

**PARTNERS**

**Asset Management**

**Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti  
s majetkom v podielovom fonde  
PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f.,  
PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.**

**k 31.12.2021**

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

PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.  
Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto  
zapísaná v registri Okresného súdu Bratislava I, v oddiele Sa, vo vložke 7098/B  
IČO: 53068351

Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde  
PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.  
k 31.12.2021

---

### Obsah

1. Stav majetku.....	3
2. Počet podielov podielového fondu v obehu.....	3
3. Čistá hodnota podielu.....	3
4. Stav cenných papierov a nástrojov peňažného trhu v majetku (zloženie portfólia).....	4
5. Údaje o zmenách v stave portfólia.....	6
6. Údaje o vývoji majetku.....	6
7. Porovnanie troch posledných porovnateľných účtovných období v štruktúre súvahy a výkazu ziskov a strát podľa stavu ku koncu porovnateľného účtovného obdobia.....	7
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 fonde.....	10
9. Správa o výkone hlasovacích práv spojených s cennými papiermi v majetku vo fonde.....	10
10. Údaje o verejnom špeciálnom fonde nehnuteľností.....	10
11. Osobitné údaje.....	11
12. Údaje o zásadách odmeňovania.....	11
Príloha č.1 – Účtovná závierka k 31.12.2021.....	13
Príloha č.2 – Správa nezávislého audítora k účtovnej závierke.....	13

Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde  
PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.  
k 31.12.2021

### 1. Stav majetku

Č. r.	Druh majetku	k 31. decembru 2021 (v EUR)
a)	Prevoditeľné cenné papiere	4 864 899
1.	Akcie	-
2.	Dlhopisy	-
3.	Cenné papiere iných štandardných fondov, cenné papiere iných európskych štandardných fondov, cenné papiere iných otvorených špeciálnych fondov alebo cenné papiere iných zahraničných subjektov kolektívneho investovania, z toho:	4 864 899
3.1.	Cenné papiere subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	-
4.	Iné CP a ostatné FN	-
b)	Nástroje peňažného trhu	-
c)	Účty v bankách	2 802 542
1.	Bežný účet	2 802 542
2.	Vkladové účty	-
d)	Iný majetok	19 800 000
e)	Celková hodnota majetku	27 467 441
f)	Závazky	2 712 835
g)	Čistá hodnota majetku.	24 754 606

### 2. Počet podielov podielového fondu v obehu

Počet podielov podielového fondu v obehu k 31. decembru 2021 (v EUR)	24 890 718
-------------------------------------------------------------------------	------------

### 3. Čistá hodnota podielu

Čistá hodnota podielu k 31. decembru 2021 (v EUR)	0,994532
------------------------------------------------------	----------

Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s. k 31.12.2021

#### 4. Stav cenných papierov a nástrojov peňažného trhu v majetku (zloženie portfólia)

Č.r.	Zloženie portfólia	k 31.decembru 2021 (v EUR)	k 31.decembru 2021 (v %)
a)	Prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na trhu kótovaných cenných papierov burzy cenných papierov,	3 864 898	16%
b)	Prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na inom regulovanom trhu,	-	-
c)	Prevoditeľné cenné papiere z nových emisií podľa § 88 ods. 1 písm. d	-	-
d)	Nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. h	-	-
e)	Ostatné prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. i	-	-
f)	Deriváty prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu,	-	-
g)	Deriváty neprijaté na obchodovanie na regulovanom trhu,	-	-
h)	Listy iných fondov alebo cenné papiere zahraničných subjektov kolektívneho investovania,	1 000 001	4%
i)	Iný majetok neuvedený v písmenách a	22 602 582	80%
	<b>Spolu</b>	<b>27 467 441</b>	<b>100%</b>

Č.r.	Podiel aktív podľa geografického členenia	k 31.decembru 2021 (v EUR)	k 31.decembru 2021 (v %)
1.	Slovenská republika	3 524 043	13%
2.	Európa	22 978 941	84%
	z toho: Eurozóna	5 578 941	20%
3.	Severná Amerika	964 457	3%
4.	Ázia	-	0%
5.	Ostatný svet	-	0%
	<b>Spolu</b>	<b>27 467 441</b>	<b>100%</b>

Č.r.	Aktíva podľa štatistickej klasifikácie ekonomických činností	k 31.decembru 2021 (v EUR)	k 31.decembru 2021 (v %)
a)	A - Poľnohospodárstvo, lesníctvo a rybolov	-	-
b)	B - Ťažba a dobývanie	-	-
c)	C - Priemyselná výroba	-	-
d)	D - Dodávka elektriny, plynu, pary a studeného vzduchu	-	-

Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde  
 PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.  
 k 31.12.2021

Č.r.	Aktíva podľa štatistickej klasifikácie ekonomických činností	k 31.decembru 2021 (v EUR)	k 31.decembru 2021 (v %)
e)	E - Dodávka vody; čistenie a odvod odpadových vôd, odpady a služby odstraňovania odpadov	-	-
f)	F - Stavebníctvo	-	-
g)	G - Veľkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidiel a motocyklov	-	-
h)	H - Doprava a skladovanie	-	-
i)	I - Ubytovacie a stravovacie služby	-	-
j)	J - Informácie a komunikácia	-	-
k)	K - Finančné a poisťovacie služby	6 667 440	24%
l)	L - Činnosti v oblasti nehnuteľností	20 800 001	76%
m)	M - Odborné, vedecké a technické činnosti	-	-
n)	N - Administratívne a podporné služby	-	-
o)	O - Verejná správa a obrana; povinné sociálne zabezpečenie	-	-
p)	P - Vzdelávanie	-	-
q)	Q - Zdravotníctvo a sociálna pomoc	-	-
r)	R - Umenie, zábava a rekreácie	-	-
s)	S - Ostatné činnosti	-	-
t)	T - Činnosti domácností ako zamestnávateľov; nediferencované činnosti v domácnostiach produkujúce tovary a služby na vlastné použitie	-	-
u)	U - Činnosti extrateritoriálnych organizácií a združení	-	-
<b>Spolu</b>		<b>27 467 441</b>	<b>100%</b>

Emitent	ISIN	Názov cenného papiera	Druh cenného papiera	k 31.decembru 2021 (v EUR)	k 31.decembru 2021 (v %)
Amundi Luxembourg S.A.	LU1681041114	AMUNDI FLOAT RATE EUR CO ESG ETF	Podielový list	968 179	4%
Amundi Luxembourg S.A.	LU1681041031	AMUNDI FLOAT RATE USD CO ESG ETF	Podielový list	964 457	4%
Xtrackers II	LU0925589839	XTRACKERS EUROZONE GOV ETF EUR	Podielový list	965 486	4%
Amundi Luxembourg S.A.	LU2037748774	AMUNDI INDEX EURO CO ETF	Podielový list	966 776	4%
Wood & Company IFPZK	CZ0008042769	WOOD & CO OFFICE SUBFOND EUR	Investičná akcia	1 000 001	4%

Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde  
PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.  
k 31.12.2021

## 5. Údaje o zmenách v stave portfólia

Č.r.	Zmeny v stave portfólia za obdobie	31.december 2020 - 31.december 2021 (v EUR)
a)	Akcie	-
b)	Dlhopisy	-
c)	Iné cenné papiere	4 864 899
d)	Nástroje peňažného trhu	-
e)	Bežné a vkladové účty	2 802 542
f)	Deriváty	-

## 6. Údaje o vývoji majetku

Č.r.	Vývoj majetku	k 31.decembru 2021 (v EUR)
a)	Výnosy z akcií	-
b)	Výnosy z dlhopisov	-
c)	Výnosy z CP iných štandardných fondov, z CP iných európskych štandardných fondov, z CP iných otvorených špeciálnych fondov alebo z CP iných zahraničných subjektov kolektívneho investovania	705
	z toho: z CP subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	-
d)	Výnosy z iných CP	-
e)	Výnosy z nástrojov peňažného trhu	-
f)	Výnosy z vkladových a bežných účtov	-
g)	Výnosy z operácií s derivátmi	-
h)	Výnosy z devízových operácií	-
i)	Výnosy kapitálové	-
j)	Výnosy iné	-
k)	Straty z akcií	-
l)	Straty z dlhopisov	-
m)	Straty z CP iných štandardných fondov, z CP iných európskych štandardných fondov, z CP iných otvorených špeciálnych fondov alebo z CP iných zahraničných subjektov kolektívneho investovania	(6 949)
	z toho: z CP subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	-
n)	Straty z iných CP	-
o)	Straty z nástrojov peňažného trhu	-
p)	Straty z vkladových a bežných účtov	-
q)	Straty z operácií s derivátmi	-

Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde  
PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.  
k 31.12.2021

r)	Straty z devízových operácií	-
s)	Náklady na správu	15 139
t)	Náklady na depozitára	2 512
u)	Iné náklady a poplatky	(5 681)
v)	Čistý výnos	(29 576)
w)	Výplaty podielov na zisku	-
x)	Znovu investované výnosy	-
y)	Zvýšenie majetku alebo zníženie majetku vo fonde a zoznam spoločností, ktoré zapríčinili zníženie majetku vo fonde z dôvodu zmien kurzov cenných papierov alebo likvidácie spoločnosti	-
z)	Zvýšenie hodnoty akcií alebo zníženie hodnoty akcií	-
aa)	Náklady spojené s obchodovaním majetku vo fonde 2 074	-
ab)	Iné zmeny, ktoré sa týkajú majetku alebo záväzkov vo fonde	-

## 7. Porovnanie troch posledných porovnateľných účtovných období v štruktúre súvahy a výkazu ziskov a strát podľa stavu ku koncu porovnateľného účtovného obdobia

### Súvaha

Označenie	Položka	31.december 2021	31.december 2020	31.december 2019
<b>Aktíva</b>				
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	4 864 899	-	-
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach			
2.	Podiely v realitných spoločnostiach			
3.	Obstaranie nehnuteľností			
4.	Investície do nehnuteľností			
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu			
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam			
a)	krátkodobé			
b)	dlhodobé			
7.	Podielové listy	4 864 899	-	-
8.	Dlhopisy			
a)	bez kupónov			
b)	s kupónmi			

Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde  
PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.  
k 31.12.2021

Ozna- čenie	Položka	31.december 2021	31.december 2020	31.december 2019
<b>Aktíva</b>				
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám			
10.	Obrátené repoobchody			
11.	Deriváty			
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	22 602 542	-	-
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných rostriedkov	2 802 542	-	-
13.	Ostatný majetok	19 800 000	-	-
	<b>Aktíva spolu</b>	<b>27 467 441</b>	-	-

Ozna- čenie	Položka	31.december 2021	31.december 2020	31.december 2019
<b>Pasíva</b>				
I.	<b>Závázky</b> (súčet položiek 1 až 8)	<b>2 712 835</b>	-	-
1.	Krátkodobé úvery			
2.	Závázky z vrátenia podielov			
3.	Deriváty			
4.	Repoobchody			
5.	Závázky voči správcovskej spoločnosti	8 707	-	-
6.	Závázky voči realitným spoločnostiam			
	a) krátkodobé			
	b) dlhodobé			
7.	Hypotekárne úvery			
8.	Ostatné záväzky	2 704 128	-	-
II.	<b>Vlastné imanie</b>	<b>24 754 606</b>	-	-
9	Podielové listy, z toho	24 754 606	-	-
	a) fondy z ocenenia	24 784 182	-	-
	b) zisk alebo strata za účtovné obdobie	(29 576)	-	-
	<b>Pasíva spolu</b>	<b>27 467 441</b>	-	-



Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde  
 PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.  
 k 31.12.2021

Označenie	Položka	31.december 2021	31.december 2020	31.december 2019
1.	Výnosy z úrokov			
1a.	úroky z finančného prenájmu			
1b.	iné úroky			
2.	Výnosy z prenájmu			
3.	Výnosy z podielových listov	705	-	-
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach			
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností			
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti			
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov	(6 949)	-	-
7./d.	Čistý zisk/ strata z devíz			
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku			
<b>I.</b>	<b>Výnos z majetku vo fonde</b>	<b>(6 244)</b>	-	-
f.	Transakčné náklady	(266)	-	-
g.	Náklady na odplaty a provízie	(3 615)	-	-
<b>II.</b>	<b>Čistý výnos z majetku vo fonde</b>	<b>(10 125)</b>	-	-
h.	Náklady na financovanie fondu			
h. 1.	náklady na úroky			
h. 2.	výsledok zaistenia úrokov			
h. 3.	náklady na dane a poplatky		-	-
<b>III.</b>	<b>Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde</b>	<b>(10 125)</b>	-	-
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(2 512)	-	-
j.	Náklady na odplatu za správu fondu	(15 139)	-	-
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	(1 800)	-	-
<b>A.</b>	<b>Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie</b>	<b>(29 576)</b>	-	-

Označenie	Údaje podľa bodu 7 prílohy č. 4 ZK	31.december 2021	31.december 2020	31.december 2019
a)	Celková čistá hodnota majetku	24 754 606	-	-
b)	Čistá hodnota podielu	0,994503	-	-
c)	Počet podielov v obehu	24 890 718	-	-
d)	Počet vydaných podielov	24 890 718	-	-
	Suma, za ktorú boli podiely vydané	24 754 606	-	-

Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde  
PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.  
k 31.12.2021

Ozna- čenie	Údaje podľa bodu 7 prílohy č. 4 ZK	31.december 2021	31.december 2020	31.december 2019
e)	Počet vyplatených podielov	-	-	-
	Suma, za ktorú boli podiely vyplatené	-	-	-

### 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 fonde

V roku 2021 správcovská spoločnosť nevyžívala finančné deriváty podľa § 100 ods. 2 ZKI a z tohto dôvodu nevznikli žiadne záväzky, ktoré by s využívaním finančných derivátov podľa § 100 ods. 2 ZKI súviseli.

