



Polročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde k 30.6.2017

podľa § 187 zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov (ZKI)

Správcovská spoločnosť: **IAD Investments, správ. spol., a.s.**, Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava 1

zapísaná na Okresnom súde Bratislava I, dňa 18.10.1991, oddiel Sa, vložka č. 182/B

Podielový fond:

Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.

Údaje o stave a zmene majetku fondu za rok	30.6.2017
1. Stav majetku (v EUR)	
a) Prevoditeľné cenné papiere	9 383 103
aa) akcie	0
ab) dlhopisy	4 987 597
ac) iné cenné papiere	4 395 506
b) Nástroje peňažného trhu	2 066 301
c) Účty v bankách	34 399 846
ca) bežný účet	25 304 222
cb) vkladové účty	9 095 624
d) Iný majetok	97 276 741
e) Celková hodnota majetku	143 125 991
f) Závazky	4 399 740
g) Čistá hodnota majetku	138 726 251
2. Počet podielov podielového fondu v obehú (v ks)	2 100 444 551
3. Čistá hodnota podielu (v EUR)	0,066046
4. Stav cenných papierov a nástrojov peňaž. trhu v majetku v EUR	
a) Prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na trhu kótovaných CP BCP	3 020 893
b) Prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na inom regulovanom trhu	0
c) Prevoditeľné CP z nových emisií podľa § 88 ods. 1 písm. d) ZKI	0
d) Nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. h) ZKI	0
e) Ost. prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. i) ZKI	4 033 006
f) Deriváty prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	0
g) Deriváty neprijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	-8 065
h) Podielové listy iných podielových fondov alebo cenné papiere zahraničných subjektov KI	4 395 506
i) Iný majetok neuvedený v písmenách a) až h)	71 599 307

Členenie portfólia podľa % podielu cenných papierov na celkovom majetku:	
EUR MÚRS Twin City II 47241501	10,79%
EUR MÚRS Trenčín Retail Park a. s. 50189263	19,97%
EUR MÚRS VIVAIO s. r. l. 13973291001	1,13%
EUR MÚRS STAVEBNÝ HOLDING 35879173	1,96%
EUR MÚRS NR Invest 36672785	2,30%
EUR MÚRS CR Invest 36705063	0,40%
EUR MÚRS MT Invest 36786152	2,57%
EUR MÚRS LOGIS Invest 44643004	4,87%
EUR MÚRS RF Invest 46144404	1,54%
EUR MÚRS Nová Nitra I. 46673318	1,01%
EUR MÚRS AQ Invest 47238038	2,27%
EUR MÚRS Wellness Invest, a.s 47240008	0,03%
EUR MÚRS Nová Nitra II 47255820	1,21%
EUR DLH Wellness KOVÁČOVÁ SK4120008723	0,01%
EUR DLH Pro Partners Holding III. SK4120010729	2,11%
EUR DLH Bory Mall 01 SK4120010448	0,21%
EUR DLH Dlhopis Raca03 SK4120012584	0,14%
EUR DLH Dlhopis Pure Energy Bond II. SK4120011164	0,15%
EUR DLH Penta 43 SK4120012519	0,28%
EUR DLH Penta 54 SK4120013004	0,21%
EUR DLH Digital Park 06 SK4120011404	0,36%
EUR ZME SIB-00075:31.10.2016-02.11.2017 ZME-SIB-0075	1,44%
EUR PF ZFP Realitní fond CZ0008474046	1,43%
EUR PF HB REAVIS CE REIF (Sub-Fund) LU0625186423	1,64%
5. Údaje o zmenách v stave portfólia v priebehu roka (EUR)	
Čistá hodnota majetku k 31.12.2016	123 889 448
Nákup cenných papierov	3 006 116
Predaj cenných papierov	9 243 965
Výplata výnosov za rok 2016	0
Čistá hodnota majetku k 30.6.2017	138 726 251
6. Údaje o vývoji majetku v priebehu lehoty na podávanie správ (EUR)	
a) výnosy z akcií,	0
b) výnosy z dlhopisov,	131 633
c) výnosy z iných cenných papierov,	75 134
d) výnosy z nástrojov peňažného trhu,	49 589
e) výnosy z vkladových a bežných účtov,	7 366
f) kapitálové výnosy,	8 490 690
g) iné výnosy,	796
h) výdavky na správu,	1 186 737
i) výdavky na depozitára,	126 585
j) iné výdavky a poplatky,	5 386 614
k) čistý výnos,	2 055 272
l) výplaty podielov na zisku,	0
m) znovu investované výnosy,	0
n) zvýšenie alebo zníženie majetku v PF a zoznam spol., ktoré zapríčinili zníž. majetku v PF z titulu zmien kurzov CP alebo likvidácie spoločnosti: zníženie majetku nenastalo z dôvodu zmien kurzov a v majetku podielového fondu sa nenachádzali CP žiadnej spoločnosti, ktorá by bola v likvidácii.	14 836 803
o) zvýšenie alebo zníženie hodnoty akcií,	0
p) náklady spojené s obchodovaním majetku v podielovom fonde,	0
r) iné zmeny, ktoré sa týkajú majetku alebo záväzkov v podielovom fonde	-2 870 484

