

**Office real estate fund o. p. f.
PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ
POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a.s.**

**Polročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom
v podielovom fonde
k 30.06.2020**



**prvá
penzijná**
ČLEN SKUPINY POŠTOVEJ BANKY

1. Stav majetku v podielovom fonde

a) prevoditeľné cenné papiere	102 625 240 €
1. akcie	77 463 214 €
2. dlhopisy	14 533 230 €
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 3.1 cenné papiere subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	10 628 796 €
4. iné cenné papiere	0 €
b) nástroje peňažného trhu	0 €
c) účty v bankách	15 258 455 €
1. bežný účet	15 258 455 €
2. vkladové účty	0 €
d) iný majetok	29 344 992 €
e) celková hodnota majetku	147 228 687 €
f) záväzky	808 777 €
g) čistá hodnota majetku	146 419 910 €

2. Počet podielov v podielovom fonde

Počet podielov podielového fondu v obehu: 13 528 463 065

3. Čistá hodnota podielu

Čistá hodnota podielu v EUR: 0,010823

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	91 996 444 €
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)	0 €
d) nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. h)	0 €
e) ostatné prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. i)	0 €
f) deriváty prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	0 €
g) deriváty neprijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	0 €
h) podielové listy iných podielových fondov alebo cenné papiere zahraničných subjektov kolektívneho investovania	10 628 796 €
i) iný majetok neuvedený v písmenách a) až h)	44 603 447 €

Čís. r.	ISIN / ID KÓD	Názov CP	Druh CP	Mena emisie	Ocenenie v EUR	Podiel na hodnote majetku	Krajina emitenta	Hospodársky sektor emitenta CP
1	SKRS35836954	Dúbravská a.s.	Akcie	EUR	16 626 781 €	11,29%	SK	Nefinančná spoločnosť
2	SKRS47232684	FORESPO DUNAJ 2, a.s.	Akcie	EUR	19 485 266 €	13,23%	SK	Nefinančná spoločnosť
3	MUKPNPRR0054	INGOS PROJEKT a.s.	Akcie	EUR	4 834 437 €	3,28%	SK	Nefinančná spoločnosť
4	SKRS35769394	Lamačská 1 a.s.	Akcie	EUR	36 516 730 €	24,80%	SK	Nefinančná spoločnosť
5	SK4120014325	CHURCHILL 01 4,05 02/01/22	Dlhopis	EUR	613 372 €	0,42%	SK	Ostatné finančné služby
6	SK4000015962	Dlhopis Masaryk Station 03	Dlhopis	EUR	537 720 €	0,37%	SK	Finančná inštitúcia
7	SK4000015772	Dlhopis Nemocnica Bory 03	Dlhopis	EUR	1 014 085 €	0,69%	SK	Ostatné finančné služby
8	SK4000016259	Dlhopis Penta VIII/2019	Dlhopis	EUR	1 007 436 €	0,68%	SK	Ostatné finančné služby
9	SK4000016226	Dlhopis Sky Park Offices 01	Dlhopis	EUR	1 011 286 €	0,69%	SK	Ostatné finančné služby
10	SK4120012600	EPHLD 3,5 28/08/2020	Dlhopis	EUR	2 325 073 €	1,58%	SK	Ostatné finančné služby
11	SK4120014044	Penta Premium 04 4,50 17/04/2022	Dlhopis	EUR	540 055 €	0,37%	SK	Ostatné finančné služby
12	SK4000016580	Pro Partners Holding VI	Dlhopis	EUR	505 203 €	0,34%	SK	Ostatné finančné služby
13	SK4120013475	SAZFIN 4 12/12/2022	Dlhopis	EUR	6 979 000 €	4,74%	SK	Ostatné finančné služby
14	QSP0615R01SK	KLM real estate fund o.p.f. - PPSS	Podielový fond	EUR	3 567 443 €	2,42%	SK	Ostatné finančné služby
15	QSP0621R01SK	Stabilný fond o.p.f.	Podielový fond	EUR	7 061 354 €	4,80%	SK	Ostatné finančné služby
		Účty v bankách			15 258 455 €	10,36%		
		Pohľadávky			29 344 922 €	19,93%		
		Záväzky			808 777 €	0,55%		

