



**NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o. p. f.
PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ
POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.**

**Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom
v podielovom fonde**

k 31.12.2020

1. Stav majetku v podielovom fonde

a) prevoditeľné cenné papiere	640 988 103
1. akcie	458 004 725
2. dlhopisy	113 007 175
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	69 976 203
3.1 cenné papiere subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	56 862 211
4. iné cenné papiere	0
b) nástroje peňažného trhu	0
c) účty v bankách	91 118 339
1. bežný účet	91 118 339
2. vkladové účty	
d) iný majetok	149 957 733
e) celková hodnota majetku	882 064 175
f) záväzky	41 756 491
g) čistá hodnota majetku	840 307 684

2. Počet podielov podielového fondu v obehu

Počet podielov podielového fondu v obehu 13 882 716 528

3. Čistá hodnota podielu

Čistá hodnota podielu v EUR 0,060792

4. Stav cenných papierov a nástrojov peňažného trhu v majetku

a) prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na trhu kótovaných cenných papierov burzy cenných papierov	571 011 900
b) prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na inom regulovanom trhu	0
c) prevoditeľné cenné papiere z nových emisií podľa § 88 ods. 1 písm. d) ZKl	0
d) nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. h) ZKl	0
e) ostatné prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. i) ZKl	0
f) deriváty prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	0
g) deriváty neprijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	0
h) podielové listy iných podielových fondov alebo cenné papiere zahraničných subjektov kolektívneho investovania	69 976 203
i) iný majetok neuvedený v písmenách a) až h)	241 076 072

5. Údaje o zmenách v stave portfólia od 1.1. 2020 do 31.12.2020

Zmena v stave portfólia	Zmena v EUR
Stav CP k 1.1.2020	591 732 717
Prírastky	216 005 187
Úbytky	166 749 801
Stav CP k 31.12.2020	640 988 103

6. Údaje o vývoji majetku

Zoznam spoločností, ktoré zapríčinili zníženie majetku vo fonde z dôvodu zmien kurzov cenných papierov	
ISIN / KÓD	Názov cenného papiera
CZ0008042421	BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.
CZRS26764407	Prosek Point a.s.
DE0006289499	ETF -Ishares GVT GMNY 5,5-10,5 YR DE
MUKPNPRR0039	KLM Šamorín a.s.
MUKPNPRR0040	KLM ZH a.s.
MUKPNPRR0043	VSV consulting, a. s.
MUKPNPRR0052	FORESPO CITY PARK ROVINKA a.s.
MUKPNPRR0060	FORESPO REALITY 15 a.s.
MUKPNPRR0061	Doblecon a.s.
MUKPNPRR0062	Westend Crossing, a.s.
QSP0615R01SK	KLM real estate fund o.p.f. - PPSS
QSP0618R01SK	Office real estate fund o.p.f.
QSP0621R01SK	Stabilný fond o.p.f.
QSP0623R01SK	Dlhopisový fond o.p.f. - PPSS
SK4000016028	JTENER 0,00 30/09/2022
SK4000016226	Dlhopis Sky Park Offices 01
SK4120014283	JTREFN 4,5 24/07/2023
SK4120014325	CHURCHILL 01 4,05 02/01/22
SK4120014374	DLHOPIS PENTA 82 4,25 16/07/23
SKOPFKOR0001	Krátkodobý dlhopisový o. p. f. KORUNA - PPSS
SKRS06061401	FORESPO REALITY 1 a. s.
SKRS10031502	FORESPO REALITY 7 a.s
SKRS30091501	FORESPO REALITY 8 a.s.
SKRS30091502	FORESPO CITY PARK TRNAVA a.s.
SKRS35809973	Bratislavské nábrežie a.s.
SKRS36288411	Botus a.s.
SKRS36869627	FORESPO BUDATÍNSKA
SKRS44512481	FORESPO BORD
SKRS45458073	FORESPO EHF
SKRS45712379	FORESPO ARCHÍV
SKRS46006184	FORESPO PETRŽALKÁ CITY
SKRS46006311	FORESPO LV
SKRS47232463	FORESPO DUNAJ 1
SKRS47232561	FORESPO DEVELOPMENT 4
SKRS47235781	FORESPO 2
SKRS47235837	FORESPO 1
SKSPFIAD0001	Prvy realitny fond, o.p.f. IAD

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o. p. f.

PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.