7. Porovnanie troch posledných rokov v štruktúre súvahy a výkazu strát:

SÚVAHA (vEUR)			
AKTÍVA	30.6.2017	31.12.2016	31.12.2015
I. Investičný majetok (súčet položiek 1 až 7)	117 793 970	128 263 839	100 958 087
1. Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	38 663 773	-
2. Podiely v realitných spoločnostiach	71 599 307	34 362 936	34 357 651
3. Obstananie nehnuteľností	-	-	-
4. Investície do nehnuteľností	-	-	-
5. Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-	-
6. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	25 649 635	40 923 006	42 629 357
a) krátkodobé	-	-	-
b) dlhodobé	25 649 635	40 923 006	42 629 357
7. Podielové listy otvorených podielových fondov	4 395 506	2 739 576	3 463 656
8. dlhopisy	7 053 898	6 464 015	6 064 704
a) bez kupónov	2 066 301	2 016 712	2 018 685
b) s kupónmi	4 987 597	4 447 303	4 046 019
9. Krátkodobé pohľadávky voči bankám	9 095 624	5 110 533	14 442 719
10. Obrátené repoobchody	-	-	-
11. Deriváty	-	-	-
II. Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	25 332 021	2 895 833	1 126 044
12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	25 304 222	2 895 833	1 125 678
13. Ostatný majetok	27 799	0	366
Aktíva spolu	143 125 991	131 159 672	102 084 131
PASÍVA	30.6.2017	31.12.2016	31.12.2015
I. Závazky (súčet položiek 1 až 8)	4 399 740	7 270 224	613 556
1. Krátkodobé úvery	3 000 000	6 015 781	0
2. Závazky z vrátenia podielov	25 525	73 397	45 775
3. Deriváty	8 064	-	-
4. Repoobchody	-	-	-
5. Závazky voči správcovskej spoločnosti	327 513	239 033	245 245
6. Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-	-
a) krátkodobé	-	-	-
b) dlhodobé	-	-	-
7. Hypotekárne úvery	-	-	-
8. Ostatné záväzky	1 038 638	942 013	322 536
II. Vlastné imanie (súčet položiek 9 až 12)	138 726 251	123 889 448	101 470 575
9. Podielové listy, z toho	138 726 251	123 889 448	101 470 575
a) fondy z ocenenia	-	-	-
b) zisk alebo strata za účtovné obdobie	2 055 272	3 946 145	3 609 914
Pasíva	143 125 991	131 159 672	102 084 131