5. Údaje o vývoji majetku

Vývoj majetku	Objem EUR
a) výnosy z akcií	
b) straty z akcií	
c) výnosy z dlhopisov	381 626 €
d) straty z dlhopisov	465 416 €
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:	769 144 €
ea) výnosy z cenných papierov subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	102 238 €
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:	566 208 €
fa) straty z cenných papierov subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	
g) výnosy z iných cenných papierov	1 857 160 €
h) straty z iných cenných papierov	80 200 €
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	1 202 734 €
r) iné výnosy	9 €
s) výdavky na správu	1 048 346 €
t) výdavky na depozitára	69 843 €
u) iné výdavky a poplatky	19 748 €
v) čistý výnos	1 960 912 €
w) výplaty podielov na zisku	
x) znovu investované výnosy	1 960 912 €
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 spoločností	-1 974 695 €
z) zvýšenie hodnoty akcií alebo zníženie hodnoty akcií	
aa) náklady spojené s obchodovaním majetku v podielovom fonde	1 688 €
ab) iné zmeny, ktoré sa týkajú majetku alebo záväzkov v podielovom fonde	

Zoznam spoločností, ktoré zapríčinili zníženie majetku vo fonde z dôvodu zmien kurzov cenných papierov	
ISIN / KÓD	Názov cenného papiera
SKRS35769394	Lamačská 1 a.s.
SKRS35836954	Dúbravská a.s.
SKRS47232684	FORESPO DUNAJ 2
MUKPNPRR0054	INGOS PROJEKT a.s.
QSP0615R01SK	KLM real estate fund o.p.f. - PPSS
QSP0621R01SK	Stabilný fond o.p.f.
DE0006289499	ETF -Ishares GVT GMNY 5,5-10,5 YR DE
DE000A0LGQB6	ETF - Ishares USD Treasury bnd7-10
SK4000016226	Dlhopis Sky Park Offices 01
SK4120014044	Penta Premium 04 4,50 17/04/2022
SK4000016259	Dlhopis Penta VIII/2019
SK4120014325	CHURCHILL 01 4,05 02/01/22
SK4000015962	Dlhopis Masaryk Station 03

6. Údaje o zmenách v stave portfólia od 01.01.2020 do 30.06.2020

Zmena v stave portfólia	Zmena v EUR
Stav CP k 01.01.2020	121 320 503 €
Prírastky	15 719 913 €
Úbytky	5 070 183 €
Stav CP k 30.06.2020	131 970 232 €

7. Súvaha a Výkaz ziskov a strát, Porovnávací tabuľka

Výkaz o aktívach a pasívach špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

v eurách

Označenie	Položka	Č.r.	30.06.2020	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	131 970 232	121 320 503	71 293 135
1.	Obstaranie podielov v reálnych spoločnostiach	2	0	0	0
2.	Podiely v reálnych spoločnostiach	3	77 463 214	75 686 254	37 545 720
3.	Obstaranie nehnuteľností	4	0	0	0
4.	Investície do nehnuteľností	5	0	0	0
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	6	0	0	0
6.	Pohľadávky voči reálnym spoločnostiam	7	29 344 992	29 150 679	23 479 261
a)	krátkodobé	8	744 992	479 260	479 261
b)	dlhodobé	9	28 600 000	28 671 419	23 000 000
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	10	10 628 796	11 766 966	6 155 556
8.	Dlhopisy	11	14 533 230	4 716 604	612 483
a)	bez kupónov	12			
b)	s kupónmi	13	14 533 230	4 716 604	612 483
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	14	0	0	3 500 115
10.	Obrátené repoobchody	15	0	0	0
11.	Deriváty	16	0	0	0
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	17	15 258 455	14 751 937	17 962 062
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	18	15 258 455	14 751 937	17 962 062
13.	Ostatný majetok	19	0	0	0
va spol	Aktiva spolu	20	147 228 687	136 072 440	89 255 197