Údaje o celkovej hodnote záväzkov z činnosti správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde:

Č.r.	Záväzky	k 31.decembru 2021
a)	Celková hodnota záväzkov	2 712 835
	z toho: záväzky z činnosti správcovskej spoločnosti s majetkom	
b)	v podielových fondoch	8 707

### 9. Správa o výkone hlasovacích práv spojených s cennými papiermi v majetku vo fonde

Výkon hlasovacích práv spojených s cennými papiermi v majetku v podielovom fonde zabezpečuje správcovská spoločnosť v zmysle dokumentu Stratégia uplatňovania hlasovacích práv spojených s finančnými nástrojmi v majetku fondu, ktorý je k dispozícii v sídle správcovskej spoločnosti, v sídle depozitára fondu a na webovom sídle správcovskej spoločnosti <https://www.partnersasset.sk/dokumenty>.

V roku 2021 sa správcovská spoločnosť nezúčastnila žiadneho valného zhromaždenia súvisiaceho s finančnými nástrojmi v majetku fondu.

### 10. Údaje o verejnom špeciálnom fonde nehnuteľností

➤ **identifikácia každej nehnuteľnosti v majetku špeciálneho podielového fondu nehnuteľností a jej hodnota podľa znaleckého posudku:**

K 31. decembru 2021 sa v majetku v podielovom fonde nenachádzali žiadne nehnuteľnosti.

➤ **údaje o zisku alebo strate za účtovné obdobie pri predaji každej nehnuteľnosti:**

V zostavenej účtovnej závierke k 31. decembru 2021 za podielový fond neboli vykázané žiadne zisky/straty z predaja nehnuteľností z majetku v tomto podielovom fonde.

Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s. k 31.12.2021

---

➤ **údaje o realitných kanceláriách, ktorých služby správcovská spoločnosť využíva pri správe majetku v špeciálnom podielovom fonde nehnuteľností:**

K 31. decembru 2021 správcovská spoločnosť nevyužívala pri správe majetku v podielovom fonde služby žiadnych realitných kancelárií.

### 11. Osobitné údaje

Nakoľko v roku 2021 správcovská spoločnosť nepoužívala pri správe majetku v podielovom fonde postupy a nástroje na účely efektívneho riadenia investícií podľa § 100 ods. 2 ZKl a investičná politika podielového fondu v roku 2021 nekopírovala index, správcovská spoločnosť neuvádza osobitné údaje podľa prílohy č. 3 bodu 11 ZKl.

### 12. Údaje o zásadách odmeňovania

**a) celková výška odmeňovania za rok 2021 rozdelená na fixné a pohyblivé zložky odmeňovania, ktoré správcovská spoločnosť vyplatila svojim zamestnancom, počet príjemcov a prípadný podiel na zisku vyplatený priamo z majetku podielového fondu, vrátane akéhokoľvek výkonnostného poplatku**

Výška odmeňovania správcovskej spoločnosti jej štyrom zamestnancom za rok 2021 predstavovala celkové mzdové náklady vo výške 97 tis. EUR (2020: 21 ti. EUR) . Z tejto sumy tvorilo fixnú zložku 97 tis. EUR (2020: 21 tis. EUR) a variabilnú zložku 0 EUR. (2020: 0 EUR). Žiadnemu zamestnancovi nebol vyplatený podiel na zisku priamo z majetku podielového fondu, vrátane akéhokoľvek výkonnostného poplatku.

**b) celková suma a štruktúra odmeňovania vrcholového manažmentu a zamestnancov správcovskej spoločnosti, ktorých práca má významný vplyv na rizikový profil podielového fondu**

V roku 2021 bola vrcholovému manažmentu správcovskej spoločnosti a zamestnancom správcovskej spoločnosti, ktorých práca má významný vplyv na rizikový profil podielového fondu vyplatená celková výška odmeňovania v sume 68 tis. EUR (2020: 21 tis. EUR) v nasledovnej štruktúre:

a) fixná zložka odmeňovania tvorila 68 tis. EUR (2020: 21 tis. EUR) a

b) pohyblivá zložka odmeňovania tvorila 0 EUR (2020 0 EUR).

**c) spôsob výpočtu odmien a pôžitkov**

Zásady odmeňovania správcovskej spoločnosti sú vypracované v súlade so zákonom č. 203/2011 Z.z. o kolektívom investovaní v znení neskorších predpisov, smernicou Európskeho parlamentu a Rady 2011/61/EÚ z 8. júna 2011 o správcovoch alternatívnych investičných fondov a o zmene a doplnení smerníc 2003/41/ES a 2009/65/ES a nariadení (ES) č. 1060/2009 a (EÚ) č. 1095/2010 a usmernením ESMA č. 232/2013 o správnych politikách odmeňovania podľa smernice o správcovoch alternatívnych investičných fondov.

Zásady odmeňovania sú v súlade s riadnym a účinným riadením rizík spravovaných fondov a nepodnecujú k prijímaniu rizika, ktoré je v rozpore s rizikovým profilom, pravidlami alebo dokumentmi spravovaných fondov. Zásady odmeňovania sú v súlade s obchodnou stratégiou, cieľmi, hodnotami

### Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s. k 31.12.2021

---

spoločnosti a spravovaných fondov ako aj investorov do týchto fondov a zahŕňajú aj opatrenia na zabránenie konfliktu záujmov.

PAM uplatňuje pri uplatňovaní zásad odmeňovania jednotlivé kritériá proporcionality ako veľkosť správcovskej spoločnosti, veľkosť fondov, ktoré spravuje, vnútornú organizáciu a charakter, rozsah a komplexnosť činností PAM.

Odmena určených zamestnancov sa člení na fixnú zložku a variabilnú zložku. Fixná zložka predstavuje mzdu určenej osoby v pracovnom pomere alebo odmenu určenej osoby za výkon funkcie vykonávanej na základe zmluvy o výkone funkcie. Fixná zložka nie je závislá na výkonnosti fondu a je individuálne dohodnutá s určeným zamestnancom v pracovnej zmluve. Pohyblivá zložka predstavuje odmenu určenej osoby v pracovnom pomere alebo tantiému určenej osoby za výkon funkcie vykonávanej na základe zmluvy o výkone funkcie. Pohyblivá zložka je závislá od vyhodnotenia výkonu určeného zamestnanca počas ročného hodnotiaceho obdobia na základe splnenia stanovených hodnotiacich kritérií, nastavených v závislosti od individuálnej pozície určeného zamestnanca.

Odmeňovanie určených zamestnancov sa uskutočňuje na základe kvantitatívnych (finančných) a kvalitatívnych (nefinančných) kritérií.