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2015
1. Výnosy z úrokov	1 079 175	1 909 215	1 942 916
1a. úroky z finančného prenájmu	-	-	-
1b. iné úroky	1 079 175	1 909 215	1 942 916
2. Výnosy z prenájmu	-	-	-
3. Výnosy z podielových listov	75 134	35 020	-
4. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	5 507 346	2 572 522	521 997
5. Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-	-
a. Náklady na predané nehnuteľností	-	-	-
6./b. zisk alebo strata z cenných papierov	15 132	63 621	42 943
7./c. Čistý zisk alebo strata z devíz	18 703	(6 742)	(8 213)
8./d. Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	(7 279)	629	476
I. Výnos z majetku vo фонде	6 688 211	4 574 265	2 500 119
e. Transakčné náklady	896	918	381
f. Náklady na odplaty a provízie	6 180	3 216	2 624
II. Čistý výnos z majetku vo фонде	6 681 135	4 570 131	2 497 114
g. Náklady na financovanie fondu	3 305 929	1 342 895	226 375
g.1. náklady na úroky	55 513	-	-
g.2. výsledok zaistenia úrokov	-	-	-
g.3. náklady na dane a poplatky	3 250 416	1 342 895	226 375
III. Čistý zisk / strata zo správy majetku vo фонде	3 375 206	3 227 236	2 270 739
h. Náklady na odplaty za služby depozitára	126 585	102 880	199 990
i. Náklady na odplatu za správu fondu	1 186 737	965 496	581 538
j. Náklady na audit účtovnej závierky	6 612	6 674	6 860
A. Zisk alebo strata fondu	2 055 272	2 152 186	1 482 351

Ďalšie údaje o фонде	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2015
Celková čistá hodnota majetku (EUR)	138 726 251	109 981 136	97 063 074
Počet podielov v obehu (tis. ks)	2 100 445	1 717 434	1 580 281
Čistá hodnota podielu (EUR)	0,066046	0,064038	0,061421
Počet vydaných podielov (tis. ks)	546 550	316 904	246 016
Suma vydaných podielov (EUR)	35 726 710	20 106 721	149 974 153
Počet vyplatených podielov (tis. ks)	351 148	216 493	119 840
Suma vyplatených podielov (EUR)	22 944 639	13 748 357	72 929 904

8. Počas roka 2017 spoločnosť využívala pri správe majetku v podielovom фонде postupy a nástroje podľa §100 ods. 2 ZKl. Ich využívaním vznikli k 30.06.2017 záväzky vo výške 8 tis. EUR. Celková hodnota záväzkov z činnosti správ. spol. s majetkom v podielovom фонде je 327,5 tis. EUR.

Osobitné údaje týkajúce sa finančných derivátov:

- Podkladová expozícia dosahovaná prostredníctvom finančných derivátov k 30.06.2017: 8 106 tis. CZK.

- Protistranou pri obchodovaní s finančnými derivátmi uzatváranými mimo regulovaného trhu je Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155.

Osobitné údaje týkajúce sa merania a riadenia rizík: celkové riziko týkajúce sa finančných derivátov spoločnosť vypočítava použitím záväzkového prístupu.

9. Správa o výkone hlasovacích práv spojených s cennými papiermi v majetku v podielovom фонде: V roku 2017 sa spoločnosť zúčastnila valných zhromaždení realitných spoločností, v ktorých má Prvý realitný fond, o.p.f. majetkovú účasť.

10. Špeciálny podielový fond nehnuteľností

a) identifikácia každej nehnuteľnosti v majetku špeciálneho podielového fondu a jej hodnota podľa znaleckého posudku

V majetku fondu nie je k 30.06.2017 žiadna nehnuteľnosť

b) údaje o zisku /strate za účt. obd. pri predaji každej nehnuteľnosti

V roku 2017 bola predávaná nehnuteľnosť z majetku vo фонде.

c) pri správe majetku nevyužíva správcovská spoločnosť služby realitnej kancelárie.

12. Údaje o zásadách odmeňovania spoločnosti: Odmena zamestnancov podľa §35 ods. 9 ZKl (v tomto bode ďalej len „zamestnanec“) má pevnú zložku (tzv. mzda zamestnanca) a pohyblivú zložku. Zásady odmeňovania spoločnosti sa vzťahujú na pohyblivé zložky odmeňovania, ktorých výška a poskytovanie je viazané na výsledky hodnotenia výkonnosti resp. na plnenie cieľov súvisiacich s výkonom funkcií zamestnancov.

Spoločnosť vyplatila za rok 2016 zamestnancom pevné zložky celkového odmeňovania vo výške päťstosedemtisíc dvestodeväťdesiat eur a pohyblivé zložky celkového odmeňovania vo výške stojedenásťtisíc stodvadsaťdva eur, pričom počet zamestnancov bol šesťnásť. Priamo z majetku podielového fondu nebol zamestnancom vyplatený žiaden podiel na zisku ani výkonnostný poplatok.

