

Korunový realitný fond, o.p.f.
IAD Investments, správ., 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

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti IAD Investments, správ. spol., a. s. („Spoločnosť“) spravujúcej podielový fond Korunový realitný fond, o.p.f., IAD Investments, 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 jeho činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- 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 dospějeme 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 auditorských 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. Štefan Karšay
Licencia UDVA č. 1210

Bratislava, 28. apríla 2023

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

k 31.12.2022

LEI

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 8 3 8 1 9 3

Účtovná závierka

☒
☐
☐

riadna

mimoriadna

priebežná

☐

schválená

Zostavená za obdobie

mesiac

od 0 1
do 1 2

rok

2 0 2 2
2 0 2 2

IČO

1 7 3 3 0 2 5 4

SK

6 6 . 3 0 . 0

NACE

(vyznačí sa

☒)

Bezprostredne

predchádzajúce

obdobie

mesiac

od 0 1
do 1 2

rok

2 0 2 1
2 0 2 1

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

I A D I n v e s t m e n t s , s p r á v . s p o l . , a . s .

Názov spravovaného fondu

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

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

M A L Ý T R H

Číslo

2 / A

PSČ

8 1 1 0 8

Obec

B R A T I S L A V A

Telefónne číslo

/

Faxové číslo

/

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

31.03.2023

Schválená dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:

LEI|ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Názov spravovaného fondu

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

S Ú V A H A

k 31.12.2022

v eurách

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Aktíva	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	3 247 650	2 950 179
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	-	-
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Podielové listy	3 171 635	2 878 249
8.	Dlhopisy	-	-
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	-	-
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	-	-
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	76 015	71 930
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	242 705	95 172
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	242 705	95 172
13.	Ostatný majetok	-	-
	Aktíva spolu	3 490 355	3 045 351

LEI|ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Názov spravovaného fondu

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

S Ú V A H A

k 31.12.2022

v eurách

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	2 512	3 238
1.	Krátkodobé úvery	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov	-	-
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	859	1 500
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	1 653	1 738
II.	Vlastné imanie	3 487 843	3 042 113
9.	Podielové listy, z toho	3 487 843	3 042 113
a)	Fondy z ocenenia	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	375 912	283 592
	Pasíva spolu	3 490 355	3 045 351

LE|ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Názov spravovaného fondu

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

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
v eurách
za 12 mesiacov roku 2022

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	6	8
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	6	8
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	-	-
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	-	-
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľností	-	-
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov	163 388	136 219
7./d.	Čistý zisk/strata z devíz	3 910	2 235
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	218 036	154 177
I.	Výnos z majetku vo фонде	385 340	292 639
f.	Transakčné náklady	-	-
g.	Náklady na odplaty a provízie	1 873	1 437
II.	Čistý výnos z majetku vo фонде	383 467	291 202
h.	Náklady na financovanie fondu	720	720
h.1.	náklady na úroky	-	-
h.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	720	720
III.	Čistý zisk / strata zo správy majetku vo фонде	382 747	290 482
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	634	567
j.	Náklady na odplatu za správu fondu	5 708	5 102
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	493	1 221
A:	Zisk alebo strata fondu	375 912	283 592

LEI ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Názov spravovaného fondu

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

POZNÁMKY

účtovnej závierky zostavenej
k 31.12.2022
v eurách

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

Malý trh 2/A

811 08 Bratislava

Názov podielového fondu je Korunový realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. v skrátenej podobe Korunový realitný fond (ďalej len „Podielový fond“).

- Podielový fond vznikol dňa 22.11.2016 rozhodnutím Národnej banky Slovenska č.ODT-9906/2016-3.
- Vydávanie podielových listov sa začalo 17.1.2017. Podielový fond nemá právnu subjektivitu a je vytvorený na dobu neurčitú.
- Majetok v podielovom fonde je spoločným majetkom podielnikov podielového fondu.

Správcovská spoločnosť

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

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

Priamou materskou spoločnosťou správčovskej spoločnosti je spoločnosť Pro Partners Holding, a.s. Materskou spoločnosťou celej skupiny je spoločnosť Aspius holding, s.r.o. so sídlom Malý trh 2/A Bratislava, 811 08, IČO: 54 256 283, ktorá vlastní akcie Pro Partners Holding, a.s. vo výške podielu na jej základnom imaní 99,43 %.

