

**GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s.**

**ROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ  
SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI S MAJETKOM  
V PODIELOVOM FONDE  
GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f.  
GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s.**

zostavená k 31. decembru 2021

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

ÚVOD.....	3
1. STAV MAJETKU V PODIELOVOM FONDE .....	3
2. POČET PODIELOV PODIELOVÉHO FONDU V OBEHU .....	3
3. ČISTÁ HODNOTA PODIELU.....	3
4. STAV CENNÝCH PAPIEROV A NÁSTROJOV PEŇAŽNÉHO TRHU V MAJETKU FONDU (zloženie portfólia).....	4
5. ÚDAJE O ZMENÁCH V STAVE PORTFÓLIA (od 1. januára do 31. decembra 2021) .....	6
6. ÚDAJE O VÝVOJI MAJETKU (od 1. januára do 31. decembra 2021).....	6
7. POROVNANIE TROCH POSLEDNÝCH POROVNATEĽNÝCH ÚČTOVNÝCH OBDOBÍ V ŠTRUKTÚRE SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT PODĽA STAVU KU KONCU ROKA A POROVNÁVACIA TABUĽKA ÚDAJOV PODĽA BODOV a) – e) bodu 7 prílohy č. 3 ZKI.....	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.....	9
9. SPRÁVA O VÝKONE HLASOVACÍCH PRÁV SPOJENÝCH S CENNÝMI PAPIERMI V MAJETKU VO FONDE.....	9
10. ÚDAJE TÝKAJÚCE SA VEREJNÉHO ŠPECIÁLNEHO FONDU NEHNUTEĽNOSTÍ .....	9
11. Osobitné údaje podľa prílohy č. 3 bodu 11 ZKI, ktoré musí obsahovať správa, ak je investičnou politikou podielového fondu kopírovanie indexu a ak je podľa štatútu podielového fondu povolené používať postupy a nástroje na účely efektívneho riadenia investícií podľa § 100 ods. 2 ZKI .....	10
12. ÚDAJE O ZÁSADÁCH ODMEŇOVANIA .....	10
Prílohy.....	11

## ÚVOD

Túto ročnú správu o hospodárení s majetkom v podielovom fonde s názvom GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s., GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f. (ďalej len „podielový fond“ alebo „fond“) za rok končiaci 31. decembra 2021 pripravila správcovská spoločnosť GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a. s. (ďalej len „správcovská spoločnosť“) v súlade s ustanoveniami § 187 a nasl. zákona číslo 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZKl“) a v znení prílohy číslo 3 ZKl. Všetky údaje obsiahnuté v tejto ročnej správe o hospodárení s majetkom v podielovom fonde v správe správcovskej spoločnosti sú uvedené v eurách, pokiaľ nie je pri jednotlivých bodoch správy uvedené inak. Všetky údaje obsiahnuté v tejto ročnej správe o hospodárení s majetkom v podielovom fonde v správe správcovskej spoločnosti sú úplné, pravdivé a vecne správne.

Riadna účtovná závierka podielového fondu zostavená za rok končiaci 31. decembra 2021, ktorá je uvedená v prílohe k tejto ročnej správe o hospodárení nebola zatiaľ auditovaná.

### 1. STAV MAJETKU V PODIELOVOM FONDĚ

Č.r.	Druh majetku	Stav k 31. decembru 2021 V EUR	Stav k 31. decembru 2020 V EUR
a)	Prevoditeľné cenné papiere	2 300 241	3 993 736
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:	2 300 241	3 993 736
3.1	Cenné papiere subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	2 300 241	3 993 736
4.	Iné cenné papiere	-	-
b)	Nástroje peňažného trhu	-	-
c)	Účty v bankách	11 415	8 333
1.	Bežný účet	11 415	8 333
2.	Vkladové účty	-	-
d)	Iný majetok	7 735 855	6 525 225
e)	Celková hodnota majetku	10 047 512	10 527 294
f)	Závazky	182 944	159 800
g)	Čistá hodnota majetku	9 864 568	10 367 494

### 2. POČET PODIELOV PODIELOVÉHO FONDU V OBEHU

	Stav k 31. decembru 2021 V EUR	Stav k 31. decembru 2020 V EUR
Počet podielov podielového fondu v obehu	88 353 516	97 709 540

### 3. ČISTÁ HODNOTA PODIELU

	Stav k 31. decembru 2021 V EUR	Stav k 31. decembru 2020 V EUR
Čistá hodnota podielu	0,111649	0,106105

#### 4. STAV CENNÝCH PAPIEROV A NÁSTROJOV PEŇAŽNÉHO TRHU V MAJETKU FONDU (zloženie portfólia)

Č.r.	Druh majetku	Stav k 31. decembru 2021 V %	Stav k 31. decembru 2020 V %
a)	Prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na trhu kótovaných cenných papierov burzy cenných papierov	-	-
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	23	38
i)	Iný majetok neuvedený v písmenách a) až h)*	77	62
	<b>Spolu</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\* Iný majetok predstavuje podiely v realitných spoločnostiach, pohľadávky voči realitným spoločnostiam a zostatky na bankových účtoch

Č.r.	Druh majetku	Stav k 31. decembru 2021 V EUR	Stav k 31. decembru 2020 V EUR
a)	Prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na trhu kótovaných cenných papierov burzy cenných papierov	-	-
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	2 300 241	3 993 736
i)	Iný majetok neuvedený v písmenách a) až h)*	7 747 271	5 533 558
	<b>Spolu</b>	<b>10 047 512</b>	<b>10 527 294</b>

\* Iný majetok predstavuje podiely v realitných spoločnostiach, pohľadávky voči realitným spoločnostiam a zostatky na bankových účtoch

Zloženie portfólia podielového fondu podľa štatistickej klasifikácie ekonomických činností:

LEI: 097900BJKW0000214889

GOLDSIDE Real Estate Fund, o. p. f., GOLDSIDE Asset Management, správk. spol., a.s.,  
(údaje sú uvedené v EUR)

Č.r.	Aktíva podľa štatistickej klasifikácie ekonomických činností (A až U)	Stav k 31. decembru 2021 V EUR	Stav k 31. decembru 2020 V EUR
a)	A – Poľnohospodárstvo, lesníctvo a rybolov	-	-
b)	B – Ťažba a dobývanie	-	-
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, motocyklov	-	-
h)	H – Doprava a skladovanie	-	-
i)	I – Ubytovacie a stravovacie služby	-	-
j)	J – Informácie a komunikácia	-	-
k)	K – Finančné a poisťovacie služby	3 218 468	4 350 828
l)	L – Činnosti v oblasti nehnuteľností	6 829 044	6 176 466
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, 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>10 047 512</b>	<b>10 527 294</b>

Zloženie portfólia podielového fondu podľa geografického členenia:

Č.r.	Aktíva podľa geografického členenia	Stav k 31. decembru 2021 V EUR	Stav k 31. decembru 2020 V EUR
1.	Slovenská republika	7 747 271	6 533 558
2.	Európa	2 300 241	3 993 736
	<i>z toho: Eurozóna</i>	-	-
3.	Severná Amerika	-	-
4.	Ázia	-	-
5.	Ostatný svet	-	-
	<b>SPOLU</b>	<b>10 047 512</b>	<b>10 527 294</b>

Zloženie portfólia cenných papierov podielového fondu a ich podiel na aktívach podielového fondu:

LEI: 097900BJKW0000214889

GOLDSIDE Real Estate Fund, o. p. f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s.,  
(údaje sú uvedené v EUR)

Druh CP*	Číselné označenie CP (ISIN)	Názov CP	Podoba CP	Počet CP	Hodnota CP k 31.12.2021 v EUR	Podiel CP na aktívach fondu k 31.12.2021
Investičné akcie	CZ0008041845	investičné akcie NOVA Real Estate, investičný fond s proměnným základním kapitálem, a.s., NOVA Real Estate – podfond 1	zaknihované akcie bez menovitej hodnoty na meno	274 615	1 786 151	17,7770
Investičné akcie	CZ0008044815	investičné akcie NOVA GREEN ENERGY, SICAV, A.S., Nova Green Energy - podfond 1	zaknihované akcie bez menovitej hodnoty na meno	3 557 720	514 091	5,1166
Kmeňové akcie	-	Kmeňové akcie Solčany Properties, a.s.	kmeňové listinné akcie na meno	25	1 959 546	19,5028

\*cenný papier

## 5. ÚDAJE O ZMENÁCH V STAVE PORTFÓLIA (od 1. januára do 31. decembra 2021)

Č.r.	Položka	Stav k 31. decembru 2021 V EUR	Stav k 31. decembru 2020 V EUR
a)	Akcie	4 259 788	5 723 222
b)	Dlhopisy	-	-
c)	Iné cenné papiere	-	-
d)	Nástroje peňažného trhu	-	-
e)	Bežné a vkladové účty	11 415	8 333
f)	Deriváty	-	-
g)	Ostatné aktíva	5 776 309	4 795 739

## 6. ÚDAJE O VÝVOJI MAJETKU (od 1. januára do 31. decembra 2021)

Č.r.	Vývoj majetku v EUR	Stav k 31. decembru 2021 V EUR	Stav k 31. decembru 2020 V EUR
a)	Výnosy z akcií	-	-
b)	Straty z akcií	-	-
c)	Výnosy z dlhopisov	-	-
d)	Straty z dlhopisov	-	-
e)	Výnosy z cenných papierov iných štandardných fondov, z cenných papierov iných európskych štandardných fondov, z cenných papierov iných otvorených špeciálnych fondov alebo výnosy z cenných papierov iných zahraničných subjektov kolektívneho investovania, z toho:	260 453	119 281
ea)	Výnosy z cenných papierov subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	260 453	119 281
f)	Straty z cenných papierov iných štandardných fondov, z cenných papierov iných európskych štandardných fondov, z cenných papierov iných otvorených špeciálnych fondov alebo straty z cenných papierov iných zahraničných subjektov kolektívneho investovania, z toho:	(79 561)	(17 438)
fa)	Straty z cenných papierov subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	-	-
g)	Výnosy z iných cenných papierov	-	-
h)	Straty z iných cenných papierov	-	-
i)	Výnosy z nástrojov peňažného trhu	-	-
j)	Straty z nástrojov peňažného trhu	-	-

k)	Výnosy z vkladových a bežných účtov	-	-
l)	Straty z vkladových a bežných účtov	-	-
m)	Výnosy z operácií s derivátmi	-	-
n)	Straty z operácií s derivátmi	-	-
o)	Výnosy z devízových operácií	-	-
p)	Straty z devízových operácií	-	-
q)	Kapitálové výnosy	-	-
r)	Iné výnosy	669 578	647 660
s)	Náklady na správu	(228 788)	(211 767)
t)	Náklady na depozitára	(98 760)	(67 800)
u)	Iné výdavky a poplatky	(12 262)	(14 340)
v)	Čistý výnos	510 660	455 596
w)	Výplaty podielov na zisku	-	-
x)	Znovu investované výnosy	510 660	455 596
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	-	-
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 ROKA A POROVNÁVACIA TABUĽKA ÚDAJOV PODĽA BODOV a) – e) bodu 7 prílohy č. 3 ZKI

Fond vznikol 25. októbra 2019, preto sú porovnateľné údaje iba za obdobie od 25. októbra 2019 do 31. decembra 2019.

