



**Office real estate fund 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	108 790 677
1. akcie	76 319 883
2. dlhopisy	21 593 035
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:	10 877 759
3.1 cenné papiere subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	10 877 759
4. iné cenné papiere	0
b) nástroje peňažného trhu	0
c) účty v bankách	42 520 305
1. bežný účet	42 520 305
2. vkladové účty	0
d) iný majetok	26 505 868
e) celková hodnota majetku	177 816 850
f) záväzky	663 957
g) čistá hodnota majetku	177 152 893

2. Počet podielov podielového fondu v obehu

Počet podielov podielového fondu v obehu 16 248 385 562

3. Čistá hodnota podielu

Čistá hodnota podielu v EUR 0,010903

4. Stav cenných papierov a nástrojov peňažného trhu v majetku

a) prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na trhu kótových cenných papierov burzy cenných papierov	97 912 918 €
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	10 877 759 €
i) iný majetok neuvedený v písmenách a) až h)	69 026 173 €

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	SK4120013475	SAZFIN 4 12_12_2022	Dlhopis	EUR	7 860 167	4,42%	SK	Finančné pomocné inštitúcie
2	AT0000A2HPN2	Immofinanz 4,00 23_07_2023	Dlhopis	EUR	8 954 387	5,04%	SK	Nefinančné spoločnosti
3	SK4120014283	JTREFN 4,5 24_07_2023	Dlhopis	EUR	513 612	0,29%	SK	Finančné pomocné inštitúcie
4	SK4120014044	Penta Premium 04 4,50 17_04_2022	Dlhopis	EUR	539 750	0,30%	SK	Finančné pomocné inštitúcie
5	SK4120014325	CHURCHILL 01 4,05 02_01_22	Dlhopis	EUR	613 271	0,34%	SK	Finančné pomocné inštitúcie
6	SK4000016226	Dlhopis Sky Park Offices 01	Dlhopis	EUR	1 010 861	0,57%	SK	Finančné pomocné inštitúcie
7	SK4000015962	Dlhopis Masaryk Station 03	Dlhopis	EUR	537 961	0,30%	SK	Finančné pomocné inštitúcie
8	SK4000016580	Pro Partners Holding VI	Dlhopis	EUR	1 563 026	0,88%	SK	Finančné pomocné inštitúcie
9	MUKPNPRR0032	Lamačská 1, a. s.	škované účasti v realitných	EUR	35 347 291	19,88%	SK	Nefinančné spol.
10	MUKPNPRR0004	Dúbravská a.s.	škované účasti v realitných	EUR	17 070 595	9,60%	SK	Nefinančné spol.
11	MUKPNPRR0014	FORESPO DUNAJ 2, a.s.	škované účasti v realitných	EUR	18 873 700	10,61%	SK	Finančné pomocné inštitúcie
12	MUKPNPRR0054	INGOS PROJEKT a.s.	škované účasti v realitných	EUR	5 028 297	2,83%	SK	Finančné pomocné inštitúcie
13	QSP0621R01SK	Stabilný fond o.p.f.	Podielový fond	EUR	7 217 915	4,06%	DE	Finančné pomocné inštitúcie
14	QSP0617R01SK	KLM real estate fund o.p.f. - PPSS	Podielový fond	EUR	3 659 844	2,06%	IE	Finančné pomocné inštitúcie
		Účty v bankách			42 520 305	23,91%		
		Pohľadávky			26 505 868	14,91%		
		Závazky			663 957	0,37%		

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	92 169 824
Prírastky	28 446 397
Úbytky	11 825 543
Stav CP k 31.12.2020	108 790 678

6. Údaje o vývoji majetku

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

Vývoj majetku	Objem EUR
a) výnosy z akcií	3 064
b) straty z akcií	0
c) výnosy z dlhopisov	657 871
d) straty z dlhopisov	654 399
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:	1 018 107
ea) výnosy z cenných papierov subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou	963 257
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	547 859
g) výnosy z iných cenných papierov	3 525 033
h) straty z iných cenných papierov	1 091 404
i) výnosy z nástrojov peňažného trhu	0
j) straty z nástrojov peňažného trhu	0
k) výnosy z vkladových a bežných účtov	0
l) straty z vkladových a bežných účtov	0
m) výnosy z operácií s derivátmi	0
n) straty z operácií s derivátmi	0
o) výnosy z devízových operácií	0
p) straty z devízových operácií	0
q) kapitálové výnosy	2 581 264
r) iné výnosy	24
s) výdavky na správu	2 217 530
t) výdavky na depozitára	147 737
u) iné výdavky a poplatky	80 766
v) čistý výnos	3 027 319
w) výplaty podielov na zisku	
x) znovu investované výnosy	3 027 319
y) zvýšenie majetku alebo zníženie majetku vo fonde a zoznam spoločností, ktoré zapríčinili zníženie	0
z) zvýšenie hodnoty akcií alebo zníženie hodnoty akcií	0
aa) náklady spojené s obchodovaním majetku v podielovom fonde	9 912
ab) iné zmeny, ktoré sa týkajú majetku alebo záväzkov v podielovom fonde	

