

## Správa o hospodárení s majetkom v podielovom fonde za kalendárny rok 2010

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

#### Údaje o stave a zmene majetku fondu za rok 2010

<b>1. Stav majetku (v EUR)</b>	
a) Prevoditeľné cenné papiere	0
aa) akcie	0
ab) dlhopisy	0
ac) iné cenné papiere	0
b) Nástroje peňažného trhu	0
c) Účty v bankách	6 271 025
ca) bežný účet	28 497
cb) vkladové účty	6 242 528
d) Iný majetok	17 154 071
e) Celková hodnota majetku	23 425 096
f) Závazky	590 926
g) Čistá hodnota majetku	22 834 170
<b>2. Počet podielov podielového fondu v obehu (v ks)</b>	442 994 111
<b>3. Čistá hodnota podielu (v EUR)</b>	0,051545
<b>4. Stav cenných papierov a nástrojov peňaž.trhu v majetku (v %)</b>	0
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 § 44 ods. 1 písm. d)	0
d) Nástroje peňažného trhu podľa § 44 ods. 1 písm. h)	0
e) Ost. prevoditeľné CP podľa § 44 ods. 1 písm. i)	0
f) Deriváty prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	0
g) Deriváty neprijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	0
h) Podielové listy iných podielových fondov	0
i) Iný majetok neuvedený v písmenách a) až h)	59,36
<b>Členenie portfólia podľa % podielu cenných papierov na celkovom majetku:</b>	
EUR majetková účasť v Realitnej spoločnosti CR Invest, a.s.	3,94%
EUR MÚRS MT Invest, a.s.	16,26%
EUR MÚRS NR Invest, a.s.	10,33%
EUR MÚRS STAVEBNÝ HOLDING, a.s.	12,61%
EUR MÚRS Lezard Developments, a.s.	16,22%
<b>5. Údaje o zmenách v stave portfólia v priebehu roka (EUR)</b>	
Čistá hodnota majetku k 31.12.2009	14 774 656
Nákup cenných papierov	3 000 230
Predaj cenných papierov	1 071 804
Výplata výnosov za rok 2009	0
Čistá hodnota majetku k 31.12.2010	22 834 170

**o. Údaje o vývoji majetku v priebehu ročnej na podrobné správy**

a)	výnosy z akcií	0
b)	výnosy z dlhopisov	0
c)	výnosy z iných cenných papierov	0
d)	výnosy z nástrojov peňažného trhu	11 175
e)	výnosy z vkladových a bežných účtov	202 282
f)	kapitálové výnosy	1 311 873
g)	iné výnosy	415 133
h)	výdavky na správu	300 307
i)	výdavky na depozitára	35 736
j)	výdavky na overenie účtovnej závierky auditorom	1 330
k)	iné výdavky a poplatky	732 687
l)	čistý výnos	870 404
m)	výplaty podielov na zisku	0
n)	znovu investované výnosy	0
o)	zvýšenie alebo zníženie majetku v PF	6 128 106
Zoznam spoločností, ktoré zapríčinili zníž. majetku v PF z titulu zmien kurzov CP alebo likvidácie spoločnosti.: v majetku podielového fondu sa nenachádzali cenné papiere žiadnej spoločnosti, ktorá by bola v likvidácii.		
p)	zvýšenie alebo zníženie hodnoty investícií	4 085 763
	Akcie	-
	Dlhopisy	-
	Vkladové účty	4 085 763
r)	iné zmeny, týkajúce sa majetku alebo záväzkov v PF	523 797

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

**S Ú V A H A**

<b>A K T Í V A</b> (v EUR)	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
I. Investičný majetok (súčet položiek 1 až 7)	20 134 751	12 476 135	7 241 679
1. obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	0	0	0
2. Podiely v realitných spoločnostiach	13 956 356	10 270 335	6 671 749
3. Obstananie nehnuteľností	0	0	0
4. Investície do nehnuteľností	0	0	0
5. Pohľadávky z finančného prenájmu	0	0	0
6. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	3 178 395	1 740 717	569 930
a) krátkodobé	211 571	58 435	85 662
b) dlhodobé	2 966 824	1 682 282	484 268
7. Podielové listy otvorených podielových fondov	0	0	0
8. dlhopisy	0	465 083	0
a) bez kupónov	0	465 083	0
b) s kupónmi	0	0	0
9. Krátkodobé pohľadávky voči bankám	3 000 000	0	0
10. Obrátené repoobchody	0	0	0
11. Deriváty	0	0	0
II. Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	3 271 721	2 739 431	1 472 000
12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	3 263 431	2 698 952	1 472 000
13. Ostatný majetok	8 290	40 479	0
<b>Aktíva spolu</b>	<b>23 406 472</b>	<b>15 215 566</b>	<b>8 713 680</b>

