

KLM real estate fund o.p.f.
365.invest, správ. spol., a. s.

Správa nezávislého audítora
a účtovná závierka

za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2022

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2022



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovakia

Tel +421 (0)2 59 98 41 11
Web www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti 365.invest, správ. spol., a. s. („Spoločnosť“) spravujúcej podielový fond KLM real estate fund 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 2022;
- výkaz ziskov a strát za rok od 1. januára do 31. decembra 2022; 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 2022 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 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 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 jej 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 efektivnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán 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. Michal Maxim, FCCA
Licencia UDVA č. 1093

Bratislava, 13. apríla 2023

ÚČ FOND

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podielového fondu, okrem ŠPFN, dôchodkového fondu a doplnkového dôchodkového fondu
k 31.12.2022

LEI

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

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 8 2 2 2 4 3

Účtovná závierka

☒ riadna
☐ mimoriadna
☐ priebežná

☒ schválená

Zostavená za obdobie

	mesiac	rok
od	0 1	2 0 2 2
do	1 2	2 0 2 2

IČO

3 1 6 2 1 3 1 7

Bezprostredne predchádzajúce obdobie

	mesiac	rok
od	0 1	2 0 2 1
do	1 2	2 0 2 1

SK

NACE

6 6 . 3 0 . 0

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

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

Názov spravovaného fondu

K	L	M		r	e	a	l		e	s	t	a	t	e		f	u	n	d		o	.	p	.	f	.		-				
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

8 1 1 0 2

Obec

B r a t i s l a v a

Telefónne číslo

0 2 /

Faxové číslo

0 2 /

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

21. FEB. 2023

Schválená dňa:

1.3. APR. 2023

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti

Názov spravovaného fondu

S Ú V A H A
k 31.12.2022
v eurách

2

ÚČ FOND 1-02

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

[illegible]

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	5 297 025	3 626 046
1.	Závazky voči bankám	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov ukončenie sporenia, účasti	-	-
3.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	56 374	34 883
4.	Deriváty	-	-
5.	Repoobchody	-	-
6.	Závazky z vypožičania finančného majetku	-	-
7.	Závazky z vypožičania drahých kovov a komodít	-	-
8.	Ostatné záväzky	5 240 651	3 591 163
II.	Vlastné imanie	30 109 055	18 631 128
9.	Podielové listy /Dôchodkové jednotky/ Doplnkové dôchodkové jednotky, z toho	30 109 055	18 631 128
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	1 175 681	714 070
	Pasíva spolu	35 406 080	22 257 174

ÚČ FOND 2-02

[illegible]

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT v eurách

za 12 mesiacov/mesiakov roku 2022

4

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

KLM real estate fund o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

Poznámky

účtovnej závierky zostavenej
k 31.12.2022
v eurách

A. Všeobecné informácie o fonde

- KLM real estate fund o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.** (do 02.07.2021 KLM real estate fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.) (ďalej len „fond“) je špeciálnym fondom kvalifikovaných investorov, ktorý má formu otvoreného podielového fondu.

Fond vytvorila **365.invest, správ. spol., a. s.** (do 2.7.2021 PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.) v roku 2014 na dobu neurčitú. Dňa 28. februára 2017 s právoplatnosťou 1. marca 2017 vydala NBS rozhodnutie, ktorým sa mení názov podielového fondu ISP Real Estate Investment Fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s., na KLM real estate fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

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

Štatút fondu je vypracovaný v súlade so zákonom č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a nadobudol účinnosť 20. septembra 2022.

Investičná stratégia špeciálneho podielového fondu:

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

Fond môže investovať do nehnuteľností a majetkových účastí v realitných spoločnostiach v štátoch, na území ktorých sa nachádzajú nehnuteľnosti alebo majú sídlo realitné spoločnosti v nasledovných zemepisných oblastiach: členské štáty Európskej únie. Majetok projektovej spoločnosti možno investovať do všetkých druhov nehnuteľností bez odvetvových charakteristík nachádzajúcich sa na území štátov Európskej únie, najmä štátov strednej a východnej Európy.

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

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

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

KLM real estate fund o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

A. Všeobecné informácie o fonde – pokračovanie

2. Obchodné meno správcovskej spoločnosti, 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 811 02, IČO: 31 621 317.

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

KLM real estate fund 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 podielového fondu. Ohľadom udalostí, ktoré nastali odo dňa ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka viď bod H poznámok.
2. Účtovná jednotka uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a 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.
3. Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.
4. Sumy v účtovnej závierke sú vyjadrené v celých eurách, okrem tých, kde je uvedené inak. Záporné hodnoty a hodnoty nákladov sa označujú tak, že príslušná hodnota sa uvedie v okrúhlych zátvorkách. Pri zostavovaní účtovnej závierky neboli použité žiadne nové metódy, ktoré by mali vplyv na hospodársky výsledok, resp. vlastné imanie fondu.