### SÚVAHA

Označenie	POLOŽKA	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
a	b	1	2	3
x	Aktíva	x	x	x
<b>I.</b>	<b>Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)</b>	<b>9 129 285</b>	<b>10 170 202</b>	<b>8 672 031</b>
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	1 959 546	1 729 486	1 493 969
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	4 869 498	4 446 980	4 066 849
a)	krátkodobé	474 315	51 797	66 849
b)	dlhodobé	4 395 183	4 395 183	4 000 000
7.	Podielové listy	2 300 241	3 993 736	3 111 213
8.	Dlhopisy	-	-	-
a)	Bez kupónov	-	-	-
b)	S kupónmi	-	-	-
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	-	-	-
10.	Obrátené repoobchody	-	-	-
11.	Deriváty	-	-	-
<b>II.</b>	<b>Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)</b>	<b>918 227</b>	<b>357 092</b>	<b>447 008</b>
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	11 415	8 333	447 008
13.	Ostatný majetok	906 812	348 759	-
	<b>Aktíva spolu</b>	<b>10 047 512</b>	<b>10 527 294</b>	<b>9 119 039</b>

LEI: 097900BJKW0000214889

GOLDSIDE Real Estate Fund, o. p. f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s.,  
(údaje sú uvedené v EUR)

Označenie	POLOŽKA	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	b	1	3	3
x	<b>Pasíva</b>	X	x	x
<b>I.</b>	<b>Závazky (súčet položiek 1 až 8)</b>	<b>182 944</b>	<b>159 800</b>	<b>199 374</b>
1.	Krátkodobé úvery	-	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov	-	-	-
3.	Deriváty	-	-	-
4.	Repoobchody	-	-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	138 293	123 581	37 493
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-	-
a)	<i>Krátkodobé</i>	-	-	-
b)	<i>dlhodobé</i>	-	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-	-
8.	Ostatné záväzky	44 651	36 219	61 881
<b>II.</b>	<b>Vlastné imanie</b>	<b>9 864 568</b>	<b>10 367 494</b>	<b>9 019 665</b>
9.	Podielové listy, z toho:	9 864 568	10 367 494	9 019 665
a)	<i>fondy z ocenenia</i>	-	-	-
b)	<i>zisk alebo strata za účtovné obdobie</i>	<i>510 660</i>	<i>455 596</i>	<i>119 230</i>
	<b>Pasíva spolu</b>	<b>10 047 512</b>	<b>10 527 294</b>	<b>9 119 039</b>

**VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

Označenie	POLOŽKA	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
a	b	1	2	3
1.	Výnosy z úrokov	439 518	412 143	66 849
1a)	<i>Úroky z finančného prenájmu</i>	-	-	-
1b)	<i>Iné úroky</i>	439 518	412 143	66 849
2.	Výnosy z prenájmu	-	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	260 453	119 281	31 212
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	230 060	235 517	82 504
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-	-
a)	Náklady na predané nehnuteľnosti	-	-	-
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov	(79 561)	(17 438)	-
7./d.	Čistý zisk/strata z devíz	-	-	-
8./e.	Čistý zisk/strata z predaja iného majetku	-	-	-
<b>I.</b>	<b>Výnos z majetku vo фонде</b>	<b>850 470</b>	<b>749 503</b>	<b>180 565</b>
f)	Transakčné náklady	(5 122)	(5 940)	(1 114)
g)	Náklady na odplaty a provízie	-	-	-
<b>II.</b>	<b>Čistý výnos z majetku vo фонде</b>	<b>845 348</b>	<b>743 563</b>	<b>179 451</b>
h)	Náklady na financovanie fondu, z toho	-	-	-
h.1	<i>Náklady na úroky</i>	-	-	-
h.2	<i>Výsledok zaistenia úrokov</i>	-	-	-
h.3	<i>Náklady na dane a poplatky</i>	-	-	-
<b>III.</b>	<b>Čistý zisk/strata zo správy majetku vo фонде</b>	<b>845 348</b>	<b>743 563</b>	<b>179 451</b>
i)	Náklady na odplatu za správu fondu	(228 788)	(211 767)	(44 318)
j)	Náklady na odplatu za služby depozitára	(98 760)	(67 800)	(10 440)
k)	Náklady na audit účtovnej závierky	(7 140)	(8 400)	(5 463)
<b>A.</b>	<b>Zisk alebo strata za účtovné obdobie</b>	<b>510 660</b>	<b>455 596</b>	<b>119 230</b>

Tabuľka údajov podľa bodov a) – e) bodu 7. prílohy č. 3 ZKI:

Označenie	Údaje podľa bodu 7 prílohy č. 3 ZKI	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
a)	Celková čistá hodnota majetku (v EUR)	9 864 568	10 367 494	9 019 665
b)	Čistá hodnota podielu (v EUR/ks)	0,111649	0,106105	0,101415
c)	Počet podielov v obehu (ks)	88 353 516	97 709 540	88 937 825
d)	Počet vydaných podielov (ks)	492 787	14 991 672	89 101 485
	Suma, za ktorú boli vydané (v EUR)	53 663	1 541 632	8 916 995
e)	Počet vyplatených podielov (v ks)	9 848 811	6 219 957	163 660
	Suma, za ktorú boli vyplatené (v EUR)	1 067 249	649 399	16 560

## 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 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:

Č. r.	Položka	31.12.2021	31.12.2020
a)	Celková hodnota záväzkov, z toho:	182 944	159 800
b)	Záväzky z činnosti správcovskej spoločnosti s majetkom fondu	138 293	123 581

## 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 [www.goldsidefunds.sk](http://www.goldsidefunds.sk).

V období od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 sa správcovská spoločnosť nezúčastnila žiadneho valného zhromaždenia súvisiaceho s finančnými nástrojmi v majetku fondu.

## 10. ÚDAJE TÝKAJÚCE SA VEREJNÉHO ŠPECIÁLNEHO FONDU 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.

- 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 podľa prílohy č. 3 bodu 11 ZKI, ktoré musí obsahovať správa, ak je investičnou politikou podielového fondu kopírovanie indexu a ak je podľa štatútu podielového fondu povolené používať postupy a nástroje na účely efektívneho riadenia investícií podľa § 100 ods. 2 ZKI**

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 ZKI a investičná politika podielového fondu v roku 2021 nekopírovala index, správcovská spoločnosť neuvádza osobitné údaje podľa prílohy č. 3 bodu 11 ZKI.

V súlade so znením štatútu, správcovská spoločnosť uvádza nasledovné informácie.

V majetku fondu sa nenachádzali žiadne nelikvidné aktíva, na ktoré by sa vzťahovali osobitné nástroje likvidity vyplývajúce z ich nelikvidnej povahy. Majetok vo fonde je investovaný do nehnuteľností, majetkových účastí v realitných spoločnostiach a iných investícií úzko prepojených s realitným trhom s ktorými úzko súvisí riziko realitného sektora a menej likvidná povaha týchto aktív.

Cieľom spoločnosti pri riadení likvidity fondu je zabezpečiť dostatok likvidity na uspokojenie bežnej potreby likvidity a za nezmenených likvidných vlastností držaných aktív. Spoločnosť pravidelne sleduje likviditu aktív a pri investovaní postupuje hlavne odborným a starostlivým výberom investícií do realitných aktív a riadením ich pomeru k ostatným likvidnejším aktívam.

Informácie o aktuálnom rizikovom profile fondu sú uvedené v dokumente Kľúčové informácie pre investorov v časti „Profil rizík a výnosnosti“ a v Predajnom prospekte fondu v časti 6. „INÉ INFORMÁCIE O INVESTOVANÍ“. Oba dokumenty sú zverejnené na webovom sídle správcu. Spoločnosť pri meraní, sledovaní a riadení rizík majetku fondu využíva predovšetkým systémy a postupy sledovania trhovej hodnoty majetku (zákonné, štatutárne a interné limity) a vybraných rizikových ukazovateľov (ako napríklad priemerná splatnosť, priemerný výnos do splatnosti, volatilita hodnoty podielu, sledovanie finančnej páky Fondu).

Správca pri správe Fondu môže využívať pákový efekt najmä s cieľom získať dodatočný výnos, využiť výhodné úrokové sadzby, pri stratégii financovania, a to najmä prostredníctvom vypožičiavania peňažných prostriedkov alebo prostredníctvom derivátových pozícií. Maximálna úroveň pákového efektu môže byť 100%. Správca vypočítava celkové riziko týkajúce sa finančných derivátov, ktorému je Fond vystavený, ako dodatočné riziko a pákový efekt, ktoré sú generované používaním finančných derivátov, a to vrátane CP obsahujúcich derivát, t.j. záväzkovým prístupom. Správca pri investovaní do finančných derivátov neuplatňuje politiku pre zábezpeky. Priemerná úroveň celkového pákového efektu, ktorému bol vystavený fond prostredníctvom vypožičiavania peňažných prostriedkov (vo fonde alebo v realitných spoločnostiach, v ktorých má fond majetkovú účasť) alebo prostredníctvom derivátových pozícií, bola v priebehu roka 2021 na úrovni približne 28,79% (v priebehu roka 2021: 31,89%) čistej hodnoty majetku fondu.

### **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 ôsmym zamestnancom (priemerný prepočítaný počet) za rok 2021 predstavovala celkové mzdové náklady vo výške 282 tis. EUR (2020: 348 tis. EUR) . Z tejto sumy tvorilo fixnú zložku 282 tis. EUR (2020: 348 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 ma 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 235 tis. EUR (2020: 235 tis. EUR) v nasledovnej štruktúre:

- a) fixná zložka odmeňovania tvorila 235 tis. EUR (2020: 235 tis. EUR) a
- b) pohyblivá zložka odmeňovania tvorila 0 EUR (2020: 0 EUR).

#### **c) spôsob výpočtu odmien a pôžitkov**

Správca uplatňuje pre členov predstavenstva, dozornej rady a vedúcich zamestnancov v priamej riadiacej pôsobnosti (ďalej ako „určené osoby“) zásady odmeňovania v súlade so ZKI. Zásady odmeňovania sú v súlade s riadnym a účinným riadením rizík spravovaného podielového fondu, nepodnecujú k prijímaniu rizika, ktoré je v rozpore s rizikovými profilmi a štatútom spravovaného fondu, a sú v súlade s obchodnou stratégiou, cieľmi, hodnotami a záujmami správcovskej spoločnosti a spravovaného fondu ako aj investorov tohoto fondu. Odmena určených osôb sa člení na pevnú zložku (základnú mzdu), ktorá nie je závislá na výkonnosti fondu a na pohyblivú zložku, ktorá je závislá od výkonnosti spravovaného fondu. Zásady odmeňovania správcovskej spoločnosti sa vzťahujú na pohyblivé zložky odmeňovania určených osôb. Výška pohyblivej zložky odmeny závisí od vyhodnotenia hodnotiacich kritérií určených osôb. Obdobím prehodnotenie výkonnosti určených osôb, teda tzv. aktuálnym obdobím je kalendárny rok. V prípade, že správcovská spoločnosť dosiahne záporné finančné výsledky, môže dôjsť k zníženiu pohyblivej zložky. Osoby zodpovedné za vykonávanie funkcie dodržiavania a funkcie radenia rizík sú odmeňované na základe plnenia cieľov súvisiacich s ich funkciami bez ohľadu na výkonnosť činností správcovskej spoločnosti a bez ohľadu na výkonnosť spravovaného fondu.

