

**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 31.12.2024**

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

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 31.12.2024

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	8
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	11
10. Údaje o verejnom špeciálnom fonde nehnuteľností.....	11
11. Osobitné údaje	11
12. Údaje o zásadách odmeňovania.....	12
Príloha č.1 – Účtovná závierka k 31.12.2024 a Správa nezávislého audítora k účtovnej závierke.....	14

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 31.12.2024

1. Stav majetku

Č. r.	Druh majetku	k 31. decembru 2024 (v EUR)
a)	Prevoditeľné cenné papiere	124 704 134
1.	Akcie	-
2.	Dlhopisy	4 192 901
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:	120 511 233
3.1.	Cenné papiere subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	-
4.	Iné CP a ostatné FN	-
b)	Nástroje peňažného trhu	-
c)	Účty v bankách	9 998 506
1.	Bežný účet	557 544
2.	Vkladové účty	9 440 962
d)	Iný majetok	-
e)	Celková hodnota majetku	134 702 640
f)	Záväzky	595 570
g)	Čistá hodnota majetku.	134 107 070

2. Počet podielov podielového fondu v obehu

Počet podielov podielového fondu v obehu k 31. decembru 2024 (v ks)	123 964 137
--	-------------

3. Čistá hodnota podielu

Čistá hodnota podielu k 31. decembru 2024 (v EUR)	1,081822
--	----------

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 31.12.2024

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

Č.r.	Zloženie portfólia	k 31.decembru 2024 (v EUR)	k 31.decembru 2024 (v %)
	Prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa		
a)	obchoduje na trhu kótovaných cenných papierov burzy cenných papierov,	4 192 901	3%
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)	Podielové listy iných fondov alebo cenné papiere zahraničných subjektov kolektívneho investovania,	120 511 233	90%
i)	Iný majetok neuvedený v písmenách a) až h)	9 998 506	7%
Spolu		134 702 640	100%

Č.r.	Podiel aktív podľa geografického členenia	k 31.decembru 2024 (v EUR)	k 31.decembru 2024 (v %)
1.	Slovenská republika	42 229 925	31%
2.	Európa	92 472 715	69%
	z toho: Eurozóna		0%
3.	Severná Amerika	-	0%
4.	Ázia	-	0%
5.	Ostatný svet	-	0%
Spolu		134 702 640	100%

Č.r.	Aktíva podľa štatistickej klasifikácie ekonomických činností	k 31.decembru 2024 (v EUR)	k 31.decembru 2024 (v %)
a)	A - Poľnohospodárstvo, lesníctvo a rybolov	-	-
b)	B - Ťažba a dobývanie	-	-

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 31.12.2024

Č.r.	Aktíva podľa štatistickej klasifikácie ekonomických činností	k 31.decembru 2024 (v EUR)	k 31.decembru 2024 (v %)
c)	C - Priemyselná výroba	-	-
d)	D - Dodávka elektriny, plynu, pary a studeného vzduchu	-	-
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	25 925 209	19%
l)	L - Činnosti v oblasti nehnuteľností	107 221 865	80%
m)	M - Odborné, vedecké a technické činnosti	-	-
n)	N - Administratívne a podporné služby	-	-
o)	O - Verejná správa a obrana; povinné sociálne zabezpečenie	1 555 566	1%
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 produkujeť tovary a služby na vlastné použitie	-	-
u)	U - Činnosti extrateritoriálnych organizácií a združení	-	-
Spolu		134 702 640	100%

Emitent	ISIN	Názov cenného papieru	Druh cenného papieru	k 31.decembru 2024 (v EUR)	k 31.decembru 2024 (v %)
Wood & Company IFPZK	CZ0008042769	WOOD & CO OFFICE SUBFOND EUR	Investičná akcia	22 770 911	17%
Wood & Company IFPZK	CZ0008042124	WOOD & CO RETAIL SUBFOND EUR	Investičná akcia	19 790 786	15%
Wood & Company IFPZK	CZ0008044914	WOOD & CO AUPARK SUBFOND EUR	Investičná akcia	6 823 173	5%
Arete Industrial SICAV a.s.	CZ0008043924	ARETE INDUSTRIAL SICAV	Investičná akcia	30 464 770	23%
Accolade Fund SICAV PLC	MT7000030516	ACCOLADE FUND SICAV EUR-D	Investičná akcia	21 792 871	16%