Označenie	POLOŽKA	Č.r.	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018
a	b	c	1	2	2
x	PASÍVA	x	x	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	21	808 777	247 412	2 172 575
1.	Krátkodobé úvery	22	0	0	0
2.	Závazky z vrátenia podielov	23	0	16 600	0
3.	Deriváty	24	0	0	0
4.	Repoobchody	25	0	0	0
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	26	180 327	173 263	109 503
6.	Závazky voči reálnym spoločnostiam	27	0	0	0
a)	krátkodobé	28			
b)	dlhodobé	29			
7.	Hypotekárne úvery	30	0	0	0
8.	Ostatné záväzky	31	628 450	57 549	2 063 072
II.	Vlastné imanie	32	146 419 910	135 825 028	87 082 622
9.	Podielové listy, z toho	33	146 419 910	135 825 028	87 082 622
a)	fondy z ocenenia	34			
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	35	1 970 699	3 147 671	2 657 743
	Pasíva spolu	36	147 228 687	136 072 440	89 255 197

Výkaz o výnosoch a nákladoch špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	Č.r.	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
a	b	c	1	2	3
1.	Výnosy z úrokov	1	1 209 457	824 406	14 001
1.a.	úroky z finančného prenájmu	2			
1.b.	iné úroky	3	1 209 457	824 406	14 001
2.	Výnosy z prenájmu	4	0	0	0
3.	Výnosy z podielových listov	5	0	0	0
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	6	1 776 960	1 208 910	1 693 145
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	7	0	0	0
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	8			
6./b.	Zisk alebo strata z cenných papierov	9	122 210	111 836	77 601
7./c.	Čistý zisk alebo strata z devíz	10	0	0	0
8./d.	Čistý zisk alebo strata z predaja iného majetku	11	0	0	0
I.	Výnos z majetku vo fonde	12	3 108 627	2 145 152	1 784 747
e.	Transakčné náklady	13	1 549	720	300
f.	Náklady na odplaty a provízie	14	12 684	507	115 073
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	15	3 094 394	2 143 925	1 669 374
g.	Náklady na financovanie fondu	16	0	0	0
g.1.	náklady na úroky	17			
g.2.	výsledok zaistenia úrokov	18			
g.3.	náklady na dane a poplatky	19			
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde	20	3 094 394	2 143 925	1 669 374
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	21	69 843	50 248	-29 843
i.	Náklady na odplatu za správu fondu	22	1 048 346	754 206	-447 919
j.	Náklady na audit účtovnej závierky	23	5 506	4 105	-2 686
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	24	1 970 699	1 335 366	1 188 926

Office real estate fund o.p.f.	30.06.2020		30.06.2019		30.06.2018	
a) celková čistá hodnota majetku	146 419 910		120 756 356		62 879 262	
b) čistá hodnota podielu	0,010528		0,010528		0,010179	
c) počet podielov v obehu	13 528 463 065		11 470 473 561		6 177 517 547	
	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	37 071 310	3 453 638 595	34 596 138	3 306 816 941	7 530 131	749 793 609
e) počet vyplatených podielov a suma, za ktorú boli vyplatené	28 447 158	2 650 773 081	2 257 770	216 194 619	1 348 490	134 147 197

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 majetku podielového fondu sa nenachádzali počas sledovaného obdobia cenné papiere na ktoré sa vzťahuje výkon hlasovacích práv.

Záväzky	Objem v EUR
Záväzky z využívania techník a nástrojoch podľa § 100 ods. 2	0 €
Celkové záväzky	8 087 777 €

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 podielového fondu v priebehu 1. polroka 2020 si neuplatňovala žiadne hlasovacie práva spojené s cennými papiermi v majetku podielového fondu.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

k 30.06.2020

ÚČ FONDNEH

LEI

3 1 5 7 0 0 E A 3 D I Z S K D E Y 3 3 1

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 8 2 2 2 4 3

Účtovná závierka

☐ riadna
☐ mimoriadna
☒ priebežná

riadna

mimoriadna

priebežná

☒

schválená

Zostavená za obdobie

mesiac

rok

od 0 1
do 0 6

2 0 2 0
2 0 2 0

IČO

3 1 6 2 1 3 1 7

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

mesiac

rok

od 0 1
do 1 2

2 0 1 9
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

O f f i c e r e a l e s t a t e f u n d 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: 20. AUG. 2020