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

Dozorná rada na návrh predstavenstva spoločnosti prijíma a kontroluje všeobecné zásady politiky odmeňovania, ich uplatňovanie v spoločnosti a minimálne jedenkrát ročne vykoná hodnotenie zásad politiky odmeňovania a ich uplatňovanie. Správcovská spoločnosť nemá zriadený výbor pre odmeňovanie, nakoľko jeho funkciu plní dozorná rada. 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 [www.goldsidefunds.sk](http://www.goldsidefunds.sk)

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

Od 1. januára 2021 do konca roka 2021 neboli prijaté žiadne závažné zmeny platných Zásad odmeňovania.

## **Prílohy**

Príloha č. 1 – riadna účtovná závierka podielového fondu zostavená za rok končiaci 31. decembra 2021  
(neauditovaná)

LEI: 097900BJKW0000214889

GOLDSIDE Real Estate Fund, o. p. f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s.,  
(údaje sú uvedené v EUR)

---



## SÚVAHA k 31. decembru 2021

Označenie	POLOŽKA	Pozn.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b		1	2
x	<b>Aktíva</b>		x	x
<b>I.</b>	<b>Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)</b>		<b>9 129 285</b>	<b>10 170 202</b>
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach		-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	E.a)	1 959 546	1 729 486
3.	Obstaranie nehnuteľností		-	-
4.	Investície do nehnuteľností		-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu		-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	E.b)	4 869 498	4 446 980
a)	<i>Krátkodobé</i>	E.b)	474 315	51 797
b)	<i>Dlhodobé</i>	E.b)	4 395 183	4 395 183
7.	Podielové listy	E.c)	2 300 241	3 993 736
8.	Dlhopisy		-	-
a)	<i>Bez kupónov</i>		-	-
b)	<i>S kupónmi</i>		-	-
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám		-	-
10.	Obrátené repoobchody		-	-
11.	Deriváty		-	-
<b>II.</b>	<b>Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)</b>		<b>918 227</b>	<b>357 092</b>
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	E.d)	11 415	8 333
13.	Ostatný majetok	E.c)	906 812	348 759
	<b>Aktíva spolu</b>		<b>10 047 512</b>	<b>10 527 294</b>

Označenie	POLOŽKA	Pozn.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	b		1	2
x	<b>Pasíva</b>		X	x
<b>I.</b>	<b>Závazky (súčet položiek 1 až 8)</b>		<b>182 944</b>	<b>159 800</b>
1.	Krátkodobé úvery		-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov		-	-
3.	Deriváty		-	-
4.	Repoobchody		-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	E.e)	138 293	123 581
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam		-	-
a)	<i>Krátkodobé</i>		-	-
b)	<i>dlhodobé</i>		-	-
7.	Hypotekárne úvery		-	-
8.	Ostatné záväzky	E.f)	44 651	36 219
<b>II.</b>	<b>Vlastné imanie</b>	D,G.d)	<b>9 864 568</b>	<b>10 367 494</b>
9.	Podielové listy, z toho:		9 864 568	10 367 494
a)	<i>fondy z ocenenia</i>		-	-
b)	<i>zisk alebo strata za účtovné obdobie</i>		510 660	455 596
	<b>Pasíva spolu</b>		<b>10 047 512</b>	<b>10 527 294</b>

## VÝKAZ ZISKOV A STRÁT za rok končiaci 31. decembra 2021

Označenie	POLOŽKA	Poznámka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b		1	2
1.	Výnosy z úrokov		439 518	412 143
1a)	Úroky z finančného prenájmu		-	-
1b)	Iné úroky	E.g)	439 518	412 143
2.	Výnosy z prenájmu		-	-
3.	Výnosy z podielových listov	E.h)	260 453	119 281
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	E.i)	230 060	235 517
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností		-	-
a)	Náklady na predané nehnuteľnosti		-	-
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov		(79 561)	(17 438)
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>850 470</b>	<b>749 503</b>
f)	Transakčné náklady		(5 122)	(5 940)
g)	Náklady na odplaty a provízie		-	-
<b>II.</b>	<b>Čistý výnos z majetku vo fonde</b>		<b>845 348</b>	<b>743 563</b>
h)	Náklady na financovanie fondu, z toho		-	-
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>845 348</b>	<b>743 563</b>
i)	Náklady na odplatu za služby depozitára		(98 760)	(67 800)
j)	Náklady na odplatu za správu fondu		(228 788)	(211 767)
k)	Náklady na audit účtovnej závierky		(7 140)	(8 400)
<b>A.</b>	<b>Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie</b>		<b>510 660</b>	<b>455 596</b>

## A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O PODIELOVOM FONDĚ

GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s. (ďalej len „GOLDSIDE Real Estate Fund“ alebo „Fond“) bol vytvorený v roku 2019 na dobu neurčitú. Fond má formu otvoreného podielového fondu a je vytvorený ako alternatívny investičný fond, konkrétne verejný špeciálny fond.

Fond patrí do kategórie špeciálnych fondov nehnuteľností, označenie kategórie Fondu podľa triedy aktív, do ktorých sa majetok vo Fonde investuje: fond nehnuteľností.

Fond spĺňa podmienky ustanovené zákonom č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v platnom znení (ďalej len „Zákon o kolektívnom investovaní“) a nespĺňa požiadavky Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2009/65/ES z 13. júla 2009 v znení smernice Európskeho parlamentu a Rady 2010/78/EU z 24. novembra 2010.

Povolenie Národnej banky Slovenska (ďalej len „NBS“) na vytvorenie otvoreného špeciálneho fondu s názvom GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s. bolo udelené rozhodnutím NBS zo dňa 2. októbra 2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4. októbra 2019. Dátum vzniku Fondu, t.j. dátum vydania prvých podielových listov je 25. október 2019.

### Investičná politika a stratégia Fondu

Cieľom investičnej politiky Fondu je podieľať sa na zhodnotení realitného sektora a dosiahnuť a zabezpečiť, v odporúčanom investičnom horizonte a pri primeranej miere rizika, pre podielnikov zhodnotenie majetku vo Fonde v mene EUR prostredníctvom investícií do príslušnej triedy aktív na realitnom trhu.

Zameraním investičnej stratégie a investičnej politiky je investovať zhromaždené peňažné prostriedky do rôznych typov aktív, hlavne však do nehnuteľností. Nehnuteľnosti bude správcovská spoločnosť Fondu do Fondu nadobúdať predovšetkým nepriamo kúpou majetkových účastí v realitných spoločnostiach, ktoré vlastnia nehnuteľnosti alebo prostredníctvom kúpy nehnuteľností priamo do majetku vo Fonde alebo môže investovať peňažné prostriedky taktiež do iných aktív spĺňajúcich kritériá podľa Zákona, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností, ako aj do zahraničných subjektov kolektívneho investovania.

Investovaním do týchto aktív sa Fond vystavuje riziku realitného sektora, predstavujúceho najmä riziko zmeny hodnoty majetku vo Fonde v dôsledku zmeny hodnoty nehnuteľností. Na zmenu hodnoty nehnuteľností vplyva najmä zmena očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností, riziko neuzavretia nájomnej zmluvy, riziko uzatvorenia nájomnej zmluvy za iných podmienok ako boli uvažované pri uzatvorení kúpnej zmluvy, riziko, že celková výška nákladov na údržbu a opravu nehnuteľnosti bude iná ako výška uvažovaná pri uzatvorení kúpnej zmluvy alebo zmena trhových očakávaní ohľadom požadovaného výnosu z investície do realitných aktív.

Fond nemá právnu subjektivitu.

Fond spravuje správcovská spoločnosť GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s., so sídlom Plynárska 7/A, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 51 261 103, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 6695/B (ďalej len „Správcovská spoločnosť“ alebo „Správca“).

Správčovská spoločnosť vznikla 7. decembra 2017 na dobu neurčitú, má právnu formu akciovej spoločnosti.

Správčovská spoločnosť je na základe povolenia NBS udeleného rozhodnutím zo dňa 08. februára 2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14. februára 2019, oprávnená vytvárať a spravovať alternatívne investičné fondy a zahraničné alternatívne investičné fondy.

Fond aj Správcovská spoločnosť vykonávajú svoju činnosť na území Slovenskej republiky.

Správčovská spoločnosť zabezpečuje vedenie účtovníctva a výkazníctva v podielovom Fonde oddelene od svojho majetku. Depozitárom podielového Fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky so sídlom Šancová 1/A, 813 33 Bratislava (ďalej len „UniCredit Bank“ alebo „Depozitár“).

### Členovia predstavenstva Správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2021

Mgr. Peter Janiga	Predseda predstavenstva (od 18. apríla 2019, predtým podpredseda)
Ing. Michal Hausner	Člen predstavenstva (od 20. novembra 2019 do 27. mája 2021)
Ing. Radko Semančík	Člen predstavenstva (od 6. apríla 2018)
Mgr. Pavel Bodlák	Člen predstavenstva (od 28. mája 2021)

### Členovia dozornej rady Správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2021

Ing. Rastislav Velič	(od 7. decembra 2017)
Ing. Henrich Kiš	(od 7. decembra 2017)
Ing. Miloš Krššák	(od 7. decembra 2017)

### Zmeny v predstavenstve Správcovskej spoločnosti počas roka 2021

V priebehu roka 2021 došlo k zmene v predstavenstve Spoločnosti. Ku dňu 27. mája 2021 vo funkcii člena predstavenstva skončil Ing. Michal Hausner a od 28. mája 2021 sa novým členom predstavenstva stal Mgr. Pavel Bodlák.

### Zmeny v dozornej rade Správcovskej spoločnosti počas roka 2021

V priebehu uvedeného obdobia nenastali zmeny v zložení dozornej rady Správcovskej spoločnosti.

### Obchodné meno priamej materskej spoločnosti správcovskej spoločnosti

Arca Capital Finance Group, a.s.

### Obchodné meno najvyššej materskej spoločnosti správcovskej spoločnosti

Najvyššou materskou spoločnosťou Spoločnosti je Arca Investments, a.s., ktorej vlastníkmi sú Ing. Rastislav Velič (60%), Ing. Peter Krištofovič (30%) a Ing. Henrich Kiš (10%).

### Obchodné meno materskej spoločnosti zostavujúcej konsolidovanú účtovnú závierku

Arca Investments, a.s.

Skupina ARCA predstavuje materskú spoločnosť Arca Investments, a.s. a jej dcérske a pridružené spoločnosti (ďalej ako „skupina ARCA“), ktoré vlastní priamo alebo nepriamo prostredníctvom svojich dcérskych spoločností. Konsolidované účtovné závierky skupiny ARCA zostavené v súlade s IFRS prijatými Európskou úniou a vypracované k 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2020 neboli do dňa vydania tejto závierky zostavené ani zverejnené.

Arca Investments, a.s. zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku skupiny ARCA za najnižšiu i za najvyššiu skupinu. Kópiu tejto konsolidovanej účtovnej závierky je možné získať v sídle uvedenej spoločnosti, na adrese Plynárska 7/A, 821 09 Bratislava.

## B. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

Účtovná závierka Fondu, ktorá pozostáva zo súvahy k 31. decembru 2021, výkazu ziskov a strát za obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 a poznámok k účtovnej závierke, 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 oznámením Ministerstva financií Slovenskej republiky číslo 646/2007 Z.z. v znení neskorších zmien a úprav, ktorým Ministerstvo financií Slovenskej republiky oznámilo vydanie Opatrenia z 13. decembra 2007 č. 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

účtovnej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy (ďalej len „Postupy účtovania“).