#### **d) výsledok preskúmania zásad odmeňovania**

Vzhľadom na veľkosť a štruktúru správcovská spoločnosť nezriadila výbor pre odmeňovanie a jeho funkciu, ako aj funkciu dohľadu plní dozorná rada správcovskej spoločnosti. Dozorná rada navrhuje celkovú politiku odmeňovania správcovskej spoločnosti, prijíma a pravidelne preskúmava všeobecné princípy zásad odmeňovania, zodpovedá za uplatňovanie všeobecných zásad odmeňovania a aspoň raz ročne preskúmava uplatňovanie všeobecných zásad odmeňovania. Hodnotenie výkonnosti členov predstavenstva vykonáva dozorná rada spoločnosti, hodnotenie výkonnosti ostatných určených osôb (okrem hodnotenia dozornej rady) vykonáva predstavenstvo. Zásady odmeňovania sú uvedené na webovom sídle <https://www.partnersasset.sk/dokumenty>.

#### **e) závažné zmeny prijatých zásad odmeňovania**

Od 1. januára 2020 do konca roka 2020 neboli prijaté žiadne závažné zmeny platných Zásad odmeňovania.

Všetky údaje uvedené v tejto ročnej správe o hospodárení správcovskej spoločnosti s vlastným majetkom sú úplné, pravdivé a vecne správne.

# **PARTNERS**

## **Asset Management**

PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.  
Slávičie údolie 106 | 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto  
Zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 7098/B  
IČO: 53 068 351 | DIČ: 212125789 | IČ k DPH: SK 2121257589

Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde  
PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.  
k 31.12.2021

---

**Príloha č.1 - Účtovná zvierka k 31.12.2021**

**Príloha č.2 - Správa nezávislého audítora k účtovnej zvierke**

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností  
k 31.12.2021

LEI

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Daňové identifikačné číslo

2 1 2 1 2 5 7 5 8 9

Účtovná závierka

riadna  shválená  
 mimoriadna  
 priebežná

Zostavená za obdobie

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

IČO

5 3 0 6 8 3 5 1

SK NACE

6 6 . 3 0 . 0

(vyznačí sa )

Bezprostredne  
predchádzajúce  
obdobie

	mesiac	rok
od		
do		

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

P A R T N E R S A S S E T M A N A G E M E N T , s p r á v . s p  
o l . , a . s .

Názov spravovaného fondu

P A R T N E R S F o n d r e a l i t n ý c h i n v e s t í c i í ,  
o . p . f . , P A R T N E R S A S S E T M A N A G E M E N T , s  
p r á v . s p o l . , a . s .



Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica Číslo  
S l á v i č i e ú d o l i e 1 0 6

PSČ Obec  
8 1 1 0 2 B r a t i s l a v a

Telefónne číslo Faxové číslo  
 / 6 2 8 0 2 7 3 6 /

E-mailová adresa  
i n f o @ p a r t n e r s a s s e t . s k

Zostavená dňa: 26.04.2022	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:   Ing. Ľukub Rosa	 Ing. Andrea Halmová
Schválená dňa:		

LEI

ÚČ FONDNEH 1-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S	F	o	n	d	r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h	i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,
o	.	p	.	f	.	,		P	A	R	T	N	E	R	S	A	S	S	E	T	M	A	N	A	G	E	M	E	N	T	,	s
p	r	á	v	.	s	p	o	l	.	,	a	.	s	.																		

## S Ú V A H A

k 31.12.2021

v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie
a	B	1
x	Aktíva	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	4 864 899
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	
3.	Obstaranie nehnuteľností	
4.	Investície do nehnuteľností	
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	
a)	krátkodobé	
b)	dlhodobé	
7.	Podielové listy	4 864 899
8.	Dlhopisy	
a)	bez kupónov	
b)	s kupónmi	
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	
10.	Obrátené repoobchody	
11.	Deriváty	
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	22 602 542
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	2 802 542
13.	Ostatný majetok	19 800 000
	<b>Aktíva spolu</b>	<b>27 467 441</b>

LEI

ÚČ FONDNEH 1-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S	F	o	n	d	r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h	i	n	v	e	s	t	í	c	i	i	,
o	.	p	.	f	.	,	P	A	R	T	N	E	R	S	A	S	S	E	T	M	A	N	A	G	E	M	E	N	T	,	s	
p	r	á	v	.	s	p	o	l	.	,	a	.	s	.																		

## S Ú V A H A

k 31.12.2021

v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie
a	B	1
x	Pasíva	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	2 712 835
1.	Krátkodobé úvery	
2.	Závazky z vrátenia podielov	
3.	Deriváty	
4.	Repoobchody	
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	8 707
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	
a)	krátkodobé	
b)	dlhodobé	
7.	Hypotekárne úvery	
8.	Ostatné záväzky	2 704 128
II.	Vlastné imanie	24 754 606
9	Podielové listy, z toho	24 754 606
a)	fondy z ocenenia	24 784 182
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	(29 576)
	Pasíva spolu	27 467 441



LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S	F	o	n	d	r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h	i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,
o	.	p	.	f	.	,		P	A	R	T	N	E	R	S	A	S	S	E	T	M	A	N	A	G	E	M	E	N	T	,	s
p	r	á	v	.	s	p	o	l	.	,	a	.	s	.																		

**VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**  
v eurách  
za 09 - 12 mesiacov roku 2021

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie
a	b	1
1.	Výnosy z úrokov	
1a.	úroky z finančného prenájmu	
1b.	iné úroky	
2.	Výnosy z prenájmu	
3.	Výnosy z podielových listov	705
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov	(6 949)
7./d.	Čistý zisk/ strata z devíz	
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	
I.	Výnos z majetku vo fonde	(6 244)
f.	Transakčné náklady	(266)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(3 615)
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	(10 125)
h.	Náklady na financovanie fondu	
h. 1.	náklady na úroky	
h. 2.	výsledok zaistenia úrokov	
h. 3.	náklady na dane a poplatky	
III.	Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde	(10 125)
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(2 512)
j.	Náklady na odplatu za správu fondu	(15 139)
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	(1 800)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	(29 576)

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	i	c	i	í	,	
o	.	p	.	f	.	,			P	A	R	T	N	E	R	S		A	S	S	E	T		M	A	N	A	G	E	M	E	N	T	,	s	
p	r	á	v	.	s	p	o	l	.	,	a	.	s	.																						

## POZNÁMKY

úctovnej závierky zostavenej

k 31.12.2021

v eurách

## A. Všeobecné informácie o podielovom fonde

PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s. (ďalej len „fond“), je podielový fond založený v súlade s ustanoveniami zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v platnom znení, správcovskou spoločnosťou PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s. (ďalej len „správcovská spoločnosť“) so sídlom Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava.

Dňa 22.9.2021 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie Národnej banky Slovenska číslo NBS1-000-055-822 k č.z. 100-000-305-816 zo dňa 20.9.2021 o udelení povolenia správcovskej spoločnosti na vytvorenie verejného špeciálneho fondu.

