

SÚVAHA k 31. decembru 2022

Označenie	POLOŽKA	Pozn.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b		1	2
x	Aktíva		x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)		173 738	9 129 285
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach		-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	E.a)	-	1 959 546
3.	Obstaranie nehnuteľností		-	-
4.	Investície do nehnuteľností		-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu		-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	E.b)	-	4 869 498
a)	<i>Krátkodobé</i>	E.b)	-	474 315
b)	<i>Dlhodobé</i>	E.b)	-	4 395 183
7.	Podielové listy	E.c)	173 738	2 300 241
8.	Dlhopisy		-	-
a)	<i>Bez kupónov</i>		-	-
b)	<i>S kupónmi</i>		-	-
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám		-	-
10.	Obrátené repoobchody		-	-
11.	Deriváty		-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)		378 045	918 227
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	E.d)	69	11 415
13.	Ostatný majetok	E.c)	377 976	906 812
	Aktíva spolu		551 783	10 047 512

Označenie	POLOŽKA	Pozn.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	b		1	2
x	Pasíva		X	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)		348 321	182 944
1.	Krátkodobé úvery		-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov		-	-
3.	Deriváty		-	-
4.	Repoobchody		-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	E.e)	339 358	138 293
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam		-	-
a)	<i>Krátkodobé</i>		-	-
b)	<i>dlhodobé</i>		-	-
7.	Hypotekárne úvery		-	-
8.	Ostatné záväzky	E.f)	8 963	44 651
II.	Vlastné imanie	D,G.d)	203 462	9 864 568
9.	Podielové listy, z toho:		203 462	9 864 568
a)	<i>fondy z ocenenia</i>		-	-
b)	<i>zisk alebo strata za účtovné obdobie</i>		365 660	510 660
	Pasíva spolu		551 783	10 047 512

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT za rok končiaci 31. decembra 2022

Označenie	POLOŽKA	Poznámka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b		1	2
1.	Výnosy z úrokov		310 673	439 518
1a)	Úroky z finančného prenájmu		-	-
1b)	Iné úroky	E.g)	310 673	439 518
2.	Výnosy z prenájmu		-	-
3.	Výnosy z podielových listov	E.h)	159 505	260 453
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	E.i)	174 380	230 060
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností		-	-
a)	Náklady na predané nehnuteľnosti		-	-
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov		(16 596)	(79 561)
7./d.	Čistý zisk/strata z devíz		-	-
8./e.	Čistý zisk/strata z predaja iného majetku		-	-
I.	Výnos z majetku vo fonde		627 962	850 470
f)	Transakčné náklady		(3 577)	(5 122)
g)	Náklady na odplaty a provízie		-	-
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde		624 385	845 348
h)	Náklady na financovanie fondu, z toho		-	-
h.1	Náklady na úroky		-	-
h.2	výsledok zaistenia úrokov		-	-
h.3	Náklady na dane a poplatky		-	-
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde		624 385	845 348
i)	Náklady na odplatu za služby depozitára		(92 012)	(98 760)
j)	Náklady na odplatu za správu fondu		(160 787)	(228 788)
k)	Náklady na audit účtovnej závierky		(5 927)	(7 140)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie		365 660	510 660

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O PODIELOVOM FONDĚ

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

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

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

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

Investičná politika a stratégia Fondu

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

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

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

Fond nemá právnu subjektivitu.

Fond spravuje správcovská spoločnosť RIB SLOVAKIA, správ. spol., a.s. (do 27. júla 2022 GOLDSIDE Asset Management, správ. spol. a.s.), so sídlom Karadžičova 7773/2, 811 09 Bratislava, IČO: 51 261 103, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 6695/B (ďalej len „Správcovská spoločnosť“ alebo „Správca“).