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 31.12.2024

Emitent	ISIN	Názov cenného papiera	Druh cenného papiera	k 31.decembru 2024 (v EUR)	k 31.decembru 2024 (v %)
CB SICAV a.s.	CZ0008045549	CB Property Investors Podfond	Investičná akcia	3 565 555	3%
Wood & Company IFPZK	CZ0008051414	WOOD & CO LOGISTIC SUBFOND EUR	Investičná akcia	2 013 800	1%
Amundi Luxembourg S.A.	LU1190417599	Lyxor Smart Overnight Return - UCITS ETF C-EUR	ETF	1 696 091	1%
Xtrackers II	LU0290358497	Xtrackers II EUR Overnight Rate Swap UCITS ETF	ETF	1 694 460	1%
Blackrock Asset Management Ireland Limited	IE000AK4O3W6	iShares € Corp Bond 0-3yr ESG ETF	ETF	4 975 532	4%
Amundi Luxembourg S.A.	LU2233156582	Amundi Prime Euro Gov Bonds 0-1y UCITS ETF DR	ETF	1 456 381	1%
Amundi Luxembourg S.A.	LU1650487413	Amundi Euro Government Bond 1-3Y UCITS ETF	ETF	3 466 904	3%
ROMANIA	XS2538440780	ROMANI 5 09/27/26 Corp	Dlhopis	1 555 566	1%
Tatra banka, a.s.	SK4000022505	TATSK 5.952 02/17/26 Corp	Dlhopis	2 637 335	2%

5. Údaje o zmenách v stave portfólia

Č.r.	Zmeny v stave portfólia za obdobie	31.december 2023 - 31.december 2024 (v EUR)
a)	Akcie	-
b)	Dlhopisy	-7 701 915
c)	Iné cenné papiere	20 991 242
d)	Nástroje peňažného trhu	-
e)	Bežné a vkladové účty	7 793 035
f)	Deriváty	-

6. Údaje o vývoji majetku

Č.r.	Vývoj majetku	k 31.decembru 2024 (v EUR)
a)	Výnosy z akcií	-
b)	Výnosy z dlhopisov	484 204

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 31.12.2024

Č.r. Vývoj majetku		k 31.decembru 2024 (v EUR)
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	2 900 281
	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	295 336
g)	Výnosy z operácií s derivátmi	-
h)	Výnosy z devízových operácií	-
i)	Výnosy kapitálové	-
j)	Výnosy iné	3 045
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	-
	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	-
r)	Straty z devízových operácií	-
s)	Náklady na správu	(1 448 918)
t)	Náklady na depozitára	(314 016)
u)	Iné náklady a poplatky	(10 873)
	z toho: na overenie účtovnej závierky audítorm	(5 400)
	z toho: poplatky subjektu zabezpečujúcemu vyrovnanie obchodov s CP	(691)
	z toho: poplatky banke	(663)
	z toho: poplatky obchodníkovi s CP	(4 065)
v)	Čistý výnos	1 854 204
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	-

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 31.12.2024

Č.r.	Vývoj majetku	k 31.decembru 2024 (v EUR)
z)	Zvýšenie hodnoty akcií alebo zníženie hodnoty akcií	-
aa)	Náklady spojené s obchodovaním majetku vo fonde	-
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

Ozna- čenie	Položka	31.december 2024 (v EUR)	31.december 2023 (v EUR)	31.december 2022 (v EUR)
Aktíva				
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	134 145 096	112 643 535	73 611 712
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	120 511 233	99 519 991	68 075 178
8.	Dlhopisy	4 192 901	11 894 816	2 527 101
a)	bez kupónov			
b)	s kupónmi	4 192 901	11 894 816	2 527 101
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	9 440 962	1 228 728	3 009 433
10.	Obrátené repoobchody			
11.	Deriváty			
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	557 544	3 776 743	12 748 479
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	557 544	976 743	3 048 479
13.	Ostatný majetok		2 800 000	9 700 000
	Aktíva spolu	134 702 640	116 420 278	86 360 191