Fond má formu otvoreného podielového fondu a je vytvorený na dobu neurčitú.

Fond je určený pre vyváženého investora, ktorý má záujem v strednodobom alebo dlhodobom horizonte zhodnocovať finančné prostriedky prostredníctvom realitného trhu, ako aj dynamického investora, ktorý hľadá diverzifikáciu svojho portfólia o alternatívnu zložku v podobe realít.

Fond je akumulačným fondom, t. j. výnosy z majetku vo fonde sa zahŕňajú do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov. Výnosy z majetku vo fonde sú tvorené najmä z čistých kapitálových ziskov z obchodovania s cennými papiermi a nástrojmi peňažného trhu, dividend z akcií, fondov, kurzových ziskov, úrokových výnosov z dlhových cenných papierov, úrokov z bežných a vkladových účtov, čistých výnosov z derivátových operácií, z čistých ziskov z priamych realitných investícií vo fonde, výnosových úrokov z pôžičiek, ako aj z ďalších čistých výnosov prijatých na peňažný účet fondu súvisiacich s nakladaním s majetkom vo fonde. Ich výšku správcovská spoločnosť zisťuje z účtovných dokladov a výpisov z bežného účtu fondu.

Zameraním investičnej politiky fondu je investovať zhromaždené peňažné prostriedky najmä do rôznych priamych ako aj nepriamych realitných aktív spĺňajúcich podmienky Zákona o kolektívnom investovaní, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností a v menšej miere do doplnkových aktív podľa zákona. Priamymi realitnými aktívami sa rozumejú investície do nehnuteľností vrátane príslušenstva na účely ich nadobudnutia, správy a/alebo predaja a to buď priamo do majetku fondu alebo prostredníctvom nadobudnutia majetkovej účasti v realitných spoločnostiach do majetku fondu, ktoré sú pri riadnom hospodárení spôsobilé prinášať pravidelný a dlhodobý výnos v podobe inkasovania vo forme nájomného, ale aj iných nepravidelných výnosov, alebo sú spôsobilé priniesť zisk zo zhodnotenia a predaja v prospech majetku fondu. Nepriamymi realitnými aktívami sa rozumejú najmä investície do prevoditeľných cenných papierov, podielových listov otvorených fondov, cenných papierov iných štandardných fondov, európskych štandardných fondov a cenných papierov otvorených špeciálnych fondov a zahraničných subjektov kolektívneho investovania, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností. Doplnkovými aktívami sa rozumejú najmä vklady na bežných účtoch a na vkladových účtoch so splatnosťou na požiadanie alebo s lehotou splatnosti do 12 mesiacov, nástroje peňažného trhu, prevoditeľné cenné papiere, podielové listy otvorených fondov, cenných papierov iných štandardných fondov, európskych štandardných fondov a cenných papierov otvorených špeciálnych fondov a zahraničných subjektov kolektívneho investovania (fondy krátkodobých investícií, peňažného trhu, akciové, dlhopisové, zmiešané, špeciálne a alternatívne fondy) a finančné deriváty.

Cieľom správcovskej spoločnosti pri správe fondu je dosahovanie zhodnotenia podielového listu fondu a maximalizáciu majetku fondu participáciou na vývoji realitného sektora v odporúčanom investičnom horizonte uvedenom v Predajnom prospekte a Kľúčových informáciách pre investorov a pri primeranej miere rizika v mene EUR.

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S	F	o	n	d	r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h	i	n	v	e	s	t	í	c	i	i	,
o	.	p	.	f	.	,	P	A	R	T	N	E	R	S	A	S	S	E	T	M	A	N	A	G	E	M	E	N	T	,	s	
p	r	á	v	.	s	p	o	l	.	,	a	.	s	.																		

Podielový fond vytvorený a spravovaný správcovskou spoločnosťou nie je samostatným právnym subjektom. Hlavným predmetom činnosti správcovskej spoločnosti, ktorá podielový fond spravuje je:

1. vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov,
2. v rámci spravovania alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov:
  - a) administrácia, ktorou sa rozumejú činnosti podľa § 27 ods. 2 písm. b) zákona o kolektívnom investovaní vo vzťahu k alternatívnym investičným fondom a zahraničným alternatívnym investičným fondom,
  - b) distribúcia cenných papierov a majetkových účastí alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov,
  - c) činnosti súvisiace s aktívami alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu, a to služby nevyhnutné na splnenie povinnosti pri správe majetku alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu, správa zaradení, činnosti správy nehnuteľnosti, poradenstvo podnikom o kapitálovej štruktúre, priemyselnej stratégii a súvisiacich otázkach, poradenstvo a služby týkajúce sa zlúčení a kúpy podnikov a iné služby spojené so správou alternatívneho investičného fondu alebo zahraničného alternatívneho investičného fondu a spoločnosti a iných aktív, do ktorých tento fond investoval.

Správcovská spoločnosť vykonáva svoju činnosť na území Slovenskej republiky.

Správcovská spoločnosť je súčasťou finančného konsolidovaného celku materskej spoločnosti PARTNERS GROUP HOLDING SK, a.s., Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.

Správcovská spoločnosť zabezpečuje vedenie účtovníctva a výkazníctva v podielovom fonde oddelene od svojho majetku. Depozitárom podielového fondu je Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom Tomášiková 48, Bratislava (ďalej len „depozitár“).

Členovia predstavenstva správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2021:

<b>Predstavenstvo</b>	
Predseda	Ing. Jakub Rosa od 25.11.2021
Predseda	Ing. Juraj Juras do 25.11.2021
Podpredseda	Ing. Andrea Halmová od 25.11.2021
Podpredseda	Ing. Bohuslav Benedek do 25.11.2021
Člen	Mgr. Martin Čája

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2021:

<b>Dozorná rada</b>	
Predseda	Ján Müller
Člen	Ing. Pavol Šulej
Člen	Ing. Jozef Bartánus od 25.11.2021
Člen	Ing. Marcel Komanický, do 25.11.2021

Majetok spravovaný v podielovom fonde nie je majetkom správcovskej spoločnosti, individuálna účtovná závierka fondu nie je konsolidovaná do účtovnej závierky správcovskej spoločnosti. Správcovská spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku lebo nespĺňa podmienky pre konsolidáciu podľa ustanovení § 22 zákona č. 431/2022 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

0	9	7	9	0	0	C	A	K	A	0	0	0	0	0	5	2	3	5	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,		
o	.	p	.	f	.	,			P	A	R	T	N	E	R	S		A	S	S	E	T		M	A	N	A	G	E	M	E	N	T	,		s	
p	r	á	v	.		s	p	o	l	.	,		a	.	s	.																					

## B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

### Účtovné zásady a účtovné metódy použité pri zostavovaní účtovnej závierky

Účtovná závierka podielového fondu pozostávajúca zo súvahy k 31. decembru 2021, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za obdobie od 22. septembra do 31. decembra 2021 bola pripravená v súlade so zákonom číslo 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a v súlade s Opatrením z 13. decembra 2018 č. MF/013724/2018-74, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie 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 predpisov (ďalej len „postupy účtovania“).