Schválená dňa: 25. AUG. 2020

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti



3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Názov spravovaného fondu

O	f	f	i	c	e		r	e	a	l		e	s	t	a	t	e		f	u	n	d		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 30.06.2020
v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	30.06.2020	31.12.2019
a	B	1	2
x	Aktíva	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	131 970 232	121 320 503
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	77 463 214	75 686 254
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	29 344 992	29 150 679
a)	krátkodobé	744 992	479 260
b)	dlhodobé	28 600 000	28 671 419
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	10 628 796	11 766 966
8.	Dlhopisy	14 533 230	4 716 604
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	14 533 230	4 716 604
9.	Kratkodobé pohľadávky voči bankám	-	-
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	15 258 455	14 751 937
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	15 258 455	14 751 937
13.	Ostatný majetok	-	-
	Aktíva spolu	147 228 687	136 072 440

Názov spravovaného fondu

O	f	f	i	c	e		r	e	a	l		e	s	t	a	t	e		f	u	n	d		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 30.06.2020
v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	30.06.2020	31.12.2019
a	B	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Záväzky (súčet položiek 1 až 8)	808 777	247 412
1.	Krátkodobé úvery	-	-
2.	Záväzky z vrátenia podielov	-	16 600
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	180 327	173 263
6.	Záväzky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	628 450	57 549
II.	Vlastné imanie	146 419 910	135 825 028
9.	Podielové listy, z toho	146 419 910	135 825 028
a)	fondy z ocenenia	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovného obdobia	1 970 699	3 147 671
	Pasíva spolu	147 228 687	136 072 440

ÚČ FONDNEH 2-02

Názov spravovaného fondu

[illegible]

Ozna - čenie	POLOŽKA	30.06.2020	30.06.2019
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	1 209 457	824 406
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	1 209 457	824 406
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	-	-
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoloč.	1 776 960	1 208 910
5.	Výnosy z predaja nehnuteľnosti	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	-	-
6./c.	Čistý zisk / strata z cenných papierov	122 210	111 836
7./d.	Čistý zisk / strata z devíz	-	-
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	-	-
I.	Výnos z majetku vo фонде	3 108 627	2 145 152
f.	Transakčné náklady	(1 549)	(720)
g.	Náklady na odplaty a provízie	(12 684)	(507)
II.	Čistý výnos z majetku vo фонде	3 094 394	2 143 925
h.	Náklady na financovanie fondu	-	-
h.1.	náklady na úroky	-	-
h.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	-	-
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo фонде	3 094 394	2 143 925
i.	Náklady na odplatu za služby depozitára	(69 843)	(50 248)
j.	Náklady na odplaty za správu fondu	(1 048 346)	(754 206)
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	(5 506)	(4 105)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	1 970 699	1 335 366

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

Poznámky

Priebežnej účtovnej závierky zostavenej k 30.06.2020 v eurách

A. Všeobecné informácie o fonde

- Office real estate fund 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 2017 na dobu neurčitú. Fond vznikol na základe povolenia Národnej banky Slovenska (ďalej len „NBS“) na vytvorenie špeciálneho fondu s názvom Office real estate fund o.p.f. - PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s. udeleného rozhodnutím č. z: 100-000-044-188, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14. júna 2017.

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 1. februára 2015.

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.

Zoznam štátov, na území ktorých sa nachádzajú nehnuteľnosti, do ktorých realitné spoločnosti plánujú investovať ich majetok, resp. štátov, v ktorých majú sídlo realitné spoločnosti, do ktorých majetkových účastí správca plánuje investovať majetok vo fonde: Členské štáty Európskej únie; štáty, ktoré sú súčasťou Európskeho hospodárskeho priestoru; Austrália, Čile, Island, Izrael, 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.

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund 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., Pobřežní 297/14, 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	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ 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 viď bod H poznámok.
2. Účtovná jednotka uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2007 č. MF/25835/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, obsahovom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy v znení neskorších 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 prevoze 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 s cennými papiermi, napr. poplatky a provízie pri obchodoch sa účtujú priamo do nákladov.

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy - pokračovanie

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 predkladateľoch 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	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund 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 nehnuteľností.