Táto účtovná závierka bola zostavená na základe princípu časového rozlíšenia, podľa ktorého sa transakcie a ďalšie skutočnosti vykazujú v čase ich vzniku a v účtovnej závierke sa vykazujú v období, s ktorým súvisia, za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti Fondu.

V rámci významných udalostí, ktoré nastali v priebehu roka 2021, Správcovská spoločnosť posúdila potenciálny vplyv šírenia vírusu SARS-CoV-2 a ním spôsobeného ochorenia COVID-19. Generálny riaditeľ WHO dňa 11. marca 2020 klasifikoval COVID-19 ako pandémiu. Opatrenia, ktoré vláda Slovenskej republiky v tejto súvislosti implementovala postupne na rôznych úrovniach, predstavovali bezprecedentný zásah do fungovania veľkej časti fyzických a právnických osôb.

V reakcii na potenciálne vážne ohrozenie, ktoré predstavuje COVID - 19 pre verejné zdravie, vyhlásila vláda Slovenskej republiky 16. marca 2020 núdzový stav, ktorý postupným predlžovaním trval nepretržite do 19. apríla 2021 a bol znovu obnovený od 25. novembra 2021. V rámci stavu núdze prijali príslušné orgány opatrenia na potlačenie prepuknutia choroby, vrátane napr. zavedenia obmedzení týkajúcich sa cezhraničného pohybu osôb, obmedzení vstupu zahraničných návštevníkov a „blokovania“ určitých odvetví. Najmä letecké spoločnosti a železnice mali v určitých časových úsekoch pozastavenú medzinárodnú prepravu osôb, školy, univerzity, reštaurácie, kiná, divadlá, múzeá a športové zariadenia, maloobchody, s výnimkou maloobchodov s potravinami a lekárne boli zväčša zatvorené. Okrem toho sa načas aj hlavní výrobcovia v automobilovom priemysle rozhodli pozastaviť svoju činnosť na Slovensku, ako aj v ďalších európskych krajinách. Niektoré podniky na Slovensku tiež poverili zamestnancov, aby zostali doma a obmedzili alebo dočasne pozastavili podnikateľské činnosti.

Správcovská spoločnosť reagovala na situáciu pravidelným monitorovaním situácie a uplatňovaním nariadení zodpovedných orgánov Slovenskej republiky a tiež vykonávaním rôznych opatrení zameraných na ochranu zdravia zamestnancov a zákazníkov a zabezpečenie nepretržitého fungovania Správcovskej spoločnosti a Fondu. Kľúčové opatrenia zahŕňali:

- implementáciu všetkých vládnych nariadení vrátane ochrany zamestnancov a zákazníkov,
- vykonávanie maximálneho množstva aktivít Správcovskej spoločnosti a Fondu mimo ich priestorov (práca z domu)
- revíziu preddefinovaných pohotovostných plánov s cieľom vyrovnať sa so súčasnou situáciou a udržať minimálnu úroveň agendy Správcovskej spoločnosti a Fondu.

Okrem uvedených skutočností a okolností sa vplyvom súčasného a predpokladaného vplyvu COVID-19 a súvisiacich preventívnych opatrení vlád mimoriadne zvýšila volatilita na finančných trhoch.

Nehnutelnosti predstavujú aktíva, ktoré sú pri obozretnej správe a primeranom prispôbení portfólia schopné vytvárať príjmy z prenájmu za rôznych ekonomických podmienok. Správcovská spoločnosť je schopná v prospech fondu generovať výnosy počas rôznych ekonomických vývojov vďaka riadeniu kvality, starostlivej analýze pred akvizíciou a skúseným finančne zabezpečeným nájomníkom.

Z dôvodu dopadov koronakrízy na likviditu skupiny Arca, spoločnosť Arca Investments, a.s., ktorá je najvyššou materskou spoločnosťou Správcovskej spoločnosti, požiadala na konci júna 2020 na základe ustanovení zákona Lex Corona súd o dočasnú ochranu, ktorá trvala do 31. januára 2021. Od tohto obdobia smerovala materská spoločnosť všetky úkony k tomu, aby spoločnosť vstúpila do reorganizácie v podobe reštrukturalizácie. V októbri 2021 bolo zverejnené uznesenie Mestského súdu v Prahe o povolení reštrukturalizácie a o tom, že reštrukturalizačný plán bude zostavovať spoločnosť Arca Investments, pričom hlavné konanie sa bude konať v Prahe.

Príprava a spustenie internej reorganizácie Arca Investments je úlohou krízového manažmentu, ktorý aktuálne riadi tento proces v spoločnosti.

Začiatkom roka 2021 Spoločnosť, jej materská spoločnosť (akcionár) a budúci kupujúci vstúpili do rokovania o predaji 100% podielu akcií Spoločnosti. Zmena akcionára Spoločnosti podlieha predchádzajúcemu súhlasu Národnej banky Slovenska. Vzhľadom k časovému aspektom, zákonným limitom a aktuálnemu stavu schvaľovacieho procesu Národnou bankou Slovenska vedenie očakáva uskutočnenie tejto transakcie v druhom kvartáli roku 2022. Spoločnosť očakáva pozitívny vplyv z transakcie na zachovanie, ale najmä rozvoj činnosti Spoločnosti.

Na základe aktuálne verejne dostupných informácií a vzhľadom na kroky podniknuté manažmentom, nepredpokladáme priamy a významný nepriaznivý vplyv prepuknutia COVID - 19 na Fond, jeho prevádzku, finančnú situáciu a hospodárske výsledky. Manažment však nemôže vylúčiť možnosť, že predĺženie obmedzeného režimu, stupňovanie závažnosti takýchto opatrení alebo následný nepriaznivý vplyv takýchto opatrení na hospodárske prostredie, v ktorom Fond pôsobí, nebude mať nepriaznivý vplyv na Fond a jeho finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom horizonte.

Napriek uvedenému Správcovská spoločnosť neočakáva negatívny dopad na kapitál Fondu. Dôvodom sú okrem iného tieto skutočnosti:

- prevádzka Fondu je financovaná výlučne z vlastnej prevádzkovej a investičnej činnosti bez externého zadĺženia
- Fond mal k súvahovému dňu významné portfólio primerane likvidných aktív
- hoci sa v dôsledku súčasných turbulencií zaznamenalo zvýšenie výberov finančných prostriedkov, akékoľvek takéto výbery zatiaľ neboli významné (prospekt Fondu navyše umožňuje zavedenie takých opatrení, ktoré by v prípade zvýšených výberov z Fondu ochránili ostatných podielnikov Fondu)

Táto účtovná závierka bola vypracovaná predstavenstvom Správцovskej spoločnosti. Vedenie Správcovskej spoločnosti zobralo do úvahy všetky významné skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na účtovnú závierku, ocenenie majetku a záväzkov vykázaných v tejto účtovnej závierke a na plnenie zákonných požiadaviek v súvislosti so súčasným stavom hospodárskeho prostredia. Súčasný ekonomický vývoj zvyšuje mieru neistoty v súvislosti s budúcim ekonomickým vývojom, ktorý môže mať za následok významné budúce zmeny čistej hodnoty aktív Fondu.

Účtovná závierka je zostavená v celých eurách („EUR“), pokiaľ nie je uvedené inak. Sumy v zátvorkách predstavujú záporné hodnoty.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

Nižšie sú uvedené hlavné účtovné zásady a účtovné metódy uplatnené pri zostavovaní tejto účtovnej závierky. Účtovné zásady a účtovné metódy boli aplikované konzistentne, pokiaľ nie je uvedené inak.

### **Podiely v realitných spoločnostiach**

Podiely v realitných spoločnostiach predstavujú účasti v realitných spoločnostiach. Tieto účasti sa prvotne ocenia ich obstarávacími cenami. Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa podiely v realitných spoločnostiach oceňujú kvalifikovaným odhadom, ktorý vychádza z modelov pre rozhodovanie investora pre nadobudnutie dlhodobého vplyvu v spoločnosti. V týchto modeloch sa použije ocenenie majetku a záväzkov realitnej spoločnosti ich reálnymi hodnotami.

Zisky a straty z precenenia sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v riadku „Výnosy z podielov na vlastnom imaní realitných spoločností“.

Hodnotu nehnuteľnosti v majetku realitnej spoločnosti určuje nezávislý oceňovateľ alebo znalec raz za polrok v súlade so Zákom o kolektívnom investovaní a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, napríklad

výnosovou metódou, všeobecnou hodnotou porovnaním, priemerom časovej a výnosovej hodnoty, reprodukčnou hodnotou, technickou hodnotou alebo kombinovanou metódou.

Hodnotu majetkovej účasti v realitnej spoločnosti určuje Správca aspoň raz za 3 mesiace. Hodnota majetkovej účasti v realitnej spoločnosti, ktorej cenné papiere nie sú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu, sa určí súčinom podielu majetkovej účasti v realitnej spoločnosti a hodnoty vlastného imania realitnej spoločnosti uvedenej v poslednej účtovnej závierke realitnej spoločnosti, upravenej o hodnotu nehnuteľného majetku v majetku realitnej spoločnosti.

Pri určovaní majetkovej účasti v realitnej spoločnosti (ktorej cenné papiere nie sú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu) pri jej nadobudnutí do majetku vo Fonde sa použijú účtovné závierky realitnej spoločnosti nie staršie ako jeden mesiac a určenie hodnoty nehnuteľného majetku v realitnej spoločnosti nie staršie ako tri mesiace vykonané znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom. Hodnota majetkovej účasti v založenej realitnej spoločnosti, ktorá nevznikla pri jej nadobudnutí do majetku vo Fonde, sa určí obstarávacou cenou majetkovej účasti v realitnej spoločnosti.

#### **Akcie/podielové listy v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania**

Akcie/podielové listy v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania sa prvotne oceňujú obstarávacou cenou. Následne sa oceňujú súčinom počtu akcií v zahraničnom subjekte kolektívneho investovania a aktuálnej ceny danej akcie vyhlásenej správcovskou spoločnosťou k dátumu zostavenia účtovnej závierky. Ak k dátumu zostavenia účtovnej závierky nebola aktuálna cena akcie vyhlásená, na ocenenie akcií sa použije posledná vyhlásená aktuálna cena akcie.

Výnosy z precenenia akcií a dividend od zahraničných subjektov kolektívneho investovania sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v riadku „Výnosy z podielových listov“.

#### **Pohľadávky voči realitným spoločnostiam**

Pohľadávky voči realitným spoločnostiam predstavujú pôžičky poskytnuté realitným spoločnostiam, ktorých dohodnutá doba splatnosti je dlhšia ako jeden rok a ktoré sú poskytnuté Fondom primárne za účelom ich zhodnotenia. Tieto pohľadávky sú vykazované ako dlhodobé.

Poskytnuté pôžičky sa oceňujú súčasnou hodnotou stanovenou pomocou metódy umorovanej hodnoty. Prvotné ocenenie predstavuje hodnotu peňažných tokov vyplývajúcich z poskytnutej pôžičky diskontovaných efektívnou úrokovou mierou.

Následne sa hodnota ocenenia pri prvotnom zaúčtovaní umoruje/znižuje o splátky istiny, zvyšuje o hodnotu časovo rozlíšených úrokov a znižuje o hodnotu zaplateného úroku. Na výpočet časovo rozlíšeného úroku sa použije efektívna úroková miera.

V prípade sporných pohľadávok je vytvorená opravná položka.

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

Peňažnými prostriedkami rozumieme peňažné prostriedky uložené v bankách splatných na požiadanie.