Táto účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu, že podielový fond bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

#### Cenné papiere

Cenné papiere vo vlastníctve podielového fondu obsahujú podielové listy a sú kategorizované ako investičný majetok.

Cenné papiere sú prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú ocenené v reálnej hodnote. Zisky a straty z precenenia sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát na riadku „Zisk/strata z cenných papierov“. Ak fond vlastní viac ako jeden kus rovnakého druhu cenného papiera, pri účtovaní úbytku daných investícií sa predpokladá, že sa predávajú na báze váženého aritmetického priemeru. Úrokové výnosy získané z držby dlhových cenných papierov sa vykážu pomocou efektívnej úrokovej miery vo výkaze ziskov a strát v položke „výnosy z úrokov“.

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 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. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v platnom znení a vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 611/2003 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.

Výdavky priamo spojené s obstaraním cenných papierov sú pri nákupe a predaji účtované priamo do nákladov v priloženom výkaze ziskov a strát podielového fondu.

Vykazovanie cenných papierov sa ukončí ku dňu dohodnutia predaja.

#### 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

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S	F	o	n	d	r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h	i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,
o	.	p	.	f	.	,	P	A	R	T	N	E	R	S	A	S	S	E	T	M	A	N	A	G	E	M	E	N	T	,	s	
p	r	á	v	.	s	p	o	l	.	,	a	.	s	.																		

predstavuje cenu použitú pri prvotnom ocenení, ktorá sa zvyšuje o dosahovaný, časovo rozlíšený úrok. V prípade sporných pohľadávok je vytvorená opravná položka.

#### **Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov**

Peňažné prostriedky predstavujú peňažné prostriedky v banke splatné na požiadanie. Ekvivalenty peňažných prostriedkov predstavujú najmä práva spojené s vkladom v bankách so splatnosťou do 24 hodín, úvery poskytnuté bankám na jeden deň, štátne pokladničné poukážky a pokladničné poukážky Národnej banky Slovenska s dohodnutou dobou splatnosti do troch mesiacov. K dátumu účtovnej závierky sú v rámci tejto položky vykázane vklady na bežných účtoch vedených u depozitára.

#### **Ostatné aktíva**

Ostatné aktíva sa účtujú v obstarávacej cene. Ocenenie aktív sa postupne zvyšuje o úrokové výnosy a znižuje o opravné položky ak sú potrebné.

#### **Záväzky**

Záväzky predstavujú nároky tretích osôb voči fondu z titulu prijatých platieb, odplaty správcovskej spoločnosti alebo depozitárovi a iných položiek.

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

#### **Deň uskutočnenia účtovného prípadu**

V prípade, ak nie je doba medzi uzavretím zmluvy a plnením záväzku dlhšia ako obvyklá doba podľa zvyklostí na príslušnom trhu, je dňom uskutočnenia účtovného prípadu pri kúpe a predaji cenných papierov deň dohodnutia zmluvy.

V ostatných prípadoch je dňom uskutočnenia účtovného prípadu deň v súlade s postupmi účtovania.

#### **Zásady a postupy výpočtu výšky zníženia hodnoty majetku a rezerv**

Správcovská spoločnosť v prípade potreby vytvára a používa na majetok v podielovom fonde opravné položky na základe diskontovaných budúcich očakávaných peňažných tokov. Správcovská spoločnosť nevytvorila k 31. decembru 2021 opravné položky na majetok v podielovom fonde.

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

Podielový fond nie je právnickou osobou v zmysle § 4 ods. 2 zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní, teda nie je ani daňovníkom dane z príjmov v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov.

Zákon o dani z príjmov stanovuje, že pri výplate, poukázaní alebo pripísaní výnosov z podielových listov je správcovská spoločnosť povinná vykonať zrážku dane.

V zmysle zákona o kolektívnom investovaní správcovská spoločnosť výnosy z majetku v podielovom fonde priebežne denne zahŕňa do čistej hodnoty majetku. V zmysle § 43 ods. 10 zákona o dani z príjmov sa za pripísanie úhrady v prospech daňovníka pri výnosoch z cenných papierov plynúcich príjemcovi od správcovských spoločností nepovažuje zahrnutie výnosu do aktuálnej ceny už vydaného podielového listu, ktorým je splnená povinnosť každoročného vyplácania výnosu z majetku v podielovom fonde.

Správcovská spoločnosť v súlade s ustanovením § 43 ods. 10 zákona o dani z príjmov účinného od 1. apríla 2007 vykoná zrážku dane z kladného rozdielu medzi vkladom podielníka, ktorým je predajná cena podielového listu podielového fondu pri jeho vydaní a vyplatenou nezdanenou sumou. Výška záväzku z takto vyčíslenej daňovej povinnosti je uvedená v bode „Ostatné záväzky“.

#### **Vydávanie podielových listov a spätné odkupy (redemácie)**

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

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,		
o	.	p	.	f	.	,			P	A	R	T	N	E	R	S		A	S	S	E	T		M	A	N	A	G	E	M	E	N	T	,		s	
p	r	á	v	.		s	p	o	l	.	,		a	.	s	.																					

Podielový fond účtuje o podieloch podielnikov na účte 511 „Podielové listy“. V priloženej súvahe sú podiely podielnikov vykázané v položke „Podielové listy“ vo vlastnom imaní. V súlade so štatútom podielového fondu je správcovská spoločnosť povinná vyplatiť podielový list podielníkovi bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu v prípade bežnej likvidity fondu, v opačnom prípade do šiestich mesiacov. Správcovská spoločnosť nie je povinná vyplácať podielové listy fondu po dobu najviac prvých troch rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o udelení povolenia na vytvorenie fondu.

#### **Správčovské poplatky, depozitárske poplatky a poplatky za audit**

Správčovskej spoločnosti prináleží za správu fondu

- odplata vo forme základnej zložky odplaty za správu fondu (ďalej len „Základná zložka odplaty“) a
- výkonnostná zložka odplaty za zhodnotenie fondu (ďalej len „Výkonnostná zložka odplaty“).

Správčovské poplatky sú vykázané v položke „Náklady na odplatu za správu fondu“ v priloženom výkaze ziskov a strát.

#### Výpočet Základnej zložky odplaty za správu Fondu

$ZOdpIS = HMTt * ZOdpIS \% * D/DR$ , kde:

ZOdpIS – Základná zložka odplaty Správcovskej spoločnosti za správu fondu,

HMTt – hodnota majetku vo fonde očistená o záväzky fondu v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie fondu, pred zaúčtovaním Základnej zložky odplaty za správu fondu, Odplaty za výkon funkcie depozitára a Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu,

ZOdpIS % - koeficient Základnej zložky odplaty za správu fondu uvedený v Predajnom prospekte v čl.A, bod 23,

D – počet dní od predchádzajúceho ocenenia do aktuálneho dňa, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu,

DR – počet kalendárnych dní v príslušnom roku.

