

**Správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom vo fonde za kalendárny rok 2019**

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:

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

<b>Údaje o stave a zmene majetku fondu za rok</b>	<b>2019</b>
<b>1. Stav majetku (EUR)</b>	
a) Prevoditeľné cenné papiere	2 886 706
aa) akcie	0
ab) dlhopisy	0
ac) cp iných štandardných fondov, cp iných európskych štandardných fondov, cp iných otvorených špeciálnych fondov alebo cp iných zahraničných subjektov kol.investovania	2 886 706
aca) cp subjektov kol.investovania spravovaných správ.spol.	2 886 706
ad) iné cenné papiere	0
b) Nástroje peňažného trhu	0
c) Účty v bankách	203 656
ca) bežný účet	203 656
cb) vkladové účty	0
d) Iný majetok	21 340
e) Celková hodnota majetku	3 111 702
f) Závazky	6 809
g) Čistá hodnota majetku	3 104 893
<b>2. Počet podielov fondu v obehu (v ks)</b>	<b>70 525 841</b>
<b>3. Čistá hodnota podielu (EUR)</b>	<b>0,044025</b>
<b>4. Stav cp a nástrojov peňaž.trhu v majetku (EUR)</b>	
a) Prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na trhu kótovaných CP BCP	0
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	0
f) Deriváty prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	0
g) Deriváty neprijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	21 340
h) Podielové listy iných fondov alebo cp zahraničných subjektov KI	2 886 706
i) Iný majetok neuvedený v písmenách a) až h)	0
<b>Podiel aktív podľa štatistickej klasifikácie ekonomických činností (A až U) (EUR)</b>	
A - Poľnohospodárstvo, lesníctvo a rybolov	0
B - Ťažba a dobývanie	0
C - Priemyselná výroba	0
D - Dodávka elektriny, plynu, pary a studeného vzduchu	0
E - Dodávka vody; čistenie a odvod odpadových vôd, odpady a služby odstraňovania odpadov	0
F - Stavebníctvo	0
G - Veľkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidiel a motocyklov	0
H - Doprava a skladovanie	0
I - Ubytovacie a stravovacie služby	0

J - Informácie a komunikácia	0
K - Finančné a poisťovacie služby	2 886 706
L - Činnosti v oblasti nehnuteľností	0
M - Odborné, vedecké a technické činnosti	0
N - Administratívne a podporné služby	0
O - Verejná správa a obrana; povinné sociálne zabezpečenie	0
P - Vzdelávanie	0
Q - Zdravotníctvo a sociálna pomoc	0
R - Umenie, zábava a rekreácie	0
S - Ostatné činnosti	203 656
T - Činnosti domácností ako zamestnávateľov; nediferencované činnosti v domácnostiach produkujúce tovary a služby na vlastné použitie	0
U - Činnosti extrateritoriálnych organizácií a združení	0
<b>Podiel aktív podľa geografického členenia (EUR)</b>	
1. Slovenská republika	3 090 362
2. Európa	0
z toho: Eurozóna	0
3. Severná Amerika	0
4. Ázia	0
5. ostatný svet	0
<b>Členenie portfólia podľa % podielu cenných papierov na celkovom majetku:</b>	
EUR PF Prvý realitný fond, o.p.f. PRFIAD	92,77%
<b>5. Údaje o zmenách v stave portfólia v priebehu roka (EUR)</b>	
Čistá hodnota majetku k 31.12.2018	3 402 542
Nákup cenných papierov	0
Predaj cenných papierov	545 000
Výplata výnosov za rok 2019	0
Čistá hodnota majetku k 31.12.2019	3 104 893
<b>6. Údaje o vývoji majetku v priebehu lehoty na podávanie správ (EUR)</b>	
a) výnosy z akcií,	0
b) straty z akcií,	0
c) výnosy z dlhopisov,	0
d) straty z dlhopisov	0
e) výnosy z cp iných štandardných fondov, z cp iných európskych štandardných fondov, z cp iných otvorených špeciálnych fondov alebo výnosy z cp iných zahraničných subjektov kol.investovania	0
ea) výnosy z cp subjektov kol investovania spravovaných správ. spol.	0
f) straty z cp iných štandardných fondov, z cp iných európskych štandardných fondov, z cp iných otvorených špeciálnych fondov alebo straty z cp iných zahraničných subjektov kol.investovania,	0
fa) straty z cp subjektov kol.investovania spravovaných správ.spol.	0
g) výnosy z iných cp,	0
h) straty z iných cp,	0
i) výnosy z nástrojov peňažného trhu,	0
j) straty z nástrojov peňažného trhu,	0
k) výnosy z vkladových a bežných účtov	4
l) straty z vkladových a bežných účtov,	0
m) výnosy z operácií s derivátmi,	150 611
n) straty z operácií s derivátmi	79 001
o) výnosy z devízových operácií,	2 914
p) straty z devízových operácií	2 866
q) kapitálové výnosy,	150 786
r) iné výnosy,	17
s) náklady na správu,	5 565
t) náklady na depozitára,	618
u) iné výdavky a poplatky,	22 268
v) čistý výnos,	194 014

w) výplaty podielov na zisku,		
x) znovu investované výnosy,		
y) zvýšenie majetku alebo zníženie majetku vo fonde a zoznam spol., ktoré zapríčinili zníž. majetku vo fonde z dôvodu zmien kurzov CP alebo likvidácie spoločnosti	-	414 756
z) zvýšenie hodnoty akcií alebo zníženie hodnoty akcií,		
aa) náklady spojené s obchodovaním majetku vo fonde,		0
ab) iné zmeny, ktoré sa týkajú majetku alebo záväzkov vo fonde		3 508