Internetová stránka správčovskej spoločnosti je www.iad.sk.

Hlavná činnosť správčovskej spoločnosti

Hlavným predmetom činnosti správčovskej spoločnosti je:

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

LE|ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Názov spravovaného fondu

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

Členovia predstavenstva a dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31.12.2022**Predstavenstvo**

Predseda: Ing. Vladimír Bencz

Členovia: Peter Lukáč, MBA

Mgr. Vladimír Bolek

Dozorná rada

Predseda: Ing. Róbert Bartek

Členovia: Ing. Vanda Vránska

Ing. Miroslav Vester

Depozitár

Depozitárom podielového fondu je Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Žitkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140.

Investičný profil fondu

Korunový realitný fond je vytvorený ako špeciálny podielový fond nehnuteľností. Podielový fond patrí medzi verejné špeciálne podielové fondy a má formu otvoreného podielového fondu a je zberným fondom. Názov hlavného fondu je Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s. (ďalej len „Hlavný fond“). Zameraním investičnej politiky je investovať majetok Podielového fondu najmä do podielových listov Hlavného fondu. Podielový fond je denominovaný v českej korune a majetok investuje najmä do aktív denominovaných v eurách. Hlavný fond investuje najmä do realitných aktív: nehnuteľností v oblasti bývania, administratívy, logistiky, obchodu a cestovného ruchu formou priamych investícií, ako aj nepriamo prostredníctvom investícií do realitných spoločností v týchto segmentoch realitného trhu.

Investičná stratégia fondu

Investície Podielového fondu do podielových listov Hlavného fondu tvoria najmenej 85% a najviac 100% majetku Podielového fondu. Doplnkový likvidný majetok a finančné deriváty v Podielovom fonde na účely zabezpečenia voči menovému riziku sa pohybujú v intervale 0% až 15% hodnoty majetku v Podielovom fonde. Podielový fond je určený pre investorov s vyváženým vzťahom k riziku, ktorí majú záujem uložiť si svoje peňažné prostriedky na obdobie dlhšie ako 5 rokov.

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

Účtovná závierka bola zostavená za obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 na princípoch časového rozlíšenia nákladov a výnosov a historických cien, s výnimkou cenných papierov oceňovaných reálnou hodnotou.

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

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

Účtovná závierka fondu k 31. decembru 2021 bola schválená valným zhromaždením správcovskej spoločnosti 13.júna 2022.

LE|ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Názov spravovaného fondu

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

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

Účtovná jednotka uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2007 č. MF/25835/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, obsahom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy v znení neskorších zmien a doplnkov.

a) Úrokové výnosy a úrokové náklady

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

b) Náklady na poplatky

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

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

Náklady za služby depozitára sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplaty za služby depozitára“. Na ťarchu majetku vo Fonde sa účtujú poplatky regulovanému trhu, subjektom zabezpečujúcim vyrovnanie obchodov s cennými papiermi, bankám a obchodníkom s cennými papiermi, poplatky za úschovu a správu zahraničných cenných papierov, poplatky za vedenie bankových účtov a prevody finančných prostriedkov, poplatky centrálnemu depozitárovi alebo členovi centrálnemu depozitára a subjektu so sídlom mimo územia Slovenskej republiky s obdobným predmetom činnosti.

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

c) Zrážková daň z príjmu

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

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

LE|ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Názov spravovaného fondu

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

d) Daň z príjmov podielového fondu

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

e) Vydávanie a vyplácanie podielových listov

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

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

f) Ďalšie informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metódach

V zmysle Zákona štatút fondu definuje formu vyplácania výnosov z majetku v podielovom fonde zahrnutím do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov.

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

Pri zostavovaní účtovnej závierky neboli použité žiadne nové účtovné zásady alebo metódy, ktoré by mali vplyv na hospodársky výsledok, resp. čistý majetok Fondu. Údaje v Poznámkach účtovnej závierky sú vykázané na základe Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2018 č. MF/013724/2018-74, ktoré nadobudlo účinnosť 31. decembra 2018.