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 31.12.2024

Ozna- čenie	Položka	31.december 2024 (v EUR)	31.december 2023 (v EUR)	31.december 2022 (v EUR)
Pasíva				
I.	Záväzky (súčet položiek 1 až 8)	595 570	998 944	2 763 356
1.	Krátkodobé úvery			
2.	Záväzky z vrátenia podielov			
3.	Deriváty			
4.	Repoobchody			
5.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	64 546	63 757	64 993
6.	Záväzky voči realitným spoločnostiam			
	a) krátkodobé			
	b) dlhodobé			
7.	Hypotekárne úvery			
8.	Ostatné záväzky	531 024	935 187	2 698 363
II.	Vlastné imanie	134 107 070	115 421 334	83 596 835
9	Podielové listy, z toho	134 107 070	115 421 334	83 596 835
	a) fondy z ocenenia		112 496 812	81 616 584
	b) zisk alebo strata za účtovné obdobie	1 854 204	2 924 522	1 980 251
Pasíva spolu		134 702 640	116 420 278	86 360 191

Výkaz ziskov a strát

Ozna- čenie	Položka	31.december 2024 (v EUR)	31.december 2023 (v EUR)	31.december 2022 (v EUR)
1.	Výnosy z úrokov	853 411	272 277	26 244
1a.	úroky z finančného prenájmu			
1b.	iné úroky	853 411	272 277	26 244
2.	Výnosy z prenájmu			
3.	Výnosy z podielových listov	405 535	338 881	2 701
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	2 423 920	3 941 076	3 049 000
7./d.	Čistý zisk/ strata z devíz		(60)	

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 31.12.2024

Ozna- čenie	Položka	31.december 2024 (v EUR)	31.december 2023 (v EUR)	31.december 2022 (v EUR)
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku			
I.	Výnos z majetku vo fonde	3 682 866	4 552 174	3 077 945
f.	Transakčné náklady	(691)	(1 367)	(1 952)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(4 728)	(3 373)	(245 180)
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	3 677 447	4 547 434	2 830 813
h.	Náklady na financovanie fondu	(54 909)	(50 576)	
h. 1.	náklady na úroky			
h. 2.	výsledok zaistenia úrokov			
h. 3.	náklady na dane a poplatky	(54 909)	(50 576)	
III.	Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde	3 622 538	4 496 858	2 830 813
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(314 016)	(258 544)	(127 461)
j.	Náklady na odplatu za správu fondu	(1 448 918)	(1 311 902)	(721 211)
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	(5 400)	(1 890)	(1 890)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	1 854 204	2 924 522	1 980 251

Ozna- čenie	Údaje podľa bodu 7 prílohy č. 3 ZKI	31.december 2024	31.december 2023	31.december 2022
a)	Celková čistá hodnota majetku (v EUR)	134 107 070	115 421 333	83 596 835
b)	Čistá hodnota podielu (v EUR)	1,081822	1,066367	1,033787
c)	Počet podielov v obehu	123 964 137	108 237 861	80 864 668
d)	Počet vydaných podielov	127 929 507	108 237 861	80 864 668
	Suma, za ktorú boli podiely vydané (v EUR)	131 663 575	110 546 136	81 646 160
e)	Počet vyplatených podielov	3 965 370	-	-
	Suma, za ktorú boli podiely vyplatené (v EUR)	4 285 907	-	-

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 2024 správcovská spoločnosť nevyužívala 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:

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 31.12.2024

Č.r.	Závazky	k 31.decembru 2024
a)	Celková hodnota záväzkov	595 570
b)	z toho: záväzky z činnosti správcovskej spoločnosti s majetkom v podielových fondoch	64 546

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 2024 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 2024 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 2024 za podielový fond neboli vykázané žiadne zisky/straty z predaja nehnuteľností z majetku v tomto podielovom fonde.
- **údaje o realitných kanceláriách, ktorých služby správcovská spoločnosť využíva pri správe majetku v špeciálnom podielovom fonde nehnuteľností:**
K 31. decembru 2024 správcovská spoločnosť nevyužívala pri správe majetku v podielovom fonde služby žiadnych realitných kancelárií.

11. Osobitné údaje

Nakoľko v roku 2024 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 2024 nekopírovala index, správcovská spoločnosť neuvádza osobitné údaje podľa prílohy č. 3 bodu 11 ZKl.