Ekvivalentmi peňažných prostriedkov rozumieme finančný majetok, ktorý je v priebehu jedného pracovného dňa, so zanedbateľnými transakčnými nákladmi, ľahko zameniteľný za dopredu známe množstvo peňažných prostriedkov a nesie len nevýznamné riziko zmeny svojej hodnoty, a to najmä práva spojené s vkladom v bankách so splatnosťou do 24 hodín a úvery poskytnuté bankám na jeden deň, štátne pokladničné poukážky a pokladničné poukážky Národnej banky Slovenska s dohodnutou dobou splatnosti do troch mesiacov.

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov sú vedené v amortizovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

#### **Záväzky**

Záväzky predstavujú nároky tretích osôb voči Fondu z titulu poskytnutých preddavkov od podielnikov za účelom nákupu podielových listov, 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 nominálnej hodnote. Po prvotnom vykázaní sa záväzky oceňujú v amortizovanej hodnote, ktorá predstavuje cenu použitú pri prvotnom ocenení zvýšenú o časovo rozlíšený úrok vypočítaný metódou efektívnej úrokovej miery. Krátkodobé záväzky, ktoré nie sú splatné v splátkach, sa oceňujú nominálnou hodnotou.

### **Vydávanie podielových listov a redemácie**

V súlade so štatútom podielového Fondu je Správcovská spoločnosť povinná vyplatiť podielový list podielníkovi bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu.

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

Spôsob výpočtu hodnoty podielového listu je bližšie uvedený v časti G.d) „Výpočet hodnoty majetku podielového fondu“.

Správca uskutočňuje oceňovanie majetku a záväzkov vo Fonde s odbornou starostlivosťou v spolupráci s Depozitárom v súlade so Zákonom o kolektívnom investovaní a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi (najmä opatrením NBS č. 13/2011), a to pravidelne dvakrát do kalendárneho mesiaca, a to k (i) 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca a (ii) poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca.

Tým nie je dotknuté právo Správcu uskutočniť mimoriadne ocenenie majetku a záväzkov vo Fonde aj k inému dňu, než sú dni uvedené v predchádzajúcej vete. Oceňovanie majetku a záväzkov vo Fonde sa uskutočňuje pri príležitosti vydania a/alebo vyplatenia podielových listov.

Aktuálna hodnota podielu ku dňu ocenenia sa určí ako podiel čistej hodnoty majetku vo Fonde a počtu podielov v obehu ku dňu ocenenia. Čistá hodnota majetku vo Fonde („NAV“) sa vypočíta ako rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami ku dňu ocenenia.

Počet podielov v obehu predstavuje počet vydaných podielov znížený o počet vyplatených podielov. Výpočet aktuálnej hodnoty podielu sa vykoná na šesť desatinných miest. Pri výpočte sa použije zaokrúhľovanie smerom nadol. Rozdiel zo zaokrúhľovania je príjmom Fondu.

Hodnotu majetku, čistú hodnotu majetku vo Fonde a aktuálnu cenu podielového listu (ďalej aj ako „PL“) aj aktuálnu hodnotu podielu Správca zisťuje a určuje pravidelne dvakrát do kalendárneho mesiaca, a to k (i) 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca a (ii) poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca.

Súčet aktuálnej ceny PL a vstupného poplatku pripadajúceho na 1 PL je predajnou cenou PL. Rozdiel aktuálnej ceny PL a výstupného poplatku pripadajúceho na 1 PL je nákupnou cenou PL.

### **Výnosy z úrokov**

Výnosy z úrokov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia a sú vykazované v riadku výkazu ziskov a strát „Výnosy z úrokov“. Časové rozlíšenie úrokových výnosov vzťahujúce sa k jednotlivým položkám majetku je vykazované na príslušných účtoch týchto položiek.

### **Transakčné náklady, bankové a iné poplatky**

Transakčnými nákladmi sú náklady, ktoré sú priamo spojené s obstaraním alebo s predajom finančného majetku oceňovaného reálnou hodnotou a drahých kovov. Transakčné náklady ako aj iné druhy nákladov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia súvzťažne s účtom záväzku, ku ktorému prislúchajú.

### **Náklady na odplatu za správu Fondu**

Správcovi prislúcha za správu Fondu odplata Správcu, ktorá sa skladá zo Základnej odplaty Správcu a Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu.

Horná hranica výšky Základnej odplaty Správcu je 3,00% z rozdielu medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami. Horná hranica výšky Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu predstavuje 20%. Aktuálna výška Základnej a Výkonnostnej odplaty Správcu je uvedená v predajnom prospekte Fondu.

Odplata za správu Fondu sa vypočítava pri každom oceňovaní majetku vo Fonde a účtuje sa ako záväzok Fondu. Základná odplata Správcu sa uhrádza mesačne po skončení príslušného kalendárneho mesiaca, prípadná Výkonnostná odplata Správcu sa uhrádza po ukončení príslušného Referenčného obdobia

Algoritmus výpočtu odplaty za správu Fondu pri každom ocenení majetku vo Fonde je nasledovný:

Referenčné obdobie – rozumie sa ním jeden kalendárny rok, teda obdobie začínajúce 1. januára daného roka a končiace 31. decembra daného roka. Pre kalendárny rok, v ktorom Fond začne vydávať podielové listy, sa referenčným obdobím rozumie obdobie od prvého dňa, v ktorom sa začali vydávať podielové listy, do 31. decembra roku, v ktorom sa začali vydávať podielové listy.

Výpočet Základnej odplaty Správcu za správu Fondu:

$$\mathbf{ZOdpIS} = \mathbf{HM1}_t * \mathbf{ZOdpIS\%} * \mathbf{D} / \mathbf{DR} \quad , \text{ kde}$$

- ZOdpIS – základná odplata za správu Fondu,
- HM1<sub>t</sub> – rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu, pred zaúčtovaním aktuálnej Základnej odplaty Správcu za správu Fondu, aktuálnej odplaty za výkon funkcie Depozitára a bez zaúčtovania akejkoľvek Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu za plynúce Referenčné obdobie,
- ZOdpIS% – percento Základnej odplaty za správu Fondu,
- D – počet dní od predchádzajúceho ocenenia do aktuálneho dňa, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu,
- DR – počet kalendárnych dní v príslušnom roku.

Výpočet Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu:

$$\mathbf{VOdpIS} = \mathbf{max} (0; (\mathbf{HM2}_t - \mathbf{NAV}_0 - (\mathbf{nákPL}_0 \text{ až } t - \mathbf{predPL}_0 \text{ až } t))) * \mathbf{VOdpIS\%} \quad , \text{ kde}$$

- VOdpIS – výkonnostná odplata za správu Fondu,
- HM2<sub>t</sub> – rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu, po zaúčtovaní aktuálnej Základnej odplaty Správcu za správu Fondu, aktuálnej odplaty za výkon funkcie Depozitára a bez zaúčtovania akejkoľvek Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu za plynúce Referenčné obdobie,
- NAV<sub>0</sub> – rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami v deň začiatku Referenčného obdobia = čistá hodnota majetku Fondu vypočítaná ku koncu predchádzajúceho Referenčného obdobia,
- nákPL<sub>0</sub> až t – suma vydaných podielových listov v období od začiatku Referenčného obdobia do času aktuálneho ocenenia,
- predPL<sub>0</sub> až t – suma vrátených podielových listov v období od začiatku Referenčného obdobia do času aktuálneho ocenenia,
- VOdpIS% – percento Výkonnostnej odplaty za správu Fondu.

#### Náklady na odplatu za služby Depozitára

Depozitár vykonáva činnosť na základe depozitárskej zmluvy, ktorú uzatvoril so Správcom. K základným povinnostiam Depozitára patrí najmä: (i) viesť bežné účty pre Fond, (ii) vykonávať kontrolné činnosti, (iii) vykonávať depozitársku úschovu a pokyny Správcu. Depozitár taktiež pre Fond vykonáva vedenie registra emitenta Fondu v rámci samostatnej evidencie zaknihovaných PL Fondu (ďalej len „Samostatná evidencia“).

Depozitárovi patrí za výkon činnosti Depozitára odplata. Horná hranica výšky odplaty za výkon činnosti Depozitára dohodnutá v depozitárskej zmluve je 0,159% z rozdielu medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami, pričom platí, že v prvých troch rokoch od začatia vydávania PL Fondu bude minimálna mesačná výška odplaty Depozitára:

V prvom roku od začatia vydávania PL Fondu: 4,350,- EUR  
V druhom roku od začatia vydávania PL Fondu: 6,500,- EUR  
V treťom roku od začatia vydávania PL Fondu: 8,650,- EUR.

K stanovenej mesačnej výške odplaty Depozitára je účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.

Aktuálna výška odplaty za výkon činnosti Depozitára je uvedená v predajnom prospekte Fondu.

Náklady za služby depozitára sa nachádzajú v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplaty za služby depozitára“.

Odplata za výkon činnosti Depozitára Fondu sa vypočítava pri každom oceňovaní majetku vo Fonde a účtuje sa ako záväzok Fondu. Odplata za výkon činnosti Depozitára Fondu sa uhrádza mesačne po skončení príslušného kalendárneho mesiaca. Ak hodnota majetku k poslednému dňu príslušného mesiaca nie je k dispozícii, vychádza sa z naposledy zistenej hodnoty majetku.

Algoritmus výpočtu odplaty za výkon činnosti Depozitára pri každom ocenení majetku Fondu je nasledovný:

$$\text{OdplD} = \text{HM1}_t * \text{OdplD\%} * D / \text{DR}, \text{ kde}$$

- OdplD – odplata za výkon činnosti Depozitára,
- HM1<sub>t</sub> – rozdiel medzi hodnotou majetku vo Fonde a jeho záväzkami v aktuálny deň, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu, pred zaúčtovaním aktuálnej Základnej odplaty Správcu za správu Fondu, aktuálnej odplaty za výkon funkcie Depozitára a bez zaúčtovania akejkoľvek Výkonnostnej odplaty Správcu za správu Fondu za plynúce Referenčné obdobie,
- OdplD% – percento odplaty za výkon činnosti Depozitára dohodnuté v depozitárskej zmluve,
- D – počet dní od predchádzajúceho ocenenia do aktuálneho dňa, ku ktorému sa vykonáva ocenenie Fondu,
- DR – počet kalendárnych dní v príslušnom roku.

### Náklady na audit účtovnej závierky

Výška poplatkov za audit Fondu je stanovená v zmysle platných dohôd a predpisov Správcovskej spoločnosti.

### Prepočet cudzích mien

Peňažné aktíva a záväzky denominované v cudzej mene sa prepočítavajú na euro a vykazujú v účtovnej závierke Fondu v súlade so Zákonom o účtovníctve referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo NBS v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Výnosy a náklady v cudzej mene sa vykazujú prepočítané na euro v účtovnom systéme Fondu referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo NBS v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Kurzové zisky (straty) z transakcií v cudzích menách sú vykázané vo výkaze ziskov a strát v položke „Čistý zisk/strata z devíz“.

### Deň uskutočnenia účtovného prípadu

Dňom uskutočnenia účtovného prípadu pri kúpe a predaji cenných papierov je deň dohodnutia zmluvy za predpokladu, že nie je doba medzi uzavretím zmluvy a plnením záväzku dlhšia ako obvyklá doba podľa zvyklostí na príslušnom trhu.

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

Dňom uskutočnenia účtovného prípadu v prípade poskytnutia úveru je deň, v ktorom boli pripísané peňažné prostriedky na účet dlžníka.