Čís. r.	ISIN / ID KOD	Názov CP	Druh CP	Mena emisie	Ocenenie v EUR	Podiel na hodnote majetku
1	SK1120010287	Tatry mountain resorts	Akcia	EUR	4 823 906	0,55%
2	CZ0008042421	BHS REAL ESTATE FUND SICAV,a.s.	Akcia	EUR	3 546 718	0,40%
3	SK4120011883	EUROVEA 4,5 07_09_2022	Dlhopis	EUR	8 235 885	0,93%
4	SK4120013244	HBREGR 4,45 14_09_27	Dlhopis	EUR	321 211	0,04%
5	SK4120012634	HBR 3,5 21_03_22	Dlhopis	EUR	516 248	0,06%
6	SK4120012311	HBREGR 3,5 08_12_2021	Dlhopis	EUR	804 537	0,09%
7	SK4120013475	SAZFIN 4 12_12_2022	Dlhopis	EUR	20 095 020	2,28%
8	SK4000016028	JTENER 0,00 30_09_2022	Dlhopis	EUR	4 588 700	0,52%
9	AT0000A2HPN2	Immofinanz 4,00 23_07_2023	Dlhopis	EUR	49 045 621	5,56%
10	SK4120014390	JOJHOU 5,3 07_08_2023	Dlhopis	EUR	1 023 887	0,12%
11	CZ0003516882	JTFIGR 4 18_07_22	Dlhopis	EUR	2 089 690	0,24%
12	SK4120013384	HBREGR 3,25 07_11_2023	Dlhopis	EUR	2 123 613	0,24%
13	SK4120014051	J&T ENERGY FINANCING 4,6 18_02_22	Dlhopis	EUR	6 117 562	0,69%
14	SK4120014325	JTREFN 4,5 24_07_2023	Dlhopis	EUR	4 827 953	0,55%
15	SK4120014374	DLHOPIS PENTA 82 4,25 16_07_23	Dlhopis	EUR	1 532 202	0,17%
16	SK4120014325	CHURCHILL 01 4,05 02_01_22	Dlhopis	EUR	613 271	0,07%
17	SK4000016226	Dlhopis Sky Park Offices 01	Dlhopis	EUR	1 010 861	0,11%
18	SK4000016573	JTENER 0,00 01_08_2025	Dlhopis	EUR	2 358 171	0,27%
19	SK4120014556	JTFIGR 4,00 26_10_2023	Dlhopis	EUR	3 534 675	0,40%
20	SK4000016580	Pro Partners Holding VI	Dlhopis	EUR	4 168 069	0,47%
21	DE0006289499	ETF -Ishares GVT GMNY 5,5-10,5 YR DE	ETF	EUR	7 827 957	0,89%
22	QSP0608R01SK	Krátkodobý dlhopisový o. p. f. KORUNA - PPSS	Podielový fond	EUR	16 452 187	1,87%
23	QSP0623R01SK	Dlhopisový fond o.p.f. - PPSS	Podielový fond	EUR	3 648 770	0,41%
24	QSP0621R01SK	Stabilný fond o.p.f.	Podielový fond	EUR	15 942 560	1,81%
25	QSP0618R01SK	Office real estate fund o.p.f.	Podielový fond	EUR	15 001 376	1,70%
26	QSP0616R01SK	Globálny o. p. f. - PPSS	Podielový fond	EUR	2 025 794	0,23%
27	QSP0617R01SK	KLM real estate fund o.p.f. - PPSS	Podielový fond	EUR	3 791 523	0,43%
28	SK3110000682	Prvý realitný fond, o.p.f. IAD	Podielový fond	EUR	5 286 036	0,60%
29	MUKPNPRR0044	FORESPO REALITY 10 a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	105 789	0,01%
30	MUKPNPRR0052	FORESPO CITY PARK ROVINKA a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	2 687 109	0,30%
31	MUKPNPRR0029	FORESPO REALITY 8 a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	2 365 752	0,27%
32	MUKPNPRR0011	FORESPO CITY PARK TRNAVA a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	7 582 072	0,86%
33	MUKPNPRR0030	FORESPO REALITY 9 a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	7 806 352	0,89%
34	MUKPNPRR0036	Tower 115, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	70 987 181	8,05%
35	MUKPNPRR0002	Botus a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	49 417 163	5,60%
36	MUKPNPRR0037	Prosek Point a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	CZK	53 368 741	6,05%
37	MUKPNPRR0003	Bratislavské nábrežie a. s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	66 136 394	7,50%
38	MUKPNPRR0007	FORESPO ARCHÍV a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	6 390 923	0,72%
39	MUKPNPRR0008	FORESPO BAR a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	CZK	686	0,00%
40	MUKPNPRR0009	FORESPO BORD a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	3 444 510	0,39%
41	MUKPNPRR0010	FORESPO BUDATÍNSKA, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	4 298 273	0,49%
42	MUKPNPRR0012	FORESPO DEVELOPMENT 4, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	912 094	0,10%
43	MUKPNPRR0013	FORESPO DUNAJ 1, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	2 825 079	0,32%
44	MUKPNPRR0015	FORESPO DUNAJ 4, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	5 777 079	0,65%
45	MUKPNPRR0016	FORESPO EHF, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	6 068 986	0,69%
46	MUKPNPRR0017	FORESPO HALL, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	7 040 555	0,80%
47	MUKPNPRR0018	FORESPO LV, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	8 311 571	0,94%
48	MUKPNPRR0020	FORESPO NR, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	14 524 356	1,65%
49	MUKPNPRR0021	FORESPO PETRŽALKÁ CITY, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	4 152 493	0,47%
50	MUKPNPRR0022	FORESPO POLAND, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	PLN	3 590 913	0,41%
51	MUKPNPRR0023	FORESPO REALITY 1 a. s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	616 012	0,07%
52	MUKPNPRR0024	FORESPO REALITY 2 a. s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	4 694 472	0,53%
53	MUKPNPRR0028	FORESPO REALITY 7 a.s	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	2 767 089	0,31%
54	MUKPNPRR0031	FORESPO TT, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	10 935 781	1,24%
55	MUKPNPRR0005	FORESPO 1, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	2 679 631	0,30%
56	MUKPNPRR0006	FORESPO 2, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	3 741 800	0,42%
57	MUKPNPRR0039	KLM Šamorín a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	4 029 113	0,46%
58	MUKPNPRR0040	KLM ZH a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	3 544 968	0,40%
59	MUKPNPRR0043	VSV consulting, a. s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	32 435 140	3,68%
60	MUKPNPRR0049	FORESPO REALITY 12 a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	3 749 222	0,43%
61	HU0000151881	FORESPO HU Zrt.	Majetkové účasti v realitných spol.	HUF	21 266	0,00%
62	MUKPNPRR0057	Lenar a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	2 335 414	0,26%
63	MUKPNPRR0059	FORESPO REALITY 14 a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	2 009	0,00%
64	MUKPNPRR0060	FORESPO REALITY 15 a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	277 825	0,03%
65	MUKPNPRR0061	Doblecon a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	CZK	3 924 587	0,44%
66	MUKPNPRR0062	Westend Crossing, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	33 239 742	3,77%
67	MUKPNPRR0070	KLM Myjava a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	2 577 414	0,29%
68	MUKPNPRR0067	Pribinova Y, a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	9 766 447	1,11%
69	MUKPNPRR0068	MG Development Beta a.s.	Majetkové účasti v realitných spol.	EUR	802 097	0,09%
			Pohľadávky	EUR	149 957 733	17,00%
			Účty v bankách	EUR	91 118 339	10,33%
			Závázky	EUR	41 756 491	4,73%

Vývoj majetku	Objem EUR
a) výnosy z akcií	6 210 809
b) straty z akcií	2 478 899
c) výnosy z dlhopisov	3 884 815
d) straty z dlhopisov	4 101 220
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:	3 131 825
ea) výnosy z cenných papierov subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	2 097 479
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:	1 773 584
fa) straty z cenných papierov subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	1 337 328
g) výnosy z iných cenných papierov	53 551 668
h) straty z iných cenných papierov	31 485 842
i) výnosy z nástrojov peňažného trhu	
j) straty z nástrojov peňažného trhu	
k) výnosy z vkladových a bežných účtov (pri NPR úrok z pôžičiek)	10 901 612
l) straty z vkladových a bežných účtov (pri NPR úrok z pôžičiek)	
m) výnosy z operácií s derivátmi	11 554 259
n) straty z operácií s derivátmi	14 661 342
o) výnosy z devízových operácií	4 933 864
p) straty z devízových operácií	7 474 112
q) kapitálové výnosy	11 243 730
r) iné výnosy	642
s) výdavky na správu	12 061 071
t) výdavky na depozitára	803 539
u) iné výdavky a poplatky	553 752
v) čistý výnos	30 019 863
w) výplaty podielov na zisku	
x) znovu investované výnosy	21 266 872
y) zvýšenie majetku alebo zníženie majetku vo fonde a zoznam spoločností, ktoré zapríčinili zníženie majetku vo	-1 996 863 460
z) zvýšenie hodnoty akcií alebo zníženie hodnoty akcií	0
aa) náklady spojené s obchodovaním majetku v podielovom fonde	81 535
ab) iné zmeny, ktoré sa týkajú majetku alebo záväzkov v podielovom fonde	

7. Porovnávacia tabuľka, Súvaha a Výkaz ziskov a strát

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f.	31.12.2020		31.12.2019		31.12.2018	
a) celková čistá hodnota majetku	840 307 684		786 313 949		737 587 995	
b) čistá hodnota podielu	0,060792		0,059334		0,057696	
c) počet podielov v obehu	13 822 716 528		13 252 386 742		12 783 967 931	
	suma v EUR	počet podielov	suma v EUR	počet podielov	suma v EUR	počet podielov
d) počet vydaných podielov a suma, za ktorú boli vydané	143 639 799	2 395 101 048	105 017 874	1 797 500 940	138 958 491	2 446 490 844
e) počet vyplatených podielov a suma, za ktorú boli vyplatené	109 066 140	1 824 771 262	77 559 352	1 329 082 129	96 632 258	1 698 097 250

Výkaz o aktívach a pasívach špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

Ozna- čenie	Položka	Č.r.	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
a	b	c	1	2	3
x	AKTÍVA	x	x	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	1	788 136 290	729 714 189	689 839 617
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	2			
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	3	458 004 725	515 395 967	535 174 927
3.	Obstaranie nehnuteľností	4			
4.	Investície do nehnuteľností	5			
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	6			
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	7	147 148 187	132 981 458	124 982 962
a)	krátkodobé	8	282 203	4 855 544	904 422
b)	dlhodobé	9	146 865 984	128 125 914	124 078 540
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	10	69 976 203	52 563 954	3 129 851
8.	Dlhopisy	11	113 007 175	23 772 796	21 247 804
a)	bez kupónov	12	6 946 871	6 606 609	0
b)	s kupónmi	13	106 060 304	17 166 187	21 247 804
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	14		5 000 014	5 304 073
10.	Obrátené repoobchody	15			
11.	Deriváty	16			
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	17	93 927 885	92 151 531	82 857 265
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	18	91 118 339	90 914 925	76 407 971
13.	Ostatný majetok	19	2 809 546	1 236 606	6 449 294
	Aktíva spolu	20	882 064 175	821 865 720	772 696 882