<b>P A S Í V A</b> (v EUR)	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
I. Záväzky (súčet položiek 1 až 8)	572 313	45 783	53 862
1. Krátkodobé úvery	0	0	0

2.Závazky z vrátenia podielov	5 528	0	0
3.Deriváty	0	0	0
4.Repoobchody	0	0	0
5.Závazky voči správcovskej spoločnosti	77 897	1 201	10 582
6.Závazky voči realitným spoločnostiam	0	0	0
a)krátkodobé	0	0	0
b)dlhodobé	0	0	0
7.Hypotekárne úvery	0	0	0
8.Ostatné záväzky	488 888	44 582	43 280
II.Vlastné imanie (súčet položiek 9 až 12)	22 834 159	15 169 783	8 659 818
9.Podielové listy, z toho	21 963 755	14 427 801	7 823 951
a)fondy z ocenenia			708 681
b)zisk alebo strata	870 404	741 982	127 186
<b>Pasíva</b>	<b>23 406 472</b>	<b>15 215 566</b>	<b>8 713 680</b>

<b>VÝKAZ ZISKOV A STRÁT (v EUR)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
1.Výnosy z úrokov	603 525	286 564	206 062
1a.úroky z finančného prenájmu	0	0	0
1b.iné úroky	603 525	286 564	206 062
2.Výnosy z prenájmu	0	0	0
3.Výnosy z podielových listov	0	0	10 194
4.Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	635 723	643 603	0
5.Výnosy z predaja nehnuteľností	0	0	0
a.Náklady na predané nehnuteľnoatí	0	0	0
6./b.zisk alebo strata z predaja cenných papierov	0	0	0
7./c.Čistý zisk alebo strata z devíz	-22 318	0	0
8./d.Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	11 223	0	0
<b>I.Výnos z majetku vo фонде</b>	<b>1 228 153</b>	<b>930 167</b>	<b>216 256</b>
e.Transakčné náklady	100	50	0
f.Náklady na odplaty a provízie	0	0	7 614
<b>II.Čistý výnos z majetku vo фонде</b>	<b>1 228 053</b>	<b>930 117</b>	<b>208 642</b>
g.Náklady na financovanie fondu	21 606	5 775	0
g.1.náklady na úroky	0	0	0
g.2.výsledok zaistenia úrokov	0	0	0
g.3.náklady na dane a poplatky	21 606	5 775	0
<b>III.Čistý zisk / strata zo správy majetku vo фонде</b>	<b>1 206 447</b>	<b>924 342</b>	<b>208 642</b>
h.Náklady na odplaty za služby depozitára	300 307	14 909	7 419
i.Náklady na odplatu za správu fondu	35 736	167 451	74 038
<b>A.Zisk alebo strata fondu</b>	<b>870 404</b>	<b>741 982</b>	<b>127 186</b>

<b>Ďalšie údaje o фонде</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Celková čistá hodnota majetku (EUR)	22 834 170	14 774 656	8 669 776
Počet podielov v obehu (tis. ks)	442 994	301 635	186 983
Čistá hodnota podielu (EUR)	0,0515	0,0490	0,0464
Počet vydaných podielov (tis. ks)	306 575	195 144	92 059
Suma vydaných podielov (EUR)	15 741 763	9 277 027	4 081 452
Počet vyplatených podielov (tis. ks)	172 440	73 267	24 430
Suma vyplatených podielov (EUR)	8 787 919	3 456 456	1 124 570

8. Počas roka 2010 spoločnosť nevyužívala pri správe majetku v podielovom фонде investičné nástroje podľa §49, odsek 3 Zákona o kolektívnom investovaní. Celková hodnota záväzkov z činnosti správ. spol. s majetkom v podielovom фонде je 79,23 tis. EUR

9. Správa o výkone hlasovacích práv spojených s cennými papiermi v majetku v podielovom fonde: V roku 2010 sa spoločnosť zúčastnila valných zhromaždení realitných spoločností, v ktorých má Prvý realitný fond, š.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 31.12.2010 žiadna nehnuteľnosť
b) údaje o zisku /strate za účt. obd. pri predaji každej nehnut.	V roku 2010 nebola predávaná nehnuteľnosť z majetku vo fonde
c) pri správe majetku využíva správ. spol. služby realitnej kancelárie 1. národná aukčná spoločnosť, s.r.o.	