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 31.12.2024

12. Údaje o zásadách odmeňovania

a) celková výška odmeňovania za rok 2024 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

Celková výška odmeňovania správcovskej spoločnosti jej dvadsiatim trom zamestnancom za rok 2024 predstavovala 335 tis. EUR. Z tejto sumy tvorilo fixnú zložku 301 tis. EUR a variabilnú zložku 34 tis. 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 2024 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 216 tis. EUR. Z tejto sumy tvorilo fixnú zložku 191 tis. EUR a variabilnú zložku 25 tis. 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 správcoch 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 správcoch 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 spoločnosti a spravovaných fondov ako aj investorov do týchto fondov a zahŕňajú aj opatrenia na zabránenie konfliktu záujmov.

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

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.

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 31.12.2024

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 vykonáva predstavenstvo. Zásady odmeňovania sú uvedené na webovom sídle <https://www.partnersasset.sk/dokumenty>.

e) závažné zmeny prijatých zásad odmeňovania

Od 1. januára 2024 do konca roka 2024 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.

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 31.12.2024

Príloha č.1 - Účtovná závierka k 31.12.2024 a Správa nezávislého audítora k účtovnej závierke

Účtovná závierka k 31.12.2024

a

Správa nezávislého audítora k účtovnej závierke

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

za obdobie od 01.01.2024 – 31.12.2024

z auditu účtovnej závierky

podielového fondu

**PARTNERS Fond realitných
investícií, o.p.f. PARTNERS ASSET
MANAGEMENT, správ. spol., a.s.
Bratislava**

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 podielového fondu PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a.s. PARTNERS Fond realitných investícií o.p.f. („Fond“) ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2024, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Fondu k 31. decembru 2024 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 Fondu 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.

Iná skutočnosť

PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a.s. PARTNERS Fond realitných investícií o.p.f. („Fond“) nemá povinnosť zostaviť výročnú správu. Výročnú správu zostavuje správcovská spoločnosť PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a.s.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

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

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

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

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 zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

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

neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor.

- Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Fond prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými 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, 29. apríla 2025

CLA Slovakia s.r.o.
Karpatská 8
811 05 Bratislava
Obchodný register, zložka 74698/B
Licencia SKAU č. 269



Zodpovedný audítor
Bart Waterloos
Licencia UDVA č. 1029

ÚČ FONDNEH

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností
k 31.12.2024

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
mimoriadna
priebežná

☐

schválená

Zostavená za obdobie

mesiac

rok

od
do

0 1
1 2

2 0 2 4
2 0 2 4

IČO

5 3 0 6 8 3 5 1

SK NACE

6 4 . 3 0 . 0

(vyznačí sa ☒)

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

mesiac

rok

od
do

0 1
1 2

2 0 2 3
2 0 2 3

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

E i n s t e i n o v a

Číslo

2 4

PSČ

8 5 1 0 1

Obec

B r a t i s l a v a - m e s t s k á č a s ť
P e t r ž a l k a

Telefónne číslo

/

Faxové číslo

/

E-mailová adresa

i n f o @ p a r t n e r s a s s e t . s k

Zostavená dňa:
21.03.2025

Schválená dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:

Ing. Jakub Rosa

Ing. Andrea Halmová

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 31.12.2024

v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	1	2
x	Aktíva	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	134 145 096	112 643 535
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	120 511 233	99 519 991
8.	Dlhopisy	4 192 901	11 894 816
a)	bez kupónov		
b)	s kupónmi	4 192 901	11 894 816
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	9 440 962	1 228 728
10.	Obrátené repoobchody		
11.	Deriváty		
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	557 544	3 776 743
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	557 544	976 743
13.	Ostatný majetok		2 800 000
	Aktíva spolu	134 702 640	116 420 278

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 31.12.2024
v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	595 570	998 944
1.	Krátkodobé úvery		
2.	Závazky z vrátenia podielov		
3.	Deriváty		
4.	Repoobchody		
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	64 546	63 757
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam		
a)	krátkodobé		
b)	dlhodobé		
7.	Hypotekárne úvery		
8.	Ostatné záväzky	531 024	935 187
II.	Vlastné imanie	134 107 070	115 421 334
9	Podielové listy, z toho	134 107 070	115 421 334
a)	fondy z ocenenia		112 496 812
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	1 854 204	2 924 522
	Pasíva spolu	134 702 640	116 420 278

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	.																

