

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA  
K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE A  
VÝROČNEJ SPRÁVE  
A  
VÝROČNÁ SPRÁVA**

za obdobie od 01.01.2020 – 31.12.2020

z auditu účtovnej závierky

správcovskej spoločnosti - akciovej spoločnosti

**PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ.spol. a.s.  
Bratislava**

## **SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**

pre akcionárov, dozornú radu a predstavenstvo akciovej spoločnosti  
**PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ.spol. a.s.**

### **Správa z auditu účtovnej závierky**

#### *Názor*

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ.spol. a.s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje výkaz finančnej situácie k 31. decembru 2020, výkaz komplexného výsledku, výkaz zmien vo vlastnom imaní a výkaz peňažných tokov 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 Spoločnosti k 31. decembru 2020 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou („IFRS EU“).

#### *Základ pre názor*

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „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 audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

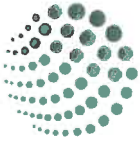
#### *Kľúčové záležitosti auditu*

Neidentifikovali sme žiadne kľúčové záležitosti auditu, ktoré by sme mali uviesť v našej správe.

#### *Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku*

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

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti 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 Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

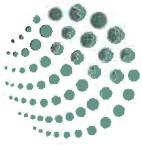
Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

#### *Zodpovednosť audítorskej spoločnosti za audit účtovnej závierky*

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských 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 zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán 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 spochybníť schopnosť Spoločnosti 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 Spoločnosť 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 spravovaním 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.

## **Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov**

### *Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe*

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a zváženie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Zvážili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

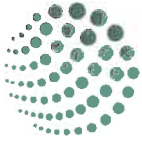
- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2020 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

*Ďalšie oznamovacie povinnosti podľa nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu*

### Vymenovanie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní valným zhromaždením spoločnosti dňa 25. septembra 2020. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme neboli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 1 rok.



Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre výbor pre audit Spoločnosti, ktorú sme vydali v ten istý deň, ako je dátum vydania tejto správy.

Neaudítorské služby

Spoločnosti sme neposkytovali zakázané neaudítorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od spoločnosti.

Okrem služieb štatutárneho auditu sme Spoločnosti a podnikom, v ktorých mala spoločnosť rozhodujúci vplyv, neposkytli žiadne iné služby.

Piešťany, 22. apríla 2021

VGD SLOVAKIA s. r. o.  
Moskovská 13  
811 08 Bratislava  
Obchodný register, zložka 74698/B  
Licencia SKAU č. 269



Zodpovedný audítor  
Bart Waterloos  
Licencia UDVA č. 1029

**Výročná správa**  
**2020**

**PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.**

## Obsah

<b>1. Príhovor predstavenstva Správcovskej spoločnosti .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Základné údaje o Správcovskej spoločnosti.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Informácie o vývoji Správcovskej spoločnosti.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Informácie o predpokladanom budúcom vývoji Správcovskej spoločnosti .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.....</b>	<b>6</b>
<b>7. Informácie o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky.....</b>	<b>6</b>
<b>8. Organizačné zložky v zahraničí .....</b>	<b>6</b>
<b>9. Návrh na vysporiadanie straty za rok 2020 .....</b>	<b>6</b>
<b>10. Informácie podľa § 20 ods.9 Zákona o účtovníctve.....</b>	<b>6</b>
<b>11. Kľúčové finančné ukazovatele.....</b>	<b>6</b>
<b>Príloha č.1 - Účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2020 .....</b>	<b>7</b>

## 1. Príhovor predstavenstva Správcovskej spoločnosti

Vážení obchodní partneri, potenciálni investori a kolegovia,

dovoľte mi predložiť Vám historicky prvú Výročnú správu spoločnosti PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s..

Založenie správcovskej spoločnosti je prirodzeným krokom v napĺňaní našej misie zvýšiť dostupnosť kvalitných investičných príležitostí pre investorov. Investujeme spolu s našimi klientami. Vzťahy chceme budovať na dlhodobej spolupráci a dôvere. Víziou je patriť medzi lídrov v oblasti poskytovania investičných služieb a prinášať klientom tie najefektívnejšie riešenia, ktoré ponúkajú svetové finančné trhy.

Rok 2020 sa v PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s. niesol najmä v duchu príprav na splnenie prísnych požiadaviek regulátora, ako aj založenia a rozbehu spoločnosti z obchodného, personálneho a operačného hľadiska. Náročné obdobie ovplyvnené pandemiou koronavírusu prinieslo neistotu do života každého z nás, biznis nevynímajúc. O to viac úsilia sme museli pri našej práci vynaložiť. Naša vytrvalosť a odhodlanosť bola na konci dňa odmenená udelením povolenia NBS na vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov.

V roku 2021 budeme usilovne pracovať na rozvoji spoločnosti vo všetkých oblastiach, spustení našej vlajkovej lode a zároveň prvom fonde v ponuke Správcovskej spoločnosti, ktorým bude realitný fond PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.. Nehnutelnosti sú vzhľadom na historický vývoj u Slovákov ako investícia veľmi obľúbené. Čoraz viac z nich si v časoch nízkych úrokových sadzieb a vysokej inflácie potrebu investovania uvedomuje, avšak častokrát nevedia ako na to. V Správcovskej spoločnosti im v tom chceme podať pomocnú ruku.

Za ostatné obdobie sa nám podarilo prejsť obrovskú cestu, avšak veľa práce je ešte pred nami. Nemôžeme si dovoliť stagnovať, chceme sa neustále posúvať vpred. Dôvera sa veľmi ťažko buduje, avšak rýchlo stráca.