Audit ročnej účtovnej závierky podielového fondu vykonáva Ing. Bohumír Znášik, 900 43 Hanuliakovo 416 - licencia č. 277. Účtovná závierka podielového fondu nie overená audítorom v termíne podľa § 93 ods.5 Zákona č. 594/2003 Z.z. o kolektívnom investovaní.

Vypracoval:

**IAD Investments, správ. spol., a.s.**

Malý trh 2/A

811 08 Bratislava

V Bratislave 29.4.2011

**Predstavenstvo spoločnosti**



## Individuálna účtovná závierka k 31.12.2010

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

Deň zostavenia účtovnej závierky	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky	Podpisový záznam fyzickej osoby zodpovednej za zostavenie UZ	Podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva
24. 02. 2011	Ing. Pavel Smetana	Ing. Rita Markuseková	Ing. Rita Markuseková
Deň schválenia	Ing. Vladimír Bencz		

# Súvaha k 31.12.2010

(v EUR)

Aktíva	Poznámka	31.12.2010	31.12.2009
<b>I Investičný majetok</b>		20 134 751	12 476 135
1 Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach		-	-
2 Podiely v realitných spoločnostiach		13 906 289	10 270 335
3 Obstaranie nehnuteľností		-	-
4 Investície do nehnuteľností		-	-
5 Pohľadávky z finančného prenájmu		-	-
6 Pohľadávky voči realitným spoločnostiam		3 228 462	1 740 717
a) krátkodobé		261 638	58 435
b) dlhodobé		2 966 824	1 682 282
7 Podielové listy		-	-
8 Dlhopisy		-	465 083
9 Krátkodobé pohľadávky voči bankám		3 000 000	-
10 Obrátené repoobchody		-	-
11 Deriváty		-	-
<b>II Neinvestičný majetok</b>		3 271 721	2 739 431
8 Peňažné prostriedky a ekvivalenty peň. prostriedkov		3 263 431	2 698 952
9 Ostatný majetok		8 290	40 479
<b>Aktíva spolu</b>		<b>23 406 472</b>	<b>15 215 566</b>

Pasíva	Poznámka	31.12.2010	31.12.2009
<b>I Závazky</b>		572 313	45 783
1 Krátkodobé úvery		-	-
2 Závazky z vrátenia podielov		5 528	-
3 Deriváty		-	-
4 Repoobchody		-	-
5 Závazky voči správcovskej spoločnosti		77 897	1 201
6 Závazky voči realitným spoločnostiam		-	-
7 Hypotekárne úvery		-	-
8 Ostatné záväzky		488 888	44 582
<b>II Vlastné imanie</b>		22 834 159	15 169 783
7 Podielové listy, z toho		21 963 755	14 427 801
a fondy z ocenenia		-	-
b zisk alebo strata bežného účtovného obdobia		870 404	741 982
<b>Pasíva spolu</b>		<b>23 406 472</b>	<b>15 215 566</b>

## Výkaz ziskov a strát k 31.12.2010 (v EUR)

	Poznámka	31.12.2010	31.12.2009
1	Výnosy z úrokov	603 525	286 564
2	Výnosy z prenájmu	-	-
3	Výnosy z podielových listov	-	-
4	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v real. spol.	635 723	643 603
5	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-
a)	Náklady na predané nehnuteľnosti	-	-
6b)	Zisk/(strata) z predaja cenných papierov	-	-
7c)	Zisk/(strata) z devíz	(22 318)	-
8d)	Zisk (strata) z predaja iného majetku	11 223	-
<b>I</b>	<b>Výnos z majetku vo fonde</b>	<b>1 228 153</b>	<b>930 167</b>
e	Transakčné náklady	100	50
f	Náklady na odplaty a provízie	-	-
<b>II</b>	<b>Čistý výnos z majetku vo fonde</b>	<b>1 228 053</b>	<b>930 117</b>
g	Náklady na financovanie fondu	21 606	5 775
g1	náklady na úroky	-	-
g2	Výsledok zaistenia úrokov	-	-
g3	náklady na dane a poplatky	21 606	5 775
<b>III</b>	<b>Čistý zisk/ strata zo správy majetku vo fonde</b>	<b>1 206 447</b>	<b>924 342</b>
h	Náklady na odplatu za správu fondu	300 307	14 909
i	Náklady na odplatu za služby depozitára	35 736	167 451
<b>Zisk alebo strata</b>		<b>870 404</b>	<b>741 982</b>