Údaje v Poznámkach účtovnej závierky sú vykázané na základe Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2018 č. MF/013724/2018-74 (oznámenie č. 391/2018 Z. z.), ktoré nadobudlo účinnosť 1. decembra 2018, v znení neskorších predpisov a doplnkov.

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

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

Pri 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 sa nakupujú cenné papiere, ktoré sa členia na:

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

Za účelom jednotného oceňovania cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a derivátov v zmysle Opatrenia NBS č. 13/2011 o spôsobe určenia hodnoty majetku v štandardnom podielovom fonde a vo verejnom špeciálnom podielovom fonde a spôsobe výpočtu hodnoty podielu emisie podielových listov v podielových fondoch, v ktorých sa vydávajú podielové listy viacerých emisií a zákona č. 203/2011 Z. z.

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

KLM real estate fund o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy – pokračovanie

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

Akcie sa pri prvotnom účtovaní oceňujú reálnou hodnotou akcie. Ak nie je možné vykonať kvalifikovaný odhad reálnej hodnoty akcie, ocení sa cenou obstarania, t.j. cena, za ktorú sa akcia obstarala. Náklady na obchody spojené s cennými papiermi, napr. poplatky a provízie pri obchodoch sa účtujú priamo do nákladov.

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

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

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

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

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

Nehnuteľnosť, ktorú plánuje správca nadobudnúť do majetku vo fonde sa oceňuje dvomi nezávislými znalcami podľa zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcov, tlmočníkoch a predkladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Každý zo znalcov vyhotoví znalecký posudok osobitne. Cena nehnuteľnosti sa následne určí ako aritmetický priemer hodnôt stanovených znaleckými posudkami. Každá nehnuteľnosť v majetku vo fonde je oceňovaná aspoň raz za 12 mesiacov jedným nezávislým znalcom.

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

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

KLM real estate fund o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy - pokračovanie

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

6. Dňom uskutočnenia účtovného prípadu pri kúpe a predaji cenného papiera je deň dohodnutia zmluvy o kúpe a predaji.
7. Fond nemá zadefinovanú stratégiu a zásady zaistovania.
8. Majetok, ktorý sa neoceňuje 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 obstarávacia 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.

10. Od 24.02.2022 stále pretrváva 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.

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

KLM real estate fund 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 (+)	957 664	394 800
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	-	-
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(640 260)	(443 956)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	27 195	2 738
5.	Výnosy z dividend (+)	-	-
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi a komoditami (+)	162 047	3 110 283
8.	Zmena stavu pohľadávok za finančné nástroje, drahé kovy a komodity (+/-)	6 000 000	(6 000 000)
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a komodít (-)	(8 072 664)	2 977 709
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a komodít (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(3 127)	(1 357)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	1 062	(4)
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	(4 472)	4 472
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(1 572 555)	44 685
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Zníženie/zvýšenie istín poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	(8 997 464)	(46 935)
17.	Obrat strany Dt záväzkov z obstarania podielov na podnikoch (-)	-	-
18.	Obrat strany Cr pohľadávok za predaj podielov na podnikoch (+)	-	-
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	(8 997 464)	(46 935)
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	-	-
19.	Emitované podielové listy - preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov (+)	14 000 000	2 182 000
20.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(3 697 754)	(1 812 107)
21.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzky za vrátené PL/pohľadávky z prestupov do (+/-)	-	-
22.	Dedičstvá (-)	-	-
23.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
24.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	600 000	-
25.	Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	-	-
26.	Náklady na úroky za úvery (-)	-	-
27.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	10 902 246	369 893
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.	332 227	367 643
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	841 455	473 812
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	1 173 682	841 455

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

KLM real estate fund o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu k 31.12.2022

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	18 631 128	17 547 165
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	1 502 857 323	1 471 848 522
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	0,012397	0,011922
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplňkových dôchodkových fondov	14 000 000	2 182 000
2.	Zisk alebo strata fondu	1 175 681	714 070
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	(3 697 754)	(1 812 107)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	11 477 927	1 083 963
A.	Čistý majetok na konci obdobia	30 109 055	18 631 128
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	2 325 915 978	1 502 857 323
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	0,012945	0,012397

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

KLM real estate fund o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

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

SÚVAHA

Aktíva

3. Akcie

Číslo riadku	3.b).I. Neobchodovateľné akcie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Neobchodovateľné akcie	18 428 731	9 494 664
1.1.	nezaložené	18 428 731	9 494 664
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
	Spolu	18 428 731	9 494 664

Číslo riadku	3.b).II. Neobchodovateľné akcie podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	18 428 731	9 494 664
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	18 428 731	9 494 664