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

**SÚVAHA (v EUR)**

<b>AKTÍVA</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>I. Investičný majetok (súčet položiek 1 až 9)</b>	<b>2 908 046</b>	<b>3 322 802</b>	<b>3 649 885</b>
1. Dlhopisy oceňované umorovanou hodnotou	-	-	-
a) bez kupónov	-	-	-
b) s kupónmi	-	-	-
2. Dlhopisy oceňované reálnou hodnotou	-	-	-
a) bez kupónov	-	-	-
b) s kupónmi	-	-	-
3. Akcie a podiely v obchodných spoločnostiach	-	-	-
a) obchodovateľné akcie	-	-	-
b) neobchodovateľné akcie	-	-	-
c) podiely v obchodných spoločnostiach, ktoré nemajú formu cenného papiera	-	-	-
d) obstaranie neobchodovateľných akcií a podielov v obchodných spoločnostiach	-	-	-
4. Podielové listy	2 886 706	3 299 836	3 621 420
a) otvorených podielových fondov	2 886 706	3 299 836	3 621 420
b) ostatné	-	-	-
5. Krátkodobé pohľadávky	-	-	-
a) krátkodobé vklady v bankách	-	-	-
b) krátkodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	-	-	-
c) iné	-	-	-
d) obrátené repoobchody	-	-	-
6. Dlhodobé pohľadávky	-	-	-
a) dlhodobé vklady v bankách	-	-	-
b) dlhodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	-	-	-
7. Deriváty	21 340	22 966	28 465
8. Drahé kovy	-	-	-
9. Komodity	-	-	-
<b>II. Neinvestičný majetok (súčet položiek 10 a 11)</b>	<b>203 656</b>	<b>83 041</b>	<b>139 478</b>
10. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	203 656	83 041	139 478
11. Ostatný majetok	-	-	-
<b>Aktíva spolu</b>	<b>3 111 702</b>	<b>3 405 843</b>	<b>3 789 363</b>
<b>PASÍVA</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>I. Záväzky (súčet položiek 1 až 8)</b>	<b>6 809</b>	<b>3 301</b>	<b>6 261</b>
1. Záväzky voči bankám	-	-	-
2. Záväzky z vrátenia podielov/ukončenia sporenia/ukončenia účasti	197	-	391
3. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	1 177	1 904	2 227
4. Deriváty	-	567	-
5. Repoobchody	-	-	-
6. Záväzky z vypožičania finančného majetku	-	-	-
7. Záväzky z vypožičania drahých kovov a komodít	-	-	-
8. Ostatné záväzky	5 435	830	3 643
<b>II. Vlastné imanie</b>	<b>3 104 893</b>	<b>3 402 542</b>	<b>3 783 102</b>
9. Podielové listy/Dôchodkové jednotky/Doplňkové dôchodkové jednotky, z toho	3 104 893	3 402 542	3 783 102
a) zisk alebo strata za účtovné obdobie	194 014	92 025	215 926
<b>Pasíva spolu</b>	<b>3 111 702</b>	<b>3 405 843</b>	<b>3 789 363</b>
<b>VÝKAZ ZISKOV A STRÁT</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
1. Výnosy z úrokov	4	-	6

1.1. úroky	4	-	6
1.2./a. výsledok zaistenia	-	-	-
1.3./b. zrušenie zníženia hodnoty príslušného majetku/zníženie hodnoty príslušného majetku	-	-	-
2. Výnosy z podielových listov	-	-	-
3. Výnosy z dividend a z iných podielov na zisku	-	-	-
3.1. dividendy a iné podiely na zisku	-	-	-
3.2. výsledok zaistenia	-	-	-
4./c. Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	131 869	118 416	82 520
5./d. Zisk/strata z operácií s devízami	48	237	(2 389)
6./e. Zisk/strata z derivátov	-	-	-
7./f. Zisk/strata z operáciami s drahými kovmi a komoditami	-	-	-
8./g. Zisk/strata z operácií s iným majetkom	71 627	(8 539)	143 060
<b>I. Výnos z majetku vo фонде</b>	<b>203 548</b>	<b>110 114</b>	<b>223 197</b>
h. Transakčné náklady	-	180	-
i. Bankové a iné poplatky	1 315	2 317	1 117
<b>II. Čistý výnos z majetku vo фонде</b>	<b>202 233</b>	<b>107 617</b>	<b>222 080</b>
j. Náklady na financovanie fondu	720	720	600
j.1. náklady na úroky	-	-	-
j.2. zisky/straty zo zaistenia úrokov	-	-	-
j.3. náklady na dane a poplatky	720	720	600
<b>III. Čistý zisk / strata zo správy majetku vo фонде</b>	<b>201 513</b>	<b>106 897</b>	<b>221 480</b>
k. Náklady na	5 565	6 944	3 880
k.1. odplatu za správu fondu	5 565	6 944	3 880
k.2. odplatu za zhodnotenie majetku v dôchodkovom фонде/doplňkovom dôchodkovom фонде	-	-	-
l. Náklady na odplaty za služby depozitára	618	771	431
m. Náklady na audit účtovnej závierky	1 316	7 157	1 243
<b>A. Zisk alebo strata za účtovné obdobie</b>	<b>194 014</b>	<b>92 025</b>	<b>215 926</b>

<b>Ďalšie údaje o фонде*</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Celková čistá hodnota majetku (EUR)	3 104 893	3 402 542	3 783 102
Počet podielov v obehu (tis. ks)	70 526	82 225	93 839
Čistá hodnota podielu (EUR)	0,044025	0,041381	0,040315
Počet vydaných podielov (tis. ks)	7 112	4 617	98 138
Suma vydaných podielov (EUR)	306 760	193 491	3 734 926
Počet vyplatených podielov (tis. ks)	18 811	16 231	4 299
Suma vyplatených podielov (EUR)	794 841	662 152	167 750

\* údaje sú z účtovnej závierky fondu k 31.12.

8. Údaje o využívaných postupoch a nástrojoch podľa § 100 ods. 2, najmä údaje o hodnote záväzkov, ktoré vznikli ich využívaním, a údaje o celkovej hodnote záväzkov z činnosti správcovskej spoločnosti s majetkom vo фонде: Počas roka 2019 spoločnosť využívala pri správe majetku v podielovom фонде postupy a nástroje podľa §100 ods. 2 ZKl. Ich využívaním nevznikli k 31.12.2019 záväzky. Celková hodnota záväzkov z činnosti správ. spol. s majetkom v podielovom фонде je 1,2 tis. EUR.

Osobitné údaje týkajúce sa finančných derivátov:

- Podkladová expozícia dosahovaná prostredníctvom finančných derivátov k 31.12.2019: 2 881 tis. EUR

- Protistranou pri obchodovaní s finančnými derivátmi uzatváranými mimo regulovaného trhu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336.

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 fonde:** V roku 2019 sa spoločnosť v mene podielového fondu nezúčastnila na žiadnom valnom zhromaždení.

**Informácie o uplatňovaní zásad zapájania podľa § 78 ods. 4 zákona o cenných papieroch**

V zmysle investičnej stratégie fond neinvestuje do akciových spoločností.