Ozna- čenie	POLOŽKA	Č.r.	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
a	b	c	1	2	3
x	PASÍVA	x	x	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	21	41 756 491	35 552 440	35 108 887
1.	Krátkodobé úvery	22			
2.	Závazky z vrátenia podielov	23	61 915	81 066	20 645
3.	Deriváty	24			
4.	Repoobchody	25			
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	26	1 070 048	1 001 246	942 183
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	27	0	0	0
a)	krátkodobé	28	0	0	0
b)	dlhodobé	29	0	0	0
7.	Hypotekárne úvery	30			
8.	Ostatné záväzky	31	40 624 528	34 470 128	34 146 059
II.	Vlastné imanie	32	840 307 684	786 313 280	737 587 995
9.	Podielové listy, z toho	33	840 307 684	786 313 280	737 587 995
a)	fondy z ocenenia	34	0	0	0
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	35	19 420 744	21 266 827	21 450 657
	Pasíva spolu	36	882 064 175	821 865 720	772 696 882

Výkaz o výnosoch a nákladoch špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

v eurách

Označenie	POLOŽKA	Č.r.	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
a	b	c	1	2	3
1.	Výnosy z úrokov	1	11 246 223	9 962 336	5 464 454
1.a.	úroky z finančného prenájmu	2			
1.b.	iné úroky	3	11 246 223	9 962 336	5 464 454
2.	Výnosy z prenájmu	4			
3.	Výnosy z podielových listov	5	89 575	46 981	
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	6	25 865 827	22 553 846	46 129 354
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	7			
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	8			
6./b.	Zisk alebo strata z cenných papierov	9	1 284 171	3 877 070	4 493 066
7./c.	Čistý zisk alebo strata z devíz	10	-2 540 248	710 124	-881 786
8./d.	Čistý zisk alebo strata z predaja iného majetku	11	-3 107 083	-3 588 374	-22 089 562
I.	Výnos z majetku vo fonde	12	32 838 465	33 561 983	33 115 526
e.	Transakčné náklady	13	65 903	69 747	54 062
f.	Náklady na odplatu a provízie	14	422 132	21 630	181 789
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	15	32 350 430	33 470 606	32 879 675
g.	Náklady na financovanie fondu	16	2	4	0
g.1.	náklady na úroky	17			
g.2.	výsledok zaistenia úrokov	18			
g.3.	náklady na dane a poplatky	19	2	4	0
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde	20	32 350 428	33 470 602	32 879 675
h.	Náklady na odplatu za služby depozitára	21	803 539	758 367	709 495
i.	Náklady na odplatu za správu fondu	22	12 061 071	11 382 898	10 649 387
j.	Náklady na audit účtovnej závierky	23	65 074	62 510	69 056
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	24	19 420 744	21 266 827	21 451 737

8. Údaje o využívaných technikách 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 v podielovom fonde

V roku 2020 neboli využívané techniky a nástroje podľa § 100 ods. 2., ako súčasť investičnej stratégie otvoreného podielového fondu.

Záväzky	Objem v EUR
Záväzky z využívania techník a nástrojoch podľa § 100 ods. 2	0 €
Celkové záväzky	41 756 941 €

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

PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s. ako správca otvoreného fondu nehnuteľností si uplatňovala v priebehu roka 2020 hlasovacie práva, resp. prijímala rozhodnutia jediného akcionára na valných zhromaždeniach realitných spoločností v majetku fondu.

10. Údaje týkajúce sa verejného podielového fondu nehnuteľností

a) identifikácia každej nehnuteľnosti v majetku špeciálneho podielového fondu nehnuteľností a jej hodnota

K 31.12.2020 sa v majetku podielového fondu NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. nenachádzali žiadne nehnuteľnosti.

b) údaje o zisku alebo strate za účtovné obdobie pri predaji každej nehnuteľnosti

K 31.12.2020 sa z majetku podielového fondu NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. nepredávali žiadne nehnuteľnosti.

c) údaje o realitných kanceláriách, ktorých služby správcovská spoločnosť využíva pri správe majetku v špeciálnom podielovom fonde nehnuteľností

PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s. nevyužívala služby realitných spoločností.

Osobitné údaje

V majetku fondu sa nenachádzajú aktíva, na ktoré by sa vzťahoval osobitný režim vyplývajúci z ich nelikvidnej povahy.

Majetok vo fonde je investovaný do nehnuteľností, majetkových účastí v realitných spoločnostiach a iných investícií úzko prepojených s realitným trhom. Investície do realitných spoločností k 31.12.2020 tvorili 67,11% majetku fondu. S investovaním do realitných aktív úzko súvisí riziko realitného sektora a menej likvidná povaha týchto aktív.

Spoločnosť pri riadení likvidity fondu používa mechanizmus a postupy riadenia rizika likvidity obsiahnuté v internom predpise „Pohotovostný plán riešenia likvidity v realitných fondoch“. Predpis ustanovuje indikátory spustenia, pracovné postupy jednotlivých pohotovostných plánov v prípade potreby zvýšeného objemu likvidných prostriedkov vo fonde a zodpovednosť jednotlivých dotknutých útvarov spoločnosti.

Aktuálny rizikový profil fondu je uvedený v dokumente Kľúčové informácie pre investorov (KIID) v časti „Profil rizík a výnosnosti“ a v Predajnom prospekte podielového fondu v časti 6. „INÉ INFORMÁCIE O INVESTOVANÍ“. Oba dokumenty sú zverejnené na webovom sídle správcu. Spoločnosť pri riadení rizík majetku fondu využíva systémy a postupy sledovania trhovej hodnoty majetku (zákonné, štatutárne a interné limity) a rizikových ukazovateľov (napríklad durácia, priemerná splatnosť, výnos do splatnosti, volatilita hodnoty podielu, finančná páka fondu).

Maximálna úroveň pákového efektu podielového fondu, vyplývajúca z použitia finančných derivátov, nesmie podľa §100 Zákona o kolektívnom investovaní č. 203/2011 prekročiť 100% čistej hodnoty majetku fondu. Spoločnosť zvolila limit očakávanej

(maximálnej) finančnej páky vyplývajúcej z použitia finančných derivátov vo výške 10% čistej hodnoty majetku fondu. V sledovanom období roka 2020 neboli pri správe majetku fondu využívané žiadne finančné deriváty.

Spoločnosť pri správe majetku v podielových fondoch môže v prospech majetku alebo na ťarchu majetku v podielovom fonde používať postupy a nástroje vzťahujúce sa na prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu, a to len na účel efektívneho riadenia investícií majetku v podielovom fonde, za podmienky ich využitia v rozsahu, pri ktorom sa nezmení spôsob investovania majetku vo fonde a jeho investičná stratégia určená v štatúte fondu a ktorý neprinesie ďalšie podstatné riziká v porovnaní s rizikovým profilom uvedeným v predajnom prospekte fondu, pri dodržaní všetkých limitov zo zákona a limitov uvedených v štatúte podielového fondu. V sledovanom období roka 2020 neboli pri správe majetku podielového fondu využívané postupy vzťahujúce sa na prevoditeľné CP a nástroje peňažného trhu.