#### Výpočet Výkonnostnej zložky odplaty za správu Fondu

$MOdpIS = \max(0; ((AHPt / HPmax - 1) * (HMTt * MOdpIS \%)))$ , kde

MOdpIS – Výkonnostná zložka odplaty Správcovskej spoločnosti za správu fondu,

AHPt – aktuálna hodnota podielu v deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie fondu, po zaúčtovaní Základnej zložky odplaty za správu fondu, Odplaty za výkon funkcie depozitára a bez zaúčtovania Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu,

HPmax – najvyššie dosiahnutá hodnota podielu od začiatku vydávania podielových listov po zaúčtovaní Základnej zložky odplaty za správu fondu, Odplaty za výkon funkcie depozitára a bez zaúčtovania Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu (High-Water mark hodnota podielu),

HMTt – hodnota majetku vo fonde očistená o záväzky fondu v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie fondu, po zaúčtovaní Základnej zložky odplaty za správu fondu, Odplaty za výkon funkcie depozitára a bez zaúčtovania Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu,

MOdpIS % - koeficient Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu uvedený v Predajnom prospekte v čl.A, bod 23.

Depozitárom podielového fondu je Slovenská sporiteľňa, a. s. 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 o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov. Depozitárovi za výkon činností prináleží odplata. Náklady za služby depozitára sú vykázané v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplatu za služby depozitára“.

#### Výpočet Odplaty za výkon funkcie depozitára

$ZOdpID = HMTt * ZOdpID \% * D/DR$ , kde:

ZOdpID – Odplata za výkon činnosti depozitára,

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,	
o	.	p	.	f	.	,			P	A	R	T	N	E	R	S		A	S	S	E	T		M	A	N	A	G	E	M	E	N	T	,	s	
p	r	á	v	.		s	p	o	l	.	,		a	.	s	.																				

HMTt – hodnota majetku vo fonde očistená o záväzky fondu v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie fondu, pred zaúčtovaním Základnej zložky odplaty za správu fondu, Odplaty za výkon funkcie depozitára a Výkonnostnej odplaty za správu fondu,

ZOdpID % - koeficient Odplaty za výkon činnosti depozitára dohodnutý v Depozitárskej zmluve a uvedený v Predajnom prospekte v čl.A, bod 23,

D – počet dní od predchádzajúceho ocenenia do aktuálneho dňa, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu,

DR – počet kalendárnych dní v príslušnom roku.

Výška poplatkov za audit fondov je stanovená v zmysle platných dohôd a predpisov správcovskej spoločnosti. Náklady za audit fondov sú vykázané v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na audit účtovnej jednotky“.

#### **Ďalšie informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metódach**

V zmysle § 55 ods. 2 zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov musí podielový fond každoročne vyplácať podielnikom výnosy z majetku v podielovom fonde vo výške výnosov z cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a z vkladových účtov vyplatených za príslušný kalendárny rok, o ktorých sa účtuje v zmysle postupov účtovania do výnosov podielového fondu.

Štatút fondu definuje formu vyplácania výnosov z majetku v podielovom fonde zahrnutím tohto výnosu do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov.

#### **Informácie o zákonných požiadavkách**

V súlade s ustanoveniami zákona je správcovská spoločnosť pri spravovaní podielového fondu povinná dodržiavať viaceré limity a obmedzenia týkajúce sa investovania majetku v podielovom fonde.

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S	F	o	n	d	r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h	i	n	v	e	s	t	i	c	i	i	,
o	.	p	.	f	.	,		P	A	R	T	N	E	R	S	A	S	S	E	T	M	A	N	A	G	E	M	E	N	T	,	s
p	r	á	v	.		s	p	o	l	.	,		a	.	s	.																

Označenie	C. Prehľad o peňažných tokoch	Bežné účtovné obdobie
X	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	705
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(21 532)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	7 354
5.	Výnosy z dividend (+)	
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (+/-)	
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(24 671 848)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(1 800)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	5 171
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	
15.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(24 681 950)
X	Peňažný tok z investičnej činnosti	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	
17.	Zmena stavu záväzkov z obstarania nehnuteľností (+/-)	
18.	Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)	
19.	Zmena stavu pohľadávok na dividendy z realitných spoločností (+/-)	
20.	Zníženie/ zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	
X	Peňažný tok z finančnej činnosti	x
21.	Emitované podielové listy - preddavky na emitovanie PL (+)	27 484 492
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do (+/-)	
24.	Dedičstvá (-)	
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	
28.	Náklady na úroky za úvery (-)	
29.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	27 484 492
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.	2 802 542
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	0
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	2 802 542



LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S	F	o	n	d	r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h	i	n	v	e	s	t	i	c	i	f	,
o	.	p	.	f	.	,	P	A	R	T	N	E	R	S	A	S	S	E	T	M	A	N	A	G	E	M	E	N	T	,	s	
p	r	á	v	.	s	p	o	l	.	,	a	.	s	.																		

Peniaze a peňažné ekvivalenty predstavujú vklady v bankách so splatnosťou do 24 hodín.

Ozna- čenie	D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu	Bežné účtovné obdobie
a	b	1
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	
a)	počet podielov	
b)	hodnota jedného podielu	1
1.	Upísané podielové listy	24 784 181
2.	Zisk alebo strata fondu	(29 576)
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	
4.	Výplata výnosov podielnikom	
5.	Vrátené podielové listy	
II.	Nárast/pokles čistého majetku	24 754 605
A.	Čistý majetok na konci obdobia	24 754 605
a)	počet podielov	24 890 718
b)	hodnota jedného podielu	0,994532

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

*Aktíva*

Číslo riadku	7.1. Podielové listy (PL)	Bežné účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	4 864 899
1.1.	nezaložené	4 864 899
1.2.	založené v repoobchodoch	
1.3.	založené	
2.	PL ostatné	
2.1.	nezaložené	
2.2.	založené v repoobchodoch	
2.3.	založené	
	Spolu	4 864 899

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S	F	o	n	d	r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h	i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,
o	.	p	.	f	.	,	P	A	R	T	N	E	R	S	A	S	S	E	T	M	A	N	A	G	E	M	E	N	T	,	s	
p	r	á	v	.	s	p	o	l	.	,	a	.	s	.																		