**Informácie podľa § 48 ods. 12 zákona o kolektívnom investovaní v spojení s § 78a ods. 1 zákona o cenných papieroch**

Korunový realitný fond je zberný fond Prvého realitného fondu a je denominovaný v mene česká koruna. Fond replikuje výkonnosť Prvého realitného fondu nákupom jeho podielov a využitia menových zabezpečovacích inštitútov menového páru CZK/EUR. Na jeho výkonnosť má tak okrem výkonnosti Prvého realitného fondu ako podkladového aktíva dodatočný vplyv cena menových zabezpečovacích inštitútov. Investície do podielových listov Prvého realitného 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. Doplnkový likvidný majetok tvoria najmä peňažné prostriedky v hotovosti a na bežných účtoch, vklady na bežných účtoch a na vkladových účtoch so splatnosťou na požiadanie alebo s lehotou splatnosti do 12 mesiacov.

Zloženie portfólia fondu je uvedené vyššie v bode 4. Stav CP a nástrojov peňažného trhu v majetku v EUR o zložení portfólia.

Obrat portfólia (PTR) za rok 2019 bol 0%, náklady na obrat portfólia sú uvedené vyššie v bode 6. písm. aa) náklady spojené s obchodovaním majetku vo fonde.

**10. Verejný špeciálny fond nehnuteľností:**

- |  |  |
|--|--|
| a) identifikácia každej nehnuteľnosti v majetku špeciálneho podielového fondu a jej hodnota,                                 | V majetku fondu nie je k 31.12.2019 žiadna nehnuteľnosť.                         |
| b) údaje o zisku alebo strate za účt. obd. pri predaji každej nehnuteľnosti,   | V roku 2019 nebola predávaná nehnuteľnosť z majetku vo fonde.                    |
| c) údaje o realitných kanceláriách, ktorých služby správ.spol. využíva pri správe majetku v špeciálnom fonde nehnuteľností . | Pri správe majetku nevyužíva správcovská spoločnosť služby realitnej kancelárie. |

**12. Údaje o zásadách odmeňovania spoločnosti:** Celková odmena zamestnancov spoločnosti má pevnú zložku (tzv. mzda zamestnanca) a pohyblivú zložku. Spoločnosť vyplatila za rok 2019 zamestnancom celkové odmeny vo výške jeden milión

tristošesťdesiatštyri tisícdeväťstošesťdesiattri eur, z toho pevné zložky boli vyplatené vo výške jeden milión jedenásťtisícšesťdesiatjeden eur a pohyblivé zložky vo výške tristoštyridsaťdeväťtisícdeväťstodva eur, pričom počet zamestnancov, ktorým boli vyplatené, bol štyridsaťdeväť. Priamo z majetku podielového fondu nebol zamestnancom vyplatený žiaden podiel na zisku ani výkonnostný poplatok.

Celková odmena zamestnancov podľa §33 ods. 9 ZKl (zamestnanci, ktorých práca má vplyv na rizikový profil fondu, v tomto bode ďalej len „určený zamestnanec“), ktorú spoločnosť vyplatila za rok 2019 určeným zamestnancom bola vo výške osemstosedemdesiatštyritisíc sedemstosedemdesiatosem eur, z toho pevné zložky boli vyplatené vo výške šesťstoštrnásťtisícristotridsaťštyri eur a pohyblivé zložky vo výške dvestošesťdesiatštyristoštyridsaťštyri eur. Hodnotenie výkonnosti členov dozornej rady spoločnosti vykonáva valné zhromaždenie spoločnosti, hodnotenie výkonnosti členov predstavenstva spoločnosti a výkonného riaditeľa vykonáva dozorná rada spoločnosti, hodnotenie výkonnosti zamestnancov vykonáva výkonný riaditeľ spoločnosti. Výška pohyblivej zložky odmeny závisí od výkonnosti určeného zamestnanca, ktorá je kvalifikovane stanovená. Obdobím pre hodnotenie výkonnosti určených zamestnancov je rok, t.j. 12 mesiacov. Výkonnosť určených zamestnancov sa hodnotí jedenkrát, a to v poslednom mesiaci aktuálneho obdobia, alebo ak použité hodnotiace kritérium nie je možné vyhodnotiť v poslednom mesiaci aktuálneho obdobia, tak po aktuálnom období, keď použité hodnotiace kritérium je možné vyhodnotiť. Hodnotenie 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 určeného zamestnanca. Dozorná rada spoločnosti v roku 2019 preskúmala všeobecné princípy zásad odmeňovania spoločnosti a uplatňovanie a schválila aktualizované Zásady odmeňovania spoločnosti účinné od 1.1.2020, v ktorých došlo k zmenám v dôsledku úprav v organizačnej štruktúre spoločnosti.

Ročná správa o hospodárení s majetkom v hlavnom fonde (Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.) je bezplatne prístupná a zverejnená v sídle spoločnosti, v sídle depozitára, na každom predajnom mieste a na webovom sídle [www.iad.sk](http://www.iad.sk). Spoločnosť poskytne bezplatne na žiadosť investorovi kópiu polročnej správy o hospodárení s majetkom v hlavnom fonde.

Audit ročnej účtovnej závierky podielového fondu vykonáva KPMG Slovensko spol. s r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 820 04 Bratislava 24 - audítor SKAÚ - licencia č. 96.

Účtovná závierka podielového fondu je overená audítorom v termíne podľa § 160 ods.7 ZKl.

**V Bratislave 28.04.2020**

IAD Investments, správ. spol., a.s.  
Ing. Vladimír Bencz, predseda predstavenstva                      Mgr. Vladimír Bolek, člen predstavenstva

Doplnenie Správy o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom vo fonde za kalendárny rok 2019

Výkaz celkových nákladov zberného a hlavného fondu

k 31.12.2019

Náklady (v EUR)	Korunový realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.	Prvý realitný fond, o.p.f., IAD Investments, správ. spol., a.s.
	Zberný fond	Hlavný fond
Náklady na úroky z úverov		9 433
Náklady z operácií s cennými papiermi predaj	17 492	3 735
Náklady na operácie s cennými papiermi - precenenie	1 425	124 162
Náklady na operácie s devízami kurz.rozdiel CZK	2 866	125 631
Náklady na operácie s devízami kurz.rozdiel HUF		
Straty z derivátov na obchodovanie		
Straty zo zaistovacích derivátov	79 001	
Straty z ocenenia podielov v realitných spol.		2 602 536
Transakčné náklady transakcie		161
Transakčné náklady správa a úschova		1 920
Transakčné náklady CDCP		
Dane a poplatky BU poplatok	1 315	15 388
Nakupované výkony		35 052
Nakupované výkony - auditor	1 316	20 766
Nakupované výkony znalec		3 220
Nakupované výkony register emit.	720	
Nakupované výkony - právne služby		38 230
Nakupované výkony - variabilný poplatok		928 447
Odplaty správa poplatok - správa PF	5 565	3 929 551
Odplaty depozitára poplatok - správa PF	618	419 152

V Bratislave 28.04.2020

IAD Investments, správ. spol., a.s.