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

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

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

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

Členovia predstavenstva správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2022:

Predstavenstvo	
Predseda	Mgr. Pavel Bodlák (člen predstavenstva od 28. mája 2021, predseda od 6. septembra 2022)
Člen	Ing. Radko Semančík (od 6. apríla 2018)
Člen	Ing. Juraj Lalík (od 07. septembra 2022)

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2022:

Dozorná rada	
Ing. Roman Janega (od 21. júla 2022)	
Mgr. Pavol Pavlovič, MBA (od 05. augusta 2022)	
Bahridin Najmudinov (od 06. septembra 2022)	

Zmeny v predstavenstve a dozornej rade správcovskej spoločnosti počas roka 2022

V priebehu roka 2022 došlo k zmene v predstavenstve Spoločnosti. K 5. septembru 2022 vo funkcii predsedu predstavenstva skončil Mgr. Peter Janiga a od 6. septembra 2022 sa novým predsedom predstavenstva stal Mgr. Pavel Bodlák. Novým členom predstavenstva sa od 7. septembra 2022 stal Ing. Juraj Lalík.

V dozornej rade správcovskej spoločnosti počas roka 2022 ukončili svoje pôsobenie Ing. Rastislav Velič (k 20. júlu 2022), Ing. Miloš Krššák (k 04. augustu 2022) a Ing. Henrich Kiš (k 05. septembru 2022).

Obchodné meno priamej materskej spoločnosti

IC CENTRAL EUROPE HOLDING LIMITED - od 19. mája 2022

Arca Capital Finance Group a.s. - do 18. mája 2022

Obchodné meno najvyššej materskej spoločnosti

IC TRUST, ktorej vlastníkom je Mgr. Pavel Bodlák - od 19. mája 2022

Arca Investments, a.s., v reštrukturalizácii, ktorej vlastníkmi sú Ing. Rastislav Velič (60%), Ing. Peter Krištofovič (30%) a Ing. Henrich Kiš (10%) – do 18. mája 2022

Obchodné meno materskej spoločnosti zostavujúcej konsolidovanú účtovnú závierku

Do 18. mája 2022

Spoločnosť Arca Investments, a.s., v reštrukturalizácii

Skupina ARCA predstavuje materskú spoločnosť Arca Investments, a.s., v reštrukturalizácii a jej dcérske a pridružené spoločnosti (ďalej ako „skupina ARCA“), ktoré vlastní priamo alebo nepriamo prostredníctvom svojich dcérskych spoločností. Konsolidovaná účtovná závierka skupiny ARCA zostavená podľa IFRS, v znení prijatom Európskou úniou a vypracovaná k 31. decembru 2018 bola uložená v registri účtovných závierok v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Konsolidovaná účtovná závierka skupiny ARCA za rok 2019, 2020, ani 2021 ešte nebola zostavená.

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

Od 19. mája 2022

Spoločnosť nie je súčasťou žiadneho konsolidovaného celku.

B. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

Účtovná závierka Fondu, ktorá pozostáva zo súvahy k 31. decembru 2022, výkazu ziskov a strát za obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 a poznámok k účtovnej závierke, bola pripravená v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve“) a v súlade s oznámením Ministerstva financií Slovenskej republiky číslo 646/2007 Z.z. v znení neskorších zmien a úprav, ktorým Ministerstvo financií Slovenskej republiky oznámilo vydanie Opatrenia z 13. decembra 2007 č. 25835/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, obsahovom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovnej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy (ďalej len „Postupy účtovania“).

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

V roku 2022 došlo na úrovni Správcovskej spoločnosti k významným zmenám. Tou hlavnou bola zmena akcionára Správcovskej spoločnosti, tými ďalšími, nadväzujúcimi, potom zmena názvu, zmena sídla, zmeny v orgánoch Spoločnosti. Rok 2022 je možné charakterizovať ako rok prechodný či prípravný. Všetky vyššie uvedené zmeny spoločne s prípravou nových fondov alternatívnych investícií by totiž mali v roku 2023 viesť k uvedeniu nových fondov na trh, akvizícii nových klientov, ktorí významným spôsobom navýšia celkový objem majetku spravovaného Správcovskou spoločnosťou a postupnému zainvestovaniu klientmi investovaných finančných prostriedkov do aktív, ktoré sú v súlade s platnou legislatívou.