Na záver mi dovoľte sa v mene predstavenstva poďakovať najmä internému tímu Správcovskej spoločnosti za ich odhodlanie a vynaloženú prácu, ako aj všetkým, ktorí sú akýmkoľvek spôsobom súčasťou príbehu PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s..

S úctou

V Bratislave dňa, 20.4.2021

  
Jakub Rosa  
člen predstavenstva



## 2. Základné údaje o Správcovskej spoločnosti

---

**PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.**  
(ďalej len „Správcovská spoločnosť“)

---

IČO: 53 068 351

Sídlo: Slávičie údolie 106,  
Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 02

Telefón: +421 2/62 802 736

Email: info@partnersasset.sk

Vznik spoločnosti: 6.5.2020

Základné imanie: 125 000 EUR

Vlastné imanie: 129 006 EUR

Depozitár: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IČO Depozitára: 00 151 653

Audítor: VGD SLOVAKIA s. r. o.

IČO Audítora: 36 254 339

---

Akcionár spoločnosti: PARTNERS GROUP HOLDING, a. s. (100%)

---

---

**Predstavenstvo:**

Ing. Juraj Juras                      predseda predstavenstva

Ing. Bohuslav Benedek            člen predstavenstva

Ing. Martin Čája                    člen predstavenstva

---

**Dozorná rada:**

Ján Müller                            predseda dozornej rady

Ing. Marcel Komanický            člen dozornej rady

Ing. Pavol Šulej                    člen dozornej rady

---

### 3. Informácie o vývoji Správcovskej spoločnosti

Správcovská spoločnosť bola založená dňa 27. novembra 2019 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 6. mája 2020.

Hlavnou činnosťou Správcovskej spoločnosti je vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov podľa §27 zákona č. 203/2011 Z.z. zákona o kolektívnom investovaní a v znení neskorších predpisov na základe povolenia NBS č. sp.: NBS1-000-044-808 k č.z.: 100-000-248-602 zo dňa 8. septembra 2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14. septembra 2020.

Správcovská spoločnosť nemá k 31. decembru 2020 vytvorený alternatívny investičný fond a ani zahraničný alternatívny investičný fond. Žiadosť o udelenie povolenia na vytvorenie verejného špeciálneho fondu nehnuteľností podala Správcovská spoločnosť v decembri 2020, aktuálne je žiadosť v stave posudzovania Národnou bankou Slovenska. Podrobnejšie informácie o pripravovanom fonde sú uvedené v prílohe č. 1 tejto Výročnej správy - Účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2020, v bode 1 „Všeobecné informácie“.

Majetok investorov bude od Správcovskej spoločnosti oddelený a uschovaný u nezávislého depozitára, ktorý koná výlučne v záujme investorov. Depozitárom fondu bude Slovenská sporiteľňa, a.s..

Správcovská spoločnosť ako účtovná jednotka nebola v roku 2020 vystavená žiadnym významným rizikám alebo neistotám, vyplývajúcim z jej vlastnej činnosti. Riziká sú uvedené v prílohe č. 1 tejto Výročnej správy - Účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2020, v bode 15 „Riziká“.

Činnosť Správcovskej spoločnosti je v súlade s príslušnými zákonmi a neovplyvňuje negatívnym spôsobom životné prostredie. Správcovská spoločnosť nepredpokladá v súvislosti so svojou činnosťou možnosť negatívneho dopadu na zamestnanosť.

### 4. Informácie o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

K dátumu zostavenia tejto Výročnej správy nenastali žiadne iné udalosti ako tie, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1 tejto Výročnej správy - Účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2020, v bode 18 „Udalosti po konci účtovného obdobia“.

### 5. Informácie o predpokladanom budúcom vývoji Správcovskej spoločnosti

Správcovská spoločnosť predpokladá, že v druhom kvartáli roku 2021 jej bude Národnou bankou Slovenska udelené povolenie na vytvorenie a spravovanie verejného špeciálneho fondu PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s. a bude tak môcť začať prevádzkovať činnosť, na ktorú má licenciu od Národnej banky Slovenska.

**6. Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja**

Správčovská spoločnosť v roku 2020 nevynaložila žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja z dôvodu odlišného predmetu činnosti, nesúvisiaceho s uvedenou oblasťou.

**7. Informácie o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky**

Správčovská spoločnosť v roku 2020 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, ani dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

**8. Organizačné zložky v zahraničí**

Správčovská spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

**9. Návrh na vysporiadanie straty za rok 2020**

Valné zhromaždenie Správčovskej spoločnosti schválilo preúčtovanie straty Správčovskej spoločnosti vykázananej za rok 2020 vo výške 8.494 EUR po zdanení na účet neuhradenej straty minulých období.

**10. Informácie podľa § 20 ods.9 Zákona o účtovníctve**

Spoločnosť je subjektom verejného záujmu, ale nezverejňuje informácie podľa § 20 ods. 9 Zákona o účtovníctve z dôvodu neprekročenia stanoveného počtu zamestnancov.