# Poznámky k účtovnej závierke

## A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O FONDE

**Prvý realitný fond, š.p.f.** – IAD Investments, správ. spol., a.s.

Malý trh 2/A  
811 08 Bratislava

Prvý realitný fond, š.p.f., bol založený rozhodnutím Národnej banky Slovenska, č. k. UDK-056/2006/KISS zo dňa 30.10.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02.11.2006, o povolení na vytvorenie špeciálneho podielového fondu s názvom:

Prvý realitný fond, š.p.f., Investičná a Dôchodková, správ. spol., a.s., ktorý je vytvorený ako špeciálny podielový fond nehnuteľností na dobu neurčitú.

### Investičný profil fondu

Fond patrí do kategórie špeciálnych podielových fondov nehnuteľností. Je zameraný predovšetkým na investície do nehnuteľností (rezidenčné objekty, logistické centrá, obchodné centrá, kancelárske budovy, športové, relaxačné a ubytovacie zariadenia), majetkových účastí v realitných spoločnostiach. Investície sú orientované stredne konzervatívne.

### Investičná stratégia fondu

Stratégia fondu je orientovaná na investovanie finančných prostriedkov predovšetkým do prenajatých komerčných nehnuteľností strednej veľkosti, administratívnych budov, investícií v rámci cestovného ruchu, regionálnych obchodných centier, logistických a skladovacích parkov. Významná časť portfólia bude investovaná aj do rezidenčných developerských projektov. Charakteristickým znakom riadenia majetku fondu je aktívne vyhľadávanie nehnuteľností, ktoré vykazujú znaky podhodnotenia alebo perspektívu budúceho rastu. Výber konkrétnej nehnuteľnosti a regiónu závisí od predpokladaného budúceho vývoja.

Podielový fond nie je právnickou osobou.

Podielový fond (ďalej len „PF“) je spravovaný správcovskou spoločnosťou IAD Investments, správ. spol., a.s., ktorá bola založená dňa 25.09.1991 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 18.10.1991 (Obchodný register okresného súdu Bratislava I, oddiel SA, vložka číslo:182/B).

Depozitárom spoločnosti je Československá obchodná banka, a.s. pobočka zahraničnej banky v SR, Michalská 18, 815 63 Bratislava



## **B. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY**

### **1 Princíp zobrazenia a nepretržité trvanie spoločnosti**

Individuálna účtovná závierka podielového fondu, ktorá pozostáva zo súvahy k 31. decembru 2010, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke bola pripravená v súlade so Zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2007 č. 25835/2008-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy (ďalej len „Opatrenie MF SR“).

Táto účtovná závierka bola vyhotovená na princípe časového rozlíšenia, t.j. vplyv transakcií a ostatných udalostí sa vykazuje v čase ich vzniku a v účtovnej závierke sa vykazujú v období, s ktorým súvisia a na základe predpokladu, že podielový fond bude pokračovať vo svojej činnosti.

Použitá mena v účtovnej závierke je euro (ďalej len „EUR“) a všetky zostatky sú uvedené v celých eurách, pokiaľ nie je uvedené inak. Záporné hodnoty sú uvedené v zátvorkách.

### **2 Hlavné účtovné zásady**

#### **2.1 Cenné papiere**

Vo vlastníctve podielového fondu sú podiely v realitných spoločnostiach a zmenky.

Cenné papiere sú prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú ocenené reálnou hodnotou, ktorej súčasťou sú priame náklady na obchody spojené s cennými papiermi. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa cenné papiere určené na predaj oceňujú reálnou hodnotou. Zisky a straty z precenenia sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v riadku „Zisk/ strata z predaja cenných papierov“. Ak fond vlastní viac než jeden kus rovnakého cenného papiera, pri účtovaní úbytku daných investícií sa predpokladá, že sa predávajú metódou FIFO (first in, first out). Dividendy získané z držby akcií sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v položke „Výnosy z dividend“ k dátumu vzniku nároku na ich výplatu (dátum ex-dividenda).