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

C. Prehľad o peňažných tokoch

Označenie	C. Prehľad o peňažných tokoch	30.06.2020	30.06.2019
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	1 209 457	824 406
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(53 124)	3 461 484
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(1 132 423)	(805 681)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	13 237	41 217
5.	Výnosy z dividend (+)	3 064	-
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	4 141	4 535
8.	Zmena stavu pohľadávok za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (+/-)	-	-
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(8 510 328)	(3 010 770)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplataenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(5 506)	(4 105)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	(21 923)	(43)
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzkov na zrážkovú daň z príjmov (+)	(5 308)	732
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(8 498 713)	511 775
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	-	(35 023 442)
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 (+/-)	(194 312)	1 151
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	(194 312)	(35 022 291)
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované podielové listy/príspevky sporiteľov (+)	40 219 012	36 384 566
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(31 594 829)	(4 046 198)
23.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzky za vrátené PL/pohľadávky z prestupov do (+/-)	-	-
24.	Dedičstvá (-)	-	-
25.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	575 360	(1 392 750)
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	9 199 543	30 945 618
IV.	Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene		-
V.	Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov I.+II.+III.+IV.	506 518	(3 564 898)
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	14 751 937	17 962 062
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia V.+VI.	15 258 455	14 397 164

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

D. Prehľad o zmenách v čistom majetku fondu k 30.06.2020

Označenie	POLOŽKA	30.06.2020	30.06.2019
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	135 825 028	87 082 622
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	12 725 597 551	8 379 851 239
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,010673	0,010392
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplňkových dôchodkových fondov	40 219 012	36 384 566
2.	Zisk alebo strata fondu	1 970 699	1 335 366
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	(31 594 829)	(4 046 198)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	10 594 882	33 673 734
A.	Čistý majetok na konci obdobia	146 419 910	120 756 356
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	13 528 463 065	11 470 473 561
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,010823	0,010528

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund 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	30.06.2020	31.12.2019
1.	EUR	77 463 214	75 686 254
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	77 463 214	75 686 254

6. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam

Číslo riadku	6.I.EUR Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti	30.06.2020	31.12.2019
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	744 992	479 260
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	28 600 000	28 671 419
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	29 344 992	29 150 679

Číslo riadku	6.II.EUR Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	30.06.2020	31.12.2019
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	744 992	401 014
3.	Do šiestich mesiacov	-	78 246
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	23 000 000	23 000 000
6.	Do piatich rokov	5 600 000	5 671 419
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	29 344 992	29 150 679

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

7. Podielové listy otvorených podielových fondov

Číslo riadku	7.I. Podielové listy	30.06.2020	31.12.2019
1.	PL otvorených podielových fondov	10 628 796	11 766 966
1.1.	nezaložené	10 628 796	11 766 966
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	-	-
2.1.	nezaložené	-	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	10 628 796	11 766 966

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	30.06.2020	31.12.2019
1.	EUR	10 628 796	11 766 966
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	10 628 796	11 766 966

8. Dlhopisy

Číslo riadku	8.I.EUR Dlhopisy podľa dohodnutej doby splatnosti	30.06.2020	31.12.2019
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	2 020 600
5.	Do dvoch rokov	2 021 521	-
6.	Do piatich rokov	3 478 500	1 151 637
7.	Nad päť rokov	9 033 209	1 544 367
	Spolu	14 533 230	4 716 604

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

Číslo riadku	8.II.EUR Dlhopisy podľa zostatkovej doby splatnosti	30.06.2020	31.12.2019
1.	Do jedného mesiaca	1 014 085	-
2.	Do troch mesiacov	2 325 073	-
3.	Do šiestich mesiacov	1 007 436	-
4.	Do jedného roku	-	2 020 600
5.	Do dvoch rokov	1 153 427	-
6.	Do piatich rokov	8 495 489	2 159 652
7.	Nad päť rokov	537 720	536 352
	Spolu	14 533 230	4 716 604

Číslo riadku	8.III.EUR Dlhopisy	30.06.2020	31.12.2019
a.	bez kupónov	-	-
a.1.	nezaložené	-	-
a.2.	založené v repoobchodoch	-	-
a.3.	založené	-	-
b.	s kupónmi	14 533 230	4 716 604
b.1.	nezaložené	14 533 230	4 716 604
b.2.	založené v repoobchodoch	-	-
b.3.	založené	-	-
	Spolu	14 533 230	4 716 604

12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Číslo riadku	12.EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	30.06.2020	31.12.2019
1.	Peňažné prostriedky v pokladni	-	-
2.	Bežné účty	15 258 455	14 751 937
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	15 258 455	14 751 937
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	15 258 455	14 751 937