**11. Kľúčové finančné ukazovatele**

<b>Výkaz o finančnej situácii</b>	<b>31.12.2020 (v EUR)</b>
Aktíva	182 590
Závazky	53 584
Vlastné imanie	129 006
<b>Výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku</b>	<b>31.12.2020 (v EUR)</b>
Čisté náklady z úrokov	(182)
Všeobecné prevádzkové náklady	58 744
Zisk po zdanení	(8 494)

**Príloha č.1 - Účtovná zvierka za rok končiaci sa 31. decembra 2020**

**PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.**

Účtovná závierka za rok končiaci sa  
31. decembra 2020  
pripravená v súlade s Medzinárodnými štandardmi  
pre finančné výkazníctvo v znení prijatom  
Európskou úniou

## Obsah

<b>Výkaz o finančnej situácii</b> .....	3
<b>Výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku</b> .....	4
<b>Výkaz zmien vo vlastnom imaní</b> .....	5
<b>Výkaz peňažných tokov</b> .....	6
<b>Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2020</b> .....	7

## Výkaz o finančnej situácii

za rok končiaci sa 31. decembra 2020

(v EUR)	Pozn.	31.12.2020	06.05.2020
<b>Aktíva</b>			
Peniaze a peňažné ekvivalenty	4.1.	123 194	137 500
Dlhodobý nehmotný majetok	4.2.	1 860	-
Dlhodobý hmotný majetok	4.3.	35 671	-
Odložená daňová pohľadávka	4.12.	1 847	-
Ostatné aktíva	4.4.	20 018	-
<b>Aktíva spolu</b>		<b>182 590</b>	<b>137 500</b>
<b>Vlastné imanie a záväzky</b>			
<b>Záväzky</b>			
Obchodné záväzky	4.5.	5 383	-
Ostatné záväzky	4.6.	48 201	-
<b>Záväzky spolu</b>		<b>53 584</b>	<b>-</b>
<b>Vlastné imanie</b>			
Základné imanie	4.7.	125 000	125 000
Zákonný rezervný fond	4.7.	12 500	12 500
Zisk/strata bežného účtovného obdobia		(8 494)	-
<b>Vlastné imanie spolu</b>		<b>129 006</b>	<b>137 500</b>
<b>Vlastné imanie a záväzky spolu</b>		<b>182 590</b>	<b>137 500</b>

Spoločnosť vykázala v porovnateľnom období hodnoty z otváracej súvahy pri svojom vzniku.

Poznámky na stranách 7 až 21 sú neoddeliteľnou súčasťou účtovnej závierky.

## Výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku za rok končiaci sa 31. decembra 2020

<i>(v EUR)</i>	<i>Pozn.</i>	<i>31.12.2020</i>
Úrokové náklady		(182)
<b>Čisté náklady z úrokov</b>	4.8.	<b>(182)</b>
Náklady na poplatky a provízie		(25)
<b>Čistý zisk/(strata) z poplatkov a provízií</b>	4.9.	<b>(25)</b>
Všeobecné prevádzkové náklady	4.10.	(58 744)
Ostatné prevádzkové výnosy/(náklady)	4.11.	48 610
<b>Zisk pred zdanením</b>		<b>(10 341)</b>
Daň z príjmov	4.12.	1 847
<b>Zisk po zdanení</b>		<b>(8 494)</b>

Správcovská spoločnosť nemala k 31.12.2020 ostatný komplexný zisk alebo stratu.

Poznámky na stranách 7 až 21 sú neoddeliteľnou súčasťou účtovnej závierky.



## Výkaz zmien vo vlastnom imaní

### za rok končiaci sa 31. decembra 2020

(v EUR)	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Nerozdelený zisk minulých období	Spolu
<b>Stav k 6. máju 2020</b>	-	-	-	-
Zvýšenie základného imania	125 000	-	-	125 000
Zvýšenie zákonného rezervného fondu	-	12 500	-	12 500
Zisk/(Strata) bežného obdobia	-	-	(8 494)	(8 494)
<b>Stav k 31. decembru 2020</b>	<b>125 000</b>	<b>12 500</b>	<b>(8 494)</b>	<b>129 006</b>

Poznámky na stranách 7 až 21 sú neoddeliteľnou súčasťou účtovnej závierky.

## Výkaz peňažných tokov

### za rok končiaci sa 31. decembra 2020

<i>(v EUR)</i>	<b>31.12.2020</b>
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením (+/-)	(10 341)
<b>Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmu</b>	<b>5 398</b>
Odpisy dlhodobého hmotného majetku (+)	786
Zmena stavu rezerv (+/-)	4 767
Zmena stavu časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	(337)
Úroky účtované do nákladov (+)	182
<b>Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti</b>	<b>(4 943)</b>
Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (+/-)	(19 680)
Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	13 058
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)</b>	<b>(11 565)</b>
Výdavky na zaplatené úroky (-)	(182)
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>(11 747)</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>	
Výdavky na obstaranie nehmotného majetku (-)	(1 860)
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>(1 860)</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>	
Zvýšenie základného imania (+)	125 000
Zvýšenie zákonného rezervného fondu (+)	12 500
Lízingové splátky - istina (-)	(699)
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>136 801</b>
Čisté zvýšenie alebo zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-)	123 194
<b>Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia</b>	<b>0</b>
<b>Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia</b>	<b>123 194</b>

Poznámky na stranách 7 až 21 sú neoddeliteľnou súčasťou účtovnej závierky.

## **Poznámky k účtovnej zavierke k 31. decembru 2020**

### **1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**

Správcovská spoločnosť PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s. (ďalej len „správcovská spoločnosť“) so sídlom Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava, IČO 35068351, DIČ 2121257589, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 7098/B, bola založená dňa 27. novembra 2019 a svoju činnosť vykonáva v súlade s ustanoveniami zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o kolektívnom investovaní“). Do Obchodného registra bola zapísaná dňa 6. mája 2020.