Ing. Vladimír Bencz, predseda predstavenstva

Mgr. Vladimír Bolek, člen predstavenstva

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

Správa nezávislého audítora  
a účtovná zvierka

za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2019

## Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2019





KPMG Slovensko spol. s r. o.  
Dvořákovo nábrežie 10  
P. O. Box 7  
820 04 Bratislava 24  
Slovakia

Telephone: +421 (0)2 59 98 41 11  
Fax: +421 (0)2 59 98 42 22  
Internet: 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“).

### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Fondu, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, 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 2019 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 odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od Spoločnosti a Fondu sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

### *Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku*

Štatutárny orgán Spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán Spoločnosti zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Fondu nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Fond zlikvidovať alebo ukončiť jeho činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

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

### *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby

a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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

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

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

29. apríla 2020  
Bratislava, Slovenská republika

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



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

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Fond kolektívneho investovania, okrem ŠPFN a SKISPS, dôchodkového fondu a doplnkového dôchodkového fondu  
k 31.12.2019

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  schválená  
 mimoriadna  
 priebežná

Zostavená za obdobie

mesiac		rok	
od	0 1	2 0 1 9	
do	1 2	2 0 1 9	

IČO

1 7 3 3 0 2 5 4

Bezprostredne

predchádzajúce

obdobie

mesiac		rok	
od	0 1	2 0 1 8	
do	1 2	2 0 1 8	

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 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

PSC

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:  
28.4.2020

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:

Schválená dňa:

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 31.12.2019**  
**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 9)	2 908 046	3 322 235
1.	Dlhopisy oceňované umorovanou hodnotou	-	-
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	-	-
2.	Dlhopisy oceňované reálnou hodnotou	-	-
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	-	-
3.	Akcie a podiely v obchodných spoločnostiach	-	-
a)	obchodovateľné akcie	-	-
b)	neobchodovateľné akcie	-	-
c)	podiely v obchodných spoločnostiach, ktoré nemajú formu cenného papiera	-	-
d)	obstaranie neobchodovateľných akcií a podielov v obchodných spoločnostiach	-	-
4.	Podielové listy	2 886 706	3 299 836
a)	otvorených podielových fondov	2 886 706	3 299 836
b)	ostatné	-	-
5.	Krátkodobé pohľadávky	-	-
a)	krátkodobé vklady v bankách	-	-
b)	krátkodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	-	-
c)	iné	-	-
d)	obrátené repoobchody	-	-
6.	Dlhodobé pohľadávky	-	-
a)	dlhodobé vklady v bankách	-	-
b)	dlhodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	-	-
7.	Deriváty	21 340	22 966
8.	Drahé kovy	-	-
9.	Komodity	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 10 a 11)	203 656	83 041
10.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	203 656	83 041
11.	Ostatný majetok	-	-
	<b>Aktíva spolu</b>	<b>3 111 702</b>	<b>3 405 843</b>

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 31.12.2019**  
**v eurách**

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	6 809	2 734
1.	Závazky voči bankám	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov/ukončenia sporenia/ukončenia účasti	197	-
3.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	1 177	1 904
4.	Deriváty	-	567
5.	Repoobchody	-	-
6.	Závazky z vypožičania finančného majetku	-	-
7.	Závazky z vypožičania drahých kovov a komodít	-	-
8.	Ostatné záväzky	5 435	830
II.	Vlastné imanie	3 104 893	3 402 542
9.	Podielové listy/Dôchodkové jednotky/ Doplnkové dôchodkové jednotky, z toho	3 140 893	3 402 542
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	194 014	92 025
	<b>Pasíva spolu</b>	<b>3 111 702</b>	<b>3 405 843</b>

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 2019

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	4	-
1.1.	úroky	4	-
1.2./a.	výsledok zaistenia	-	-
1.3./b.	zrušenie zníženia hodnoty príslušného majetku/zníženie hodnoty príslušného majetku	-	-
2.	Výnosy z podielových listov	-	-
3.	Výnosy z dividend a z iných podielov na zisku	-	-
3.1.	dividendy a iné podiely na zisku	-	-
3.2.	výsledok zaistenia	-	-
4./c.	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	131 869	118 416
5./d.	Zisk/strata z operácií s devízami	48	237
6./e.	Zisk/strata z derivátov	-	-
7./f.	Zisk/strata z operáciami s drahými kovmi a komoditami	-	-
8./g.	Zisk/strata z operácií s iným majetkom	71 627	(8 539)
l.	Výnos z majetku vo fonde	203 548	110 114
h.	Transakčné náklady	0	180
i.	Bankové a iné poplatky	1 315	2 317
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	202 233	107 617
j.	Náklady na financovanie fondu	720	720
j.1.	náklady na úroky	-	-
j.2.	zisky/straty zo zaistenia úrokov	-	-
j.3.	náklady na dane a poplatky	720	720
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde	201 513	106 897
k.	Náklady na	7 499	771
k.1.	odplatu za správu fondu	5 565	771
k.2.	odplatu za zhodnotenie majetku v dôchodkovom fonde/doplňkovom dôchodkovom fonde	-	-
l.	Náklady na odplaty za služby depozitára	618	6944
m.	Náklady na audit účtovnej závierky	1 316	7 157
A.	Zisk alebo strata za účtovné obdobie	194 014	92 025

LEI

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

ÚČ FOND 3-02

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 31.12.2019  
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., ktorá je zároveň materskou spoločnosťou celej skupiny.

Internetová stránka správčovskej spoločnosti je [www.iad.sk](http://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 držiteľskej 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.

LEI

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

ÚČ FOND 3-02

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 31.12.2019****Predstavenstvo**

Predseda: Ing. Vladimír Bencz  
 Členovia: Peter Lukáč, MBA  
 Mgr. Vladimír Bolek

**Dozorná rada**

Predseda: Ing. Róbert Bartek  
 Členovia: Ing. Vanda Vranksa  
 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.

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

Účtovná závierka bola zostavená za obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 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 2018 bola schválená valným zhromaždením správcovskej spoločnosti 20. mája 2019.



LEI

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

ÚČ FOND 3-02

Názov spravovaného fondu

K	o	r	u	n	o	v	ý																															
---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 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, obsahovom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy v znení neskorších zmien a doplnkov.

### 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 správcovskej 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. Správcovské poplatky sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplatu za správu fondu“. Výpočet správcovského 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 správcovskej spoločnosti ([www.iad.sk](http://www.iad.sk)). Odplata za výkon činností 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 činností 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.