Čo sa týka samotného Fondu, v súvislosti so zmenou akcionára Správcovskej spoločnosti požiadal najväčší podielník Fondu patriaci do skupiny bývalého akcionára v septembri o vyplatenie podielových listov. Dôsledkom tohto kroku bol výrazný pokles Správcovskou spoločnosťou spravovaného majetku. S tým súvisel aj výrazný pokles príjmov Správcovskej spoločnosti vo 4. kvartáli 2022. Aktuálne nízky spravovaný objem majetku Fondu nie je dlhodobou udržateľný a keďže klientska báza, ku ktorej má prístup finančná skupina nového akcionára Správcovskej spoločnosti, neprejavila dostatočne veľký záujem investovať do realitného fondu, predstavenstvo Správcovskej spoločnosti rozhodlo 31.01.2023 o zrušení fondu. V rámci procesu zrušenia Fondu je okrem iného potrebné získať predchádzajúci súhlas Národnej banky Slovenska so zrušením Fondu, zlikvidovať všetky aktíva Fondu a následne vysporiadať všetky záväzky Fondu. Plnenie týchto predpokladov zrušenia Fondu je pomerne zložité časovo odhadovať. Napriek tomu veríme, že proces zrušenia Fondu bude ukončený do 30.09.2023.

Táto účtovná závierka preto nebola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti Fondu, keďže je predpoklad, že fond bude zrušený v priebehu roka 2023. Z tohto dôvodu sú aktíva vykázané v hodnote, ktorú vedenie Správcovskej spoločnosti očakáva z ich realizácie a pasíva sú vykázané v hodnote ich očakávaného finančného vysporiadania.

Správcovská spoločnosť nebola v priebehu roka 2022 schopná generovať tak vysoké príjmy, aby pokryli náklady Správcovskej spoločnosti. Nový akcionár bol schopný niekoľkokrát Správcovskú spoločnosť kapitálovo posilniť a zabezpečiť tak jej bezproblémový chod. Správcovská spoločnosť očakáva pozitívny vplyv zmien, ktoré sa odohrali v roku 2022, na svoje hospodárenie a najmä rozvoj činnosti Správcovskej spoločnosti. Do doby, kým sa pozitívny vplyv zmien prejaví na hospodárení Správcovskej spoločnosti, bude nový akcionár pokračovať vo finančnej podpore Správcovskej spoločnosti.

Táto účtovná závierka bola vypracovaná predstavenstvom Správcovskej spoločnosti. Vedenie Správcovskej spoločnosti zobralo do úvahy všetky významné skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na účtovnú závierku, ocenenie majetku a záväzkov vykázaných v tejto účtovnej závierke a na plnenie zákonných požiadaviek v súvislosti so súčasným stavom hospodárskeho prostredia.

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

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

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

Podiely v realitných spoločnostiach

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

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

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

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

Pri určovaní majetkovej účasti v realitnej spoločnosti (ktorej cenné papiere nie sú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu) pri jej nadobudnutí do majetku vo Fonde sa použijú účtovné závierky realitnej spoločnosti nie staršie ako jeden mesiac a určenie hodnoty nehnuteľného majetku v realitnej spoločnosti nie staršie ako tri mesiace vykonané znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom. Hodnota majetkovej účasti v založenej realitnej spoločnosti, ktorá nevznikla pri jej nadobudnutí do majetku vo Fonde, sa určí obstarávacou cenou majetkovej účasti v realitnej spoločnosti.