#### **Daň z príjmov podielového Fondu**

Na majetok Fondu sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov a ustanovenia medzinárodných zmlúv o zamedzení dvojitého zdanenia, ktorými je Slovenská republika viazaná.

Správca je povinný vykonať zrážku dane z vyplatenia (vrátenia) podielových listov, pričom platiteľom dane je Správca. Zrážková daň pri vyplatení PL sa odvádza z čistého výnosu, ktorý predstavuje kladný rozdiel medzi vyplatenou nezdanenou sumou pri vrátení PL a vkladom podielníka, ktorým je úhrn predajných cien PL pri ich vydaní.

Takto vybranú zrážkovú daň môžu fyzické a právnické osoby, ktoré sú rezidentmi Slovenskej republiky, považovať za preddavkovú a za splnenia podmienok ustanovených zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov môžu pri podaní daňového priznania požiadať o vrátenie preddavku na daň.

Zrážku dane Správca nevykonáva v prípadoch, ak je príjemcom výnosu podielový fond, dôchodkový fond, doplnkový dôchodkový fond, obchodník s cennými papiermi alebo zahraničný obchodník s cennými papiermi držiaci PL vo svojom mene pre svojich klientov v rámci poskytovania investičnej služby na území Slovenskej republiky prostredníctvom svojej pobočky alebo bez zriadenia pobočky a platiteľom dane vyberanej zrážkou z vyplatenia PL je obchodník s cennými papiermi alebo zahraničný obchodník s cennými papiermi.

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

O predpokladané zníženie hodnoty majetku sa zníži jeho ocenenie súvzťažne s prislúchajúcim nákladovým účtom.

V účtovnej závierke, v ktorej sa nezistí zníženie hodnoty majetku alebo sa zistí menšie zníženie ako v bezprostredne predchádzajúcej účtovnej závierke, sa položka vyjadrujúca zníženie ocenenia preúčtuje na prislúchajúci výnosový účet. To sa nevykoná, ak je týmto majetkom goodwill.

Keď sa zníženie ocenenia stane nevratným, položka vyjadrujúca zníženie ocenenia sa zúčtuje s účtom majetku, ktorého zníženie ocenenia vyjadruje.

K 31. decembru 2021 Správcovská spoločnosť za podielový Fond nevykázala žiadnu tvorbu a použitie rezerv a opravných položiek.

#### **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. Majetok v podielovom Fonde v správe správcovskej spoločnosti bol investovaný v súlade s pravidlami obmedzenia a rozloženia rizika definovanými v Zákone o kolektívnom investovaní.

LEI: 097900BJKW0000214889

GOLDSIDE Real Estate Fund, o. p. f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s.

Príloha k účtovnej závierke zostavenej za rok končiaci 31. decembra 2021

(údaje v prílohe sú uvedené v EUR)

**C. PREHLÁD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH**

POLOŽKA	Pozn.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Zisk za účtovné obdobie</b>		510 660	455 596
<b>Upravený o nepeňažné operácie:</b>			
Výnosy z úrokov, odplát a provízií		(439 518)	(412 143)
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach		(230 060)	(235 517)
Výnosy z podielových listov		(260 453)	(119 281)
Náklady na úroky, odplaty a provízie		327 545	279 567
Zmena stavu záväzkov za úroky, odplaty a provízie		(312 836)	(188 005)
Náklady na dodávateľov		12 262	14 340
Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom		(3 402)	2 400
<b>Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti</b>		<b>(395 802)</b>	<b>(203 043)</b>
<b>Peňažný tok z investičnej činnosti</b>			
Dlhodobé pôžičky poskytnuté realitným spoločnostiam	E.b)	-	(100 000)
Dlhodobé pôžičky poskytnuté realitným spoločnostiam - splátky		17 000	105 000
Prijaté úroky		-	27 013
Príjem z predaja akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	E.a)	1 395 895	-
Nákup akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	E.c)	-	(1 112 001)
<b>Čistý peňažný tok z investičnej činnosti</b>		<b>1 412 895</b>	<b>(1 079 988)</b>
<b>Peňažný tok z finančnej činnosti</b>			
Emisia podielových listov a preddavky na podielové listy		53 238	1 493 755
Redemácia podielových listov	D.)	(1 067 249)	(649 399)
<b>Čistý peňažný tok z finančnej činnosti</b>		<b>(1 014 011)</b>	<b>844 356</b>
<b>Čistý nárast/(pokles) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>		<b>3 082</b>	<b>(438 675)</b>
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci účtovného obdobia</b>	E.d)	<b>11 415</b>	<b>8 333</b>
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia</b>	E.d)	<b>8 333</b>	<b>447 008</b>

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov predstavujú peňažné prostriedky uložené v bankách a splatné na požiadanie.

**D. PREHĽAD O ZMENÁCH V ČISTOM MAJETKU FONDU**

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	b	1	2
<b>I.</b>	<b>Čistý majetok na začiatku obdobia</b>	<b>10 367 494</b>	<b>9 019 665</b>
a)	Počet podielov	97 709 540	88 937 825
b)	Hodnota jedného podielu	0,106105	0,101415
1.	Upísané podielové listy	53 663	1 541 632
2.	Zisk alebo strata fondu	510 660	455 596
3.	Čistý rast/pokles majetku z precenenia	-	-
4.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
5.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
6.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	-	-
7.	Vrátené podielové listy	(1 067 249)	(649 399)
<b>II.</b>	<b>Nárast/pokles čistého majetku</b>	<b>(502 926)</b>	<b>1 347 829</b>
<b>A.</b>	<b>Čistý majetok na konci obdobia</b>	<b>9 864 568</b>	<b>10 367 494</b>
a)	Počet podielov	88 353 516	97 709 540
b)	Hodnota jedného podielu	<b>0,111649</b>	<b>0,106105</b>

**E. POZNÁMKY K POLOŽKÁM SÚVAHY A POLOŽKÁM VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****a) PODIELY V REALITNÝCH SPOLOČNOSTIACH (Súvaha aktíva r. 2)**

Štruktúra podielov v realitných spoločnostiach v portfóliu majetku v podielovom Fonde je k 31. decembru 2021 nasledovná:

Realitná spoločnosť	IČO	Mena	Počet akcií	Menovitá hodnota akcie	Hodnota podielu v realitnej spoločnosti k 31. decembru 2021	Hodnota podielu v realitnej spoločnosti k 31. decembru 2020
Solčany Properties, a. s.	45 619 212	EUR	25	1 000	1 411 465	1 411 465
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach					548 081	318 021
<b>Podiely v realitných spoločnostiach (súvaha r. 2)</b>					<b>1 959 546</b>	<b>1 729 486</b>

Číslo riadku	Súvaha aktíva r. 2/Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	1 959 546	1 729 486
2.	USD	-	-
3.	CZK	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>1 959 546</b>	<b>1 729 486</b>

Podiely v realitných spoločnostiach predstavujú majetkové účasti v realitných spoločnostiach, ktoré spĺňajú podmienky podľa § 129 zákona o kolektívnom investovaní.

**b) POHĽADÁVKY VOČI REALITNÝM SPOLOČNOSTIAM (Súvaha aktíva r. 6)**

Položka pohľadávky voči realitným spoločnostiam predstavuje hodnotu pôžičky poskytnutej realitnej spoločnosti a k nej prislúchajúcich úrokov v súlade s ustanovením § 135 zákona o kolektívnom investovaní.

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam je k 31. decembru 2021 nasledovná:

<i>Realitná spoločnosť</i>	<i>Mena</i>	<i>Spolu k 31. decembru 2021</i>	<i>Spolu k 31. decembru 2020</i>	<i>Splatnosť</i>
Solčany Properties, a. s. – 1. tranža (istina)	EUR	4 395 183	4 395 183	najneskôr október 2029
Úroky – 1. tranža	EUR	474 315	51 797	do 10 dní od doručenia výzvy veriteľa
<b>Spolu</b>		<b>4 869 498</b>	<b>4 446 980</b>	

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej a zostatkovej doby splatnosti je k 31. decembru 2021 nasledovná:

<i>Číslo riadku</i>	<i>Súvaha aktíva r. 6/Pohľadávky voči realitným spoločnostiam</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	474 315	51 797
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	4 395 183	4 395 183
	<b>Spolu</b>	<b>4 869 498</b>	<b>4 446 980</b>

**c) PODIELOVÉ LISTY (Súvaha aktíva r. 7)**

Štruktúra podielových listov, t.j. akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania v portfóliu majetku v podielovom Fonde je k 31. decembru 2021 nasledovná:

<i>Zahraničný subjekt kolektívneho investovania (súvaha aktíva r. 7)</i>	<i>IČO</i>	<i>ISIN</i>	<i>Mena</i>	<i>Počet akcií</i>	<i>Typ akcií</i>	<i>Hodnota akcií k 31. decembru 2021</i>
NOVA Real Estate, investičný fond s proměnným základním kapitálem, a.s., NOVA Real Estate – podfond 1	043 31 869	CZ0008041845	EUR	274 615	Bez menovitej hodnoty, akcie na meno	1 536 886
NOVA GREEN ENERGY, SICAV, a.s., NOVA Green Energy – podfond 1	087 89 622	CZ0008044815	EUR	3 557 720	Bez menovitej hodnoty, akcie na meno	527 610
Precenenie Nova Real Estate						249 265
Precenenie NOVA Green Energy						-13 520
<b>Spolu akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania</b>						<b>2 300 241</b>

LEI: 097900BJKW0000214889

GOLDSIDE Real Estate Fund, o. p. f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s.

Príloha k účtovnej závierke zostavenej za rok končiaci 31. decembra 2021

(údaje v prílohe sú uvedené v EUR)

<b>Zahraničný subjekt kolektívneho investovania (súvaha aktíva r. 7)</b>	<b>IČO</b>	<b>ISIN</b>	<b>Mena</b>	<b>Počet akcií</b>	<b>Typ akcií</b>	<b>Hodnota akcií k 31. decembru 2020</b>
NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. , NOVA Real Estate – podfond 1	043 31 869	CZ0008041845	EUR	535 853	Bez menovitej hodnoty, akcie na meno	2 998 907
NOVA GREEN ENERGY, SICAV, a.s., NOVA Green Energy – podfond 1	087 89 622	CZ0008044815	EUR	5 805 633	Bez menovitej hodnoty, akcie na meno	860 975
Precenenie Nova Real Estate						193 652
Precenenie NOVA Green Energy						-59 798
<b>Spolu akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania</b>						<b>3 993 736</b>

Akcie v NOVA Real Estate, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., NOVA REal Estate – podfond 1 predstavujú investičné akcie, s ktorými je v súlade so štatútom tohto fondu spojené právo na podiel na zisku z tohto podfondu, príp. na podiel na likvidačnom zostatku v prípade zániku podfondu s likvidáciou. Tento podfond je zameraný na trh nehnuteľností.

Akcie v NOVA GREEN ENERGY, SICAV, A.S. – podfond 1 predstavujú investičné akcie v investičnom fonde s premenlivým základným imanam, s ktorými je v súlade so štatútom tohto fondu spojené právo na podiel na zisku z tohto podfondu, príp. na podiel na likvidačnom zostatku v prípade zániku podfondu s likvidáciou. Tento podfond je zameraný na nové projekty a rozvoj podnikateľských zámerov v odvetví energetiky, so zameraním na malé a stredné podniky v oblasti výroby elektrickej alebo tepelnej energie predovšetkým z obnoviteľných zdrojov.