Reálna hodnota cenných papierov, pre ktoré existuje aktívny trh a pri ktorých možno spoľahlivo určiť trhovú cenu, sa stanovuje podľa trhovej ceny. V prípade cenných papierov, pri ktorých neexistuje aktívny trh, je použité ocenenie podľa priemeru z kotácií referenčných trhov (zverejnené v systéme Reuters a / alebo Bloomberg) a po dohode s depozitárom (podľa pravidiel Asociácie správcovských spoločností). Ak hodnotu cenného papiera nie je možné určiť opísaným spôsobom, jeho hodnota je v súlade s ustanoveniami Zákona č. 594/2003 Z. z. o kolektívnom investovaní v platnom znení a Opatrenia Národnej banky Slovenska č.3/2009 zo dňa 16.6.2009 o spôsobe určenia hodnoty majetku v podielovom fonde určená správcovskou spoločnosťou po dohode s depozitárom inými všeobecne uznávanými metódami oceňovania. Pri použití týchto metód sú zohľadnené aktuálne úrovne úrokových sadzieb pre finančné nástroje s rovnakými alebo porovnateľnými charakteristikami, bonita emitenta oceňovaného cenného papiera, jeho zostatková doba splatnosti a mena, v ktorej sú denominované platby plynúce z vlastníctva tohto cenného papiera.

Vykazovanie cenných papierov sa ukončí ku dňu dohodnutia predaja.

## **2.2 Krátkodobé pohľadávky**

Krátkodobé pohľadávky predstavujú pohľadávky z vkladov poskytnutých komerčným bankám, ktorých dohodnutá doba splatnosti je nad 24 hodín, ale do jedného roka a ktoré sú držané fondom primárne za účelom ich zhodnotenia.

Bežné a termínované vklady s dohodnutou splatnosťou do 24 hodín sú vykázané ako peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov.

Krátkodobé pohľadávky sú prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú ocenené v reálnej hodnote. Po prvotnom vykázaní sa pohľadávky oceňujú v amortizovanej hodnote, ktorá predstavuje cenu použitú pri prvotnom ocenení zvýšenú o časovo rozlíšený úrok vypočítaný lineárnou metódou. V prípade sporných pohľadávok je vytvorená opravná položka.

## **2.3 Deriváty**

Deriváty zahŕňajú termínové menové kontrakty, úrokové a menové swapy a opcie, zmluvy o budúcich úrokových sadzbách a iné derivátové nástroje. Fond používa deriváty na zaistenie rizika úrokových sadzieb a menového rizika spojeného s transakciami na finančných trhoch. Tieto deriváty sú vykazované ako deriváty určené na obchodovanie, pretože nespĺňajú požiadavky na ich vykazovanie ako zabezpečovacie deriváty podľa Opatrenia MF SR.

Deriváty sa prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú vykázané v reálnej hodnote. Následne sú vykazované taktiež v reálnej hodnote. Reálne hodnoty sa získavajú z trhových cien, modelov diskontovaných peňažných tokov a modelov oceňovania opcií. Deriváty sa v prípade kladnej reálnej hodnoty vykazujú ako aktíva v riadku „Deriváty“ a v prípade zápornej reálnej hodnoty ako záväzky v riadku „Deriváty“. Zmeny reálnej hodnoty derivátov určených na obchodovanie sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v položke „Zisk/strata z derivátov“.

## **2.4 Záväzky**

Záväzky predstavujú nároky tretích osôb voči fondu z titulu spätného odkupu podielov, odplaty správcovskej spoločnosti alebo depozitárovi a iných položiek.

Záväzky sú prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú ocenené v reálnej hodnote. Krátkodobé záväzky, ktoré nie sú splatné v splátkach, sa oceňujú nominálnou hodnotou.

## **2.5 Daň z príjmov podielového fondu**

Pri zdaňovaní postupuje podielový fond v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o daniach z príjmov. Keďže správcovská spoločnosť rozdeľuje výnosy v podielových fondoch zahrnutím výnosov do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov, v zmysle platného zákona o dani z príjmov nedochádza k zdaneniu výnosov, nakoľko nie sú naplnené podmienky pre vyčísľovanie základu dane podľa § 43 odst. 9 Zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov.

Od 1. apríla 2007 v zmysle § 43 ods. 10 uvedeného zákona pri spätnom odkupe (redemácii) podielového listu vykoná správcovská spoločnosť zrážku dane z kladného rozdielu medzi vkladom podielníka a vyplatenou nezdanenou sumou.