7. Porovnávacia tabuľka, Súvaha a Výkaz ziskov a strát

Office real estate fund o.p.f.	31.12.2020		31.12.2019		31.12.2018	
a) celková čistá hodnota majetku	135 825 027		135 825 027		87 082 622	
b) čistá hodnota podielu	0,010673		0,010673		0,010392	
c) počet podielov v obehu	12 725 597 551		12 725 597 551		8 379 851 239	
	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	71 642 875	6 623 106 402	53 359 880	5 080 777 380	55 973 182	597 318 174
e) počet vyplatených podielov a suma, za ktorú boli vyplatené	33 342 329	3 100 318 391	7 765 145	735 031 068	35 470	35 447 039

Výkaz o aktívach a pasívach 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
x	AKTÍVA	x	x	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	1	135 296 545	121 320 503	71 293 135
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	2			
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	3	76 319 883	75 686 254	37 545 720
3.	Obstaranie nehnuteľností	4			
4.	Investície do nehnuteľností	5			
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	6			
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	7	26 505 868	29 150 679	23 479 261
a)	krátkodobé	8	705 868	479 260	479 261
b)	dlhodobé	9	25 800 000	28 671 419	23 000 000
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	10	10 877 759	11 766 966	6 155 556
8.	Dlhopisy	11	21 593 035	4 716 604	612 483
a)	bez kupónov	12	0	0	0
b)	s kupónmi	13	21 593 035	4 716 604	612 483
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	14	0	0	3 500 115
10.	Obrátené repoobchody	15			
11.	Deriváty	16			
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	17	42 520 305	14 751 937	17 962 062
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	18	42 520 305	14 751 937	17 962 062
13.	Ostatný majetok	19	0	0	0
	Aktíva spolu	20	177 816 850	136 072 440	89 255 197

Označenie	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	663 957	247 412	2 172 575
1.	Krátkodobé úvery	22			
2.	Závazky z vrátenia podielov	23		16 600	0
3.	Deriváty	24			
4.	Repoobchody	25			
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	26	214 629	173 263	109 503
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	449 328	57 549	2 063 072
II.	Vlastné imanie	32	177 152 893	135 825 028	87 082 622
9.	Podielové listy, z toho	33	177 152 893	135 825 028	87 082 622
a)	fondy z ocenenia	34	0	0	0
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	35	3 027 319	3 147 671	2 657 743
	Pasíva spolu	36	177 816 850	136 072 440	89 255 197

Výkaz o výnosoch a nákladoch špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

v eurách

Ozna- čenie	POLOŽKA	Č.r.	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
a	b	c	1	2	3
1.	Výnosy z úrokov	1	2 581 265	1 783 228	509 457
1.a.	úroky z finančného prenájmu	2			
1.b.	iné úroky	3	2 581 265	1 783 228	509 457
2.	Výnosy z prenájmu	4			
3.	Výnosy z podielových listov	5			
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	6	2 433 629	3 117 092	3 146 233
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	7			
a.	Náklady na predané nehnuteľností	8			
6./b.	Zisk alebo strata z cenných papierov	9	458 434	133 166	190 683
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	5 473 328	5 033 486	3 846 373
e.	Transakčné náklady	13	8 282	2 129	900
f.	Náklady na odplaty a provízie	14	60 128	1 182	115 699
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	15	5 404 918	5 030 175	3 729 774
g.	Náklady na financovanie fondu	16	0	0	0
g.1.	náklady na úroky	17	0	0	0
g.2.	výsledok zaistenia úrokov	18			
g.3.	náklady na dane a poplatky	19			
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde	20	5 404 918	5 030 175	3 729 774
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	21	147 738	116 909	66 530
i.	Náklady na odplatu za správu fondu	22	2 217 530	1 754 766	998 588
j.	Náklady na audit účtovnej závierky	23	12 331	10 829	6 913
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	24	3 027 319	3 147 671	2 657 743

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	663 957 €

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 Office real estate fund 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 Office real estate fund 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 58,04% 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.