6. Dlhodobé pohľadávky

Číslo riadku	6.I.EUR Dlhodobé pohľadávky 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	3 042 584	2 732 538
6.	Do piatich rokov	11 236 708	2 549 289
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	14 279 292	5 281 827

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

KLM real estate fund o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

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

Číslo riadku	6.II.EUR Dlhodobé pohľadávky 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	1 246 901	2 706 037
5.	Do dvoch rokov	1 981 773	1 156 501
6.	Do piatich rokov	11 050 618	1 419 289
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	14 279 292	5 281 827

Číslo riadku	6.III.EUR Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty"	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	14 279 292	5 281 827
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	14 279 292	5 281 827

10. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Číslo riadku	10. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	1 173 682	841 455
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčtet – súvaha	1 173 682	841 455
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	1 173 682	841 455

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

KLM real estate fund o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

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

Pasíva

8. Ostatné záväzky

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazok voči KLM CHG I	202 395	182 396
2.	Závazok voči KLM Zvolen RP	3 907 384	3 393 896
3.	Závazok voči KLM Svidník	513 706	-
4.	Závazok voči 365.bank	15 290	9 585
5.	Závazok voči FS - zrážková daň	-	4 472
6.	Závazky voči audítorskej spoločnosti	1 876	814
7.	Preddavky na predajné ceny PL	600 000	-
	Spolu	5 240 651	3 591 163

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

KLM real estate fund o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

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

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Výnosy z úrokov a obdobné príjmy

Číslo riadku	1.1. Úroky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	-	-
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady v bankách	-	-
4.	Dlhové cenné papiere	-	-
5.	Pôžičky obchodným spoločnostiam	957 664	394 800
	Spolu	957 664	394 800

4. Zisk/strata z cenných papierov

Číslo riadku	4./c. Zisk/strata z operácií s cennými papiermi	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Akcie	782 131	1 976 140
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	-	-
4.	Podielové listy	-	-
	Spolu	782 131	1 976 140

6. Zisk/strata z derivátov

Číslo riadku	6./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	79 273	(1 211 558)
3.1.	vyrovnávané v hrubom	79 273	(1 211 558)
3.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
4.	komoditné	-	-
4.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
4.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
5.	úverové	-	-
	Spolu	79 273	(1 211 558)

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

KLM real estate fund o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

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

h. - i. Bankové a iné poplatky

Číslo riadku	h .i. Bankové odplaty a poplatky a iné odplaty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bankové odplaty a poplatky	(10 494)	(713)
2.	Burzové odplaty a poplatky	-	-
3.	Odplaty obchodníkom s cennými papiermi	-	-
4.	Odplaty centrálnemu depozitárovi cenných papierov	(1 245)	(1 245)
5.	Poplatky za vypracovanie znaleckých posudkov	-	-
	Spolu	(11 739)	(1 958)

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

KLM real estate fund 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	1
x	Iné aktíva	x	x
1.	Práva na vypožičanie peňažných prostriedkov	-	-
2.	Pohľadávky zo spotových obchodov	-	-
3.	Pohľadávky z termínovaných obchodov	-	-
4.	Pohľadávky z európskych opcí	-	-
5.	Pohľadávky z amerických opcí	-	-
6.	Pohľadávky z bankových záruk	-	-
7.	Pohľadávky z ručenia	-	-
8.	Pohľadávky zo záložných práv	14 279 292	5 281 827
9.	Cenné papiere nadobudnuté zabezpečovacím prevodom práva	-	-
10.	Práva k cudzím veciam a právam	-	-
11.	Hodnoty odovzdané do úschovy a na uloženie	18 428 731	9 494 664
12.	Hodnoty odovzdané do správy	-	-
13.	Hodnoty v evidencii	-	-
	Iné aktíva spolu	32 708 023	14 776 491

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	1
x	Iné pasíva	x	x
1.	Závazky na požičanie peňažných prostriedkov	5 945 000	-
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	5 945 000	-

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

KLM real estate fund o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

G. Informácie o transakciách so spriaznenými osobami

Prehľad transakcií so spriaznenými osobami

365.bank, a. s.:

Číslo riadku	Súvaha	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Majetok		
10.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	1 173 682	841 455
	Závazky		
8.	Ostatné záväzky	15 290	9 585
	Výkaz ziskov a strát	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Výnosy z úrokov	-	-
h.	Transakčné náklady	(1 200)	(1 200)
i.	Bankové poplatky a iné poplatky	(10 494)	(713)
l.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(52 288)	(36 771)

365.invest, správ. spol., a. s.:

Číslo riadku	Súvaha	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Závazky		
3.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	56 374	34 883
	Výkaz ziskov a strát	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
k.1.	Odplata za správu fondu	(576 233)	(405 226)

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

KLM real estate fund o.p.f. – 365.invest, správ. spol., a. s.

H. Ostatné poznámky

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.