



Realitný plus o. p. f.

365.invest, správ. spol., a.s.

**Ročná správa o hospodárení s vlastným majetkom
v podielovom fonde
k 31.12.2022**

1. Stav majetku v podielovom fonde

a) prevoditeľné cenné papiere	125 577 536 €
1. akcie	110 968 950 €
2. dlhopisy	3 907 994 €
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:	10 700 592 €
3.1 cenné papiere subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	10 700 592 €
4. iné cenné papiere	0 €
b) nástroje peňažného trhu	28 061 541 €
c) účty v bankách	6 687 844 €
1. bežný účet	4 682 192 €
2. vkladové účty	2 005 652 €
d) iný majetok	0 €
e) celková hodnota majetku	160 326 921 €
f) záväzky	2 864 328 €
g) čistá hodnota majetku	157 462 593 €

2. Počet podielov v podielovom fonde

Počet podielov podielového fondu v obehu: 13 938 003 928

3. Čistá hodnota podielu

Čistá hodnota podielu v EUR: 0,011297

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	114 876 944 €
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	10 700 592 €
i) iný majetok neuvedený v písmenách a) až h)	6 687 844 €

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	SK4000016580	Pro Partners Holding VI	Dlhopis	EUR	3 907 994	2,44%	SK	Finančné pomocné inštitúcie
2	QSP0608R01SK	Dlhopisový krátkodobý o.p.f. - PPSS	Podielový fond	EUR	5 988 792	3,74%	SK	Finančné pomocné inštitúcie
3	QSP0617R01SK	KLM real estate fund o.p.f. - PPSS	Podielový fond	EUR	4 711 800	2,94%	SK	Finančné pomocné inštitúcie
4	MUKPNPRR0032	INVEST 29 - Westend Square a.s.	Majetkové účasti v reálnych spol.	EUR	42 770 758	26,68%	SK	Nefinančné spol.
5	MUKPNPRR0004	Dúbravská a.s.	Majetkové účasti v reálnych spol.	EUR	14 566 409	9,09%	SK	Nefinančné spol.
6	MUKPNPRR0014	FORESPO DUNAJ 2, a.s.	Majetkové účasti v reálnych spol.	EUR	18 557 541	11,57%	SK	Nefinančné spol.
7	MUKPNPRR0054	INGOS PROJEKT a.s.	Majetkové účasti v reálnych spol.	EUR	5 980 408	3,73%	SK	Nefinančné spol.
8	MUKPNPRR0106	REAL TN, s.r.o.	Majetkové účasti v reálnych spol.	EUR	7 671 956	4,79%	SK	Nefinančné spol.
9	MUKPNPRR0085	Marissa Yellow, a.s.	Majetkové účasti v reálnych spol.	CZK	21 421 878	13,36%	CZ	Nefinančné spol.
		Účty v bankách			6 687 844	4,17%		
		Pohľadávky			0	0,00%		
		Závazky			2 864 328	1,79%		

5. Údaje o vývoji majetku

Zoznam spoločností, ktoré zapríčinili zníženie majetku vo fonde z dôvodu zmien kurzov cenných papierov	
ISIN / KÓD	Názov cenného papiera
SKRS35836954	INVEST 26 - Westend Court a.s.
SK4000016580	Pro Partners Holding VI