**Office real estate fund 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 Office real estate fund 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 nesprávosti, 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 nesprávosti, 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 obídienie 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 UDVA č. 990

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

k 31.12.2020

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 ☒ 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

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:

18. FEB. 2021

Schválená dňa:

22. APR. 2021

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti

Názov spravovaného fondu

S Ú V A H A
k 31.12.2020
v eurách

2

ÚČ FONDNEH 1-02

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	.									

Označenie	POLOŽKA	31.12.2020	31.12.2019
a	b	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	663 957	247 412
1.	Krátkodobé úvery	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov	-	16 600
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	214 629	173 263
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	449 328	57 549
II.	Vlastné imanie	177 152 893	135 825 028
9.	Podielové listy, z toho	177 152 893	135 825 028
a)	fondy z ocenenia	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovného obdobia	3 027 319	3 147 671
	Pasíva spolu	177 816 850	136 072 440

ÚČ FONDNEH 2-02

Názov spravovaného fondu

[illegible]

Ozna - čenie	POLOŽKA	31.12.2020	31.12.2019
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	2 581 265	1 783 228
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	2 581 265	1 783 228
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	-	-
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoloč.	2 433 629	3 117 092
5.	Výnosy z predaja nehnuteľnosti	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	-	-
6./c.	Čistý zisk / strata z cenných papierov	458 434	133 166
7./d.	Čistý zisk / strata z devíz	-	-
8./e.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	-	-
I.	Výnos z majetku vo fonde	5 473 328	5 033 486
f.	Transakčné náklady	(8 282)	(2 129)
g.	Náklady na odplatu a provízie	(60 128)	(1 182)
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	5 404 918	5 030 175
h.	Náklady na financovanie fondu	-	-
h.1.	náklady na úroky	-	-
h.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
h.3.	náklady na dane a poplatky	-	-
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde	5 404 918	5 030 175
i.	Náklady na odplatu za služby depozitára	(147 738)	(116 909)
j.	Náklady na odplatu za správu fondu	(2 217 530)	(1 754 766)
k.	Náklady na audit účtovnej závierky	(12 331)	(10 829)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	3 027 319	3 147 671

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

účtovnej závierky zostavenej
k 31.12.2020
v eurách

A. Všeobecné informácie o fonde

1. **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.

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	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, Sokolovská 700/113 a, 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 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	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

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 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 nehnuteľnosti.

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	2020	2019
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	2 581 265	1 783 228
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(234 430)	3 461 018
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(2 416 794)	(1 874 986)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	48 912	77 879
5.	Výnosy z dividend (+)	3 064	4 698
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	4 141	4 534
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 (-)	(15 301 566)	(9 552 498)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(12 331)	(10 829)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	(20 030)	23 281
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzkov na zrážkovú daň z príjmov (+)	87	7 149
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(15 347 682)	(6 076 526)
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	1 800 000	(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 (+/-)	2 644 811	(5 671 419)
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	4 444 811	(40 694 861)
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované podielové listy/príspevky sporiteľov (+)	74 790 547	57 806 051
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(36 490 001)	(12 211 316)
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 (+)	370 693	(2 033 473)
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	38 671 239	43 561 262
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.	27 768 368	(3 210 125)
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.	42 520 305	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.

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	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	74 790 547	57 806 051
2.	Zisk alebo strata fondu	3 027 319	3 147 671
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	(36 490 001)	(12 211 316)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	41 327 865	48 742 406
A.	Čistý majetok na konci obdobia	177 152 893	135 825 028
a)	Počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	16 248 385 562	12 725 597 551
b)	Hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,010903	0,010673

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	31.12.2020	31.12.2019
1.	EUR	76 319 883	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	76 319 883	75 686 254

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	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	479 260	479 260
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	26 026 608	28 671 419
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	26 505 868	29 150 679

Číslo riadku	6.II.EUR Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2020	31.12.2019
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	401 014	401 014
3.	Do šiestich mesiacov	78 246	78 246
4.	Do jedného roku	23 000 000	-
5.	Do dvoch rokov	3 026 608	23 000 000
6.	Do piatich rokov	-	5 671 419
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	26 505 868	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	31.12.2020	31.12.2019
1.	PL otvorených podielových fondov	10 877 759	11 766 966
1.1.	nezaložené	10 877 759	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	10 877 759	11 766 966