Hodnotenie výkonnosti členov dozornej rady spoločnosti vykonáva valné zhromaždenie IAD, hodnotenie výkonnosti člena predstavenstva spoločnosti vykonávajú nezávisle dvaja iní členovia predstavenstva spoločnosti, hodnotenie výkonnosti zamestnancov vykonáva výkonný riaditeľ spoločnosti. Výška pohyblivej zložky odmeny závisí od výkonnosti zamestnanca, ktorá je kvalifikovane stanovená. Obdobím pre hodnotenie výkonnosti zamestnancov teda tzv. aktuálnym obdobím je rok, t.j. 12 mesiacov, pričom výkonnosť zamestnancov sa hodnotí v poslednom mesiaci aktuálneho obdobia a pozostáva z hodnotenia kľúčových povinností a úloh, schopností, pracovného a sociálneho správania zamestnanca a obsahuje kvantitatívne a/alebo kvalitatívne kritériá (týkajúce sa oddelenia, zamestnanca), ktorých hodnoteniu sa prikladá určité percento váhy z celkového hodnotenia v závislosti od kategórie zamestnanca.

Dozorná rada spoločnosti v roku 2016 preskúmala všeobecné princípy zásad odmeňovania spoločnosti a nemala k nim výhrady. Dozorná rada spoločnosti preskúmala uplatňovanie zásad odmeňovania za rok 2015 u zamestnancov a nemala k spôsobu uplatňovaniu zásad výhrady.

Za rok 2016 sa zásady odmeňovania spoločnosti závažne nemenili.

Vypracoval:

IAD Investments, správ. spol., a.s.

Malý trh 2/A

811 08 Bratislava

IAD Investments, správ. spol., a.s.

V Bratislave 25.08.2017

Ing. Vladimír Bencz, predseda

Mgr. Vladimír Bolek, člen predstavenstva



Individuálna účtovná zvierka k 30.6.2017

Prvý realitný fond, o.p.f.
IAD Investments, správ. spol., a.s.
Malý trh 2/A
811 08 Bratislava

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

fonde kolektívneho investovania, okrem ŠPFN a SKISPS, dôchodkového fondu a doplnkového dôchodkového fondu

k 30.6.2017

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

Daňové identifikačné číslo

Účtovná závierka

 riadna schválená
 mimoriadna
 priebežná

Zostavená za obdobie

mesiac		rok			
od	0 1	2	0	1	7
do	0 6	2	0	1	7

IČO

1 7 3 3 0 2 5 4

Bezprostredne

predchádzajúce

obdobie

mesiac		rok			
od	0 1	2	0	1	6
do	1 2	2	0	1	6

SK

NACE

6 6 . 3 0 . 0

(vyznačí sa)

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 l 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

P r 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:

31.7.2017

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:

Schválená dňa:

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 1-02

Názov spravovaného fondu

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

S Ú V A H A
k 30. 6. 2017
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 7)	117 793 970	128 263 839
1.	obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	38 663 773
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	71 599 307	34 362 936
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	25 649 635	40 923 006
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	25 649 635	40 923 006
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	4 395 506	2 739 576
8.	dlhopisy	7 053 898	6 464 015
a)	bez kupónov	2 066 301	2 016 712
b)	s kupónmi	4 987 597	4 447 303
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	9 095 624	5 110 533
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	25 332 021	2 895 833
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	25 304 222	2 895 833
13.	Ostatný majetok	27 799	-
	Aktíva spolu	143 125 991	131 159 672

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 1-02

Názov spravovaného fondu

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

S Ú V A H A
k 30. 6. 2017
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)	4 399 740	7 270 224
1.	Krátkodobé úvery	3 000 000	6 015 781
2.	Závazky z vrátenia podielov	25 525	73 397
3.	Deriváty	8 064	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	327 513	239 033
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	1 038 638	942 013
II.	Vlastné imanie (súčet položiek 9 až 12)	138 726 251	123 889 448
9.	Podielové listy, z toho	138 726 251	123 889 448
a)	fondy z ocenenia	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	2 055 272	3 946 145
	Pasíva	143 125 991	131 159 672