## **2.6 Cudzia mena**

Majetok a záväzky denominované v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá podľa referenčného výmenného kurzu vyhláseného Európskou centrálnou bankou (ECB) ku dňu prvotného vykázania.

Operácie uskutočnené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá podľa referenčného výmenného kurzu vyhláseného ECB pre deň uskutočnenia transakcie. Peňažné aktíva a záväzky v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá podľa referenčného výmenného kurzu vyhláseného ECB pre deň rozhodujúci pre zostavenie účtovnej závierky.

Kurzové rozdiely, ktoré vznikli z dôvodu prepočtu majetku a záväzkov v cudzej mene sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v riadku „Zisk/strata z predaja devíz“.

## **2.7 Vykazovanie výnosov a nákladov**

Podielový fond vykazuje náklady a výnosy časovo rozlíšené do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, bez ohľadu na to, kedy prichádza k ich peňažnej úhrade.

Výnosové a nákladové úroky sa časovo rozlišujú vo výkaze ziskov a strát metódou efektívnej úrokovej miery. Metóda efektívnej úrokovej miery je spôsob počítania amortizovanej hodnoty finančného nástroja a priradenia úrokových výnosov relevantným účtovným obdobiam. Efektívna úroková miera je sadzba, ktorá presne diskontuje budúce peňažné toky z finančného nástroja na súčasnú hodnotu rovnú účtovnej hodnote.

## **2.8 Správcovské poplatky a poplatky depozitárovi**

Správcovská spoločnosť dostáva za správu podielového fondu odplatu, ktorá je vypočítaná z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku v podielovom fonde. Správcovské poplatky sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v riadku „Náklady na odplatu za správu fondu“. Odplata Spoločnosti sa počíta a zahŕňa do nákladov podielového fondu denne na základe čistej hodnoty majetku v podielovom fonde pred zúčtovaním odplaty Spoločnosti. Správcovský poplatok predstavuje 1,5% z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku v podielovom fonde.

Náklady za služby depozitára platené podielovým fondom sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v riadku „Náklady na odplatu za služby depozitára“. Depozitár ich vypočítava na základe priemernej ročnej čistej hodnoty majetku v podielovom fonde.

## **2.9 Podielové listy**

Hodnota podielového listu pri predaji alebo spätnom nákupe (redemácii) sa vypočíta ako podiel čistej hodnoty majetku v podielovom fonde ku dňu predaja alebo spätného nákupu podielového listu a súčtu menovitých hodnôt podielov.

Podiely podielnikov sú vykazované v súvahe v riadku „Podielové listy“.

## **2.10 Záonné požiadavky**

V súlade s ustanoveniami Zákona č. 594/2003 Z. z. o kolektívnom investovaní v platnom znení podielový fond podlieha viacerým limitom a obmedzeniam týkajúcich sa jeho investovania.

**PRVÝ REALITNÝ FOND, Š.P.F., IAD INVESTMENTS, SPRÁV.SPOL., A.S.**

Poznámky k 31.12. 2010

(Údaje v tabuľkách sú vykázané v celých eurách, pokiaľ nie je uvedené inak)

---

K 31. decembru 2010 podielový fond dodržiaval nasledujúce limity:

- Najmenej 10% hodnoty majetku v podielovom fonde tvoria vklady na bežných účtoch so splatnosťou na požiadanie alebo s lehotou splatnosti do 12 mesiacov a doplnkový likvidný majetok.
- Až 100 % hodnoty majetku v podielovom fonde môže byť investovaných do prevoditeľných cenných papierov a nástrojov peňažného trhu vydaných alebo zaručených ktorýmkoľvek členským štátom, orgánom územnej samosprávy členského štátu, nečlenským štátom alebo medzinárodnou organizáciou. Pritom musí byť zaručená rovnaká úroveň ochrany investorov ako pri otvorených podielových fondoch, ktoré dodržiavajú pravidlá obmedzenia a rozloženia rizika podľa § 45 zákona. Majetok v podielovom fonde musí tvoriť najmenej šesť emisií prevoditeľných cenných papierov podľa prvej vety a hodnota jednej emisie podľa prvej vety nesmie tvoriť viac ako 30 % hodnoty majetku v podielovom fonde.
- Hodnota prevoditeľných cenných papierov a nástrojov peňažného trhu vydaných alebo zaručených jedným členským štátom, jedným orgánom územnej samosprávy členského štátu, jedným nečlenským štátom alebo jednou medzinárodnou organizáciou nesmie tvoriť viac ako 35% hodnoty majetku v otvorenom podielovom fonde. Zoznam štátov, do ktorých prevoditeľných cenných papierov a nástrojov peňažného trhu alebo nimi zaručených prevoditeľných cenných papierov a nástrojov peňažného trhu je možné investovať viac ako 35% hodnoty majetku v podielovom fonde je uvedený v Prílohe č. 1 štatútu podielového fondu.
- Hodnota prevoditeľných cenných papierov a nástrojov peňažného trhu vydaných rovnakým emitentom nesmie tvoriť viac ako 10% hodnoty majetku v otvorenom podielovom fonde, pričom však celková hodnota cenných papierov emitentov, ktorých prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu tvoria viac ako 5% hodnoty majetku v otvorenom podielovom fonde, nesmie prekročiť 40% hodnoty majetku v otvorenom podielovom fonde.
- Vklady v jednej banke alebo pobočke zahraničnej banky nesmú tvoriť viac ako 20% hodnoty majetku v otvorenom podielovom fonde.
- Hodnota podielových listov iného otvoreného podielového fondu a cenných papierov otvoreného zahraničného subjektu kolektívneho investovania nesmie tvoriť viac ako 20% hodnoty majetku v otvorenom podielovom fonde.
- Správcovská spoločnosť nesmie do majetku v otvorených podielových fondoch nadobudnúť viac ako 10% súčtu menovitých hodnôt akcií s hlasovacím právom vydaných jedným emitentom.
- V majetku podielového fondu sa môžu nachádzať aj iné cenné papiere ako sú uvedené v § 44 odsek 1 písm. a) až h), najviac však do výšky 10 % hodnoty majetku v otvorenom podielovom fonde.
- Hodnota majetkovej účasti v majetku v podielovom fonde v jednej realitnej spoločnosti môže tvoriť v dobe jej nadobudnutia najviac 30 % hodnoty majetku v podielovom fonde.
- Celková suma všetkých pôžičiek poskytnutých z majetku v podielovom fonde jednej realitnej spoločnosti nesmie prekročiť 50 % hodnoty všetkých nehnuteľností v majetku tejto realitnej spoločnosti.
- Celková suma všetkých pôžičiek poskytnutých z majetku v podielovom fonde realitným spoločnostiam nesmie prekročiť 25 % hodnoty majetku v podielovom fonde.
- Celková hodnota úverov a pôžičiek prijatých správcovskou spoločnosťou do majetku v podielovom fonde nesmie presiahnuť 50 % hodnoty majetku v podielovom fonde.

### C. PREHLAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH (v tis. EUR)

	31.12.2010	31.12.2009
Zisk / (strata)	870	742
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Nerealizované precenenie cenných papierov	633	(53)
Zmena stavu cenných papierov	(3 000)	(4 064)
Zmena stavu pohľadávok	(4 437)	(1 171)
Zmena stavu ostatného majetku	(31)	(40)
Zmena stavu záväzkov	(526)	(8)
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>(6 491)</b>	<b>(4 594)</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Prijmy z upísaných podielových listov	15 758	9 277
Výdavky na redemované podielové listy	(8 703)	(3 456)
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>7 055</b>	<b>5 821</b>
<b>Prírastky / (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>	<b>564</b>	<b>1 227</b>
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku roka	2 699	1 472
<b>Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci roka</b>	<b>3 263</b>	<b>2 699</b>

---

**D. PREHLAD O ZMENÁCH V ČISTOM MAJETKU FONDU (EUR)**

	Poznámka	31.12.2010	31.12.2009
<b>I Čistý majetok na začiatku obdobia</b>		<b>15 170 023</b>	<b>8 669 776</b>
a počet podielov		301 635 394	186 982 658
b hodnota 1 podielu		0,0503	0,0464
1 Upísané podielové listy		306 574 600	195 143 686
2 Zisk alebo strata fondu		870 404	741 982
3 Čistý rast/pokles majetku z precenenia		5,23%	5,64%
4 Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu		-	-
5 Výplata výnosov podielnikom		-	-
7 Vrátené podielové listy		172 439 581	73 267 252
<b>II Nárast/pokles čistého majetku</b>		<b>7 664 135</b>	<b>6 500 247</b>
<b>A Čistý majetok na konci obdobia</b>		<b>22 834 158</b>	<b>15 170 023</b>
a počet podielov		442 994 111	301 635 394
b hodnota 1 podielu		0,0515	0,0503