<b>Číslo riadku</b>	<b>Súvaha aktíva r. 7/Akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania podľa mien, v ktorých sú ocenené</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>	<b>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</b>
1.	EUR	2 300 241	3 993 736
2.	USD	-	-
3.	CZK	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>2 300 241</b>	<b>3 993 736</b>

V októbri 2021 Fond požiadal o redemáciu 141 738 ks akcií v NOVA Real Estate. Fond k 31. decembru 2021 eviduje záväzok spojený s výstupným poplatkom súvisiacim s redemáciou vo výške 27 204 EUR a pohľadávku vo výške 906 811 EUR, nakoľko redemácia ešte nebola vysporiadaná.

**d) PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A EKVIVALENTY PEŇAŽNÝCH PROSTRIEDKOV (Súvaha aktíva r. 12)**

Štruktúra Peňažných prostriedkov a ekvivalentov peňažných prostriedkov (všetky v mene EUR), ktoré predstavujú zostatky na bankových účtoch podielového Fondu je nasledovná:

Číslo riadku	Súvaha r. 12/Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	11 415	8 333
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
<b>x</b>	<b>Medzisúčet – súvaha</b>	<b>11 415</b>	<b>8 333</b>
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>11 415</b>	<b>8 333</b>

Pre podielový Fond je zriadený bežný účet vedený u Depozitára, a to bežný účet vedený v EUR.

**e) ZÁVAZKY VOČI SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI (Súvaha pasíva r. 5)**

Štruktúra Záväzkov voči Správcovskej spoločnosti je nasledovná:

Číslo riadku	Súvaha pasíva r. 5/Záväzky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Výkonnostná odplata Správcu	127 665	113 899
2.	Základná odplata Správcu	8 485	8 873
3.	Vstupné poplatky	1	809
4.	Záväzky voči Správcovi (audit)	2 142	-
	<b>Spolu</b>	<b>138 293</b>	<b>123 581</b>

K 31. decembru 2021 Správcovská spoločnosť pre podielový Fond evidovala záväzky po lehote splatnosti vo výške 2 142 EUR (k 31. decembru 2020: 0 EUR).

**f) OSTATNÉ ZÁVAZKY (Súvaha pasíva r. 8)**

Štruktúra Ostatných záväzkov je nasledovná:

Číslo riadku	Súvaha pasíva r. 8/Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky z prijatých preddavkov od podielnikov	1 699	2 124
2.	Záväzky voči depozitárovi – UniCredit Bank	10 750	8 257
3.	Dohad za audit	4 998	8 400
4.	Záväzky za výstupný poplatok za redemáciu NREF	27 204	17 438
	<b>Spolu</b>	<b>46 651</b>	<b>36 219</b>

**g) VÝNOSY Z ÚROKOV (Výkaz ziskov a strát r. 1)**

Štruktúra Výnosov z úrokov je nasledovná:

Číslo riadku	VZaS r. 1/Výnosy z úrokov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	-	-
2.	Vklady	-	-
3.	Úroky z úverov poskytnutých realitným spoločnostiam	439 518	412 143
	<b>Spolu</b>	<b>439 518</b>	<b>412 143</b>

**h) VÝNOSY PODIELOVÝCH LISTOV (Výkaz ziskov a strát r. 3)**

Štruktúra Výnosov z podielových listov, t.j. akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania je nasledovná:

Číslo riadku	VZaS r. 3/Výnosy z akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	260 453	119 281
2.	USD	-	-
3.	CZK	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>260 453</b>	<b>119 281</b>

Správcovská spoločnosť precenila akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania na základe stanovenia čistej hodnoty ich majetku k 30. novembru 2021 zverejnenej k 15. decembru 2021.

**i) VÝNOSY Z PODIELOV NA VLASTNOM IMANÍ V REALITNÝCH SPOLOČNOSTIACH (Výkaz ziskov a strát r.4)**

Štruktúra výnosov z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach za uvedené obdobie je nasledovná:

Číslo riadku	VZaS r. 4/Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	230 060	235 517
2.	USD	-	-
3.	CZK	-	-
	<b>Spolu</b>	<b>230 060</b>	<b>235 517</b>

Správcovská spoločnosť k 31. decembru 2021 precenila účasti v realitnej spoločnosti na základe stanovenia čistej hodnoty aktív realitnej spoločnosti k 31. decembru 2021, pričom vychádzala najmä z účtovnej závierky realitnej spoločnosti k 31. decembru 2021. Znalecký posudok k hodnote nehnuteľností v majetku realitnej spoločnosti bol vypracovaný k 18. októbru 2021.

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

K 31. decembru 2021 neeviduje Správcovská spoločnosť pre Fond žiadne položky iných aktív a iných pasív.

**G. OSTATNÉ POZNÁMKY****a) TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI**

Definíciu spriaznených osôb spĺňajú právnické alebo fyzické osoby, ktoré:

1. priamo alebo nepriamo kontrolujú účtovnú jednotku, sú kontrolovanou účtovnou jednotkou alebo sú kontrolované rovnakou materskou účtovnou jednotkou ako účtovná jednotka,
2. majú v účtovnej jednotke významný vplyv,
3. sú spoločne kontrolovanou účtovnou jednotkou účtovnej jednotky alebo jej materskej účtovnej jednotky,
4. sú jej pridruženou účtovnou jednotkou,
5. sú kľúčovou riadiacou osobou účtovnej jednotky alebo v jej materskej účtovnej jednotke,
6. sú blízkym príbuzným fyzickej osoby podľa prvého bodu alebo piateho bodu,
7. sú účtovnou jednotkou, ktorá je kontrolovaná, spoločne kontrolovaná alebo v ktorej majú významný vplyv alebo významné hlasovacie práva fyzické osoby podľa piateho bodu alebo šiesteho bodu.

Pri posudzovaní vzťahov s každou spriaznenou stranou sa kladie dôraz na podstatu vzťahu, nielen na právnu formu.

Prevažná väčšina uvedených transakcií bola realizovaná za komerčných podmienok, ktoré sa bežne uplatňujú pri transakciách medzi nezávislými, neprepojenými stranami.

LEI: 097900BJKW0000214889

GOLDSIDE Real Estate Fund, o. p. f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s.

Príloha k účtovnej závierke zostavenej za rok končiaci 31. decembra 2021

(údaje v prílohe sú uvedené v EUR)

Štruktúra pohľadávok a záväzkov voči spriazneným osobám k 31. decembru 2021 je nasledovná:

<b>Položka súvahy</b>	<b>Ostatné spriaznené osoby</b>	<b>Spolu</b>
Podiely v realitných spoločnostiach	1 959 546	1 959 546
Pohľadávky v realitných spoločnostiach	4 869 498	4 869 498
<b>Aktíva spolu</b>	<b>6 829 044</b>	<b>6 829 044</b>
Ostatné záväzky	-	-
<b>Záväzky spolu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Štruktúra pohľadávok a záväzkov voči spriazneným osobám k 31. decembru 2020 je nasledovná:

<b>Položka súvahy</b>	<b>Ostatné spriaznené osoby</b>	<b>Spolu</b>
Podiely v realitných spoločnostiach	1 729 486	1 729 486
Pohľadávky v realitných spoločnostiach	4 446 980	4 446 980
<b>Aktíva spolu</b>	<b>6 176 466</b>	<b>6 176 466</b>
Ostatné záväzky	-	-
<b>Záväzky spolu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Štruktúra výnosov a nákladov voči spriazneným osobám za rok končiaci 31. decembra 2021 bola nasledovná:

<b>Položka výkazu ziskov a strát</b>	<b>Ostatné spriaznené osoby</b>	<b>Spolu</b>
Výnosy z úrokov	439 518	439 518
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	230 060	230 060
<b>Výnosy spolu</b>	<b>669 578</b>	<b>669 578</b>
Náklady	-	-
<b>Náklady spolu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Štruktúra výnosov a nákladov voči spriazneným osobám za obdobie 2020 bola nasledovná:

<b>Položka výkazu ziskov a strát</b>	<b>Ostatné spriaznené osoby</b>	<b>Spolu</b>
Výnosy z úrokov	412 143	412 143
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	235 517	235 517
<b>Výnosy spolu</b>	<b>647 660</b>	<b>647 660</b>
Náklady	-	-
<b>Náklady spolu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

ROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI S MAJETKOM V PODIELOVOM FONDĚ  
zostavená za rok končiaci 31. decembra 2021

Počet podielov Fondu vlastnených spriaznenými stranami je nasledovný:

Spriaznená strana	31. december 2021		31. december 2020	
	Počet podielov (ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)	Počet podielov (ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)
Sesterská spoločnosť	82 100 000	92,92	82 100 000	84,03
Ostatné spriaznené osoby	838 552	0,95	2 172 531	2,22
<b>Spolu</b>	<b>82 938 552</b>	<b>93,87</b>	<b>84 272 531</b>	<b>86,25</b>

Medzi spriaznené osoby patria členovia predstavenstva a dozornej rady Správcovskej spoločnosti a ich rodinní príslušníci, ako aj sesterská spoločnosť Arca Capital Slovakia, a.s.

**b) KONCENTRÁCIA PODIELNIKOV**

Najväčší podielnik Fondu k 31. decembru 2021 vlastní 92,92% podielu NAV podielového Fondu (k 31. decembru 2020: 84,03%).

**c) VÝNOSY NA PODIEL**

Výnos z investície v podielových listoch pre podielníka je daný výplatom výnosov a zhodnotením investície, premietnutej v cene podielového listu:

Popis	K 31. decembru 2021	K 31. decembru 2020
	Hodnota podielového listu	0,111649
Výkonnosť Fondu za rok 2021 v percentách	5,23%	4,62%

Na základe štatútu podielového Fondu Správcovská spoločnosť pravidelne (k 15. dňu v mesiaci a ku koncu mesiaca) zahŕňa výnosy z majetku vo Fonde vo výške výnosov z cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a vkladových účtov vyplatených podielovému Fondu za príslušný kalendárny rok do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov.

**d) VÝPOČET HODNOTY MAJETKU PODIELOVÉHO FONDU**

Pre účely stanovenia hodnoty podielového listu Správcovská spoločnosť vypočítava čistú hodnotu majetku podielového Fondu. Manažment Správcovskej spoločnosti je presvedčený, že stanovená hodnota podielu podľa Zákona o kolektívnom investovaní je primeraná a dostatočne obozretná.