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

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

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
v eurách
za 6 mesiacov roku 2017

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	1 079 175	1 909 215
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	1 079 175	1 909 215
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	75 134	35 020
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	5 507 346	2 572 522
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľností	-	-
6./b.	zisk alebo strata z cenných papierov	15 132	63 621
7./c.	Čistý zisk alebo strata z devíz	18 703	(6 742)
8./d.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	(7 279)	629
I.	Výnos z majetku vo fonde	6 688 211	4 574 265
e.	Transakčné náklady	896	918
f.	Náklady na odplaty a provízie	6 180	3 216
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	6 681 135	4 570 131
g.	Náklady na financovanie fondu	3 305 929	1 342 895
g.1.	náklady na úroky	55 513	-
g.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
g.3.	náklady na dane a poplatky	3 250 416	1 342 895
III.	Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde	3 375 206	3 227 236
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	126 585	102 880
i.	Náklady na odplatu za správu fondu	1 186 737	965 496
j.	Náklady na audit účtovnej závierky	6 612	6 674
A.	Zisk alebo strata fondu	2 055 272	2 152 186

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

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

C. PREHLAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	1 079 972	2 611 585
2.	Pohľadávky z úrokov, odplát a provízií (-)	-	-
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(4 571 246)	(2 711 986)
4.	Závazky z úrokov, odplát a provízií (+)	88 308	5 137
5.	Výnosy z dividend (+)	75 134	105 057
6.	Pohľadávky za dividendy (-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s CP, drahými kovmi a nehnuteľnosťami(+)	899 604	3 521 672
8.	Pohľadávky za predané CP, drahé kovy a nehnuteľnosti(-)	-	-
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(3 151 249)	(3 012 917)
10.	Závazky na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	-	-
13.	Závazky voči dodávateľom (+)	-	-
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	(6 180)	(11 024)
15.	Závazok na zrážkovú daň z príjmov (+)	6 895	3 265
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(5 578 762)	510 789
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
17.	Závazky z obstarania nehnuteľností (+)	-	-
18.	Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)	-	-
19.	Pohľadávky na dividendy z realitných spoločností (-)	-	-
20.	Zníženie/ zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	22 247 772	(33 190 654)
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	22 247 772	(33 190 654)
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované PL - preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov (+)	35 726 170	44 021 886
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátene PL (+/-),	(22 944 639)	(25 549 158)
23.	Závazky z výstupov z fondov a závazky za vrátené PL/pohľadávky z prestupov do (+/-)	89 903	27 622
24.	Dedičstvá (-)	-	-
25.	Závazky na výplatu dedičstiev (+)	-	-
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	(47 873)	617 484
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých dlhodobých úverov (+/-)	(3 000 000)	6 000 000
28.	Náklady na úroky za dlhodobé úroky (-)	(55 512)	(15 781)
29.	Závazky za úroky za dlhodobé úroky (+)	(15 781)	15 781
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	9 752 268	25 117 834
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.	26 421 278	(7 562 031)
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	8 006 366	15 568 397
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	34 427 644	8 006 366

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

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

D. PREHLAD O ZMENÁCH V ČISTOM MAJETKU FONDU K 30. JÚNU 2017 V EURÁCH

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	123 889 448	101 470 587
a)	počet podielov	1 905 042 611	1 617 023 331
b)	hodnota 1 podielu	0,065029	0,062751
1.	Upísané podielové listy	35 726 170	20 106 721
2.	Zisk alebo strata Fondu	2 055 272	2 152 186
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku Fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu Fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy	(22 944 639)	(13 748 357)
II.	Nárast/ pokles čistého majetku	14 836 803	8 510 550
A.	Čistý majetok na konci obdobia	138 726 251	109 981 137
a)	počet podielov	2 100 444 551	1 717 434 402
b)	hodnota 1 podielu	0,066046	0,064038

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

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

E. POZNÁMKY K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKU A STRÁT**SÚVAHA FONDU****Aktíva****1. Podiely v realitných spoločnostiach**