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

v eurách

za 12 mesiacov roku 2024

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	853 411	272 277
1a.	úroky z finančného prenájmu		
1b.	iné úroky	853 411	272 277
2.	Výnosy z prenájmu		
3.	Výnosy z podielových listov	405 535	338 881
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	2 423 920	3 941 073
7./d.	Čistý zisk/ strata z devíz		(60)
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku		
I.	Výnos z majetku vo фонде	3 682 866	4 552 174
f.	Transakčné náklady	(691)	(1 367)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(4 728)	(3 373)
II.	Čistý výnos z majetku vo фонде	3 677 447	4 547 434
h.	Náklady na financovanie fondu	(54 909)	(50 576)
h. 1.	náklady na úroky		
h. 2.	výsledok zaistenia úrokov		
h. 3.	náklady na dane a poplatky	(54 909)	(50 576)
III.	Čistý zisk / strata zo správy majetku vo фонде	3 622 538	4 496 858
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(314 016)	(258 544)
j.	Náklady na odplatu za správu fondu	(1 448 918)	(1 311 902)
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	(5 400)	(1 890)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	1 854 204	2 924 522

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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	.																			

POZNÁMKY

účtovnej závierky zostavenej
k 31.12.2024
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 Einsteinova 24, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka.

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 akumuláčnym 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 č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon 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, cenné papiere iných štandardných fondov, európskych štandardných fondov, 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 maximalizácia 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.

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 povinností pri správe majetku alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu, správa zaradení, činnosti správy nehnuteľností, poradenstvo podnikom

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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

Názov spravovaného fondu

Kauz správovalcové 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	.																			

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., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava - mestská časť Petržalka, 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 Tomášikova 48, Bratislava (ďalej len „depozitár“).

Členovia predstavenstva správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2024:

Predstavenstvo	
Predseda	Ing. Jakub Rosa
Podpredseda	Ing. Andrea Halmová
Člen	Mgr. Martin Čája

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2024:

Dozorná rada	
Predseda	Ján Müller
Člen	Ing. Pavol Šulej
Člen	Ing. Jozef Bartánus
Člen	Ing. Silvia Karcolová, MBA

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, pretože nespĺňa podmienky pre konsolidáciu podľa ustanovení § 22 zákona č. 431/2022 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

Účtovné zásady a účtovné metódy použité pri zostavovaní účtovnej závierky

Účtovná závierka podielového fondu pozostáva z súvahy k 31. decembru 2024, výkazu ziskov a strát a poznámok účtovnej závierky za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2024 bola pripravená v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a v súlade s opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2007 č. MF/25835/2007-74 v znení neskorších predpisov, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, obsahom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy (ďalej len „postupy účtovania“).

Správcovská spoločnosť pristúpila v bežnom účtovnom období k zmene spôsobu prezentácie vlastného imania v súvahe. V predchádzajúcich účtovných obdobiach boli na riadkoch 9 a) a b) vykázané jednotlivé zložky vlastného imania tak, aby sa súčet týchto riadkov rovnal celkovej sume vlastného imania. V dôsledku toho sa zvyšok vlastného imania vykázal v položke „fondy z ocenenia“. Vzhľadom na to, že v podielovom fonde nie sú žiadne fondy z ocenenia, tak sa upravil prístup k vykazovaniu tak, že v riadkoch 9 a) a b) sú vykázané podrobnejšie iba niektoré zložky vlastného imania.

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, dlhopisy 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

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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	.																			

váženého aritmetického priemeru. Úrokové výnosy získané z držby dlhových cenných papierov sa vykázu 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 informačnom 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 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 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 vykázané vklady na bežných účtoch vedených u depozitára.

Ostatný majetok

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

Závazky

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

Závazky sú prvotne vykázané 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 menovitou 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 2024 žiadne opravné položky na majetok v podielovom fonde.

Daň z príjmov podielového fondu

Podielový fond nie je právnickou osobou v zmysle § 4 ods. 2 zákona o kolektívnom investovaní, a teda nie je ani daňovníkom dane z príjmov v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dani z príjmov“).

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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	.																		

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 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 súvahe v riadku „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.