Akcie/podielové listy v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania

Akcie/podielové listy v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania sa prvotne oceňujú obstarávacou cenou. Následne sa oceňujú súčinom počtu akcií v zahraničnom subjekte kolektívneho investovania a aktuálnej ceny danej akcie vyhlásenej správcovskou spoločnosťou k dátumu zostavenia účtovnej závierky. Ak k dátumu zostavenia účtovnej závierky nebola aktuálna cena akcie vyhlásená, na ocenenie akcií sa použije posledná vyhlásená aktuálna cena akcie.

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

Pohľadávky voči realitným spoločnostiam

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

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

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

V prípade sporných pohľadávok je vytvorená opravná položka.

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

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

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

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

Záväzky

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

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

Vydávanie podielových listov a redemácie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Výnosy z úrokov

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

Transakčné náklady, bankové a iné poplatky

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

Náklady na odplatu za správu Fondu

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

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

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

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

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

Výpočet Základnej odplaty Správcu za správu Fondu:

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

- ZOdpIS – základná odplata za správu Fondu,
- HM1_t – rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu, pred zaúčtovaním aktuálnej Základnej odplaty Správcu za správu Fondu, aktuálnej odplaty za výkon funkcie Depozitára a bez zaúčtovania akejkoľvek Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu za plynúce Referenčné obdobie,
- ZOdpIS% – percento Základnej odplaty za správu Fondu,
- D – počet dní od predchádzajúceho ocenenia do aktuálneho dňa, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu,
- DR – počet kalendárnych dní v príslušnom roku.

Výpočet Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu:

$$\text{VOdpIS} = \max(0; (\text{HM2}_t - \text{NAV}_0 - (\text{nákPL}_0 \text{ až } t - \text{predPL}_0 \text{ až } t)) * \text{VOdpIS\%}) \quad , \text{ kde}$$

- VOdpIS – výkonnostná odplata za správu Fondu,
- HM2_t – rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu, po zaúčtovaní aktuálnej Základnej odplaty Správcu za správu Fondu, aktuálnej odplaty za výkon funkcie Depozitára a bez zaúčtovania akejkoľvek Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu za plynúce Referenčné obdobie,
- NAV₀ – rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami v deň začiatku Referenčného obdobia = čistá hodnota majetku Fondu vypočítaná ku koncu predchádzajúceho Referenčného obdobia,
- nákPL₀ až t – suma vydaných podielových listov v období od začiatku Referenčného obdobia do času aktuálneho ocenenia,
- predPL₀ až t – suma vrátených podielových listov v období od začiatku Referenčného obdobia do času aktuálneho ocenenia,
- VOdpIS% – percento Výkonnostnej odplaty za správu Fondu.

Náklady na odplatu za služby Depozitára

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

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

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

Algoritmus výpočtu odplaty za výkon činnosti Depozitára sa v priebehu roka 2022 menil. V období od 1.1.2022 do 25.10.2022 bol nasledovný:

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

OdpID	– odplata za výkon činnosti Depozitára,
HM1 _t	– rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu, pred zaúčtovaním aktuálnej Základnej odplaty Správcu za správu Fondu, aktuálnej odplaty za výkon funkcie Depozitára a bez zaúčtovania akejkoľvek Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu za plynúce Referenčné obdobie,
OdpID%	– percento odplaty za výkon činnosti Depozitára dohodnuté v depozitárskej zmluve,
D	– počet dní od predchádzajúceho ocenenia do aktuálneho dňa, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu,
DR	– počet kalendárnych dní v príslušnom roku.

V období od 26.10.2022 do 30.11.2022 bola výška odplaty za výkon činnosti Depozitára počítaná v súlade s depozitárskou zmluvou ako 0,159% z rozdielu medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami.

V období od 1.12.2022 do 31.12.2022 bola výška odplaty za výkon činnosti Depozitára v súlade s depozitárskou zmluvou stanovená na 4 350 EUR.