Číslo riadku	2.II.Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	71 599 307	34 362 936
	Spolu	71 599 307	34 362 936

2. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam

Číslo riadku	6.I Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1	Do jedného mesiaca		-
2	Do troch mesiacov		-
3	Do šiestich mesiacov		-
4	Do jedného roku		-
5	Do dvoch rokov		-
6	Do piatich rokov		22 545 080
7	Nad päť rokov		18 377 926
	Spolu	25 649 635	40 923 006

Číslo riadku	6.I Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1	Do jedného mesiaca		-
2	Do troch mesiacov		-
3	Do šiestich mesiacov		-
4	Do jedného roku		-
5	Do dvoch rokov		23 254 079
6	Do piatich rokov		1 314 280
7	Nad päť rokov		16 354 647
	Spolu	25 649 635	40 923 006

3. Podielové listy

Číslo riadku	7.I. Podielové listy (PL)	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	4 395 506	2 739 576
1.1.	nezaložené	4 395 506	2 739 576
1.2.	založené v repoobchodoch		-
1.3.	založené		-
2.	PL ostatné		-
2.1.	nezaložené		-
2.2.	založené v repoobchodoch		-
2.3.	založené		-
	Spolu	4 395 506	2 739 576

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

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

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	2 349 392	2 739 576
2.	CZK	2 046 114	-
	Spolu	4 395 506	2 739 576

4. Dlhopisy

Zmenka ZME-SIB-0075 v hodnote 2 066 301,37 EUR.

Číslo riadku	8.I.EUR Dlhopisy podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	202 882	-
5.	Do dvoch rokov	-	101 293
6.	Do piatich rokov	4 784 715	4 346 010
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	4 987 597	4 447 303

Číslo riadku	8.II.EUR Dlhopisy podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	21 311	101 293
3.	Do šiestich mesiacov	306 159	-
4.	Do jedného roku	3 223 775	20 764
5.	Do dvoch rokov	-	3 602 126
6.	Do piatich rokov	1 436 352	723 120
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	4 987 597	4 447 303

Číslo riadku	8.III.EUR Dlhopisy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Dlhopisy bez kupónov	2 066 301	-
1.1.	nezaložené	2 06 6301	-
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi	4 987 597	4 447 303
2.1.	nezaložené	4 97597	4 447 303
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	7 053 898	4 447 303

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

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

5. Krátkodobé pohľadávky

Číslo riadku	9.I.EUR. Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1	Do jedného mesiaca	-	1 505 192
2	Do troch mesiacov	6 000 008	-
3	Do šiestich mesiacov	-	1 017 248
4	Do jedného roku	3 095 616	2 588 293
	Spolu	9 095 624	5 110 533

Číslo riadku	9.I.EUR. Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1	Do jedného mesiaca	-	1 505 192
2	Do troch mesiacov	6 000 008	-
3	Do šiestich mesiacov	-	1 536 838
4	Do jedného roku	3 095 616	2 068 503
	Spolu	9 095 624	5 110 533

Číslo riadku	9.III.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	9 095 624	5 110 533
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	9 095 624	5 110 533

6. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Číslo riadku	12. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	24 921 375	2 791 011
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	24 921 375	2 791 011
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	24 921 375	2 791 011

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

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

Číslo riadku	12. CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	382 846	104 822
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčtet - súvaha	382 846	104 822
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	382 846	104 822

8. Ostatný majetok

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Ostatné pohľadávky	27 799	-
	Spolu	27 799	-

Pasíva

1. Krátkodobé úvery

Číslo riadku	1.I. Krátkodobé záväzky voči bankám podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	6 015 781
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	3 000 000	-
	Spolu	3 000 000	6 015 781

Číslo riadku	1.II. Krátkodobé záväzky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	6 015 781
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	3 000 000	-
	Spolu	3 000 000	6 015 781

V tabuľkách 1.I. Krátkodobé záväzky voči bankám podľa dohodnutej splatnosti a 1.II. Krátkodobé záväzky voči bankám podľa zostatkovej doby splatnosti, sú vykázané dlhodobé záväzky voči bankám, nakoľko obsahová náplň tabuliek k riadku 1. Súvahy, časť Pasíva nezahŕňa iné rozdelenie.