Hlavnou činnosťou správcovskej spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra je:

1. vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov,
2. v rámci spravovania alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov:
  - a) administrácia, ktorou sa rozumejú činnosti podľa § 27 ods. 2 písm. b) zákona o kolektívnom investovaní vo vzťahu k alternatívnym investičným fondom a zahraničným alternatívnym investičným fondom,
  - b) distribúcia cenných papierov a majetkových účastí alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov,
  - c) činnosti súvisiace s aktívami alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu, a to služby nevyhnutné na splnenie povinnosti pri správe majetku alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu, správa zaradení, činnosti správy nehnuteľnosti, poradenstvo podnikom o kapitálovej štruktúre, priemyselnej stratégii a súvisiacich otázkach, poradenstvo a služby týkajúce sa zlúčení a kúpy podnikov a iné služby spojené so správou alternatívneho investičného fondu alebo zahraničného alternatívneho investičného fondu a spoločnosti a iných aktív, do ktorých tento fond investoval.

Správcovská spoločnosť vykonáva svoju činnosť na území Slovenskej republiky.

Správcovská spoločnosť je oprávnená vytvárať a spravovať alternatívne investičné fondy a zahraničné alternatívne fondy na základe povolenia NBS č. sp.: NBS1-000-044-808 k č.z.: 100-000-248-602 zo dňa 8.9.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.9.2020.

Správcovská spoločnosť k 31. decembru 2020 nemá vytvorený alternatívny fond, a ani zahraničný alternatívny investičný fond.

Správcovská spoločnosť podala žiadosť o vytvorenie fondu v decembri 2020, aktuálne je žiadosť posudzovaná Národnou bankou Slovenska.

Názov podielového fondu bude PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.. Skrátený názov fondu bude PARTNERS Fond realitných investícií.

Fond bude vytvorený ako verejný špeciálny podielový fond nehnuteľností a bude mať formu otvoreného podielového fondu.

Fond bude určený pre vyváženého investora, ktorý má záujem v strednodobom alebo dlhodobom horizonte zhodnocovať finančné prostriedky prostredníctvom realitného trhu ako aj dynamického investora, ktorý hľadá diverzifikáciu svojho portfólia o alternatívnu zložku v podobe realít.

Fond bude akumuláčnym fondom, t. j. výnosy z majetku vo Fonde sa zahŕňajú do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov. Výnosy z majetku vo Fonde sú tvorené najmä z čistých kapitálových ziskov z obchodovania s cennými papiermi a nástrojmi peňažného trhu, dividend z akcií, fondov, kurzových ziskov, úrokových

výnosov z dlhových cenných papierov, úrokov z bežných a vkladových účtov, čistých výnosov z derivátových operácií, z čistých ziskov z priamych realitných investícií vo Fonde, výnosových úrokov z pôžičiek, ako aj z ďalších čistých výnosov prijatých na peňažný účet Fondu súvisiacich s nakladaním s majetkom vo Fonde. Ich výšku Správcovská spoločnosť zisťuje z účtovných dokladov a výpisov z bežného účtu fondu.

Cieľom Správцovskej spoločnosti pri správe fondu bude dosahovanie zhodnotenia podielového listu fondu a maximalizáciu majetku fondu participáciou na vývoji realitného sektora v odporúčanom investičnom horizonte uvedenom v Predajnom prospekte a Kľúčových informáciách pre investorov a pri primeranej miere rizika v mene EUR.

Zameraním investičnej politiky Fondu bude investovať zhromaždené peňažné prostriedky najmä do rôznych priamych ako aj nepriamych realitných aktív spĺňajúcich podmienky Zákona o kolektívnom investovaní, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností a v menšej miere do doplnkových aktív podľa zákona. Priamymi realitnými aktívami sa rozumejú investície do nehnuteľností vrátane príslušenstva na účely ich nadobudnutia, správy a/alebo predaja a to buď priamo do majetku fondu alebo prostredníctvom nadobudnutia majetkovej účasti v Realitných spoločnostiach do majetku fondu, ktoré sú pri riadnom hospodárení spôsobilé prinášať pravidelný a dlhodobý výnos v podobe inkasovania vo forme nájomného, ale aj iných nepravidelných výnosov, alebo sú spôsobilé priniesť zisk zo zhodnotenia a predaja v prospech majetku Fondu. Nepriamymi realitnými aktívami sa rozumejú najmä investície do prevoditeľných cenných papierov, podielových listov otvorených fondov, cenných papierov iných štandardných fondov, európskych štandardných fondov a cenných papierov otvorených špeciálnych fondov a zahraničných subjektov kolektívneho investovania, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností. Doplnkovými aktívami sa rozumejú najmä vklady na bežných účtoch a na vkladových účtoch so splatnosťou na požiadanie alebo s lehotou splatnosti do 12 mesiacov, nástroje peňažného trhu, prevoditeľné cenné papiere, podielové listy otvorených fondov, cenných papierov iných štandardných fondov, európskych štandardných fondov a cenných papierov otvorených špeciálnych fondov a zahraničných subjektov kolektívneho investovania (fondy krátkodobých investícií, peňažného trhu, akciové, dlhopisové, zmiešané, špeciálne a alternatívne fondy) a finančné deriváty.

Majetok investora bude od správcovskej spoločnosti oddelený a uschovaný u nezávislého depozitára, ktorý koná výlučne v záujme investorov. Depozitárom Fondu bude Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava 832 37, Slovenská republika, IČO:00 151 653, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 601/B.

Správcovská spoločnosť nie je spoločníkom v žiadnej obchodnej spoločnosti.

Valné zhromaždenie správcovskej spoločnosti schválilo spoločnosť VGD SLOVAKIA s. r. o., ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci sa 31. decembra 2020.