LEI

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

ÚČ FOND 3-02

Názov spravovaného fondu

K	o	r	u	n	o	v	ý		r	e	a	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 obehu 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 obehu 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 podielnikov 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 trhová 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.

Pri výpočte súčasnej hodnoty čistých peňažných príjmov sa čisté peňažné príjmy diskontujú úrokovou mierou, ktorá vyjadruje bežné trhové ohodnotenie časovej hodnoty peňažných prostriedkov a rizík vlastných určitému druhu majetku. Táto úroková miera nezohľadňuje riziká, o ktoré bola upravená hodnota odhadovaných budúcich čistých peňažných príjmov.

LEI

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

ÚČ FOND 3-02

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 .

Úroková miera, ktorá vyjadruje bežné trhové ohodnotenie časovej hodnoty peňazí a rizík vlastných určitému druhu majetku, je miera návratnosti investície, ktorú by investor požadoval, ak by jeho investícia vytvárala peňažný tok s hodnotou, splatnosťami a rizikami obdobné tomu, o ktorom účtovná jednotka očakáva, že ho získa z určitého majetku. Táto úroková miera sa odhaduje z miery obsiahnutej v bežných trhových obchodoch s podobnými druhmi majetku alebo skupinami majetku podobného zloženia. Ak túto úrokovú mieru trh netvorí, použije sa jej vhodná náhrada, ktorej účelom je odhadnúť trhové ohodnotenie časovej hodnoty peňazí pre obdobia do skončenia životnosti určitého majetku a trhové ohodnotenie rizík, že budúci čistý peňažný tok sa bude odlišovať v hodnotách a splatnostiach od odhadovaného peňažného toku.

#### b) Cenné papiere

Cenné papiere zaúčtované v majetku Fondu k 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2018 boli zakúpené s úmyslom dosahovania zisku z cenových rozdielov alebo výnosov z kupónov.

O cennom papieri sa prvotne účtuje v ocenení jeho reálnou hodnotou. Ak je rozdiel medzi cenou, za ktorú sa obstaral a jeho reálnou hodnotou, rozdiel je výnos alebo náklad. Ak ide o dlhopisy s kupónmi, tak sa ich ocenenie odo dňa vyrovnania nákupu do dňa vyrovnania predaja, alebo dňa ich splatnosti, postupne zvyšuje o dosahovaný úrokový výnos z kupónu určený v emisných podmienkach do dňa výplaty kupónu. Po vyplatení kupónu sa hodnota dlhopisu znižuje o vyplatený kupón.

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

Na určenie hodnoty cenného papiera, s ktorým sa obchoduje na zahraničnom regulovanom verejnom trhu s cennými papiermi, sa používa záverečný kurz cenného papiera, ktorý organizátor zahraničného regulovaného verejného trhu s cennými papiermi vyhlási v obchodný deň, ku ktorému sa hodnota cenného papiera určuje a ktorý zverejnila agentúra Bloomberg.

V prípade, ak pre cenný papier neexistuje záverečný kurz, cenné papiere sú oceňované v súlade s Opatrením NBS č. 13/2011, teda teoretickou cenou podľa príloh 1 až 16 tohto opatrenia.

#### c) Účtovné metódy oceňovania derivátov a zásady ich použitia

Reálna hodnota derivátu obchodovaného na verejnom trhu sa určí ako trhovú cenu derivátu vyhlásenú v deň ocenenia. Reálna hodnota derivátu neobchodovaného na verejnom trhu alebo ak trh v deň ocenenia cenu nevytvoril, sa určí pri call opcii ako rozdiel medzi reálnou hodnotou podkladového nástroja vynásobenou pravdepodobnosťou, že v deň expirácie alebo nožnej realizácie bude mať podkladový nástroj reálnu hodnotu väčšiu ako dohodnutá cena a medzi súčasnou hodnotou dohodnutej ceny podkladového nástroja vynásobenou pravdepodobnosťou, že jeho reálna cena v deň expirácie alebo nožnej realizácie bude nižšia ako cena dohodnutá. Pri put opcii sa cena určí ako rozdiel medzi dohodnutou cenou podkladového nástroja vynásobenou pravdepodobnosťou, že jeho reálna hodnota v deň expirácie alebo nožnej realizácie bude nižšia ako cena dohodnutá, a medzi jeho reálnou hodnotou v deň ocenenia vynásobenou pravdepodobnosťou, že v deň expirácie alebo nožnej realizácie bude mať podkladový nástroj reálnu hodnotu väčšiu ako dohodnutá cena. Pri pevnej termínovej operácii sa cena derivátu určí ako rozdiel medzi súčasnou dohodnutou forwardovou cenou podkladového nástroja a jeho súčasnou forwardovou cenou v deň ocenenia. Forwardová cena podkladového nástroja sa dohodne ako reálna hodnota podkladového nástroja v deň uzavretia dohody, upravená o náklady na udržiavanie pozície a výnosy z

LEI

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

ÚČ FOND 3-02

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	.																	
---	---	---	---	---	---	---	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

udržiavania pozície. Nákladmi na udržiavanie pozície sú napríklad náklady na financovanie pozície a náklady na skladovanie podkladového nástroja. Výnosmi z udržiavania pozície sú napríklad výnosy z kupónov splatných v dobe trvania pozície.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov sa súvzťažne účtujú na účet Zisky zo zaistovacích derivátov alebo na účet Zisky z derivátov na obchodovanie alebo na účet Straty zo zaistovacích derivátov alebo na účet Straty z derivátov na obchodovanie.

d) *Informácie o spôsobe prepočtov cudzej meny na menu EUR*

Finančný majetok a záväzky, ktorých obstarávacía cena je vyjadrená v cudzej mene, sa prepočítava na eurá príslušným kurzom Európskej centrálnej banky („ECB“). Operácie vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá podľa aktuálneho kurzu ECB. Ku dňu závierky sa zostatky účtov v cudzej mene prepočítajú podľa kurzu ECB platného ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje. Realizované a nerealizované kurzové zisky alebo straty z operácií v cudzej mene, alebo z prepočtu majetku a záväzkov v cudzej mene, sú vykázané vo výkaze ziskov a strát ako „Zisk/strata z operácií s devízami“.

e) *Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov*

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov (peňažné prostriedky v hotovosti, peňažné prostriedky v banke splatné na požiadanie, vklady v bankách so splatnosťou do 24 hodín, úvery poskytnuté bankám na jeden deň, štátne pokladničné poukážky a pokladničné poukazy NBS s dohodnutou dobou splatnosti do 3 mesiacov) sa účtujú v nominálnych hodnotách. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

f) *Pohľadávky a záväzky*

Krátkodobé pohľadávky predstavujú najmä prostriedky na vkladových účtoch splatných nad 24 hodín a účtujú sa v nominálnych hodnotách. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou. Časové rozlíšenie úrokových výnosov je súčasťou účtovnej hodnoty týchto pohľadávok.