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

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

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

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

Náklady na audit účtovnej závierky

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

Prepočet cudzích mien

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

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

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

Deň uskutočnenia účtovného prípadu

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

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

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

Daň z príjmov podielového Fondu

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

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

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

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

Zásady a postupy výpočtu výšky zníženia hodnoty majetku a rezerv

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

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

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

K 31. decembru 2022 Správcovská spoločnosť za podielový Fond nevykázala žiadnu tvorbu a použitie rezerv a opravných položiek.

Informácie o zákonných požiadavkách

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

C. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

POLOŽKA	Pozn.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Zisk za účtovné obdobie		365 660	510 660
Upravený o nepeňažné operácie:			
Výnosy z úrokov, odplát a provízií		(310 673)	(439 518)
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach		(174 380)	(230 060)
Výnosy z podielových listov		(159 505)	(260 453)
Náklady na úroky, odplaty a provízie		252 798	327 545
Zmena stavu záväzkov za úroky, odplaty a provízie		(96 426)	(312 836)
Náklady na dodávateľov		9 504	12 262
Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií		42 369	-
Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom		-	(3 402)
Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti		(70 653)	(395 802)
Peňažný tok z investičnej činnosti			
Dlhodobé pôžičky poskytnuté realitným spoločnostiam - splátky		-	17 000
Príjem z predaja akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	E.a)	861 471	1 395 895
Čistý peňažný tok z investičnej činnosti		861 471	1 412 895
Peňažný tok z finančnej činnosti			
Emisia podielových listov a preddavky na podielové listy		33 405	53 238
Redemácia podielových listov	D.)	(835 570)	(1 067 249)
Čistý peňažný tok z finančnej činnosti		(802 165)	(1 014 011)
Čistý nárast/(pokles) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		(11 347)	3 082
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci účtovného obdobia	E.d)	69	11 415
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	E.d)	11 415	8 333

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

D. PREHĽAD O ZMENÁCH V ČISTOM MAJETKU FONDU

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	9 864 568	10 367 494
a)	Počet podielov	88 353 516	97 709 540
b)	Hodnota jedného podielu	0,111649	0,106105
1.	Upísané podielové listy	33 905	53 663
2.	Zisk alebo strata fondu	365 660	510 660
3.	Čistý rast/pokles majetku z precenenia	-	-
4.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
5.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
6.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	-	-
7.	Vrátené podielové listy	(10 060 671)	(1 067 249)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	(9 661 106)	(502 926)
A.	Čistý majetok na konci obdobia	203 462	9 864 568
a)	Počet podielov	1 738 547	88 353 516
b)	Hodnota jedného podielu	0,117030	0,111649

E. POZNÁMKY K POLOŽKÁM SÚVAHY A POLOŽKÁM VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**a) PODIELY V REALITNÝCH SPOLOČNOSTIACH (Súvaha aktíva r. 2)**

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

Realitná spoločnosť	IČO	Mena	Počet akcií	Menovitá hodnota akcie	Hodnota podielu v realitnej spoločnosti k 31. decembru 2021	Hodnota podielu v realitnej spoločnosti k 31. decembru 2022
Solčany Properties, a. s.	45 619 212	EUR	25	1 000	1 411 465	-
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach					548 081	-
Podiely v realitných spoločnostiach (súvaha r. 2)					1 959 546	-

Dňa 2. septembra 2022 bola podpísaná zmluva o kúpe akcií medzi RIB SLOVAKIA, správ. spol., a.s. konajúcou vo vlastnom mene a na účet GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f., RIB SLOVAKIA, správ. spol., a.s. ako predávajúcim a Arca Capital Slovakia, a.s. v reštrukturalizácii ako kupujúcim ohľadne predaja akcií spoločnosti Solčany Properties, a. s., ktorá nadobudla účinnosť dňa 3. novembra 2022.