Podielový fond účtuje o podieloch podielníkov na účte 511 „Podielové listy“. V priloženej súvahe sú podiely podielníkov 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 nebola povinná vyplácať podielové listy fondu po dobu prvých troch rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o udelení povolenia na vytvorenie fondu. Správcovská spoločnosť začala prvý krát vyplácať podielové listy v októbri 2024.

Správcovské poplatky, depozitárske poplatky a poplatky za audit

Správcovskej 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“).

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

Výpočet Základnej zložky odplaty za správu Fondu

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

ZOdplS – 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,

ZOdplS % – koeficient Základnej zložky odplaty za správu fondu uvedený v Predajnom prospekte v čl. A, bod 22,

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

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

MOdplS – 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,

MOdplS % – koeficient Výkonnostnej zložky odplaty za správu fondu uvedený v Predajnom prospekte v čl. A, bod 22.

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. Depozitárovi za výkon činností prináleží odplata (ďalej len „Odplata za výkon funkcie depozitára“). Náklady za služby depozitára sú vykázané v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplatu za služby depozitára“.

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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	.																			

Výpočet Odplaty za výkon funkcie depozitára**ZOdplD** = **HMTt** * **ZOdplD %** * **D/DR**, kde:**ZOdplD** – Odplata za výkon činnosti depozitára,**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,**ZOdplD %** – koeficient Odplaty za výkon činnosti depozitára dohodnutý v Depozitárskej zmluve a uvedený v Predajnom prospekte v čl. A, bod 22,**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 o kolektívnom investovaní 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 3-02

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	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	.																		

Ozna- čenie	C. Prehľad o peňažných tokoch	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
X	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	853 411	272 277
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	143 544	
3.	Náklady na úroky, odpłaty a provízie (-)	(1 768 352)	(1 575 132)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	5 324	13 395
5.	Výnosy z dividend (+)	365 701	338 821
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)		
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	7 523 459	
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (+/-)	2 800 000	
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(26 705 967)	(28 190 747)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)		
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)		
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(5 454)	(1 944)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	3 510	(150)
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	(54 855)	(50 576)
15.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)		
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(16 839 679)	(29 194 056)
X	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)		
17.	Zmena stavu záväzkov z obstarania nehnuteľností (+/-)		
18.	Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)		
19.	Zmena stavu pohľadávok na dividendy z realitných spoločností (+/-)		
20.	Zníženie/ zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)		
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti		
X	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované podielové listy - preddavky na emitovanie PL (+)	20 227 110	28 899 976
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	(4 285 907)	
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do (+/-)	6 961	
24.	Dedičstvá (-)		
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)		
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	472 316	(1 777 656)
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	16 420 480	27 122 320
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.	(419 199)	(2 071 736)
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	976 743	3 048 479
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	557 544	976 743

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

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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 .

Ozna- čenie	D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	115 421 334	83 596 835
a)	počet podielov	108 237 861	80 864 668
b)	hodnota jedného podielu	1,066367	1,033787
1.	Upísané podielové listy	21 117 439	28 899 976
2.	Zisk alebo strata fondu	1 854 204	2 924 522
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu		
4.	Výplata výnosov podielnikom		
5.	Vrátené podielové listy	(4 285 907)	
II.	Nárast/pokles čistého majetku	18 685 736	31 824 498
A.	Čistý majetok na konci obdobia	134 107 070	115 421 334
a)	počet podielov	123 964 137	108 237 861
b)	hodnota jedného podielu	1,081822	1,066367

E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát

Súvaha fondu

Aktíva

Číslo riadku	7.I. Podielové listy (PL)	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	13 289 368	0
1.1.	Nezaložené	13 289 368	0
1.2.	založené v repoobchodoch		
1.3.	založené		
2.	PL ostatné	107 221 865	99 519 991
2.1.	nezaložené	107 221 865	99 519 991
2.2.	založené v repoobchodoch		
2.3.	založené		
	Spolu	120 511 233	99 519 991

V položke „PL ostatné“ sú vykázané akcie v akciových spoločnostiach s premenlivým základným imaním (SICAV).

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	120 511 233	99 519 991
2.	USD		
3.	JPY		
4.	CHF		
5.	GBP		
6.	SEK		
7.	CZK		
8.	HUF		
9.	PLN		
10.	CAD		

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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 .