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2020	31.12.2019
1.	EUR	10 877 759	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	10 877 759	11 766 966

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	-	2 020 600
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	21 055 074	1 151 637
7.	Nad päť rokov	537 961	1 544 367
	Spolu	21 593 035	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	31.12.2020	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	9 013 188	-
6.	Do piatich rokov	12 041 886	2 159 652
7.	Nad päť rokov	537 961	536 352
	Spolu	21 593 035	4 716 604

Číslo riadku	8.III.EUR Dlhopisy	31.12.2020	31.12.2019
a.	bez kupónov	-	-
a.1.	nezaložené	-	-
a.2.	založené v repoobchodoch	-	-
a.3.	založené	-	-
b.	s kupónmi	21 593 035	4 716 604
b.1.	nezaložené	21 593 035	4 716 604
b.2.	založené v repoobchodoch	-	-
b.3.	založené	-	-
	Spolu	21 593 035	4 716 604

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	42 520 305	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	42 520 305	14 751 937
6.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	42 520 305	14 751 937

LEI

ÚČ FOND 3 - 02

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.

Pasíva

8. Ostatné záväzky

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	31.12.2020	31.12.2019
1.	Preddavky na predajné ceny PL	374 446	3 753
2.	Záväzok voči PABK	41 879	34 334
3.	Záväzok voči audítorskej spoločnosti	7 399	10 829
4.	Záväzok voči DÚ	8 721	8 633
5.	Záväzky nevyfaktúrované	16 883	-
	Spolu	449 328	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	2020	2019
1.	Bežné účty	-	4 913
2.	Termínované vklady	9 788	4 303
3.	Dlhové cenné papiere	625 209	92 592
4.	Pôžičky v realitných spoločnostiach	1 946 268	1 681 420
	Spolu	2 581 265	1 783 228

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	3 525 033	3 162 546
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	3 525 033	3 162 546

Číslo riadku	4.II. Náklady z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	2020	2019
1.	EUR	1 091 404	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	1 091 404	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	2020	2019
1.	Akcie	3 064	-
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	3 471	(14 908)
4.	Podielové listy	451 899	148 074
	Spolu	458 434	133 166

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

Číslo riadku	f. - g. Bankové poplatky a iné poplatky	2020	2019
1.	Bankové poplatky	(58 330)	(887)
2.	Burzové poplatky	-	-
3.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	(1 798)	(295)
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	(8 282)	(2 129)
5.	Poplatky za vypracovanie znaleckých posudkov	-	-
	Spolu	(68 410)	(3 311)

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.

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	-	-
9.	Cenné papiere nadobudnuté zabezpečovacím prevodom práva	-	-
10.	Práva k cudzím veciam a právam	-	-
11.	Hodnoty odovzdané do úschovy a na uloženie	108 790 677	92 169 824
12.	Hodnoty odovzdané do správy	-	-
13.	Hodnoty v evidencii	-	-
	Iné aktíva spolu	108 790 677	92 169 824

Označenie	POLOŽKA	31.12.2020	31.12.2019
a	b	1	2
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 so spriaznenými osobami

Realitné spoločnosti:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2020	31.12.2019
	Majetok		
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	76 319 883	75 686 254
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	10 877 759	10 312 362
	Závazky		
8.	Ostatné záväzky	374 446	3 753
	Výkaz ziskov a strát	2020	2019
6./c	Čistý zisk/strata z cenných papierov	415 397	204 524

Poštová Banka, a.s.:

Číslo riadku	Súvaha	31.12.2020	31.12.2019
	Majetok		
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	41 520 315	4 751 937
	Závazky		
8.	Ostatné záväzky	41 879	34 334
	Výkaz ziskov a strát	2020	2019
1.	Výnosy z úrokov	-	4 913
g.	Náklady na odplaty a provízie	(58 620)	(1 054)
i.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(147 738)	(116 909)

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	214 629	173 263
	Výkaz ziskov a strát	2020	2019
j.	Náklady na odplaty za správu fondu	(2 217 530)	(1 754 766)

LEI

ÚČ FOND 3 - 02

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.

J&T FINANCE GROUP SE a ostatné spriaznené spoločnosti:

Číslo riadku			
	Výkaz ziskov a strát	2020	2019
1.	Výnosy z úrokov	5 575	43 097
6./c	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	(650)	(12 664)

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.