Číslo riadku	Súvaha aktíva r. 2/Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	-	1 959 546
2.	USD	-	-
3.	CZK	-	-
	Spolu	-	1 959 546

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

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

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

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam je k 31. decembru 2022 nasledovná:

<i>Realitná spoločnosť</i>	<i>Mena</i>	<i>Spolu k 31. decembru 2022</i>	<i>Spolu k 31. decembru 2021</i>	<i>Splatnosť</i>
Solčany Properties, a. s. – 1. tranža (istina)	EUR	-	4 395 183	-
Úroky – 1. tranža	EUR	-	474 315	-
Spolu		-	4 869 498	

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej a zostatkovej doby splatnosti je k 31. decembru 2022 nasledovná:

<i>Číslo riadku</i>	<i>Súvaha aktíva r. 6/Pohľadávky voči realitným spoločnostiam</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	474 315
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	-	4 395 183
	Spolu	-	4 869 498

c) PODIELOVÉ LISTY (Súvaha aktíva r. 7)

Štruktúra podielových listov, t.j. akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania v portfóliu majetku v podielovom Fonde je k 31. decembru 2022 nasledovná:

<i>Zahraničný subjekt kolektívneho investovania (súvaha aktíva r. 7)</i>	<i>IČO</i>	<i>ISIN</i>	<i>Mena</i>	<i>Počet akcií</i>	<i>Typ akcií</i>	<i>Hodnota akcií k 31. decembru 2022</i>
NOVA Real Estate, investičný fond s proměnným základním kapitálem, a.s. , NOVA Real Estate – podfond 1	043 31 869	CZ0008041845	EUR	24 505	Bez menovitej hodnoty, akcie na meno	137 142
Precenenie Nova Real Estate						36 596
Spolu akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania						173 738

Zahraničný subjekt kolektívneho investovania (súvaha aktíva r. 7)	IČO	ISIN	Mena	Počet akcií	Typ akcií	Hodnota akcií k 31. decembru 2021
NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., NOVA Real Estate – podfond 1	043 31 869	CZ0008041845	EUR	274 615	Bez menovitej hodnoty, akcie na meno	1 536 886
NOVA GREEN ENERGY, SICAV, a.s., NOVA Green Energy – podfond 1	087 89 622	CZ0008044815	EUR	3 557 720	Bez menovitej hodnoty, akcie na meno	527 610
Precenenie Nova Real Estate						249 265
Precenenie NOVA Green Energy						-13 520
Spolu akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania						2 300 241

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

Akcie v NOVA GREEN ENERGY, SICAV, A.S. – podfond 1 predstavujú investičné akcie v investičnom fonde s premenlivým základným imaní, s ktorými je v súlade so štatútom tohto fondu spojené právo na podiel na zisku z tohto podfondu, príp. na podiel na likvidačnom zostatku v prípade zániku podfondu s likvidáciou. Tento podfond je zameraný na nové projekty a rozvoj podnikateľských zámerov v odvetví energetiky, so zameraním na malé a stredné podniky v oblasti výroby elektrickej alebo tepelnej energie predovšetkým z obnoviteľných zdrojov.

Číslo riadku	Súvaha aktíva r. 7/Akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	173 738	2 300 241
2.	USD	-	-
3.	CZK	-	-
	Spolu	173 738	2 300 241

V decembri 2022 Fond požiadal o redemáciu 53 110 ks akcií v NOVA Real Estate. Fond k 31. decembru 2022 eviduje pohľadávku vo výške 376 545 EUR, nakoľko redemácia ešte nebola vysporiadaná.

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

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

Číslo riadku	Súvaha r. 12/Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	69	11 415
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčet – súvaha	69	11 415
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	69	11 415

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

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

Štruktúra Záväzkov voči Správцovskej spoločnosti je nasledovná:

Číslo riadku	Súvaha pasíva r. 5/Záväzky voči správцovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Výkonnostná odplata Správцу	91 415	127 665
2.	Základná odplata Správцу	-	8 485
3.	Vstupné poplatky	1	1
4.	Záväzky voči Správцovi (audit)	2 142	2 142
5.	Záväzky voči Správцovi (zrážková daň)	245 800	
	Spolu	339 358	138 293