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

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

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

Ak pre príslušný majetok neexistuje aktívny trh, reálna hodnota tohto majetku sa určí kvalifikovaným odhadom, ako rozdiel súčasnej hodnoty odhadovaných budúcich peňažných príjmov a súčasnej hodnoty odhadovaných budúcich peňažných výdavkov z majetku (ďalej len „súčasná hodnota čistých peňažných príjmov“), s výnimkou peňažných tokov z likvidácie majetku. Pri odhade budúcich peňažných príjmov a peňažných výdavkov z majetku sa vychádza z jeho bežného použitia za bežných podmienok a okolností v danom čase a na danom mieste za predpokladu bežnej vnútornej miery návratnosti kapitálu bežného kupujúceho. Pri diskontovaní peňažných tokov sa použije vhodná úroková miera v závislosti od druhu majetku, účelu jeho použitia, neistoty odhadovaných peňažných tokov o ich hodnote alebo čase, splatnosti peňažných tokov a meny, v ktorej sú peňažné toky ocenené.

LEI|ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Názov spravovaného fondu

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

Na účely zaistenia zmeny reálnej hodnoty zaistovaného majetku alebo záväzku alebo zmeny peňažného toku zo zaistovaného majetku alebo záväzku spôsobenej realizáciou určeného druhu rizika alebo určených druhov rizík fond využíva zaistovacie menové deriváty.

7) Zásady a postupy identifikácie majetku so zníženou hodnotou

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.

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

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

a) Zníženie hodnoty majetku

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

b) Zásady pre tvorbu rezerv

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

C. Prehľad o peňažných tokoch

Ozna- čenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	6	8
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	-	-
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(16 649)	(9 046)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(4 689)	(1 078)
5.	Výnosy z dividend (+)	-	-
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi a komoditami (+)	259 168	141 290
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané finančné nástroje, drahé kovy a komodity (+/-)	-	-
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a komodít (-)	-160 000	(5 704)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a komodít (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	-	-
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	-	-
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzkov na zrážkovú daň z príjmov (+)	(121)	338
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	77 715	125 808
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	-	-
17.	Zmena stavu záväzkov z obstarania nehnuteľností (+/-)	-	-
18.	Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)	-	-
19.	Zmena stavu pohľadávok na dividendy z realitných spoločností (+/-)	-	-
20.	Zníženie/zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	-	-
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	-	-
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované podielové listy/príspevky sporiteľov (+)	614 939	573 983
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	(545 121)	(734 348)
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondu a záväzkov za vrátené PL/pohľadávok z prestupov do fondu (+/-)	-	(76)
24.	Dedičstvá (-)	-	-
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	-	17
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých dlhodobých úverov (+/-)	-	-
28.	Náklady na úroky za dlhodobé úroky (-)	-	-
29.	Zmena stavu záväzkov za úroky za dlhodobé úroky (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	69 818	(160 424)
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.	147 533	(34 616)
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	95 172	129 788
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	242 705	95 172

LEI|ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Názov spravovaného fondu

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

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

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky splatné na požiadanie	242 705	95 172
2.	Vklady v bankách do 24 hodín	-	-
3.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám so splatnosťou dlhšou ako 24 hodín, t. j. termínované vklady v banke	-	-
	Spolu	242 705	95 172

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	3 042 113	2 918 886
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	62 460 871	66 058 924
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,048704	0,044186
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových fondov/príspevky do doplňkových dôchodkových fondov	614 939	573 983
2.	Zisk alebo strata fondu	375 912	283 592
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek za správu dôchodkového fondu/doplňkového dôchodkového fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/ prevedené a vyplatené doplňkové dôchodkové jednotky	(545 121)	(734 348)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	445 730	123 227
A.	Čistý majetok na konci obdobia	3 487 843	3 042 113
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	63 746 765	62 460 871
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,054714	0,048704

LEI|ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Názov spravovaného fondu

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

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

Číslo riadku	7.I. Podielové listy (PL)	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	3 171 635	2 878 249
1.1.	nezaložené	3 171 635	2 878 249
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	-	-
2.1.	nezaložené	-	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	3 171 635	2 878 249

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	3 171 635	2 878 249
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	3 171 635	2 878 249

Číslo riadku	11.I. EUR Deriváty s aktívnym zostatkom	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	úrokové	-	-
1.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
1.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
2.	menové	76 015	71 930
2.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
2.2.	vyrovnávané v čistom	76 015	71 930
3.	akciové	-	-
3.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
3.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
4.	komoditné	-	-
4.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
4.2.	vyrovnávané v čistom	-	-

LEI|ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Názov spravovaného fondu