## E. POZNÁMKY K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

### 1. Podiely v realitných spoločnostiach

	31.12.2010	31.12.2009
CR Invest, a.s.	923 130	842 028
MT Invest, a.s.	3 809 178	3 434 685
NR Invest, a.s.	2 418 980	3 038 622
Stavebný holding, a.s.	2 955 000	2 955 000
Lezard developments, a.s.	3 800 000	-
<b>Podiely v real. spol. spolu</b>	<b>13 906 288</b>	<b>10 270 335</b>

### 2. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam

	31.12.2010	31.12.2009
Krátkodobé	261 638	58 435
Dlhodobé	2 966 824	1 682 282
<b>Pohľadávky spolu</b>	<b>3 228 462</b>	<b>1 740 717</b>

### 3. Dlhopisy bez kupónov

	31.12.2010	31.12.2009
Zmenky	-	465 083
<b>Zmenky spolu</b>	<b>-</b>	<b>465 083</b>

### 4. Krátkodobé pohľadávky voči bankám

Členenie peňažných prostriedkov a ekvivalentov podľa jednotlivých druhov:

	31.12.2010	31.12.2009
CSOB TV	3 000 000	-
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>3 000 000</b>	<b>-</b>

## 5. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Členenie peňažných prostriedkov a ekvivalentov podľa jednotlivých druhov:

	31.12.2010	31.12.2009
CSOB BU	20 196	(21)
CSOB TV	3 242 527	1 614 968
Privatbanka	-	247 775
SLSP	-	284 249
VUB	-	551 765
AUV	708	216
<b>Peňažné prostriedky a ekvivalenty spolu</b>	<b>3 263 431</b>	<b>2 698 952</b>

---

## 6. Závazky z vrátených podielov

	31.12.2010	31.12.2009
Závazky z vrátených podielov	5 528	-
<b>Závazky z vrátených podielov spolu</b>	<b>5 528</b>	<b>-</b>

---

## 7. Závazky voči správcovskej spoločnosti

	31.12.2010	31.12.2009
Závazky zo vstupného poplatku	37 546	1 181
Závazky zo správcovského poplatku	40 351	-
Ostatné záväzky	-	20
<b>Závazky voči správ. spol. spolu</b>	<b>77 897</b>	<b>1 201</b>

---



**8. Ostatné záväzky**

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Záväzky voči depozitárovi	6 713	-
Záväzky preddavok Lezard	335 157	-
Záväzky voči podielnikom PP	142 188	42 867
Záväzky ostatné	-	-
Zrážková daň	3 500	1 067
Záväzky - auditor	1 330	648
<b>Záväzky spolu</b>	<b>488 888</b>	<b>44 582</b>

**9. Výnosy z úrokov**

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
úroky z TV	14 650	15 363
Úrokové výnosy z pôžičiek	187 632	247 343
Výnosy z dividend	401243	23 858
<b>Výnosy spolu</b>	<b>603 525</b>	<b>286 564</b>

**10. Výnosy podielových listov**

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Výnosy z podielových listov	-	-
<b>Výnosy spolu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**11. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach**

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Zisk / strata z ocenenia podielov	635 723	643 603
<b>Výnosy spolu</b>	<b>635 723</b>	<b>643 603</b>

**12. Čistý zisk alebo strata z devíz**

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Zisk / strata	(22318)	-
<b>spolu</b>	<b>(22318)</b>	<b>-</b>

**13. Bankové a iné poplatky**

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Transakčné náklady	100	50
Bankové poplatky	1 625	5 117
Ostatné	19 881	658
<b>Bankové a iné poplatky spolu</b>	<b>21 606</b>	<b>5 825</b>

**14. Náklady na odplatu za správu fondu a služby depozitára**

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Správa fondu	300 307	167 451
Služby depozitára	35 736	14 909
<b>Náklady na odplatu za správu a služby depozitára</b>	<b>870 404</b>	<b>182 360</b>

**F. PREHLAD O INÝCH AKTÍVACH A O INÝCH PASÍVACH**

Fond nemá iné aktíva a pasíva, ktoré by si vyžadovali vykávanie v poznámkach.

**G. OSTATNÉ POZNÁMKY**