Popis	Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty PL k 31.12.2021	Hodnota podľa účtovníctva v EUR k 31.12.2021
	Akcie v realitných spoločnostiach	1 959 546
Akcie v podielových fondoch	2 300 241	2 300 241
Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	4 905 549	4 869 498
Ostatné aktíva	906 815	906 812
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	11 415	11 415
<b>Aktíva spolu</b>	<b>10 083 566</b>	<b>10 047 512</b>
Závazky voči správcovskej spoločnosti	138 293	138 293
Ostatné záväzky	80 705	44 651
<b>Záväzky spolu</b>	<b>218 998</b>	<b>182 944</b>
<b>ČISTÁ HODNOTA MAJETKU FONDU</b>	<b>9 864 568</b>	<b>9 864 568</b>
Počet podielov	88 353 516	88 353 516

ROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI S MAJETKOM V PODIELOVOM FONDE  
zostavená za rok končiaci 31. decembra 2021

	0,111649	0,111649
Cena podielového listu k 31. decembru 2021		
<b>Popis</b>	<b>Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty PL 31.12.2020</b>	<b>Hodnota podľa účtovníctva v EUR k 31.12.2020</b>
Akcie v realitných spoločnostiach	1 729 486	1 729 486
Akcie v podielových fondoch	3 993 736	3 993 736
Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	4 466 034	4 446 980
Ostatné aktíva	348 759	348 759
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	8 333	8 333
<b>Aktíva spolu</b>	<b>10 546 348</b>	<b>10 527 294</b>
Závazky voči správcovskej spoločnosti	123 581	123 581
Ostatné záväzky	55 273	36 219
<b>Záväzky spolu</b>	<b>178 854</b>	<b>159 800</b>
<b>ČISTÁ HODNOTA MAJETKU FONDU</b>	<b>10 367 494</b>	<b>10 367 494</b>
Počet podielov	97 709 540	97 709 540
Cena podielového listu k 31. decembru 2020	0,106105	0,106105

**e) ÚDAJE O RIZIKÁCH, KTORÝM PODLIEHA PODIELOVÝ FOND****Popis rizík**

Investovanie do Fondu je spojené aj s rizikami, pričom najvýznamnejšie riziká sú nasledovné (na stupnici je: 1 – veľmi nízke, 2 – nízke, 3 – mierne, 4 – stredné, 5 – zvýšené, 6 – vysoké, 7 – veľmi vysoké):

*Riziko realitného sektora*

Ide o riziko zmeny hodnoty majetku vo Fonde investovaného do realitných aktív (priame investície do nehnuteľností, investície do majetkových účastí v realitných spoločnostiach a pod.) v dôsledku zmeny hodnoty nehnuteľností.

Na zmenu hodnoty nehnuteľností vplyva najmä zmena očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností, riziko neuzavretia (neobnovenia) nájomnej zmluvy, riziko predčasného ukončenia nájomnej zmluvy, riziko uzatvorenia nájomnej zmluvy za iných podmienok, ako boli uvažované pri vyhotovení znaleckého posudku, riziko, že celková výška nákladov na údržbu a opravu nehnuteľnosti bude iná ako výška uvažovaná pri vyhotovení znaleckého posudku alebo uzatvorení kúpnej zmluvy alebo zmena trhových očakávaní ohľadom požadovaného výnosu z investície do realitných aktív.

V prípade rastu očakávaného príjmu alebo poklesu výšky celkových nákladov na údržbu a opravu realitných aktív hodnota realitných investícií v majetku vo Fonde obvykle rastie. Naopak, v prípade poklesu očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností alebo rastu výšky celkových nákladov na údržbu a opravu realitných aktív hodnota realitných investícií v majetku vo Fonde obvykle klesá. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za zvýšený.

*Trhové riziko*

Ide o riziko, ktoré vyplýva z náhlych alebo neočakávaných zmien všeobecnej úrovne trhovej hodnoty pozícií v majetku vo Fonde ako napr. cien nehnuteľností. Medzi ďalšie trhové riziká patrí hlavne úrokové riziko, akciové riziko a menové riziko. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za stredný.

ROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI S MAJETKOM V PODIELOVOM FONDE  
zostavená za rok končiaci 31. decembra 2021

---

#### *Úrokové riziko*

Ide o riziko, ktoré vyplýva zo zmien trhových úrokových sadzieb na finančnom trhu a ich vplyvu na ceny investičných nástrojov citlivých na úrokové miery (hlavne peňažné a dlhopisové nástroje, ceny nehnuteľností). Miera úrokového rizika je ovplyvnená výškou majetku investovaného do nástrojov citlivých na úrokové miery. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

#### *Akciové riziko*

Ide o riziko, ktoré je spojené s nepriaznivým pohybom cien v dôsledku zmeny trhovej situácie konkrétneho emitujúceho subjektu (špecifické akciové riziko) alebo v dôsledku zmeny všeobecnej situácie na akciových trhoch (trhové akciové riziko). Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

#### *Kreditné riziko*

Ide o riziko, že protistrana nedodrží svoje záväzky podľa dohodnutých podmienok. Kreditné riziko je spojené taktiež so zmenou trhového vnímania úverovej bonity dlžníka/emitenta. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

#### *Menové riziko*

Znamená riziko straty vyplývajúce zo zmien výmenných kurzov mien, v ktorých sú denominované aktíva v majetku vo Fonde voči denominačnej mene Fondu a vplyvu týchto zmien na hodnotu majetku vo Fonde. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za nízky.

#### *Riziko spojené s nadobúdaním nehnuteľností alebo majetkovej účasti v realitnej spoločnosti v zahraničí*

Ide hlavne o riziko nesplnenia si povinností zahraničných právnických alebo advokátskych kancelárií poverených konaním v mene Fondu alebo realitnej spoločnosti na území cudzieho štátu, riziko nestálosti cudzieho právneho prostredia, riziko nepresností pozemkových kníh v cudzom štáte a pod. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za nízky.

#### *Riziko likvidity*

Znamená riziko, že sa pozícia v majetku vo Fonde nebude môcť predať, zlikvidovať alebo uzatvoriť za obvyklých podmienok, pri primeraných nákladoch a cene a za dostatočne krátky čas, čím sa ohrozí schopnosť Správcu dodržiavať povinnosť kedykoľvek na žiadosť podielníka bezodkladne vyplatiť podielový list. Taktiež môže nastať problém s nedostatočnou likviditou potrebnou na realizáciu vhodnej investičnej príležitosti, kedy síce fond má viac likvidných aktív, ktoré plne pokrývajú potreby klientov ale nie sú dostatočné na možné investície, pričom držaním takejto nadmernej likvidity dochádza k znižovaniu celkového výnosu fondu. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za zvýšený.

#### *Riziko vyrovnaní obchodu*

Znamená riziko straty pre Fond vyplývajúce zo skutočnosti, že protistrana by si v rámci uzavretého obchodu nespĺnila svoje záväzky pred konečným vyrovnaním peňažných tokov (protistrana nezaplatí peňažné prostriedky alebo nedodá investičné nástroje, prípadne neprevedie nehnuteľnosť v dohodnutej lehote). Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

#### *Riziko koncentrácie*

Znamená riziko straty vyplývajúce z koncentrácie obchodov s majetkom vo Fonde voči osobe, skupine hospodársky spojených osôb, štátu, zemepisnej oblasti alebo hospodárskemu odvetviu. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za stredný.

ROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI S MAJETKOM V PODIELOVOM FONDE  
zostavená za rok končiaci 31. decembra 2021

---

*Riziko kolísania hodnoty investície*

V závislosti od výkonnosti Fondu a aktuálnej ceny podielu – investor v čase potreby vyplatenia podielu nemusí dostať predpokladanú sumu, napr. z dôvodu poklesu trhovej ceny konkrétneho typu nehnuteľností v majetku vo Fonde. Vplyv uvedeného rizika na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

Medzi ďalšie riziká majúce vplyv na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu patria hlavne (i) riziko vyplývajúce zo spoluvlastníctva pri spoločnej majetkovej účasti, (ii) riziko konkurzu alebo reštrukturalizácie realitných spoločností spôsobené predĺžením alebo platobnou neschopnosťou realitnej spoločnosti, (iii) politické riziko - riziko stability politického a hospodárskeho systému, vrátane legislatívneho prostredia, (iv) riziko udalosti - riziko straty v dôsledku dôležitých a nepredvídateľných okolností. Vplyv uvedených rizík na majetok vo Fonde a rizikový profil Fondu možno považovať za nízky.

Celkový rizikový profil Fondu možno považovať za mierny.

**Metódy používané na meranie, sledovanie a riadenie rizík**

Spoločnosť pri meraní, sledovaní a riadení rizík majetku Fondu využíva predovšetkým systémy a postupy sledovania trhovej hodnoty majetku (zákonné, štatutárne a interné limity) a rizikových ukazovateľov (ako napríklad durácia, priemerná splatnosť, priemerný výnos do splatnosti, volatilita hodnoty podielu, sledovanie finančnej páky Fondu). Správcovská spoločnosť sa rozhodla vypočítavať celkové riziko týkajúce sa finančných derivátov, ktorému je spravovaný Fond vystavený, metódou záväzkového prístupu ako dodatočné riziko a pákový efekt, ktoré sú generované používaním finančných derivátov, a to vrátane cenných papierov obsahujúcich finančný derivát.

Fond je vystavený v hlavnej miere riziku vývoja na trhu nehnuteľností (pohyb cien nehnuteľností, schopnosť prenájmu alebo prípadného predaja nehnuteľností). Správcovská spoločnosť sa snaží toto riziko riadiť a minimalizovať:

- odborným a starostlivým výberom investícií do realitných aktív, ktoré sú spôsobilé pri riadnom hospodárení prinášať pravidelný a dlhodobý výnos v prospech majetku fondu alebo sú spôsobilé priniesť do fondu zisk z ich predaja;
- ich diverzifikáciou;
- poistením nehnuteľností;
- pravidelnou kontrolou technického stavu nehnuteľností;
- výberom nehnuteľností s dlhodobými nájomnými zmluvami, respektíve podpísaním dlhodobých nájomných zmlúv pri opätovnom alebo novom prenájme;
- v čo najväčšej miere využívať pri prenájme indexáciu nájomného.

Správcovská spoločnosť môže (ale nemusí) nastaviť limity kreditného rizika pre Fond ako celok, pre jednotlivé typy aktív alebo ich kombináciu, pričom okrem sledovania oficiálne prideleného ratingu nezávislými externými ratingovými agentúrami môže sledovať aj interné hodnotenie emitentov cenných papierov. Pri investíciách do realitných spoločností vyhotovuje Správcovská spoločnosť analýzu kreditnej kvality realitnej spoločnosti pred nákupom majetkovej účasti v nej a následne na ročnej báze vykonáva kontrolnú analýzu pozostávajúcu z monitorovania realizácie projektov a celkového fungovania týchto spoločností či už po projektovej, právnej alebo finančnej stránke. Posudzuje sa hlavne vhodnosť investície na celkový rizikovo-výnosový profil fondu.

Operačné riziko sa riadi predovšetkým jeho identifikáciou, meraním, sledovaním, vyhodnocovaním a prijímaním opatrení vedúcich k jeho ošetrovaniu (obmedzeniu, eliminácii). Cieľom riadenia operačných rizík je teda obrátiť pozornosť zamestnancov Správcovskej spoločnosti na podstatu zdrojov operačných rizík, zabezpečiť včasnú znalosť problémov spoločnosti, včasnosť a efektívnosť nápravných opatrení a aby v činnostiach spoločnosti nedochádzalo k žiadnym neočakávaným udalostiam. Jedným z efektov riadenia operačného rizika je i pripravenosť na málo pravdepodobné javy a udalosti tak, aby reakcia spoločnosti na ne bola riadna a adekvátne. Všetky udalosti operačného rizika (potenciálne a skutočné) sú zaznamenávané v databáze udalostí operačného rizika.

ROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI S MAJETKOM V PODIELOVOM FONDE  
zostavená za rok končiaci 31. decembra 2021

---

**f) UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI**

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a Fond a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť ani Fond (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií a služieb). Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky).

Po 31. decembri 2021 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali ďalšie také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke Fondu zostavenej k 31. decembru 2021.

Zostavené dňa: 28. apríla 2022

-----  
Mgr. Peter Janiga  
(*predseda predstavenstva*)

-----  
Ing. Radko Semančík  
(*člen predstavenstva*)