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie
1.	EUR	4 864 899
2.	USD	
3.	JPY	
4.	CHF	
5.	GBP	
6.	SEK	
7.	CZK	
8.	HUF	
9.	PLN	
10.	CAD	
11.	AUD	
12.	Ostatné meny	
	Spolu	4 864 899

Číslo riadku	12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	
2.	Bežné účty	2 802 542
3.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	
4.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	
5.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	
x	Medzisúččet - súvaha	
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	
	Spolu	2 802 542

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	Bežné účtovné obdobie
1.	Zúčtovanie s verejným trhom CP	19 800 000
	Spolu	19 800 000

## Pasíva

Číslo riadku	5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie
1.	Poplatky za správu	2 714
2.	Poplatky súvisiace s vydávaním podielových listov	5 993
	Spolu	8 707

LEI

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P A R T N E R S F o n d r e a l i t n ý c h i n v e s t i c i í ,  
 o . p . f . , P A R T N E R S A S S E T M A N A G E M E N T , s  
 p r á v . s p o l . , a . s .

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie
		2 700 311
1.	Záväzky voči podielnikom -prijaté platby	1 489
2.	Záväzky voči depozitárovi – depozitársky poplatok	278
	Záväzky voči depozitárovi – správa cenných papierov	1 800
3.	Záväzky za audit	250
4.	Iné záväzky	2 704 128
	Spolu	

Výkaz ziskov a strát

Číslo riadku	6./c. Zisk/strata z cenných papierov	Bežné účtovné obdobie
1.	Akcie	
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	(6 949)
4.	Podielové listy	(6 949)
	Spolu	

Číslo riadku	g. Náklady na odplaty a provízie	Bežné účtovné obdobie
		(2 153)
1.	Bankové poplatky	(1 462)
2.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	(3 615)
	Spolu	

F. Prehľad o iných aktívach a o iných pasívach

K 31. decembru 2021 neevidovala správovská spoločnosť pre podielový fond iné aktíva a iné pasíva.

G. Ostatné poznámky

Výpočet čistej hodnoty majetku v podielovom fonde

Správovská spoločnosť stanovuje čistú hodnotu majetku v podielovom fonde s odbornou starostlivosťou v spolupráci s depozitárom, v súlade so zákonom č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi (najmä opatrením 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) raz mesačne k 15. kalendárneho dňu príslušného mesiaca. Správovská spoločnosť je oprávnená uskutočniť mimoriadne ocenenie majetku a záväzkov vo fonde aj k inému dátumu, ako je uvedený v predchádzajúcej vete.

Čistá hodnota majetku vo fonde sa vypočíta ako rozdiel medzi hodnotou majetku vo fonde a jeho záväzkami v deň ocenenia. Aktuálna cena podielu v deň ocenenia sa určí ako podiel čistej hodnoty majetku a počtu podielov v obehu ku dňu ocenenia. Počet podielov v obehu predstavuje počet vydaných podielov znížený o počet vyplatených podielov.

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

0 9 7 9 0 0 C A K A 0 0 0 0 0 5 2 3 5 5

Názov spravovaného fondu

P	A	R	T	N	E	R	S		F	o	n	d		r	e	a	l	i	t	n	ý	c	h		i	n	v	e	s	t	í	c	i	í	,	
o	.	p	.	f	.	,		P	A	R	T	N	E	R	S		A	S	S	E	T		M	A	N	A	G	E	M	E	N	T	,		s	
p	r	á	v	.		s	p	o	l	.	,		a	.	s	.																				

Správcovská spoločnosť vypočítava čistú hodnotu majetku v podielovom fonde k 31. decembru 2021 na základe dostupných údajov k tomuto dňu výpočtu. Účtovná závierka fondu k 31. decembru 2021 odzrkadľuje skutočný stav majetku a záväzkov k 31. decembru 2021. Vzhľadom na skutočnosť, že správcovská spoločnosť stanovila a zverejnila čistú hodnotu majetku v podielovom fonde k 27. decembru 2021, dochádza k nesúladiu medzi zverejnenou čistou hodnotou majetku v podielovom fonde k 27. decembru 2021 a vypočítanou čistou hodnotou majetku v podielovom fonde k 31. decembru 2021.

V nasledujúcej tabuľke je uvedený výpočet čistej hodnoty majetku k 27. decembru 2021 a k 31. decembru 2021.

Číslo riadku	Výpočet čistej hodnoty majetku	k 27.decembru 2021	k 31.decembru 2021
1.	Peňažné prostriedky	18 658 573	2 802 543
2.	Investície	4 866 180	4 864 899
3.	Pohľadávky	2 000 000	19 800 000
4.	Záväzky	3 588 241	2 712 835
5.	Čistá hodnota majetku	21 936 513	24 754 606
6.	Počet podielov v obehu	22 051 246	24 890 718
7.	Aktuálna cena podielu	0,994797	0,994532

#### Informácie o následných udalostiach

Dôležitá udalosť, ktorá nastala po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a dňom zostavenia účtovnej závierky, správcovská spoločnosť a fond posúdili možný dopad vojnového konfliktu na Ukrajinu. Spoločnosť nezaznamenala žiadny vplyv na aktíva v portfóliu fondu a neplánuje prijať žiadne opatrenia na zabezpečenie majetku proti negatívnym vplyvom, pretože žiadne aktíva vo fonde sa netýkajú Ruskej federácie, Bieloruskej republiky a Ukrajiny.

Správcovská spoločnosť už pred vypuknutím konfliktu na Ukrajinu vykonávala voči osobám s domicilom v Ruskej federácii, Bieloruskej republike alebo na Ukrajine zvýšenú starostlivosť. Správcovská spoločnosť ďalej uskutočnila implementáciu nových sankčných zoznamov do procesov správcovskej spoločnosti v záujme včasnej identifikácie sankcionovaných osôb a následného odmietnutia uzavretia obchodného vzťahu so sankcionovanou osobou. Správcovská spoločnosť neeviduje žiadnych klientov spadajúcich pod sankcie ani žiadne aktíva fondu spadajúce pod sankcie.

Konflikt na Ukrajine nemá na fond a jeho likviditu žiadny vplyv, preto v súvislosti s týmto konfliktom nie je potrebné monitorovať situáciu vo fonde.

Správcovská spoločnosť neeviduje žiadne nové skutočnosti, ktoré by mali vplyv na aktíva spravované vo fonde.

Táto účtovná závierka bola zostavená 26. apríla 2022 na adrese Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.

## **SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**

pre akcionárov, dozornú radu a predstavenstvo spoločnosti

**PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ.spol., a.s. („Spoločnosť“)**

spravujúcej podielový fond **PARTNERS Fond realitných investícií o.p.f. („Fond“)**

### *Názor*

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Fondu, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, 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 Spoločnosti k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

### *Základ pre názor*

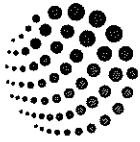
Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „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 spravovaním za účtovnú závierku*

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

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti 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 Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.



### *Zodpovednosť audítorskej spoločnosti za audit účtovnej závierky*

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

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Spoločnosti 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 Spoločnosť 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 spravovaním 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.

Bratislava, 27. apríla 2022

VGD SLOVAKIA s. r. o.  
Moskovská 13  
811 08 Bratislava  
Obchodný register, zložka 74698/B  
Licencia SKAU č. 269



Zodpovedný audítor  
Bart Waterloos  
Licencia UDVA č. 1029