Členovia predstavenstva správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2020:

<b>Predstavenstvo</b>	
Predseda	Ing. Juraj Juras, od 6.5.2020
Podpredseda	Ing. Bohuslav Benedek, od 6.5.2020
Člen	Mgr. Martin Čája, od 6.5.2020

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2020:

<b>Dozorná rada</b>	
Predseda	Ján Müller, od 6.5.2020
Člen	Ing. Marcel Komanický, od 6.5.2020
Člen	Ing. Pavol Šulej, od 6.5.2020

K 31.12.2020 bola jediným akcionárom správcovskej spoločnosti spoločnosť PARTNERS GROUP HOLDING SK, a. s., Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.

## **2. ZÁKLAD ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Táto účtovná zvierka je riadna účtovná zvierka správcovskej spoločnosti. Zostavenie tejto účtovnej závierky správcovskej spoločnosti je v Slovenskej republike v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“). Podľa § 17a) zákona o účtovníctve sa od správcovskej spoločnosti vyžaduje, aby pripravovala svoju účtovnú zvierku a výročnú správu podľa osobitných predpisov - Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1606/2002 z 19. júla 2002 o uplatňovaní medzinárodných účtovných noriem (Mimoriadne vydanie Ú. v. EÚ, kap. 13/zv. 29; Ú. v. ES L 243, 11. 9. 2002) v znení nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 297/2008 z 11. marca 2008 (Ú. v. EÚ L 97, 9. 4. 2008) a Nariadenia Komisie (ES) č. 1126/2008 z 3. novembra 2008, ktorým sa v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1606/2002 prijímajú určité medzinárodné účtovné štandardy (Ú. v. EÚ L 320, 29. 11. 2008) v platnom znení (IFRS).

Účtovná zvierka správcovskej spoločnosti za finančný rok 2020 bola vypracovaná v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (International Financial Reporting Standards, ďalej len „IFRS“) v znení prijatom orgánmi Európskej únie (ďalej len „EÚ“) za predpokladu, že spoločnosť bude schopná pokračovať v nepretržitej činnosti. Správcovská spoločnosť nezaznamenala významný vplyv Covid19 na schopnosť spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

### **Štandardy a interpretácie platné v bežnom období**

Štandardy, zmeny štandardov a interpretácie k vydaným štandardom, ktoré sú prvýkrát platné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2020, avšak nemajú významný dopad na účtovnú zvierku spoločnosti:

IAS/IFRS/IFRIC	Názov	Platné pre účtovné obdobie začínajúce k alebo po dátume
Koncepčný rámec	Novela koncepčného rámca (vydané 29. marca 2018)	1. január 2020
IFRS 3	Dodatky k IFRS 3 Podnikové kombinácie (vydané 22. októbra 2018)	1. január 2020
IAS 1 a IAS 8	Dodatky k IAS 1 a IAS 8: Definícia pojmu významný (vydané 31. októbra 2018)	1. január 2020
IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7	Dodatky k IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Reforma referenčnej úrokovej sadzby (vydané 26. septembra 2019)	1. január 2020

Štandardy, zmeny štandardov a interpretácie k existujúcim štandardom, ktoré boli vydané a sú platné pre účtovné obdobie začínajúce sa 1. januára 2020, avšak EU posunula ich platnosť pre účtovné obdobia začínajúce neskôr alebo na neurčito:

IAS/IFRS/IFRIC	Názov	Platné pre účtovné obdobie začínajúce k alebo po dátume
IFRS 14	IFRS 14 Časové rozlíšenie pri cenovej regulácii	EK sa rozhodla nezačať schvaľovací proces pre tento prechodný štandard, kým nebude vydané definitívne znenie štandardu.

Štandardy, zmeny štandardov a interpretácie k existujúcim štandardom, ktoré boli vydané, ale sú platné až pre účtovné obdobia začínajúce 1. júna 2020 alebo neskôr. Niektoré z nich ešte neboli prijaté EU. Spoločnosť v súčasnosti posudzuje dopad týchto zmien na svoju účtovnú závierku:

IAS/IFRS/IFRIC	Názov	Platné pre účtovné obdobie začínajúce k alebo po dátume
IFRS 16	Dodatky k IFRS 16: COVID-19 - zľavy súvisiace s prenájmom (vydané 28. máj 2020)	1.júna 2020
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16	Dodatky k IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16: Reforma referenčnej úrokovej sadzby – fáza 2 (vydané 27. augusta 2020)	1.januára 2021
IFRS 3	Dodatky k IFRS 3 Podnikové kombinácie (vydané 14.mája 2020)	1.januára 2022
IAS 16	Dodatky k IAS 16 Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia (vydané 14.mája 2020)	1.januára 2022
IAS 37	Dodatky k IAS 37 Rezervy, podmienené záväzky a podmienené aktíva (vydané 14.mája 2020)	1.januára 2022
Rôzne štandardy	Projekt vylepšenia Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo, cyklus 2018 – 2020 (vydané 14.mája 2020)	1.januára 2022
IFRS 17	Poistné zmluvy	1. január 2023
IAS 1	Dodatky k IAS 1: vykazovanie krátkodobých a dlhodobých záväzkov v účtovnej závierke (vydané 23. januára 2020)	1. január 2023
IFRS 10 a IAS 28	Predaj alebo vklad majetku medzi investorom a jeho pridruženým podnikom alebo spoločným podnikom	IASB ešte nestanovil dátum účinnosti

Táto účtovná závierka bola zostavená na princípe časového rozlíšenia t. j. vplyv transakcií a ostatných udalostí sa vykazuje do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia za predpokladu, že správcovská spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

Účtovná závierka bola vypracovaná na základe ocenenia v historických cenách.