Údaje o zásadách odmeňovania

a)

v tis. €

Celková výška odmeňovania	863
Fixná zložka	681
Pohyblivá zložka	182

b)

Celková suma odmeňovania vrcholového manažmentu a zamestnancov, ktorých práca má významný vplyv na rizikový profil fondu: 483 tis. EUR

c)

Spoločnosť uplatňuje zásady odmeňovania uvedené v Pracovnom predpise „Zásady odmeňovania“, ktorý je vypracovaný v súlade so zákonom č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní (ZKI), Usmernením ESMA o správnych politikách odmeňovania podľa Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2011/61/EÚ o správcoch alternatívnych investičných fondov, Delegovaného nariadenia EÚ č. 231/2013, ktorým sa dopĺňa Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2011/61/EÚ, Usmernením ESMA č. 232/2013 o správnych politikách odmeňovania podľa Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2011/61/EÚ a zákonom č. 311/2001 Z.z. Zákoníkom práce.

Zásady odmeňovania prostredníctvom pohyblivej zložky odmeny pre určených zamestnancov sú stanovené v súlade s riadnym a účinným riadením rizík a podporujú ho, pričom súčasne nepodnecujú k prijímaniu rizika, ktoré nie je v súlade s rizikovým profilom spoločnosti a alternatívnych investičných fondov (AIF) uvedených v príslušnom štatúte a predajnom prospekte fondu.

Odmena určených zamestnancov podľa ich vplyvu na rizikový profil spoločnosti a fondov je tvorená týmito zložkami:

a) základná mzda - je pravidelná mesačná mzda stanovená v pracovnej zmluve alebo v zmluve o výkone funkcie člena predstavenstva. Základná mzda je dohodnutá individuálne; práva a povinnosti spoločnosti a určených zamestnancov, ktoré upravujú základnú mzdu sú uvedené v Mzdovom predpise;

b) pohyblivá zložka odmeňovania, ktorú tvorí:

- ročná odmena, určeného zamestnanca, ktorá sa môže a/alebo nemusí vyplatiť, pričom na jej vyplatenie nie je právny nárok; jej výška je závislá od výsledku hodnotenia uvedeného v tzv. hodnotiacom hárku; hodnotiacim obdobím je jeden kalendárny rok, v rámci ktorého sa zohľadňuje splnenie cieľov spoločnosti a zároveň jeho pracovný výkon;

- mimoriadna odmena (tantiémy), členov predstavenstva, o ktorej rozhoduje valné zhromaždenie spoločnosti v prípade vykázaného zisku v riadnej účtovnej závierke spoločnosti v zmysle Obchodného zákonníka.

d)

Dozorná rada pre účely splnenia povinnosti uvedenej v § 33 ods. 16, písm. c) a d) ZKI preskúmala všeobecné princípy zásad odmeňovania a ich uplatňovanie v roku 2020 a konštatovala, že zásady odmeňovania nepodnecovali k prijímaniu neopodstatnených rizík pre spoločnosť ani spravované fondy.

e)

V priebehu roka 2020 neboli prijaté závažné zmeny zásad odmeňovania.

**NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. -
PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ
POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.**

Správa nezávislého audítora
a účtovná závierka

za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2020

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2020



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

Telephone: +421 (0)2 59 98 41 11
Internet: www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s. („Spoločnosť“) spravujúcej podielový fond NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s. („Fond“).

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Fondu, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2020, 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 2020 a výsledku jeho hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti a Fondu sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

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

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

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských 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 Spoločnosti.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán Spoločnosti vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne pochybníť schopnosť Fondu nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Fond prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

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

22. apríl 2021

Bratislava, Slovenská republika



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

Zodpovedný audítor:
Martin Kršjak
Licencia ÚDVA č. 990

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

k 31.12.2020

ÚČ FONDNEH

LEI

3 1 5 7 0 0 3 P X N 3 C 9 Q O W 8 X 7 9

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 8 2 2 2 4 3

Účtovná závierka

☒ riadna ☒ schválená
☐ mimoriadna
☐ priebežná

Zostavená za obdobie

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

IČO

3 1 6 2 1 3 1 7

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

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

SK

NACE

6 6 . 3 0 . 0

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 R V Á P E N Z I J N Á S P R Á V C O V S K Á S P O L O Č
 N O S Ť P O Š T O V E J B A N K Y , s p r . s p o l . a s

Názov spravovaného fondu

N Á Š P R V Ý R E A L I T N Ý o . p . f . - P R V Á
 P E N Z I J N Á S P R Á V C O V S K Á S P O L O Č N O S Ť
 P O Š T O V E J B A N K Y , s p r á v .
 s p o l . , a . s .

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

D v o ř á k o v o n á b r e ž i e

Číslo

4

PSČ

Obec

8 1 1 0 2

B r a t i s l a v a

Telefónne číslo

0 2 / 5 9 6 0 3 8 3 7

Faxové číslo

0 2 /

E-mailová adresa

v o r o s o v a @ p e n z i j n a . s k

Zostavená dňa:

18. FEB. 2021

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti

Schválená dňa:

22. APR. 2021

LEI

ÚČ FONDNEH 1-02

3 1 5 7 0 0 3 P X N 3 C 9 Q O W 8 X 7 9

Názov spravovaného fondu

N	Á	Š		P	R	V	Ý		R	E	A	L	I	T	N	Ý		o	.	p	.	f	.	-		P	R	V	Á		
P	E	N	Z	I	J	N	Á		S	P	R	Á	V	C	O	V	S	K	Á		S	P	O	L	O	Č	N	O	S	Ť	
P	O	Š	T	O	V	E	J		B	A	N	K	Y	,	s	p	r	á	v	.											
s	p	o	l	.	,	a	.	s	.																						

S Ú V A H A
k 31.12.2020
v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	31.12.2020	31.12.2019
a	b	1	2
x	Aktíva	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	788 136 290	729 714 189
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	458 004 725	515 395 967
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	147 148 187	132 981 458
a)	krátkodobé	282 203	4 855 544
b)	dlhodobé	146 865 984	128 125 914
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	69 976 203	52 563 954
8.	Dlhopisy	113 007 175	23 772 796
a)	bez kupónov	6 946 871	6 606 609
b)	s kupónmi	106 060 304	17 166 187
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	-	5 000 014
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	93 927 885	92 151 531
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	91 118 339	90 914 925
13.	Ostatný majetok	2 809 546	1 236 606
	Aktíva spolu	882 064 175	821 865 720

LEI

ÚČ FONDNEH 1-02

3 1 5 7 0 0 3 P X N 3 C 9 Q O W 8 X 7 9

Názov spravovaného fondu

Názov spravodajského fondu																														
N	Á	Š		P	R	V	Ý		R	E	A	L	I	T	N	Ý		o	.	p	.	f	.	-		P	R	V	Á	
P	E	N	Z	I	J	N	Á		S	P	R	Á	V	C	O	V	S	K	Á		S	P	O	L	O	Č	N	O	S	Ť
P	O	Š	T	O	V	E	J		B	A	N	K	Y	,	s	p	r	á	v	.										
s	p	o	l	.	,	a	.	s	.																					

S Ú V A H A
k 31.12.2020
v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	31.12.2020	31.12.2019
a	b	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	41 756 491	35 552 440
1.	Krátkodobé úvery	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov	61 915	81 066
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	1 070 048	1 001 246
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	40 624 528	34 470 128
II.	Vlastné imanie	840 307 684	786 313 280
9.	Podielové listy, z toho	840 307 684	786 313 280
a)	fondy z ocenenia	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovného obdobia	19 420 744	21 266 827
	Pasíva spolu	882 064 175	821 865 720

LEI

ÚČ FONDNEH 2-02

3 1 5 7 0 0 3 P X N 3 C 9 Q O W 8 X 7 9

Názov spravovaného fondu

N	Á	Š		P	R	V	Ý		R	E	A	L	I	T	N	Ý		o	.	p	.	f	.	-		P	R	V	Á		
P	E	N	Z	I	J	N	Á		S	P	R	Á	V	C	O	V	S	K	Á		S	P	O	L	O	Č	N	O	S	Ľ	
P	O	Š	T	O	V	E	J		B	A	N	K	Y	,	s	p	r	á	v	.											
s	p	o	l	.	,	a	.	s	.																						

