakciách so spriaznenými osobami – pokračovanie**365.invest, správ. spol., a. s.:**

Číslo riadku	<i>Súvaha</i>	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	<i>Závázky</i>		
5.	Závázky voči správcovskej spoločnosti	1 233 742	1 070 048
	<i>Výkaz ziskov a strát</i>	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
j.	Náklady na odplaty za správu fondu	(14 052 646)	(12 061 071)

J&T FINANCE GROUP SE a ostatné spriaznené spoločnosti:

Číslo riadku	<i>Súvaha</i>	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	<i>Majetok</i>		
8.	Dlhopisy	10 941 125	13 064 433
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	-	-
	<i>Výkaz ziskov a strát</i>	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Výnosy z úrokov	966 523	666 331
6./c	Čistý zisk/strata z cenných papierov	(13 038)	(56 816)
g.	Náklady na odplaty a provízie	-	-

Podielové fondy spravované 365.invest, správ. spol., a.s.:

Číslo riadku	<i>Súvaha</i>	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	<i>Majetok</i>		
7.	Podielové listy	82 016 424	56 862 211
	<i>Výkaz ziskov a strát</i>	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
6./c.	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	1 004 216	760 151

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Realitný o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

H. Ostatné poznámky

Po dátume zostavenia účtovnej závierky prepukol vojnový konflikt medzi Ruskom a Ukrajinou. Na základe aktuálne dostupných informácií a nami vykonanej analýzy, nepredpokladáme priamy významný negatívny dopad konfliktu na Fond, jeho činnosť, finančnú situáciu a výsledok hospodárenia.

Dňa 17.2.2022 Realitný fond o.p.f. nakúpil do svojho portfólia na základe Zmluvy o prevode cenných papierov 20 kusov akcií spoločnosti IGY2 CB v celkovej hodnote 228 525 098,20 CZK.