Vývoj majetku	Objem EUR
a) výnosy z akcií	
b) straty z akcií	
c) výnosy z dlhopisov	61 000
d) straty z dlhopisov	271 654
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:	546 463
ea) výnosy z cenných papierov subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	546 463
f) straty z cenných papierov iných štandardných fondov, z cenných papierov iných európskych štandardných fondov, z cenných papierov iných otvorených špeciálnych fondov alebo straty z cenných papierov iných zahraničných subjektov kolektívneho investovania, z toho:	1 630 578
fa) straty z cenných papierov subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	1 630 578
g) výnosy z iných cenných papierov	11 008 042
h) straty z iných cenných papierov	3 124 245
i) výnosy z nástrojov peňažného trhu	
j) straty z nástrojov peňažného trhu	
k) výnosy z vkladových a bežných účtov	4 310
l) straty z vkladových a bežných účtov	
m) výnosy z operácií s derivátmi	4 444 239
n) straty z operácií s derivátmi	9 534 567
o) výnosy z devízových operácií	1 728 698
p) straty z devízových operácií	985 275
q) kapitálové výnosy	2 190 065
r) iné výnosy	128
s) výdavky na správu	2 666 931
t) výdavky na depozitára	242 270
u) iné výdavky a poplatky	364 147
v) čistý výnos	1 163 278
w) výplaty podielov na zisku	
x) znovu investované výnosy	1 163 278
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	8 817 672
z) zvýšenie hodnoty akcií alebo zníženie hodnoty akcií	
aa) náklady spojené s obchodovaním majetku v podielovom fonde	39 935
ab) iné zmeny, ktoré sa týkajú majetku alebo záväzkov v podielovom fonde	

6. Údaje o zmenách v stave portfólia od 01.01.2022 do 31.12.2022

Zmena v stave portfólia	Zmena v EUR
Stav CP k 1.1.2022	123 951 026
Prírastky	45 319 200
Úbytky	43 692 691
Stav CP k 31.12.2022	125 577 536

7. Súvaha a Výkaz ziskov a strát, Porovnávací tabuľka

Realitný plus o. p. f.	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
a) celková čistá hodnota majetku	157 462 593		178 719 281		177 152 893	
b) čistá hodnota podielu	0,011297		0,011045		0,010903	
c) počet podielov v obehu	13 938 003 928		16 181 723 868		16 248 385 562	
	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	19 701 603	1 802 024 389	34 817 830	3 203 350 233	71 642 875	6 623 106 402
e) počet vyplatených podielov a suma, za ktorú boli vyplatené	44 006 453	4 045 744 329	35 560 739	3 270 011 927	33 342 329	3 100 318 391

Výkaz o aktívach a pasívach špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

v eurách

Ozna- čenie	Položka	Č.r.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
a	b	c	1	2	3
x	AKTÍVA	x	x	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	1	155 644 729	150 716 202	135 296 545
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	2			
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	3	110 968 950	93 957 104	76 319 883
3.	Obstaranie nehnuteľností	4			
4.	Investície do nehnuteľností	5			
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	6			
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	7	28 061 541	26 765 156	26 505 868
a)	<i>krátkodobé</i>	8		542 548	705 868
b)	<i>dlhodobé</i>	9	28 061 541	26 222 608	25 800 000
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	10	10 700 592	17 402 693	10 877 759
8.	Dlhopisy	11	3 907 994	12 591 229	21 593 035
a)	<i>bez kupónov</i>	12			
b)	<i>s kupónmi</i>	13	3 907 994	12 591 229	21 593 035
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	14	2 005 652	20	0
10.	Obrátené repoobchody	15			
11.	Deriváty	16			
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	17	4 682 192	28 919 617	42 520 305
12.	Penazne prostriedky a ekvivalenty penazných prostriedkov	18	4 682 192	27 843 380	42 520 305
13.	Ostatný majetok	19		1 076 237	0
	Aktiva spolu	20	160 326 921	179 635 819	177 816 850

Ozna- čenie	POLOŽKA	Č.r.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
a	b	c	1	2	3
x	PASÍVA	x	x	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	21	2 864 328	916 538	663 957
1.	Krátkodobé úvery	22			
2.	Závazky z vrátenia podielov	23		1 700	
3.	Deriváty	24			
4.	Repoobchody	25			
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	26	220 627	249 421	214 629
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	27			
a)	<i>krátkodobé</i>	28			
b)	<i>dlhodobé</i>	29			
7.	Hypotekárne úvery	30			
8.	Ostatné záväzky	31	2 643 701	665 417	449 328
II.	Vlastné imanie	32	157 462 593	178 719 281	177 152 893
9.	Podielové listy, z toho	33	157 462 593	178 719 281	177 152 893
a)	<i>fondy z ocenenia</i>	34			
b)	<i>zisk alebo strata za účtovné obdobie</i>	35	3 048 161	2 309 297	3 027 319
	Pasíva spolu	36	160 326 921	179 635 819	177 816 850