LEI

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ÚČ FOND 3 - 02

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

Pasíva**8. Ostatné záväzky**

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	30.06.2020	31.12.2019
1.	Preddavky na predajné ceny PL	579 113	3 753
2.	Záväzok voči PABK	40 507	34 334
3.	Záväzok voči audítorskej spoločnosti	5 505	10 829
4.	Záväzok voči DÚ	3 325	8 633
	Spolu	628 450	57 549

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund 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	1.1. Výnosy z úrokov	30.06.2020	30.06.2019
1.	Bežné účty	-	3 394
2.	Termínované vklady	-	4 303
3.	Dlhové cenné papiere	211 199	18 326
4.	Pôžičky v realitných spoločnostiach	998 258	798 383
	Spolu	1 209 457	824 406

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

Číslo riadku	4.I. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	30.06.2020	30.06.2019
1.	EUR	1 857 160	1 254 364
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	1 857 160	1 254 364

Číslo riadku	4.II. Náklady z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	30.06.2020	30.06.2019
1.	EUR	80 200	45 454
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	80 200	45 454

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

6. Zisk/strata z cenných papierov

Číslo riadku	6./c. Zisk/strata z cenných papierov	30.06.2020	30.06.2019
1.	Akcie	-	-
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	(83 790)	(7 619)
4.	Podielové listy	206 000	119 455
	Spolu	122 210	111 836

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

Číslo riadku	f. - g. Bankové poplatky a iné poplatky	30.06.2020	30.06.2019
1.	Bankové poplatky	(12 461)	(497)
2.	Burzové poplatky	0	-
3.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	(223)	(10)
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	(1 549)	(720)
5.	Poplatky za vypracovanie znaleckých posudkov	0	-
	Spolu	(14 233)	(1 227)

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

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

Označenie	POLOŽKA	30.06.2020	31.12.2019
a	b	1	1
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	-	-
9.	Cenné papiere nadobudnuté zabezpečovacím prevodom práva	-	-
10.	Práva k cudzím veciam a právam	-	-
11.	Hodnoty odovzdané do úschovy a na uloženie	102 625 240	92 169 824
12.	Hodnoty odovzdané do správy	-	-
13.	Hodnoty v evidencii	-	-
	Iné aktíva spolu	102 625 240	92 169 824

Označenie	POLOŽKA	30.06.2020	31.12.2019
a	b		
x	Iné pasíva	x	x
1.	Závazky na požičanie peňažných prostriedkov	-	-
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	-	-

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

G. Informácie o transakciách so spriaznenými osobami

Prehľad transakcií s realitnými spoločnosťami

Realitné spoločnosti:

Číslo riadku	Súvaha	30.06.2020	31.12.2019
	Majetok		
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	77 463 214	75 686 254
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	10 628 796	10 312 362
	Záväzky		
8.	Ostatné záväzky	579 113	3 753
	Výkaz ziskov a strát	30.06.2020	30.06.2019
6./c	Čistý zisk/strata z cenných papierov	761 550	1 208 910

Prehľad transakcií s Poštovou bankou, a.s.

Poštová Banka, a.s.:

Číslo riadku	Súvaha	30.06.2020	31.12.2019
	Majetok		
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	15 258 455	4 751 937
	Záväzky		
8.	Ostatné záväzky	40 507	34 334
	Výkaz ziskov a strát	30.06.2020	30.06.2019
1.	Výnosy z úrokov	-	3 394
g.	Náklady na odplaty a provízie	(12 600)	(507)
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(69 843)	(50 248)

Prehľad transakcií so správcovskou spoločnosťou

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

Číslo riadku	Súvaha	30.06.2020	31.12.2019
	Záväzky		
5.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	180 327	173 263
	Výkaz ziskov a strát	30.06.2020	30.06.2019
j.	Náklady na odplaty za správu fondu	(1 048 346)	(754 206)

LEI

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ÚČ FOND 3 - 02

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

J&T FINANCE GROUP SE a ostatné spriaznené spoločnosti:

Číslo riadku			
	<i>Výkaz ziskov a strát</i>	30.06.2020	30.06.2019
1.	Výnosy z úrokov	-	6 178
4./c	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	-	(7 191)

3	1	5	7	0	0	E	A	3	D	I	Z	S	K	D	E	Y	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Office real estate fund o.p.f. – PRVÁ PENZIJNÁ SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ POŠTOVEJ BANKY, správ. spol., a. s.