2. Záväzky z vrátenia podielov

Číslo riadku	2. Záväzky z vrátenia podielov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky z vrátenia podielov	25 525	73 397
	Spolu	25 525	73 397

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

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

3. Deriváty s pasívnym zostatkom

Číslo riadku	3.I.Deriváty s pasívnym zostatkom	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	úrokové	-	-
1.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
1.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
2.	menové	8 064	-
2.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
2.2.	vyrovnávané v čistom	8 064	-
3.	akciové	-	-
3.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
3.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
4.	komoditné	-	-
4.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
4.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
5.	úverové	-	-
	Spolu	8 064	-

4. Závazky voči správcovskej spoločnosti

Číslo riadku	5. Závazky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazky voči správ. spol. - správa fondu	205 239	183 280
2.	Závazky voči správ. spol. - poplatky	122 274	55 753
	Spolu	327 513	239 033

5. Ostatné závazky

Číslo riadku	8. Ostatné závazky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazky voči depozitárovi	21 892	19 550
2.	Závazky voči podielnikom - prijaté preddavky	995 766	905 863
3	Závazky - zrážková daň	14 571	7 676
4	Závazky - audítor	6 409	6 620
6	Závazky - dodávateľa	-	2 304
	Spolu	1 038 638	942 013

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

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

Výkaz ziskov a strát**1. Výnosy z úrokov**

Číslo riadku	1.1. Úroky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	421	56
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady	6 945	30 159
4.	Dlhové cenné papiere	181 222	138 671
5.	Úrok z pôžičky	890 587	1 739 329
	Spolu	1 079 175	1 909 215

2. Výnosy z podielových listov

Číslo riadku	3. Výnosy z podielových listov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Otvorené podielové fondy	75 134	35 020
2.	Uzatvorené podielové fondy	-	-
3.	Špeciálne podielové fondy	-	-
4.	Špeciálne podielové fondy nehnuteľností	-	-
	Spolu	75 134	35 020

3. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach

Číslo riadku	4. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	5 507 346	2 572 522
	Spolu	5 507 346	2 572 522

4. Zisk/strata z cenných papierov

Číslo riadku	6/b.. Zisk/strata z cenných papierov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Výnosy z predaja a precenenia cenných papierov	94 198	133 627
2.	Náklady z predaja a precenenia cenných papierov	(79 066)	(70 006)
	Spolu	15 132	63 621

5. Zisk/Strata z devízových operácií

Číslo riadku	7./c. Zisk/strata z devíz	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	CZK	18 703	(6 742)
	Spolu	18 703	(6 742)

LEI

3 1 5 7 0 0 H A X V L 3 7 D Y Q H J 1 6

ÚČ FONDNEH 3-02

Názov spravovaného fondu

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

6. Zisk/Strata z operácií s iným majetkom

Číslo riadku	8./d.. Zisk/strata z predaja iného majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1	Výnosy zo zániku záväzkov	-	-
2	Výnosy -halierové vyrovnanie	796	629
3	Zisk/strata z derivátov	(8 075)	-
	Spolu	(7 279)	629

7. Transakčné náklady

Číslo riadku	e. Transakčné poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Transakcie	896	918
	Spolu	896	918

8. Bankové poplatky a iné poplatky

Číslo riadku	i. Bankové poplatky a iné poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bankové poplatky	6 180	3 216
2.	Burzové poplatky	-	-
3.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	-	-
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	-	-
	Spolu	6 180	3 216

9. Náklady na financovanie fondu

Číslo riadku	g. Náklady na financovanie fondu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
g1	Náklady na úroky	55 513	-
g2	výsledok zaistenia úrokov	-	-
g3	náklady na dane a poplatky	3 250 416	1 342 895
	Spolu	3 305 929	1 342 895

10. Náklady na odplatu

Číslo riadku	k. Náklady na odplatu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
h.	Náklady na odplatu za služby depozitára	126 585	102 880
i.	odplatu za správu fondu	1 186 737	965 496
j.	náklady na audit účtovnej závierky	6 612	6 674

Náklady na odplatu za správu fondu