Záväzky sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Vzniknuté úrokové náklady vzťahujúce sa k záväzkom sú ku dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vykazované spoločne s týmito záväzkami.

Na základe štatútu Fondu, podielový list možno vydať až po uhradení jeho predajnej ceny, čím Fondu v momente prijatia platby od podielníka vzniká záväzok voči podielníkom za prijaté preddavky, ktoré sa zúčtujú po vydaní podielových listov. Prijaté preddavky sa vykazujú na strane pasív súvahy ako Ostatné záväzky (riadok č. 8).

**5) Určenie dňa uskutočnenia účtovného prípadu**

Deň uskutočnenia účtovného prípadu kúpy alebo predaja cenného papiera je deň dohodnutia kúpy/predaja, ak dohodnutá doba medzi uzavretím zmluvy a dohodnutým vyrovaním obchodu nie je dlhšia ako obvyklá doba na vyrovanie obchodov podľa bežných obchodných zvyklostí na príslušnom trhu. Ak je táto doba dlhšia, dňom uskutočnenia účtovného prípadu je prvý deň lehoty, počas ktorej má byť obchod podľa dohody vyrovaný.

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

LEI

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

ÚČ FOND 3-02

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	.														

## 6) Stratégia a zásady zaistovania

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 neoceneňuje 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.

Správčovská 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 povinností, je väčšia ako 50 % a je možné vykonať spoľahlivý odhad tohto úbytku.

LEI

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

ÚČ FOND 3-02

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 .

## C. Prehľad o peňažných tokoch

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	4	-
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	-	-
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(9 534)	(18 089)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(98)	(292)
5.	Výnosy z dividend (+)	-	-
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrát strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi a komoditami (+)	617 733	477 137
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané finančné nástroje, drahé kovy a komodity (+/-)	-	-
9.	Obrát strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a komodít (-)	-	(39 374)
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.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	-	-
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	608 105	419 382
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Zníženie/ zvýšenie istín poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	-	-
17.	Obrát strany Dt záväzkov z obstarania podielov na podnikoch (-)	-	-
18.	Obrát strany Cr pohľadávok za predaj podielov na podnikoch (+)	-	-
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	-	-
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
19.	Emitované podielové listy - preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov/príspevky účastníkov (+)	303 171	186 776
20.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	(794 834)	(659 361)
21.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondu a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do fondu (+/-)	197	(391)
22.	Dedičstvá (-)	-	-
23.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
24.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	3 976	(2 843)
25.	Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	-	-
26.	Náklady na úroky za úvery (-)	-	-
27.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	(487 490)	(475 819)
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.	120 615	(56 437)
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	83 041	139 478
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	203 656	83 041

LEI

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

ÚČ FOND 3-02

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. 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	3 402 542	3 783 102
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	82 224 971	93 839 014
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	0,041381	0,040315
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových fondov/príspevky do doplnkových dôchodkových fondov	303 171	186 776
2.	Zisk alebo strata fondu	194 014	92 025
3.	Vloženie výnosov podielníkov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielníkom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek za správu dôchodkového fondu/doplňkového dôchodkového fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/ prevedené a vyplatené doplnkové dôchodkové jednotky	(794 834)	(659 361)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	(297 649)	(380 560)
A.	Čistý majetok na konci obdobia	3 104 893	3 402 542
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplnkových dôchodkových jednotiek	70 525 841	82 224 971
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	0,044025	0,041381

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

Číslo riadku	4.I. Podielové listy (PL)	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	2 886 706	3 299 836
1.1.	nezaložené	2 886 706	3 299 836
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	-	-
2.1.	nezaložené	-	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>2 886 706</b>	<b>3 299 836</b>

LEI

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

ÚČ FOND 3-02

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	4.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	2 886 706	3 299 836
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>2 886 706</b>	<b>3 299 836</b>

Číslo riadku	7.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	21 340	22 966
2.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
2.2.	vyrovnávané v čistom	21 340	22 966
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.	na drahé kovy	-	-
5.2.	vyrovnávané v hrubom	-	-
5.3.	vyrovnávané v čistom	-	-
6.	úverové	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>21 340</b>	<b>22 966</b>



LEI

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

ÚČ FOND 3-02

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	7.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	505	-
3.	Do šiestich mesiacov	17 159	-
4.	Do jedného roku	3 676	22 966
5.	Nad jeden rok	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>21 340</b>	<b>22 966</b>

Číslo riadku	10. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	22 687	68 807
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	22 687	68 807
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>22 687</b>	<b>68 807</b>

Číslo riadku	10. CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	180 969	14 234
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	180 969	14 234
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>180 969</b>	<b>14 234</b>

## Pasíva

Číslo riadku	2.I. Závazky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazky z vrátenia podielov	197	-
	<b>Spolu</b>	<b>197</b>	<b>-</b>

LEI

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

ÚČ FOND 3-02

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	3. Závazky voči správcovskej spoločnosti podľa druhu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazky voči správ. spol. - správa	860	996
2.	Závazky voči správ. spol. - vstupné poplatky	317	908
3.	Závazky voči správ. spol. - ostatné	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>1 177</b>	<b>1 904</b>

Číslo riadku	4.I. EUR 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	-	567
2.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
2.2.	vyrovnávané v čistom	-	567
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.	na drahé kovy	-	-
5.2.	vyrovnávané v hrubom	-	-
5.3	vyrovnávané v čistom	-	-
6.	úverové	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>-</b>	<b>567</b>

Číslo riadku	4.II. EUR Deriváty s pasívnym zostatkom 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	-	567
5.	Nad jeden rok	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>-</b>	<b>567</b>

LEI

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

ÚČ FOND 3-02

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	8. Ostatné záväzky podľa druhu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči depozitárovi	95	111
2.	Záväzky voči podielnikom - prijaté preddavky	4 073	97
3.	Záväzky - zrážková daň	-	-
4.	Záväzky – audítora – výdavky budúcich období	1 267	622
5.	Záväzky - ostatné	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>5 435</b>	<b>830</b>

**Výkaz ziskov a strát**

Číslo riadku	1.1 Úroky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	4	-
2.	Vklady	-	-
3.	Dlhové cenné papiere	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>4</b>	<b>-</b>