Hodnoty položiek účtovnej závierky sú uvedené v celých eurách (v EUR), pokiaľ nie je uvedené inak. Sumy v zátvorkách predstavujú záporné hodnoty.

### ***Hlavné odhady a predpoklady***

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje, aby vedenie správcovskej spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na účtovné hodnoty aktív a pasív a na vykazované sumy aktív a pasív a dohadných aktívnych a pasívnych položiek k dátumu účtovnej závierky, ako aj na vykazované sumy výnosov a nákladov počas vykazovaného obdobia. Budúce zmeny ekonomických podmienok, podnikateľských stratégií, regulačných opatrení, účtovných pravidiel resp. iných faktorov, môžu zapríčiniť, že sa skutočné výsledky môžu od týchto odhadov líšiť.

## **3. HLAVNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY**

### ***Peniaze a peňažné ekvivalenty***

Peniaze a peňažné ekvivalenty pozostávajú z peňažnej hotovosti, zostatkov na bežných a vkladových účtoch správcovskej spoločnosti so splatnosťou do troch mesiacov a z cenín.

### ***Dlhodobý nehmotný majetok***

Dlhodobý nehmotný majetok sa vykazuje v obstarávacej cene zníženej o oprávky spolu s kumulovanými stratami zo zníženia hodnoty. Výška odpisov sa počíta pomocou metódy rovnomerných odpisov podľa odhadovanej doby použiteľnosti. Predpokladaná doba používania sú 4 roky.

Súčasťou obstarávacej ceny je aj neuplatnená DPH.

Metódy odpisovania, doba použiteľnosti a zostatkové hodnoty sú prehodnocované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

K dátumu zostavenia účtovnej závierky správcovská spoločnosť posudzuje účtovnú hodnotu nehmotného majetku, aby určila, či existujú náznaky, že hodnota daného majetku sa znížila. V prípade ak by k zníženiu hodnoty došlo, príslušný majetok sa preцени na jeho realizovateľnú hodnotu.

### ***Lízingy***

Spoločnosť prijala účtovný štandard IFRS 16, ktorý nahrádza štandard IAS 17 Lízingy a súvisiace interpretácie. Štandard odstraňuje súčasný duálny model účtovania u nájomcu. Namiesto toho vyžaduje, aby spoločnosti vykázali väčšinu nájmov v súvahe podľa jednotného modelu, eliminujúc rozlišovanie medzi operatívnym a finančným lízingom.

Podľa IFRS 16 zmluva je nájom, alebo obsahuje nájom, ak prenáša právo kontrolovať používanie identifikovaného majetku počas určitého obdobia za protihodnotu. Pri takýchto zmluvách nový model vyžaduje, aby nájomca ako majetok vykázal právo používania (right of use) a záväzok z lízingu. Právo používania sa odpisuje a záväzok sa úročí. Toto bude mať za následok vyššie náklady u väčšiny lízingov hneď na začiatku, aj keď nájomca platí konštantné ročné nájomné. Pre ocenenie záväzkov z nájmu (určenie súčasnej hodnoty lízingových platieb), ktoré boli predtým vykazané ako operatívny prenájom, Správcovská spoločnosť používa priemernú váženú diskontnú sadzbu (stanovenú ako prírastkovú výpožičkovú mieru nájomcu) vo výške 2,47 % v závislosti od typu práva na používanie.

### ***Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky***

Pohľadávky z obchodného styku sa oceňujú pri prvotnom zaúčtovaní reálnou hodnotou a následne sa oceňujú v umorovanej hodnote metódou efektívnej úrokovej miery. V prípade sporných a pochybných pohľadávok sa vytvorí opravná položka.

### ***Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky***

Záväzky z obchodného styku sú prvotne vykázané v reálnej hodnote a následne sa oceňujú v umorovanej hodnote metódou efektívnej úrokovej miery.

### ***Rezervy***

Správcovská spoločnosť tvorí rezervy ak má záväzok (právny alebo podmienený), ktorý je výsledkom minulých udalostí, a je pravdepodobné, že na vyrovnanie týchto záväzkov bude treba úbytok zdrojov predstavujúcich ekonomický prínos, a ak je možné urobiť spoľahlivý odhad výšky záväzku. Hodnota rezerv na záväzky sa vykazuje ako náklad a pasívum.

Akákoľvek strata súvisiaca so zaúčtovaním rezervy na záväzky sa vykazuje vo výkaze súhrnných ziskov a strát za dané obdobie.

### ***Opravné položky***

Správcovská spoločnosť k dátumu zostavenia účtovnej závierky posudzuje, či nedošlo k okolnostiam, ktoré by indikovali zníženie hodnoty aktív. V prípade, že správcovská spoločnosť identifikuje zníženie hodnoty aktíva, vytvára k takému aktívu opravnú položku.

Správcovská spoločnosť k 31. decembru 2020 netvorila opravné položky na zníženie hodnoty aktív.

### ***Zdaňovanie a odložená daň***

Daň z príjmov správcovskej spoločnosti z výsledkov hospodárenia bežného roka zahŕňa splatnú a odloženú daň.

Splatná daň z príjmov sa vypočíta v súlade s predpismi platnými v Slovenskej republike na základe výsledkov vykázaných vo výkaze súhrnných ziskov a strát vypracovanom podľa IFRS. Účtuje sa do nákladov správcovskej spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a vypočíta zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu, daňových úľav a umorenia straty. Daňový záväzok sa uvádza po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré správcovská spoločnosť uhradila v priebehu roka.