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

5.	na drahé kovy	-	-
5.2.	vyrovnávané v hrubom	-	-
5.3.	vyrovnávané v čistom	-	-
6.	úverové	-	-
	Spolu	76 015	71 930

Číslo riadku	11.II. EUR Deriváty s aktívnym zostatkom podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	42 539	43 411
3.	Do šiestich mesiacov	9 407	14 236
4.	Do jedného roku	24 069	14 283
5.	Nad jeden rok	-	-
	Spolu	76 015	71 930

Číslo riadku	12. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	18 830	16 421
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné na požiadanie a do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet – súvaha	18 830	16 421
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	18 830	16 421

Číslo riadku	12. CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	223 875	78 751
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné na požiadanie a do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet – súvaha	223 875	78 751
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	223 875	78 751

Pasíva

Číslo riadku	5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti podľa druhu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči správ. spol. - správa	529	885
2.	Záväzky voči správ. spol. - vstupné poplatky	330	615

LEI|ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Názov spravovaného fondu

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

3.	Závazky voči správ. spol. - ostatné	-	-
	Spolu	859	1 500

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky podľa druhu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazky voči depozitárovi	59	98
2.	Závazky voči podielnikom - prijaté preddavky	1 118	84
3.	Závazky - zrážková daň	217	338
4.	Závazky – audítor – výdavky budúcich období	259	1 218
5.	Závazky - ostatné	-	-
	Spolu	1 653	1 738

LEI ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Názov spravovaného fondu

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

Výkaz ziskov a strát

Číslo riadku	1.1 Úroky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	6	8
2.	Vklady	-	-
3.	Dlhové cenné papiere	-	-
	Spolu	6	8

Číslo riadku	6./c. Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Akcie	-	-
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	-	-
4.	Podielové listy	163 388	136 219
	Spolu	163 388	136 219

Číslo riadku	7./d. Zisk/strata z operácií s devízami	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	-	-
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	3 910	2 235
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	3 910	2 235

Číslo riadku	8./e. Zisk/strata z operácií s iným majetkom	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Zisk/strata z operácií s iným majetkom – deriváty	218 013	154 156
2.	Zisk/strata z operácií s iným majetkom – ostatné	23	21
	Spolu	218 036	154 177

Číslo riadku	g. Náklady na odplaty a provízie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bankové poplatky	1 873	1 437
2.	Burzové poplatky	-	-
3.	Poplatky ostatné	-	-
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	-	-
	Spolu	1 873	1 437

LEI ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Názov spravovaného fondu

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

Číslo riadku	h. Náklady na financovanie fondu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Nakupované výkony	-	-
2.	Náklady na dane	-	-
3.	Náklady na register emitenta	720	720
	Spolu	720	720

Číslo riadku	Náklady na odplaty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	634	567
j.	Náklady na odplatu za správu fondu	5 708	5 102
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	493	1 221

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

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Iné aktíva	x	x
1.	Práva na vypožičanie peňažných prostriedkov	-	-
2.	Pohľadávky zo spotových obchodov	-	-
3.	Pohľadávky z termínovaných obchodov	2 821 034	2 869 125
4.	Pohľadávky z európskych opcí	-	-
5.	Pohľadávky z amerických opcí	-	-
6.	Pohľadávky z bankových záruk	-	-
7.	Pohľadávky z ručenia	-	-
8.	Pohľadávky zo záložných práv	-	-
9.	Cenné papiere nadobudnuté zabezpečovacím prevodom práva	-	-
10.	Práva k cudzím veciam a právam	-	-
11.	Hodnoty odovzdané do úschovy a na uloženie	-	-
12.	Hodnoty odovzdané do správy	-	-
13.	Hodnoty v evidencii	-	-
	Iné aktíva spolu	2 821 034	2 869 125

LEI|ÚČ FOND 1-02

3 1 5 7 0 0 9 X 6 C T Y I 8 3 J 1 N 4 2

Názov spravovaného fondu

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

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

Ozna- čenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Iné pasíva	x	x
1.	Závazky na požičanie peňažných prostriedkov	-	-
2.	Závazky zo spotových obchodov	-	-
3.	Závazky z termínovaných obchodov	2 745 019	2 797 195
4.	Závazky z európskych opcíí	-	-
5.	Závazky z amerických opcíí	-	-
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	2 745 019	2 797 195

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

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