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
v eurách
za 12 mesiacov/mesiacev roku 2020

Ozna- čenie	POLOŽKA	31.12.2020	31.12.2019
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	11 246 223	9 962 336
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	11 246 223	9 962 336
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	89 575	46 981
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoloč.	25 865 827	22 553 846
5.	Výnosy z predaja nehnuteľnosti	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	-	-
6./c.	Čistý zisk / strata z cenných papierov	1 284 171	3 877 070
7./d.	Čistý zisk / strata z devíz	(2 540 248)	710 124
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	(3 107 083)	(3 588 374)
I.	Výnos z majetku vo fonde	32 838 465	33 561 983
f.	Transakčné náklady	(65 903)	(69 747)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(422 132)	(21 630)
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	32 350 430	33 470 606
h.	Náklady na financovanie fondu	(2)	(4)
h.1.	náklady na úroky	-	-
h.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	(2)	(4)
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde	32 350 428	33 470 602
i.	Náklady na odplatu za služby depozitára	(803 539)	(758 367)
j.	Náklady na odplaty za správu fondu	(12 061 071)	(11 382 898)
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	(65 074)	(62 510)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	19 420 744	21 266 827

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

Poznámky

účtovnej závierky zostavenej
k 31.12.2020
v eurách

A. Všeobecné informácie o fonde

1. **NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.** (ďalej len „fond“) je verejný špeciálny podielový fond nehnuteľností, ktorý má formu otvoreného podielového fondu.

Fond vytvorila PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s. vydávaním podielových listov v roku 2007 na dobu neurčitú, na základe povolenia na vytvorenie špeciálneho podielového fondu udeleného Národnou bankou Slovenska rozhodnutím č. UDK-065/2006/KISS zo dňa 13. decembra 2006, právoplatného dňa 20. decembra 2006. Podielový fond patrí do kategórie špeciálne fondy nehnuteľností.

Štatút fondu je vypracovaný v súlade so zákonom č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a nadobudol účinnosť 10. novembra 2020.

Investičná stratégia špeciálneho podielového fondu:

Zameraním investičnej stratégie fondu je investovať peňažné prostriedky najmä majetkových účastí v realitných spoločnostiach, do rôznych typov aktív, akými sú najmä dlhové investície vydané v Slovenskej republike alebo v zahraničí, akciové investície vydané tuzemskými alebo zahraničnými obchodnými spoločnosťami v Slovenskej republike alebo v zahraničí, pričom ich výber nie je viazaný odvetovo ani teritoriálne, podielových listov, cenných papierov európskych fondov alebo cenných papierov iných zahraničných subjektov kolektívneho investovania, ktoré patria do kategórie krátkodobých fondov peňažného trhu, fondov peňažného trhu, dlhopisových, akciových a zmiešaných fondov a finančných derivátov.

Fond môže investovať do nehnuteľností a majetkových účastí v realitných spoločnostiach v štátoch, na území ktorých sa nachádzajú nehnuteľnosti alebo majú sídlo realitné spoločnosti v nasledovných zemepisných oblastiach: členské štáty Európskej únie; ostatné štáty, ktoré sú súčasťou Európskeho hospodárskeho priestoru; Austrália, Čile, Izrael, Island, Japonsko, Kanada, Kórea, Mexiko, Nový Zéland, Nórsko, Turecko, Švajčiarsko, USA.

Zoznam zahraničných búrz CP a iných regulovaných trhov v nečlenskom štáte:

American Stock Exchange Inc., Australian Stock Exchange Ltd., Belgrade Stock Exchange, Bolsa de Valores do Rio de Janeiro, Bolsa Mexicana de Valores, Bourse de Montreal, Chicago Stock Exchange, Istanbul Stock Exchange, Korea Stock Exchange, NASDAQ Stock Market, National Stock Exchange of India Ltd., New York Stock Exchange Inc., New Zealand Stock Exchange, Osaka Securities Exchange, Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange, Singapore Exchange Securities Trading Ltd., Taiwan Stock Exchange, The Toronto Stock Exchange, Tokyo Stock Exchange.

Zoznam zahraničných búrz CP a iných regulovaných trhov v nečlenskom štáte pre nové emisie CP:

American Stock Exchange Inc., Australian Stock Exchange Ltd., Bourse de Montreal, Chicago Stock Exchange, NASDAQ Stock Market, New York Stock Exchange Inc., The Toronto Stock Exchange, Tokyo Stock Exchange.

Dôsledky doterajšieho vývoja pandémie Covid-19 nemajú v súčasnosti na podielový fond, resp. na jeho nepretržité pokračovanie v činnosti významný vplyv. Podielový fond je naďalej spravovaný tak, aby vedel pri naplňaní cieľov investičnej stratégie kontinuálne zabezpečovať v primeranej dobe všetky svoje záväzky, vyplývajúce tak z finančných operácií fondu, ako aj z nárokov klientov na spätné odkupy. Majetok vo fonde je v zmysle investičnej politiky zainvestovaný do likvidných finančných inštrumentov, ktoré je možné speňažiť kedykoľvek v prípade potreby zabezpečenia likvidity, a to za ceny zohľadňujúce aktuálny trhový vývoj (v zmysle pravidiel market to market oceňovania).

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

A. Všeobecné informácie o fonde - pokračovanie

2. Obchodné meno správцovskej spoločnosti a jej priamej materskej spoločnosti

Správcom fondu je **PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.** (ďalej „spoločnosť“),, zapísaná v Obchodnom registri okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 896/B.

Identifikačné číslo: 31 621 317

Daňové identifikačné číslo: 2020822243

Sídlo správcu je: Dvořákovo nábrežie 4, Bratislava, PSČ 811 02, IČO: 316 213 17.

Materskou spoločnosťou správцovskej spoločnosti je Poštová banka, a.s., so sídlom Bratislava, Dvořákovo nábrežie 4, PSČ 811 02, zapísaná v Obchodnom registri okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 501/B.

Konečným vlastníkom celej skupiny je J&T FINANCE GROUP SE, a.s., Sokolovská 700/113, 186 00 Praha, Česká republika.

Depozitárom fondu je „Poštová banka, a.s.“, so sídlom Bratislava, Dvořákovo nábrežie 4, PSČ 811 02, zapísaná v Obchodnom registri okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 501/B.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIUNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

1. Účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu ďalšieho nepretržitého trvania fondu. Ohľadom udalostí, ktoré nastali odo dňa ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka vid' bod H poznámok.
2. Účtovná jednotka uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a v súlade s Opatrením z 13. decembra 2018 č. MF/013724/2018-74, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2007 č. MF/25835/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, 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 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Sumy v účtovnej závierke sú vyjadrené v celých eurách, okrem tých, kde je uvedené inak. Záporné hodnoty a hodnoty nákladov sa označujú tak, že príslušná hodnota sa uvedie v okrúhlych zátvorkách.

3. 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.
4. Pri zostavovaní účtovnej závierky neboli použité žiadne nové metódy, ktoré by mali vplyv na hospodársky výsledok, resp. vlastné imanie fondu.

Údaje v Poznámkach účtovnej závierky sú vykázané na základe Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 24. septembra 2014 č. MF/18007/2014-74 (oznámenie č. 280/2014 Z. z.), ktoré nadobudlo účinnosť 1. decembra 2014, v znení neskorších predpisov a doplnkov.

5. Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska
 - v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu;
 - v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro sa použije kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka banka, pobočka zahraničnej banky v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý banka, pobočka zahraničnej banky v deň vysporiadania obchodu ponúka za kúpu alebo predaj meny v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s bankou, pobočkou zahraničnej banky, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

Pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použije kurz, za ktorý boli tieto hodnoty prevedené.

Do portfólia podielového fondu boli nakúpené cenné papiere:

- dlhové cenné papiere, ktorými sú dlhopisy s kupónmi;
- akcie;
- podielové listy otvorených podielových fondov.

O dlhovom cennom papieri sa prvotne účtuje v ocenení jeho reálnou hodnotu. Ak je rozdiel medzi cenou, za ktorú sa dlhopis obstaral a jeho reálnou hodnotou, rozdiel je výnos alebo náklad. Ak ide o dlhopisy s kupónmi, tak sa ich ocenenie odo dňa vyrovnania nákupu do dňa vyrovnania predaja, alebo dňa ich splatnosti, postupne zvyšuje o dosahovaný úrokový výnos z kupónu určený v emisných podmienkach. Pri dlhových cenných papieroch sa ich ocenenie postupne zvyšuje o dosahované výnosy iné ako úrokové výnosy z kupónov, ktorými sú prémie alebo diskont (rozdiel medzi menovitou hodnotou a cenou za ktorú sa dlhopis obstaral, ktorá je v prípade dlhopisu s kupónom znížená už o dosiahnutý úrok z kupónu ku dňu obstarania dlhopisu).

Akcie sa pri prvotnom účtovaní oceňujú reálnou hodnotou akcie. Ak nie je možné vykonať kvalifikovaný odhad reálnej hodnoty akcie, ocení sa cenou obstarania, t.j. cena, za ktorú sa akcia obstarala. Náklady na obchody spojené

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy – pokračovanie

s cennými papiermi, napr. poplatky a provízie pri obchodoch sa účtujú priamo do nákladov.

Podielový list v majetku fondu sa oceňuje jeho podielom na hodnote čistého majetku. Čistá hodnota majetku v podielovom fonde sa vypočíta ako rozdiel medzi hodnotou majetku v podielovom fonde a jeho záväzkami ku dňu ocenenia. Hodnotu majetku v podielovom fonde, čistú hodnotu majetku v podielovom fonde a aktuálnu hodnotu podielu aktualizuje správca dvakrát mesačne.

Cenné papiere v majetku fondu sa ku dňu ocenenia oceňujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnej hodnoty z ocenenia cenných papierov sa účtujú na účtoch Výnosy z operácií s cennými papiermi alebo na účtoch Náklady na operácie s cennými papiermi.

Za účelom jednotného oceňovania cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a derivátov v zmysle Opatrenia NBS č. 13/2011 o spôsobe určenia hodnoty majetku v štandardnom podielovom fonde a vo verejnom špeciálnom podielovom fonde a spôsobe výpočtu hodnoty podielu emisie podielových listov v podielových fondoch, v ktorých sa vydávajú podielové listy viacerých emisií a zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov sú vytvorené pravidlá oceňovania cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a derivátov vo vnútorných smerniciach spoločnosti, kde je rozpísaný spôsob výpočtu.

Hodnota majetkovej účasti v realitnej spoločnosti pri jej nadobudnutí do majetku v podielovom fonde 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, pričom 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. Pri úprave hodnoty vlastného imania o hodnotu majetku realitnej spoločnosti porovnáva spoločnosť hodnotu majetku v účtovníctve spoločnosti so znaleckým posudkom vyhotoveným nezávislým znalcom, pričom spoločnosť porovnáva len tú časť majetku, na ktorú je vyhotovený znalecký posudok. Hodnota majetkovej účasti v založenej realitnej spoločnosti, ktorá nevznikla, pri jej nadobudnutí do majetku v podielovom fonde sa určí obstarávacou cenou majetkovej účasti v realitnej spoločnosti.

Nezávislého oceňovateľa a znalca, ktorí určujú hodnotu nehnuteľností v majetku v realitnej spoločnosti, určuje správca po dohode s depozitárom. Odmeňovanie znalcov a nezávislých oceňovateľov sa riadi vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

Nehnutelnosť, ktorú plánuje správca nadobudnúť do majetku vo fonde sa oceňuje dvomi nezávislými znalcami podľa zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Každý zo znalcov vyhotoví znalecký posudok osobitne. Cena nehnuteľnosti sa následne určí ako aritmetický priemer hodnôt stanovených znaleckými posudkami. Každá nehnuteľnosť v majetku vo fonde je oceňovaná aspoň raz za 6 mesiacov jedným nezávislým znalcom.

Zmeny reálnej hodnoty z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach sa účtujú na účte Zisky z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach a Straty z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach.

Kurzové rozdiely vzniknuté denným preceňovaním majetku a záväzkov v cudzích menách ku dňu preceňovania majetku a záväzkov a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa účtujú v prospech účtu Výnosy z operácií s devízami a s majetkom a záväzkami ocenenými cudzou menou alebo na ťarchu účtu Náklady na operácie s devízami a s majetkom a záväzkami ocenenými cudzou menou.

6. Dňom uskutočnenia účtovného prípadu pri kúpe a predaji cenného papiera je deň dohodnutia zmluvy o kúpe a predaji a dňom uskutočnenia účtovného prípadu nadobudnutia nehnuteľností je skorší deň z dní jej zaradenia do užívania alebo zápisu správcovskej spoločnosti na list vlastníctva v katastri nehnuteľností.
7. Fond nemá zadanú stratégiu a zásady zaistovania.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy - pokračovanie

8. Majetok, ktorý sa neoceneňuje reálnou hodnotou, sa upravuje o predpokladané zníženie jeho hodnoty, zisťuje sa či je odôvodnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku a ak je predpoklad zníženia hodnoty majetku odôvodnený, odhaduje sa hodnota jeho zníženia. O odhadnutú hodnotu zníženia hodnoty majetku sa upraví jeho ocenenie.

Predpoklad zníženia hodnoty majetku je odôvodnený, ak po obstaraní tohto majetku správcovskou spoločnosťou na účet fondu nastala skutočnosť alebo viac skutočností, alebo sa udiala udalosť alebo viac udalostí, ktoré zapríčiňujú zníženie odhadu budúcich peňažných tokov z tohto majetku v porovnaní s ich odhadom pri obstaraní tohto majetku.

9. Pri odhade zníženia hodnoty majetku sa postupuje tak, že sa porovná dohodnutá hodnota a splatnosť peňažného toku z majetku s pravdepodobným peňažným tokom z neho. Ak je hodnota pravdepodobného peňažného toku nižšia ako dohodnutá hodnota peňažného toku, alebo ak je z časti alebo úplne splácanie peňažného toku pravdepodobné neskôr ako bolo dohodnuté, hodnota majetku sa znížila. Pri odhadovaní zníženia hodnoty majetku sa berie do úvahy aj odhadovaný peňažný tok zo zabezpečenia znížený o náklady na obstaranie tohto zabezpečenia.

Pri odhadovaní zníženia hodnoty obstarania nehnuteľností sa porovnáva jej obstarávacía cena s reálnou hodnotou obstarávanej nehnuteľnosti zníženou o odhadované výdavky na jej realizáciu. Reálna hodnota obstarania nehnuteľností sa určí porovnaním percenta obstarania nehnuteľností s rovnakým percentom z reálnej hodnoty obdobnej nehnuteľnosti.