Odložená daň z príjmov sa vykazuje pomocou súvahovej metódy pri vzniku dočasných rozdielov medzi daňovou hodnotou aktív alebo pasív a ich účtovnou hodnotou na účely finančného výkazníctva. Na určenie odloženej dane z príjmov sa používajú daňové sadzby platné v období, kedy sa očakáva realizácia odloženej dane. Odložená daňová pohľadávka sa vykazuje v prípade, keď je pravdepodobné, že v budúcnosti bude k dispozícii zdaniteľný zisk, s ktorým možno daňovú pohľadávku zúčtovať.

Spoločnosť nie je platcom dane z pridanej hodnoty, z tohto dôvodu si neuplatňuje DPH. O neuplatnenej DPH účtuje do nákladov, resp. do obstarávacej ceny.



**Účtovanie výnosov a nákladov**

Náklady na poplatky a provízie predstavujú bankové poplatky.

Ostatné výnosy a náklady sa vykazujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

**Sociálne zabezpečenie**

Správcovská spoločnosť odvádza príspevky do zdravotných poisťovní a do sociálnej poisťovne vo výške zákonných sadzieb platných počas roka, ktoré sa vypočítajú zo základu hrubej mzdy. Náklady na sociálne zabezpečenie sú zaúčtované do obdobia, v ktorom sú zúčtované príslušné mzdy. Správcovská spoločnosť netvorí iné poisťné fondy pre zamestnancov.

**4. OSTATNÉ POZNÁMKY****1. Peniaze a peňažné ekvivalenty**

Štruktúra peňazí a peňažných ekvivalentov bola k 31. decembru 2020 takáto:

<b>(v EUR)</b>	<b>31.12.2020</b>
Bežné účty	122 711
Pokladnica	483
<b>Spolu</b>	<b>123 194</b>

Správcovská spoločnosť má zriadený bežný účet v Slovenskej sporiteľni, a. s. so sídlom Tomášikova 48, Bratislava.

**2. Dlhodobý nehmotný majetok**

Zhrnutie pohybov dlhodobého nehmotného majetku počas roka 2020:

<b>(v EUR)</b>	<b>Stav k 6.5.2020</b>	<b>Prírastky</b>	<b>Úbytky</b>	<b>Zostatok k 31.12.2020</b>
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	-	1 860	-	1 860
<b>Obstarávacia cena spolu</b>	<b>-</b>	<b>1 860</b>	<b>-</b>	<b>1 860</b>
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>-</b>	<b>1 860</b>	<b>-</b>	<b>1 860</b>

Správcovská spoločnosť eviduje na účte obstarania výdavky súvisiace s realizáciou webovej stránky. K 31.12.2020 nebol majetok zaradený do používania.

**3. Dlhodobý hmotný majetok**

Zhrnutie pohybov dlhodobého hmotného majetku počas roka 2020:

<i>(v EUR)</i>	<i>Stav k 6.5.2020</i>	<i>Prírastky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Zostatok k 31.12.2020</i>
Právo na používanie – IFRS 16	-	36 457	-	36 457
<b>Obstarávacía cena spolu</b>	-	<b>36 457</b>	-	<b>36 457</b>
Právo na používanie – IFRS 16	-	(786)	-	(786)
<b>Oprávky spolu</b>	-	<b>(786)</b>	-	<b>(786)</b>
<b>Zostatková hodnota</b>	-	<b>35 671</b>	-	<b>35 671</b>

Pre právo na používanie majetku v nájme (right of use) vid' bod 17 poznámok.

**4. Ostatné aktíva**

<i>(v EUR)</i>	<i>31.12.2020</i>
Pohľadávky z obchodného styku	19 000
Iné pohľadávky	681
Náklady budúcich období	337
<b>Spolu</b>	<b>20 018</b>

Položka „Iné pohľadávky“ predstavuje mylné platby.

**5. Obchodné záväzky**

<i>(v EUR)</i>	<i>31.12.2020</i>
Obchodné záväzky	5 383
<b>Spolu</b>	<b>5 383</b>

**6. Ostatné záväzky**

<i>(v EUR)</i>	<i>31.12.2020</i>
Závazok z nevyplatených miezd	3 726
Nevyčerpané dovolenky	1 239
Ostatné záväzky voči zamestnancom	171
Záväzky voči poisťovniam	2 485
Daň z príjmov fyzických osôb	702
Rezerva na audit	2 988
Záväzky z prenájmu	35 758
Sociálny fond	9
Ostatné záväzky	1 123
<b>Spolu</b>	<b>48 201</b>

Štruktúra záväzkov podľa lehoty splatnosti je k 31.12.2020 nasledovná:

<i>(v EUR)</i>	<b>31.12.2020</b>
Záväzky do lehoty splatnosti	53 584
<b>Spolu</b>	<b>53 584</b>

<i>(v EUR)</i>	<b>31.12.2020</b>
Záväzky s lehotou splatnosti do 1 roka	21 245
Záväzky s lehotou splatnosti od 1 roka do 5 rokov	14 543
Záväzky s lehotou splatnosti nad 5 rokov	17 796
<b>Spolu</b>	<b>53 584</b>

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu:

<i>(v EUR)</i>	<b>2020</b>
<b>Stav k 6.5.2020</b>	-
Tvorba sociálneho fondu	120
Použitie sociálneho fondu	111
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>9</b>

Zostatok sociálneho fondu je zahrnutý v súvahe v položke „Ostatné záväzky“.