Výkaz o výnosoch a nákladoch špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

v eurách

Označenie	POLOŽKA	Č.r.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
a	b	c	1	2	3
1.	Výnosy z úrokov	1	2 197 095	2 588 259	2 581 265
1.a.	úroky z finančného prenájmu	2			
1.b.	iné úroky	3	2 197 095	2 588 259	2 581 265
2.	Výnosy z prenájmu	4			
3.	Výnosy z podielových listov	5			
4.	výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	6	9 765 961	-527 321	2 433 629
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	7			
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	8			
6./b.	Zisk alebo strata z cenných papierov	9	-1 294 770	2 135 216	458 434
7./c.	Čistý zisk alebo strata z devíz	10	743 423	334 459	
8./d.	Čistý zisk alebo strata z predaja iného majetku	11	-5 090 328	1 225 728	
I.	Výnos z majetku vo fonde	12	6 321 381	5 756 341	5 473 328
e.	Transakčné náklady	13	2 040	14 629	8 282
f.	Náklady na odplaty a provízie	14	346 173	231 642	60 128
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	15	5 973 168	5 510 070	5 404 918
g.	Náklady na financovanie fondu	16			
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	5 973 168	5 510 070	5 404 918
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	21	242 270	235 561	147 738
i.	Náklady na odplatu za správu fondu	22	2 666 931	2 952 346	2 217 530
j.	Náklady na audit účtovnej závierky	23	15 806	12 866	12 331
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	24	3 048 161	2 309 297	3 027 319

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	0 €
Celkové záväzky	2 864 328 €

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

365.invest, správ. spol., a.s. ako správca otvoreného podielového fondu si v priebehu roka 2022 neuplatňovala žiadne hlasovacie práva spojené s cennými papiermi v majetku podielového fondu.

Osobitné údaje

Správca vypočítava celkové riziko týkajúce sa finančných derivátov, ktorému je podielový fond vystavený, ako dodatočné riziko a pákový efekt, ktoré sú generované používaním finančných derivátov, a to vrátane CP obsahujúcich derivát, t.j. záväzkovým prístupom. Správca riadi riziko týkajúce sa finančných derivátov, ktorému je podielový fond vystavený, prostredníctvom identifikácie, merania a sledovania uvedeného rizika využívajúc metódy a postupy záväzkového prístupu, pri dodržaní pravidiel obmedzenia a rozloženia rizika podľa zákona a štatútu fondu. Celkové riziko týkajúce sa finančných derivátov (v prepočte na hodnotu podkladových nástrojov týchto derivátov) nesmie prekročiť čistú hodnotu majetku v podielovom fonde.

Spoločnosť pri správe majetku v podielových fondoch využíva finančné deriváty len za účelom efektívneho riadenia investícií v majetku podielového fondu, pri dodržaní všetkých zákonných a štatutárnych limitov. Pozície vo finančných derivátoch sa konvertujú na ekvivalentné pozície v ich podkladových nástrojoch, podľa charakteru príslušných finančných derivátov. V sledovanom období roka 2022 neboli pri správe majetku fondu využívané žiadne futures kontrakty.

Údaje o zásadách odmeňovania

a)	v tis. €
Celková výška odmeňovania	1 432
Fixná zložka	1 187
Pohyblivá zložka	245

b)

Celková suma odmeňovania vrcholového manažmentu a zamestnancov, ktorých práca má významný vplyv na rizikový profil fondu: 674 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. Zákonníkom 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:

- 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;

- 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 háarku; hodnotiacim obdobím je jeden kalendárny rok, v rámci ktorého sa zohľadňuje splnenie cieľov spoločnosti a zároveň jeho pracovný výkon;

Realitný plus o. p. f.

365.invest, správ. spol., a.s.

- 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 2022 a konštatovala, že zásady odmeňovania nepodnecovali k prijímaniu neopodstatnených rizík pre spoločnosť ani spravované fondy.

e) V priebehu roka 2022 neboli prijaté závažné zmeny zásad odmeňovania.