11.	AUD		
12.	Ostatné meny		
	Spolu	120 511 233	99 519 991

Číslo riadku	8.I. Dlhopisy podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca		
2.	Do troch mesiacov		
3.	Do šiestich mesiacov		
4.	Do jedného roku	0	5 082 498
5.	Do dvoch rokov		
6.	Do piatich rokov	4 192 901	6 288 184
7.	Nad päť rokov		524 134
	Spolu	4 192 901	11 894 816

Číslo riadku	8.II. Dlhopisy podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca		
2.	Do troch mesiacov		
3.	Do šiestich mesiacov		
4.	Do jedného roku		5 082 498
5.	Do dvoch rokov	4 192 901	2 582 564
6.	Do piatich rokov		4 229 754
7.	Nad päť rokov		0
	Spolu	4 192 901	11 894 816

Číslo riadku	8.III. Dlhopisy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Dlhopisy bez kupónov		
1.1.	nezaložené		
1.2.	založené v repoobchodoch		
1.3.	založené		
2.	Dlhopisy s kupónmi	4 192 901	11 894 816
2.1.	Nezaložené	4 192 901	11 894 816
2.2.	založené v repoobchodoch		
2.3.	založené		
	Spolu	4 192 901	11 894 816

Číslo riadku	9.I. Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	9 440 962	
2.	Do troch mesiacov		
3.	Do šiestich mesiacov		
4.	Do jedného roku		1 228 728
	Spolu	9 440 962	1 228 728

Číslo riadku	9.II. Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	9 440 962	
2.	Do troch mesiacov		
3.	Do šiestich mesiacov		1 228 728

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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	.																

4.	Do jedného roku		
	Spolu	9 440 962	1 228 728

Číslo riadku	9.III. Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	9 440 962	1 228 728
2.	Zníženie hodnoty		
3.	Čistá hodnota pohľadávok	9 440 962	1 228 728

Číslo riadku	12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Peňažné prostriedky v pokladni		
2.	Bežné účty	557 544	976 743
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	Medzisúčtet - súvaha	557 544	976 743
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov		
	Spolu	557 544	976 743

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Zúčtovanie s verejným trhom CP	0	2 800 000
	Spolu	0	2 800 000

Pasíva

Číslo riadku	5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Poplatky za správu	58 655	50 621
2.	Poplatky súvisiace s vydávaním podielových listov	5 891	13 136
	Spolu	64 546	63 757

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči podielnikom – prijaté platby	472 316	891 485
2.	Záväzky voči depozitárovi – depozitársky poplatok	7 625	6 581
3.	Záväzky voči depozitárovi – správa cenných papierov	38 722	34 333
4.	Záväzky za audit	5 400	1 890
5.	Iné záväzky	6 961	898
	Spolu	531 024	935 187

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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 .

Výkaz ziskov a strát

Číslo riadku	1. Výnosy z úrokov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Výnosy z úrokov z dlhopisov	555 031	157 899
2.	Výnosy z termínovaných vkladov	295 335	112 517
3.	Ostatné úroky	3 045	1 861
	Spolu	853 411	272 277

Číslo riadku	3. Výnosy z podielových listov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Dividendy	365 701	337 173
2.	Výnosy zo zaokrúhľovania pri vydávaní podielových listov	1 157	1 708
3.	Poplatky spojené s vyplatením podielových listov	38 677	0
	Spolu	405 535	338 881

Číslo riadku	6./c. Čistý zisk/strata z cenných papierov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Akcie		
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere		
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	(70 827)	49 258
4.	Podielové listy	2 494 747	3 891 818
	Spolu	2 423 920	3 941 076

V položke „Podielové listy“ je vykázaný aj čistý zisk/strata z akcií v akciových spoločnostiach s premenlivým základným imaním (SICAV).

Číslo riadku	7./d. Zisk/strata z devíz	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR		
2.	USD	0	(60)
3.	JPY		
4.	CHF		
5.	GBP		
6.	SEK		
7.	CZK		
8.	HUF		
9.	PLN		
10.	CAD		
11.	Ostatné meny		
	Spolu	0	(60)

Číslo riadku	g. Náklady na odplaty a provízie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bankové poplatky	(662)	(615)
2.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	(4 065)	(2 703)
3.	Iné	0	(55)
	Spolu	(4 728)	(3 373)

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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	h. 3. Náklady na dane a poplatky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Zrážková daň	(54 855)	(50 576)
2.	Ostatné poplatky	(54)	-
	Spolu	(54 909)	(50 576)

F. Prehľad o iných aktívach a o iných pasívach

K 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 neevidovala správcovská spoločnosť pre podielový fond iné aktíva a iné pasíva.