H. Ostatné poznámky

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila dňa 11. marca 2020 v súvislosti so šírením koronavírusu globálnu pandémiu a Slovenská vláda vyhlásila dňa 16. marca 2020 núdzový stav.

Pri zostavovaní účtovnej závierky nie je možné posúdiť všetky vplyvy na činnosť Spoločnosti a fondu. Spoločnosť bude pravidelne informovať klientov o možných významných vplyvoch, keď bude možné ich posúdiť a ak budú významné.

Vývoj na trhoch a dopad na spoločnosť a na fond

- Vzhľadom na to, že portfólio manažéri varovné signály podceňovania rizík trhmi videli a včas rozoznali, na aktuálnu situáciu pripravili portfóliá fondov tým, že v závislosti od stratégie portfólia sa upravili voči väčším výkyvom cien aktív. Rizikom však ostáva vysoká volatilita aj inak bezpečných aktív a možné zlyhanie likvidity na trhu pre niektoré nástroje. Valná väčšina portfólií fondov v správe spoločnosti však používa vysoko likvidné nástroje ako štátne dlhopisy s vysokým ratingom, ETF fondy s vysokou likviditou a dostatočne veľkým majetkom, a futures kontrakty na veľké a známe indexy s vysokou likviditou. Napriek tomu hrozia počas krízy nepredpokladané pohyby aktív aj v rámci inak bezpečných nástrojov ako napríklad spomenuté štátne dlhopisy s vysokým ratingom. Samozrejme bude pretrvávať hrozba zo správania klientov a ich redemácií, ktoré bude treba vysporiadať riadne a včas.
- Reakciou spoločnosti bolo, že portfólia fondov sa v rámci ich definovanej stratégie prispôbili tak, že fondy zamerané na svetové trhy v čo najväčšej miere sa zbavili akcií a akciových investícií, alebo sa zabezpečili voči akciovému riziku hedgingom. Zároveň sa presunulo z dlhopisov s kreditnou prirážkou do bezpečných štátnych dlhopisov s vysokým ratingom ako USA, GER, SVK.

Popis externého prostredia a neistoty

Neistota investorov i ekonomická neistota s príchodom krízy sa značne zvýšila. Ekonomika v dôsledku globálnej pandémie koronavírusu a prepadu cien ropy utrpela ponukový i dopytový šok. Vlády a centrálné banky však prijímajú a budú prijímať opatrenia, aby situáciu stabilizovali a v neskoršom období opäť obrátili.

Analýza rizík/dopadov v kontexte súčasnej situácie (vrátane schopnosti spoločností a fondov nepretržite pokračovať vo svojej činnosti-going concern) na správcov a na jednotlivé fondy:

- vzhľadom na mnohé makroekonomické prognózy spoločnosť očakáva spomalenie hospodárskeho rastu v intervale 5% - 10%,
- možné riziko oddialenia uzavretia dohodnutých obchodov kúpa/predaj nehnuteľností,
- možno očakávať vyčkávaciu taktiku zo strany kupujúcich subjektov na realitnom trhu,
- v časovom období 2M – 3M je možný zvýšený záujem o výplatu podielových listov,
- nútený predaj cenných papierov majetku podielových fondov za účelom doplnenia likvidity v majetku podielových fondov.

Reakcia managementu na identifikované riziká:

- pristupuje k jednotlivým krokom s plnou vážnosťou a rozhodnosťou,
- denne monitoruje stav likvidity v majetku v podielových fondoch a prijíma potrebné rozhodnutia.

Dopad na likviditu a kapitál:

- V čase neistoty, paniky a vzhľadom na situáciu vo svete sa spoločnosť pripravila na možnosť vyšších spätných odkupov klientov tým, že vo svojich portfóliách používa vysoko likvidné CP, ktoré je možné speňažiť za dostatočne krátky čas a pokryť tak potreby klientov v čase vyšších spätných odkupov.
- Spoločnosť a jej podielové fondy vedia použiť možnosť pôžičky od akcionára.

Po 30. júni 2020 nenastali iné udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v tejto účtovnej závierke.