K 31. decembru 2022 Správцovská spoločnosť pre Fond evidovala záväzky po lehote splatnosti vo výške 247 942 EUR (k 31. decembru 2021: 2 142 EUR).

f) OSTATNÉ ZÁVAZKY (Súvaha pasíva r. 8)

Štruktúra Ostatných záväzkov je nasledovná:

Číslo riadku	Súvaha pasíva r. 8/Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky z prijatých preddavkov od podielnikov	1 199	1 699
2.	Záväzky voči depozitárovi – UniCredit Bank	2 766	10 750
3.	Dohad za audit	4 998	4 998
4.	Záväzky za výstupný poplatok za redemáciu NREF	-	27 204
	Spolu	8 963	46 651

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

Štruktúra Výnosov z úrokov je nasledovná:

Číslo riadku	VZaS r. 1/Výnosy z úrokov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	-	-
2.	Vklady	-	-
3.	Úroky z úverov poskytnutých realitným spoločnostiam	310 673	439 518
	Spolu	310 673	439 518

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

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

Číslo riadku	VZaS r. 3/Výnosy z akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	159 505	260 453
2.	USD	-	-
3.	CZK	-	-
	Spolu	159 505	260 453

Správcovská spoločnosť precenila akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania na základe stanovenia čistej hodnoty ich majetku k 30. novembru 2022 zverejnenej k 15. decembru 2022.

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

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

Číslo riadku	VZaS r. 4/Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	174 380	230 060
2.	USD	-	-
3.	CZK	-	-
	Spolu	174 380	230 060

F. PREHĽAD O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

K 31. decembru 2022 neeviduje Správcovská spoločnosť pre Fond žiadne položky iných aktív a iných pasív.

G. OSTATNÉ POZNÁMKY**a) TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI**

Definíciu spriaznených osôb spĺňajú právnické alebo fyzické osoby, ktoré:

1. priamo alebo nepriamo kontrolujú účtovnú jednotku, sú kontrolovanou účtovnou jednotkou alebo sú kontrolované rovnakou materskou účtovnou jednotkou ako účtovná jednotka,
2. majú v účtovnej jednotke významný vplyv,
3. sú spoločne kontrolovanou účtovnou jednotkou účtovnej jednotky alebo jej materskej účtovnej jednotky,
4. sú jej pridruženou účtovnou jednotkou,
5. sú kľúčovou riadiacou osobou účtovnej jednotky alebo v jej materskej účtovnej jednotke,
6. sú blízkym príbuzným fyzickej osoby podľa prvého bodu alebo piateho bodu,
7. sú účtovnou jednotkou, ktorá je kontrolovaná, spoločne kontrolovaná alebo v ktorej majú významný vplyv alebo významné hlasovacie práva fyzické osoby podľa piateho bodu alebo šiesteho bodu.

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

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

Fond k 31. decembru 2022 neeviduje žiadne pohľadávky ani záväzky voči spriazneným osobám

Štruktúra pohľadávok a záväzkov voči spriazneným osobám k 31. decembru 2021 je nasledovná:

Položka súvahy	Ostatné spriaznené osoby	Spolu
Podiely v realitných spoločnostiach	1 959 546	1 959 546
Pohľadávky v realitných spoločnostiach	4 869 498	4 869 498
Aktíva spolu	6 829 044	6 829 044
Ostatné záväzky	-	-
Záväzky spolu	-	-

Štruktúra výnosov a nákladov voči spriazneným osobám za rok končiaci 31. decembra 2022 bola nasledovná:

Položka výkazu ziskov a strát	Ostatné spriaznené osoby	Spolu
Výnosy z úrokov	310 673	310 673
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	174 380	174 380
Výnosy spolu	485 053	485 053
Náklady	-	-
Náklady spolu	-	-

Štruktúra výnosov a nákladov voči spriazneným osobám za rok končiaci 31. decembra 2021 bola nasledovná:

Položka výkazu ziskov a strát	Ostatné spriaznené osoby	Spolu
Výnosy z úrokov	439 518	439 518
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	230 060	230 060
Výnosy spolu	669 578	669 578
Náklady	-	-
Náklady spolu	-	-

Počet podielov Fondu vlastnených spriaznenými stranami je nasledovný:

	31. december 2022		31. december 2021	
	Počet podielov (ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)	Počet podielov (ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)
Spriaznená strana				
Sesterská spoločnosť	-	-	82 100 000	92,92
Ostatné spriaznené osoby	-	-	838 552	0,95
Spolu	-	-	82 938 552	93,87

Medzi spriaznené osoby patria členovia predstavenstva a dozornej rady Správčovskej spoločnosti a ich rodinní príslušníci a k 31. decembru 2021 aj sesterská spoločnosť Arca Capital Slovakia, a.s.

b) KONCENTRÁCIA PODIELNIKOV

Najväčší podielnik Fondu k 31. decembru 2022 vlastní 28,18% podielu NAV podielového Fondu (k 31. decembru 2021: 92,92%).

c) VÝNOSY NA PODIEL

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

Popis	K 31. decembru 2022	K 31. decembru 2021
Hodnota podielového listu	0,117030	0,111649
Výkonnosť Fondu za rok v percentách	4,82%	5,23%

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

d) VÝPOČET HODNOTY MAJETKU PODIELOVÉHO FONDU

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

Popis	Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty PL k 31.12.2022	Hodnota podľa účtovníctva v EUR k 31.12.2022
Akcie v podielových fondoch	173 738	173 738
Ostatné aktíva	377 976	377 976
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	69	69
Aktíva spolu	551 783	551 783
Závazky voči správcovskej spoločnosti	339 358	339 358
Ostatné záväzky	8 963	8 963
Závazky spolu	348 321	348 321
ČISTÁ HODNOTA MAJETKU FONDU	203 462	203 462
Počet podielov	1 738 547	1 738 547
Cena podielového listu k 31. decembru 2022	0,117030	0,117030

Popis	Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty PL 31.12.2021	Hodnota podľa účtovníctva v EUR k 31.12.2021
Akcie v realitných spoločnostiach	1 959 546	1 959 546
Akcie v podielových fondoch	2 300 241	2 300 241
Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	4 905 549	4 869 498
Ostatné aktíva	906 815	906 812
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	11 415	11 415
Aktíva spolu	10 083 566	10 047 512
Závazky voči správcovskej spoločnosti	138 293	138 293
Ostatné záväzky	80 705	44 651
Závazky spolu	218 998	182 944
ČISTÁ HODNOTA MAJETKU FONDU	9 864 568	9 864 568
Počet podielov	88 353 516	88 353 516
Cena podielového listu k 31. decembru 2021	0,111649	0,111649

e) ÚDAJE O RIZIKÁCH, KTORÝM PODLIEHA PODIELOVÝ FOND

Popis rizík

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

Riziko realitného sektora

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

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

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

Trhové riziko

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

Úrokové riziko

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

Akciové riziko

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

Kreditné riziko

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

Menové riziko

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

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

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

Riziko likvidity

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

Riziko vyrovnaní obchodu

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

Riziko koncentrácie

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

Riziko kolísania hodnoty investície

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

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

Celkový rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

Metódy používané na meranie, sledovanie a riadenie rizík

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

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

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

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

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

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

f) UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI

Dňa 31.01.2023 rozhodlo predstavenstvo Správcovskej spoločnosti o zrušení Fondu. Na základe dostupných informácií je možné odhadovať, že Fond bude po zavŕšení jednotlivých krokov súvisiacich so zrušením Fondu, zrušený najneskôr do 30.09.2023.

Zostavené dňa: 27. marca 2023



Mgr. Pavel Bodlák
(predseda predstavenstva)



Ing. Radko Semančík
(člen predstavenstva)