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

C. Prehľad o peňažných tokoch

Označenie	C. Prehľad o peňažných tokoch	2020	2019
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	11 246 223	9 962 336
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	3 708 307	304 395
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(13 353 286)	(12 232 649)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	120 949	64 203
5.	Výnosy z dividend (+)	3 589 575	3 186 981
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	1 654 852	560 216
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľností (+/-)	(1 160 000)	3 001 048
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(84 176 557)	(35 237 219)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(65 076)	(62 514)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	1 185 427	(212 618)
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	(12 220)	(24 970)
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(77 261 806)	(30 690 791)
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	57 330 805	27 097 493
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 (+/-)	(14 166 729)	(7 998 496)
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	43 164 076	19 098 997
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované podielové listy/príspevky sporiteľov (+)	143 639 887	105 017 913
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(109 066 228)	(77 559 455)
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzky za vrátené PL/pohľadávky z prestupov do (+/-)	(19 151)	57 921
24.	Dedičstvá (-)	-	-
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	(252 543)	(1 473 222)
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých dlhodobých úverov (+/-)	-	-
28.	Náklady na úroky za dlhodobé úroky (-)	-	-
29.	Zmena stavu záväzkov za úroky za dlhodobé úroky (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	34 301 965	26 043 157
IV.	Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	(821)	55 591
V.	Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov I.+II.+III.+IV.	203 414	14 506 954
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	90 914 925	76 407 971
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia VI.+V.	91 118 339	90 914 925

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIČNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu k 31.12.2020

Označenie	POLOŽKA	31.12.2020	31.12.2019
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	786 313 280	737 587 995
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	13 252 386 742	12 783 967 931
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,059334	0,057696
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplňkových dôchodkových fondov	143 639 887	105 017 913
2.	Zisk alebo strata fondu	19 420 744	21 266 827
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/prevedené a vyplatené doplňkové dôchodkové jednotky	(109 066 227)	(77 559 455)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	53 994 404	48 725 285
A.	Čistý majetok na konci obdobia	840 307 684	786 313 280
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	13 822 716 528	13 252 386 742
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,060792	0,059334

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

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

SÚVAHA

Aktíva

2. Podiely a akcie v realitných spoločnostiach

Číslo riadku	2.II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2020	31.12.2019
1.	EUR	388 727 907	429 159 392
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	57 294 014	52 180 762
8.	HUF	21 266	1 051 648
9.	PLN	3 590 913	4 779 451
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	449 634 100	487 171 253

Číslo riadku	2.III. Akcie v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2020	31.12.2019
1.	EUR	8 370 625	28 224 714
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	8 370 625	28 224 714

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

6. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam

Číslo riadku	6.I.EUR. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2020	31.12.2019
1.	Do jedného mesiaca	39 964	-
2.	Do troch mesiacov	8 438	8 438
3.	Do šiestich mesiacov	119 799	2 738 874
4.	Do jedného roku	114 002	2 108 232
5.	Do dvoch rokov	21 488 817	17 071 839
6.	Do piatich rokov	107 092 891	94 292 551
7.	Nad päť rokov	18 284 276	16 761 524
	Spolu	147 148 187	132 981 458

Číslo riadku	6.II.EUR. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2020	31.12.2019
1.	Do jedného mesiaca	66 962	8 573 137
2.	Do troch mesiacov	1 278 603	128 520
3.	Do šiestich mesiacov	62 390 717	4 662 937
4.	Do jedného roku	10 600 929	15 103 611
5.	Do dvoch rokov	17 650 022	73 410 570
6.	Do piatich rokov	52 740 018	31 102 683
7.	Nad päť rokov	2 420 936	-
	Spolu	147 148 187	132 981 458

7. Podielové listy

Číslo riadku	7.I. Podielové listy	31.12.2020	31.12.2019
1.	PL otvorených podielových fondov	49 688 791	44 453 290
1.1.	nezaložené	49 688 791	44 453 290
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	20 287 412	8 110 664
2.1.	nezaložené	20 287 412	8 110 664
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	69 976 203	52 563 954

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2020	31.12.2019
1.	EUR	69 976 203	52 563 954
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	69 976 203	52 563 954

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

8. Dlhopisy

Číslo riadku	8.I.EUR. Dlhopisy podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2020	31.12.2019
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	2 020 599
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	97 878 605	16 425 904
7.	Nad päť rokov	13 038 880	5 326 293
	Spolu	110 917 485	23 772 796

Číslo riadku	8.II.EUR.Dlhopisy podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2020	31.12.2019
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	804 537	5 070 433
5.	Do dvoch rokov	40 166 686	-
6.	Do piatich rokov	69 625 051	16 447 659
7.	Nad päť rokov	321 211	2 254 704
	Spolu	110 917 485	23 772 796

Číslo riadku	8.III.EUR.Dlhopisy	31.12.2020	31.12.2019
1.	Dlhopisy bez kupónov	6 946 871	6 606 609
1.1.	nezaložené	6 946 871	6 606 609
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi	103 970 614	17 166 187
2.1.	nezaložené	103 970 614	17 166 187
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	110 917 485	23 772 796

Číslo riadku	8.I.CZK. Dlhopisy podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2020	31.12.2019
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	2 089 690	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	2 089 690	-

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

Číslo riadku	8.II.CZK. Dlhopisy podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2020	31.12.2019
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	2 089 690	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	2 089 690	-

Číslo riadku	8.III.CZK.Dlhopisy	31.12.2020	31.12.2019
1.	Dlhopisy bez kupónov	-	-
1.1.	nezaložené	-	-
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi	2 089 690	-
2.1.	nezaložené	2 089 690	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	2 089 690	-

9. Krátkodobé pohľadávky voči bankám

Číslo riadku	9.I.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2020	31.12.2019
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	5 000 014
	Spolu	-	5 000 014

Číslo riadku	9.II.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2020	31.12.2019
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	5 000 014
	Spolu	-	5 000 014

Číslo riadku	9.III.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti– zníženie hodnoty	31.12.2020	31.12.2019
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	-	5 000 014
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	-	5 000 014

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Číslo riadku	12.EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	31.12.2020	31.12.2019
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	-	-
2.	Bežné účty	90 622 187	90 914 083
3.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
4.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
5.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet – súvaha	90 622 187	90 914 083
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	90 622 187	90 914 083

Číslo riadku	12.CZK Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	31.12.2020	31.12.2019
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	-	-
2.	Bežné účty	496 152	842
3.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
4.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
5.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet – súvaha	496 152	842
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	496 152	842

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

Pasíva

8. Ostatné záväzky

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	31.12.2020	31.12.2019
1.	Preddavky na predajné ceny PL	218 524	471 067
2.	Záväzok voči DÚ - daň podielového fondu	91 654	103 874
3.	Záväzok voči PABK	217 836	202 616
5.	Záväzok voči Forespo petržalka City	492 459	2 906 788
6.	Záväzok voči Forespo Reality 2	4 782 626	5 803 357
7.	Záväzok voči Forespo Reality 13	-	305 763
8.	Záväzok voči Lenar	2 335 413	2 847 929
9.	Záväzok voči Westend Crossing	26 041 594	17 957 223
10.	Záväzok voči Doblecon	120 772	-
11.	Záväzok voči Forespo Reality 15	263 223	-
12.	Záväzok voči audítorskej spoločnosti	39 045	62 510
13.	Záväzok voči J&T Real Estate-zábezpeka	3 440 001	1 560 001
14.	Záväzok voči ALIZE-zábezpeka	-	464 000
15.	Záväzok voči SPRINGEL DEVEL.-zábezpeka	-	200 000
16.	Záväzok voči KALIMRAJ EQUITY-zábezpeka	1 115 000	1 085 000
17.	Záväzok voči RT Torax-zábezpeka	200 000	500 000
18.	Záväzok voči MAYFLOWER GROUP -zábezpeka	262 250	-
19.	Záväzky z nákupu CP - Doblecon, a.s.	495 389	-
20.	Záväzky z nákupu CP - KLM Myjava, a.s.	471 816	-
21.	Záväzky nevyfakturované	36 926	-
	Spolu	40 624 528	34 470 128