Číslo riadku	4./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	131 869	118 416
	<b>Spolu</b>	<b>131 869</b>	<b>118 416</b>

Číslo riadku	5./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	48	237
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>48</b>	<b>237</b>

LEI

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

ÚČ FOND 3-02

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	8./g. Zisk/strata z operácií s iným majetkom	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Zisk/strata z operácií s iným majetkom – deriváty	71 610	17 251
2.	Zisk/strata z operácií s iným majetkom – ostatné	17	(25 790)
	<b>Spolu</b>	<b>71 627</b>	<b>(8 539)</b>

Číslo riadku	h. Transakčné náklady	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Transakčné náklady	-	180
	<b>Spolu</b>	<b>-</b>	<b>180</b>

Číslo riadku	i. Bankové a iné poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bankové poplatky	1 315	2 317
2.	Burzové poplatky	-	-
3.	Poplatky ostatné	-	-
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>1 315</b>	<b>2 317</b>

Číslo riadku	j. 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
	<b>Spolu</b>	<b>720</b>	<b>720</b>

Číslo riadku	Náklady na	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
k.1.	Náklady na odplatu za správu fondu	5 565	771
l.	Náklady na odplaty za služby depozitára	618	6 944
m.	Náklady na audit účtovnej závierky	1 316	7 157

LEI

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

ÚČ FOND 3-02

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)**

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	2 906 415	3 363 219
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	-	-
	<b>Iné aktíva spolu</b>	<b>2 906 415</b>	<b>3 363 219</b>

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

Označenie	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	2 885 075	3 345 290
4.	Závazky z európskych opcí	-	-
5.	Závazky z amerických opcí	-	-
6.	Závazky z ručenia	-	-
7.	Závazky zo záložných práv a zálohov	-	-
8.	Cenné papiere prevedené zabezpečovacím prevodom práva	-	-
9.	Práva iných k veciam a právam fondu	-	-
10.	Hodnoty prevzaté do správy	-	-
11.	Závazky v evidencii	-	-
	<b>Iné pasíva spolu</b>	<b>2 885 075</b>	<b>3 345 290</b>

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

Svetová zdravotnícka organizácia 11. marca 2020 vyhlásila prepuknutie koronavírusu za pandémiu a slovenská vláda vyhlásila 16. marca 2020 núdzový stav. V reakcii na potenciálne vážne ohrozenie, ktoré predstavuje COVID - 19 pre verejné zdravie, slovenské vládne orgány prijali opatrenia, ktoré zabránia prepuknutiu choroby, vrátane zavedenia obmedzení týkajúcich sa cezhraničného pohybu osôb, obmedzení vstupu na zahraničných návštevníkov a „blokovania“ určitých odvetví,

LEI

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

ÚČ FOND 3-02
--------------

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	.																							

až do ďalšieho rozvoja. Správcovská spoločnosť pôsobí v sektore, ktorý nebol vypuknutím COVID- 19 významne ovplyvnený a za posledných niekoľko týždňov správcovská spoločnosť realizovala relatívne stabilný alebo dokonca dočasne rastúci príjem nových investícií a jej činnosť nebola prerušená.

Správcovská spoločnosť má aktuálne dost finančných prostriedkov na svoju prevádzku, pričom medzičasom došlo na kapitálových trhoch k obratu a ceny akcií začali opäť rásť. Vzhľadom k tomu, že v tomto momente nie je jasná dĺžka trvania opatrení na zamedzenie šírenia pandémie a ani ich rozsah, nie je celkom spoľahlivo možné predikovať vplyv na správcovskú spoločnosť. Domnievame sa, že sa bude v konečnom dôsledku jednať o krátkodobý stav v trvaní do cca 3 mesiacov a preto vplyv na prevádzku správcovskej spoločnosti a jej hospodárenie bude malý.

Koronový realitný fond je sub-fond Prvého realitného fondu denominovaný v mene česká koruna. Fond replikuje výkonnosť Prvého realitného fondu nákupom jeho podielov a využitia menových zabezpečovacích inštitútov menového páru CZK/EUR. Na jeho výkonnosť má tak okrem výkonnosti Prvého realitného fondu ako podkladového aktíva dodatočný vplyv cena menových zabezpečovacích inštitútov.

Prvý realitný fond (ďalej len „PRF“) patrí k jedným z najobľúbenejších podielových fondov slovenských investorov. Jeho cieľom je budovať a spravovať dlhodobé a stabilne vyvážené portfólio vo všetkých segmentoch realitného trhu (kancelárie, logistika, pozemky).

Nehnutelnosti predstavujú aktívum, ktoré pri obozretnej správe a vhodnom nastavení portfólia má schopnosť generovať výnos z nájmu v rozdielnych ekonomických podmienkach. Nehnutelnosti v portfóliu PRF vďaka kvalitnej správe, pozornej analýze pred nadobudnutím a s preverenými nájomcami, ktorí majú finančnú silu, sú schopné prinášať výnosy počas rôzneho ekonomického vývoja. Vo fonde sú v rôznej miere zastúpené jednotlivé triedy realitných aktív – kancelárie, logistika, pozemky, byty, maloobchod ako aj iné triedy aktív – dlhopisy, iné fondy a aj hotovosť. Každé aktívum má svoje charakteristiky, prednosti aj slabé stránky. Samozrejme v súvislosti s celkovým vývojom portfólia nás musí zaujímať ich celková pozícia a dopad na vývoj fondu. Priblížme si jednotlivé segmenty portfólia PRF:

- ✓ Byty, byty vo výstavbe a pozemky na ich výstavbu (cca. 4% majetku fondu) - ide predovšetkým o byty v Nitre, pričom všetky sú už predané. Aktuálne sa kolauduje posledný dostavaný bytový dom, v ktorom sú tiež všetky byty predané. A postupne dobiehajú doplatkové platby za jednotlivé byty. Vzhľadom k tomu, že bytový dom je dostavaný, fond nenesie riziko dostavby, ktoré by mohlo nastať, keby dodávateľ čelil nedostatku kapacít na dostavbu. Fond tak postupne realizuje zisk a preto je vplyv na výkonnosť fondu pozitívny. Zostávajúce pozemky sú konzervatívne ocenené a nepredpokladáme výrazný pohyb cien pozemkov – vplyv na výkonnosť fondu je preto neutrálny.
- ✓ Logistika a sklady (cca. 11% portfólia) - skladové priestory v Bratislave a Budapešti sú plne obsadené a aktuálna situácia po dočasnom uzatvorení kamenných obchodov zaznamenáva výrazný nárast vyťaženia kapacít nájomcov, špeciálne tých, ktorí sú zameraní na tzv. rýchlo obratový tovar. Nárast e-commerce je evidentný a bude pokračovať, preto predpokladáme pozitívny dopad na portfólio fondu.
- ✓ Maloobchod a obchodné prevádzky (cca. 30% portfólia) sú aktuálnou situáciou zasiahnuté, pretože musia byť uzatvorené a rešpektovať núdzové opatrenia a nariadenia Úradu verejného zdravotníctva. Výpadok tržieb obchodníkov bude mať výrazný vplyv na ich hospodárenie, pričom predovšetkým pôjde o segment reštaurácií a malých a stredne veľkých obchodníkov. Veľké obchodné reťazce majú rezervné kapacity, dostupné úverové linky a časť predaja už teraz realizujú cez e-shopy a tak pri využití všetkých dostupných kapacít budú mať priestor na „zotavenie“. Veľmi dôležité budú vládne opatrenia na pomoc postihnutým segmentom, ktoré im prostredníctvom podporných schém môžu pomôcť absorbovať prvotný dopytový šok a poskytnúť priestor na ďalší rozvoj. V tejto súvislosti môžeme konštatovať možný dopad na portfólio fondu cez odloženie rastu nájomného, odloženie splatnosti častí nájmu a pod., a teda v tomto segmente a jeho vplyvu na výkonnosť fondu predpokladáme krátkodobú stagnáciu.

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	.																	

- ✓ Kancelárie (cca. 40% fondu) - tento segment je vo fonde zastúpený kancelárskymi budovami TWIN CITY A, STEINERKA Business Center a Malý trh 2/A. Kancelárske priestory sú na 100% prenajaté a aktuálna situácia je, že zamestnanci väčšinou pracujú z domu a tak je stále zachovaná „produkčná kapacita“ nájomcov. Pre ilustráciu, takmer 100%-ným nájomcom v budove STEINERKA Business Center, je Deutsche Telekom Services Europe, reprezentant telekomunikačného sektora, ktorý teraz zaznamenáva výrazný nárast dopytu po službách. Preto predpokladáme neutrálny dopad na portfólio fondu.
- ✓ Iné aktíva vo fonde:
  - fotovoltaika – v tomto segmente je zachovaná plná produkčná schopnosť a schopnosť platieb nájomov a teda bude zachovaný aj pozitívny dopad na portfólio fondu
  - dlhopisy tvoria minoritnú časť portfólia, pričom ide o emisie bonitných emitentov, čo predstavuje neutrálny dopad na portfólio fondu
  - hotovosť je okamžite dostupná pre prípadné redemácie

Je dôležité uviesť, že dopad koronavírusu je časovo obmedzený, t.j. nejedná sa o štrukturálny problém. Z nášho pohľadu to môže vytvoriť priestor na nové príležitosti, ktoré sa budeme snažiť využiť. Zo strednodobého pohľadu očakávame návrat k vyšším objemom transakcií. Výnos z 10-ročného vládneho dlhopisu Slovenskej republiky je aktuálne cca. – 0, 15%, úrokové sadzby sú na 0% a dlhšiu dobu na nulovej úrovni aj zostanú. Pracovný trh je v dobrej kondícii a aj prípadný mierny nárast miery nezamestnanosti neznamená zásadný problém. Atraktivita komerčných nehnuteľností ako aktív, ktoré dosahujú omnoho vyšší výnos, zostane zachovaná a preto sa objem transakcií postupne vráti na rastovú vlnu.

Je ešte predčasné hovoriť o zásadných zmenách, pretože už v dnešných cenách komerčných nehnuteľností bol započítaný scenár mierneho ekonomického rastu, resp. stagnácie. Preto prípadné zmeny hodnoty aktuálne neočakávame, skôr bude na trhu prevládať prístup „počkám a uvidím“ ako ochota ponúknuť zľavu z ceny. Vzhľadom k časovému posunu ekonomických vplyvov na realitný trh môže byť z krátkodobého pohľadu vidieť nižšiu transakčnú aktivitu.

Vývoj na strane nájomov, ktoré tvoria časť výnosov fondu, závisí od dĺžky trvania situácie, napr. obmedzená prevádzka obchodných centier. Ten vplyv bude pri každom realitnom segmente rozdielny. Dopad na cenu aktív sa odvíja od ich schopnosti generovať hotovosť (hotovostný tok) a táto schopnosť je z vyššie uvedeného pohľadu aktuálne plne zachovaná a preto schopnosť aktív uchovať hodnotu a dosahovať výnos z nájmu nie je nijako dotknutá. Bude záležať na čase trvania aktuálnej situácie a na schopnosti subjektov absorbovať vývoj vonkajšieho prostredia.

Prvý realitný fond vznikol 20.11.2006 a je otvorený investíciám podielnikov už takmer 14 rokov. Sme presvedčení, že vyššie uvedená skladba portfólia fondu tvorená takmer 14 rokov, aktívny prístup portfólio managementu spolu s dôverou investorov nám umožní prekonať toto neľahké obdobie. Vplyv na majetok fondu z pohľadu dlhodobého investovania bude zaujímavou kapitolou v jeho histórii, ktorá ukáže schopnosť portfólia ochrániť hodnotu majetku investorov a v budúcnosti im ďalej prinášať výnos. Na záver je potrebné dodať, že komerčné nehnuteľnosti nie sú imúnne voči dopadom spôsobeným opatreniami voči šíreniu COVID-19, ale sú omnoho viac odolné ako iné triedy aktív a preto aktuálne nepredpokladáme zásadný dopad na výkonnosť aktív Prvého realitného fondu.

Na základe aktuálne verejne dostupných informácií, súčasných KPI správcovskej spoločnosti a vzhľadom na kroky iniciované manažmentom, nepredpokladáme priamy bezprostredný a významný nepriaznivý vplyv prepuknutia COVID - 19 na správčovskú spoločnosť, jej prevádzku, finančnú situáciu a prevádzkové výsledky. Nemôžeme však vylúčiť možnosť, že predĺžené blokovacie obdobia, stupňovanie závažnosti takýchto opatrení alebo následný nepriaznivý vplyv takýchto opatrení na ekonomické prostredie, v ktorom pôsobíme, nebude mať nepriaznivý vplyv na správčovskú spoločnosť a jej finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom horizonte. Situáciu budeme naďalej pozorne sledovať a budeme reagovať na zmiernenie dopadu takých udalostí a okolností, ktoré nastanú.