G. Ostatné poznámky

Výpočet čistej hodnoty majetku v podielovom fonde

Správcovská spoločnosť stanovuje čistú hodnotu majetku v podielovom fonde s odbornou starostlivosťou v spolupráci s depozitárom, v súlade so zákonom 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 dňa príslušného mesiaca. Správcovská 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.

Správcovská spoločnosť vypočítava čistú hodnotu majetku v podielovom fonde k 31. decembru 2024 na základe dostupných údajov k tomuto dňu výpočtu. Účtovná závierka fondu k 31. decembru 2024 odzrkadľuje skutočný stav majetku a záväzkov k 31. decembru 2024. Vzhľadom na skutočnosť, že správcovská spoločnosť stanovila a zverejnila čistú hodnotu majetku v podielovom fonde k 15. decembru 2024, dochádza k nesúladu medzi zverejnenou čistou hodnotou majetku v podielovom fonde k 15. decembru 2024 a vypočítanou čistou hodnotou majetku v podielovom fonde k 31. decembru 2024.

V nasledujúcej tabuľke je uvedený výpočet čistej hodnoty majetku k 15. decembru 2024 a k 31. decembru 2024.

Číslo riadku	Výpočet čistej hodnoty majetku	k 15. decembru 2024	k 31. decembru 2024
1.	Peňažné prostriedky	1 442 165	557 544
2.	Investície	134 014 229	134 145 096
3.	Pohľadávky	46 851	0
4.	Záväzky	1 494 522	595 570
5.	Čistá hodnota majetku	134 008 723	134 107 070
6.	Počet podielov v obehu	123 802 802	123 964 137
7.	Aktuálna cena podielu	1,082437	1,081822

Informácie o následných udalostiach

Finančné trhy, najmä tie akciové, vstupujú do roka 2025 s neľahkou úlohou. Americké akciové trhy dosiahli dva kalendárne roky v rade výkonnosť prevyšujúcu 20 %, čo sa za uplynulých vyše 100 rokov udialo len štyri krát. Vysoká koncentrácia niekoľkých technologických spoločností nabáda z pohľadu valuácií k opatrnosti, čo na druhej strane uprednostňuje zvyšné regióny sveta z pohľadu diverzifikácie. Najvýznamnejšou neznámou je pokračujúci vojnový konflikt na Ukrajine a nepredvídateľná obchodná politika novej americkej administratívy, pričom protekcionizmus a následné protiopatrenia v medzinárodnom obchode môžu priniesť zvýšené ceny, pomalšie tempo znižovania úrokových sadzieb a nižší ekonomický rast. Dlhopisové investície môžu v takomto turbulentnom prostredí priniesť želaný diverzifikačný účinok. Trh komerčných nehnuteľností postupne zaznamenáva

LEI

ÚČ FONDNEH 3-02

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	.																	

nárast investičnej aktivity. Tento trend podporujú znižujúce sa sadzby ECB, ktoré by sa mali pretaviť do poklesu nákladov na financovanie nehnuteľností. Výnosy komerčných nehnuteľností zostávajú konštantné, čo signalizuje stabilizáciu trhu. V roku 2025 sa odhaduje pozvoľný nárast cien nehnuteľností podporený poklesom výnosov. Peňažný trh aj napriek postupnému poklesu úrokových sadzieb ponúka veľmi atraktívny pomer výnosu a podstupovaného rizika.

Oddelenie riadenia investícií Spoločnosti priebežne monitoruje a vyhodnocuje vplyv vývoja finančných trhov na aktíva v majetku fondov. Správcovská spoločnosť neeviduje žiadne dodatočné skutočnosti s významným rizikom, ktoré by mali vplyv na aktíva spravované vo fondoch, pričom predpokladá kontinuálne pokračovanie činnosti bez významných neistôt najmenej 12 mesiacov od dátumu vydania účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka bola zostavená 21. marca 2025 na adrese Einsteinova 24, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka, Slovenská republika.