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Výnosy z úrokov a obdobné príjmy

Číslo riadku	1.b. Výnosy z úrokov	2020	2019
1.	Bežné účty	-	18 798
2.	Termínované vklady	2 493	7 730
3.	Dlhové cenné papiere	2 828 602	874 085
4.	Pôžičky v realitných spoločnostiach	8 415 128	9 061 723
	Spolu	11 246 223	9 962 336

3. Výnosy z podielových listov

Číslo riadku	3. Výnosy z podielových listov	2020	2019
1.	Otvorené podielové fondy	89 575	46 981
2.	Uzatvorené podielové fondy	-	-
3.	Špeciálne podielové fondy	-	-
4.	Špeciálne podielové fondy nehnuteľností	-	-
	Spolu	89 575	46 981

4. Zisk/strata z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach

Číslo riadku	4.I. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	2020	2019
1.	EUR	52 796 279	91 281 603
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	2 660	-
8.	HUF	3 280 238	225 997
9.	PLN	1 272 492	751 727
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	57 351 669	92 259 327

LEI

ÚČ FOND 3 - 02

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

Číslo riadku	4.II. Náklady z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	2020	2019
1.	EUR	27 964 552	66 967 483
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	11 496
8.	HUF	2 143 911	870 285
9.	PLN	1 377 379	1 856 217
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	31 485 842	69 705 481

6. Zisk/strata z cenných papierov

Číslo riadku	6./c. Zisk/strata z cenných papierov	2020	2019
1.	Akcie	231 911	4 091 132
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	(216 405)	(168 924)
4.	Podielové listy	1 268 665	(45 138)
	Spolu	1 284 171	3 877 070

7. Zisk/strata z devíz

Číslo riadku	7./d. Zisk/strata z devíz	2020	2019
1.	EUR	-	-
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	(1 329 074)	577 040
8.	HUF	(127 523)	(36 058)
9.	PLN	(1 083 651)	169 142
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	(2 540 248)	710 124

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

8. Zisk/strata z derivátov

Číslo riadku	8./e Zisk/strata z derivátov	2020	2019
1.	úrokové	-	-
1.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
1.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
2.	menové	-	-
2.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
2.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
3.	akciové	(3 107 083)	(3 588 374)
3.1.	vyrovnávané v hrubom	(3 107 083)	(3 588 374)
3.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
4.	komoditné	-	-
4.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
4.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
5.	úverové	-	-
	Spolu	(3 107 083)	(3 588 374)

f. - g. Transakčné náklady a náklady na odplaty a provízie

Číslo riadku	f./ g. Bankové poplatky a iné poplatky	2020	2019
1.	Bankové poplatky	(390 230)	(12 294)
2.	Burzové poplatky	-	-
3.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	(26 928)	(8 284)
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	(65 948)	(69 803)
5.	Poplatky za vypracovanie znaleckých posudkov	(4 929)	(996)
	Spolu	(488 035)	(91 377)

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

F. Prehľad o iných aktívach a iných pasívach (podsúvaha)

Označenie	POLOŽKA	31.12.2020	31.12.2019
a	b	1	2
x	Iné aktíva	x	x
1.	Práva na vypožičanie peňažných prostriedkov	-	-
2.	Pohľadávky zo spotových obchodov	-	-
3.	Pohľadávky z termínovaných obchodov	-	-
4.	Pohľadávky z európskych opcí	-	-
5.	Pohľadávky z amerických opcí	-	-
6.	Pohľadávky z bankových záruk	-	-
7.	Pohľadávky z ručenia	-	-
8.	Pohľadávky zo záložných práv	136 206 610	126 146 999
9.	Cenné papiere nadobudnuté zabezpečovacím prevodom práva	-	-
10.	Práva k cudzím veciam a právam	-	-
11.	Hodnoty odovzdané do úschovy a na uloženie	640 988 103	591 732 717
12.	Hodnoty odovzdané do správy	-	-
13.	Hodnoty v evidencii	-	-
	Iné aktíva spolu	777 194 713	717 879 716

Označenie	POLOŽKA	31.12.2020	31.12.2019
a	b	1	2
x	Iné pasíva	x	x
1.	Závazky na požičanie peňažných prostriedkov	51 334 641	23 582 641
2.	Závazky zo spotových obchodov	-	-
3.	Závazky z termínovaných obchodov	-	-
4.	Závazky z európskych opcí	-	-
5.	Závazky z amerických opcí	-	-
6.	Závazky z ručenia	-	-
7.	Závazky zo záložných práv a zálohov	-	-
8.	Cenné papiere prevedené zabezpečovacím prevodom práva	-	-
9.	Práva iných k veciam a právam fondu	-	-
10.	Hodnoty prevzaté do správy	-	-
11.	Závazky v evidencii	-	-
	Iné pasíva spolu	51 334 641	23 582 641

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

G. Informácie o transakciách so spriaznenými osobami

Prehľad transakcií so spriaznenými osobami

Realitné spoločnosti:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2020	31.12.2019
	Majetok		
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	449 634 100	487 171 253
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	147 148 187	132 981 458
13.	Ostatný majetok	1 649 546	1 236 606
	Závazky		
8.	Ostatné záväzky	34 036 087	29 821 060
	Výkaz ziskov a strát	2020	2019
1.	Výnosy z úrokov	8 415 128	9 061 723
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoloč.	25 865 827	22 553 846
6./c.	Čistý zisk/strata z cenných papierov	-	3 140 000
7./d.	Čistý zisk/strata z devíz	(2 572 174)	614 608
8./e.	Čistý zisk/strata z predaja iného majetku	(3 107 083)	(3 588 374)
h.1.	Náklady na úroky	-	-

Poštová Banka, a.s.:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2020	31.12.2019
	Majetok		
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	90 118 410	61 549 239
	Závazky		
8.	Ostatné záväzky	217 836	202 615
	Výkaz ziskov a strát	2020	2019
1.	Výnosy z úrokov	-	18 798
f.	Transakčné náklady	(65 903)	(69 747)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(391 119)	(12 590)
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(803 539)	(758 367)

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

G. Informácie o transakciách so spriaznenými osobami – pokračovanie

PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2020	31.12.2019
	Závazky		
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	1 070 048	1 001 246
	Výkaz ziskov a strát	2020	2019
j.	Náklady na odplaty za správu fondu	(12 061 071)	(11 382 898)

J&T FINANCE GROUP SE a ostatné spriaznené spoločnosti:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2020	31.12.2019
	Majetok		
8.	Dlhopisy	13 064 433	6 606 609
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	-	-
	Výkaz ziskov a strát	2020	2019
1.	Výnosy z úrokov	666 331	524 504
6./c	Čistý zisk/strata z cenných papierov	(56 816)	(151 214)
g.	Náklady na odplaty a provízie	-	-

Podielové fondy spravované PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2020	31.12.2019
	Majetok		
7.	Podielové listy	56 862 211	32 889 012
	Výkaz ziskov a strát	2020	2019
6./c.	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	760 151	409 161

LEI

3	1	5	7	0	0	3	P	X	N	3	C	9	Q	O	W	8	X	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ÚČ FOND 3 - 02

NÁŠ PRVÝ REALITNÝ o.p.f. – PRVÁ PENZIUNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

H. Ostatné poznámky

Odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa jej zostavenia nedošlo k žiadnym významným udalostiam, ktoré by ovplyvnili údaje uvedené v účtovnej závierke.