## 7. *Vlastné imanie*

Základné imanie správcovskej spoločnosti pozostáva k 31. decembru 2020 zo 100 akcií, pričom nominálna hodnota jednej akcie je 1 250,00 EUR. K 31. decembru bola jediným vlastníkom všetkých akcií spoločnosť PARTNERS GROUP HOLDING SK, a. s., Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, ktorá má zároveň 100% podiel na hlasovacích právach. Základné imanie je splatené v plnej výške.

Správcovská spoločnosť tiež uskutočnila peňažný vklad v sume 12 500 EUR do zákonného rezervného fondu. Tento fond predstavuje povinný rezervný fond pri založení spoločnosti.

## 8. *Čisté náklady z úrokov*

<i>(v EUR)</i>	<b>2020</b>	
	<i>Výnosy</i>	<i>Náklady</i>
Úrokové a podobné výnosy/(náklady)	-	(182)
<b>Čisté náklady z úrokov</b>	-	<b>(182)</b>

Úrokové a podobné náklady predstavujú úroky z lízingu budovy a parkovacieho miesta.

## 9. *Čistý zisk/(strata) z poplatkov a provízií*

Správcovská spoločnosť v roku 2020 pripravovala spustenie alternatívneho fondu „PARTNERS Fond realitných investícií, o.p.f., PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.“. Aktívne ešte nespravovala zverené finančné prostriedky a nevznikol jej nárok na poplatky za správu. Zahájenie činnosti a prvé výnosy z poplatkov za správu sa očakávajú v druhej polovici roku 2021.

(v EUR)	2020	
	Výnosy	Náklady
Bankové poplatky	-	(25)
<b>Čistý zisk/(strata) z poplatkov a provízií</b>	-	<b>(25)</b>

**10. Všeobecné prevádzkové náklady**

(v EUR)	2020
<b>Osobné náklady</b>	<b>30 195</b>
Mzdové náklady	20 889
Náklady na sociálne zabezpečenie	7 353
Ostatné sociálne náklady	714
Rezerva na nevyčerpanú dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	1 239
<b>Ostatné všeobecné prevádzkové náklady</b>	<b>28 549</b>
Spotreba materiálu	152
Služby	27 029
z toho: nájomné	1 343
poradenstvo	6 600
účtovné služby	4 368
služby personálnej agentúry	4 968
audit	4 980
ostatné služby	4 770
Odpisy dlhodobého hmotného majetku	786
Dane a poplatky	582
<b>Spolu</b>	<b>58 744</b>

K 31. decembru 2020 bol fyzický stav zamestnancov 2, z toho vedúci 2.

Správcovská spoločnosť využíva služby audítorskej spoločnosti VGD Slovakia s. r. o. na overenie individuálnej účtovnej závierky vo výške 4.980 Eur. VGD Slovakia s. r. o. neposkytovala správcovskej spoločnosti iné služby.

**11. Ostatné prevádzkové výnosy/(náklady)**

(v EUR)	2020
Ostatné prevádzkové náklady	(390)
Ostatné prevádzkové výnosy	49 000
<b>Spolu</b>	<b>48 610</b>

Výnosové položky predstavujú konzultačné a analytické služby.

**12. Daň z príjmu a odložená daň**

Štruktúra dane z príjmu k 31. decembru 2020:

(v EUR)	2020
Splatný daňový náklad	-
Odložený daňový (náklad) / výnos	1 847
<b>Spolu</b>	<b>1 847</b>

V roku 2020 je pre právnické osoby stanovená sadzba dane z príjmov 21 %.

Výpočet základu dane z príjmov právnických osôb k 31. decembru 2020:

(v EUR)	2020	21%
<b>Hospodársky výsledok pred zdanením</b>	<b>(10 341)</b>	<b>(2 172)</b>
Vplyv pripočítateľných položiek	9 009	1 892
Vplyv odpočítateľných položiek	-	-
<b>Základ dane alebo daňová strata</b>	<b>(1 332)</b>	<b>(280)</b>
Splatná daň		-
Odložená daň		1 847
<b>Daň z príjmov spolu</b>		<b>1 847</b>

Štruktúra odloženej daňovej pohľadávky a daňového záväzku k 31. decembru 2020 a prehľad o zmenách v bežnom období:

(v EUR)	2020
<b>Odložený daňový (záväzok) / pohľadávka k 1. januáru 2020</b>	-
Účtované voči výkazu ziskov a strát v roku 2020	1 847
<b>Odložený daňový (záväzok) / pohľadávka k 31. decembru 2020</b>	<b>1 847</b>

Výpočet odloženého daňového záväzku / pohľadávky k 31. decembru 2020:

(v EUR)	2020
Účtovná zostatková cena majetku	35 671
Účtovná hodnota záväzku z lízingu	35 758
Rozdiel	(87)
Náklady uznateľné po zaplatení	8 882
<b>Základ odloženej dane</b>	<b>8 795</b>
Sadzba dane podľa § 15 zákona o dani z príjmov (v %)	21
<b>Odložený daňový (záväzok) / pohľadávka</b>	<b>1 847</b>

Správcovská spoločnosť vykázala odloženú daňovú pohľadávku k 31. decembru 2020 vo výške 1 847 EUR, pretože v roku 2021 a v nasledujúcich obdobiach očakáva kladný výsledok hospodárenia, voči ktorému bude možné odloženú daňovú pohľadávku uplatniť.

### 13. Podmieneny majetok a záväzky

Nakoľko mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

K 31. decembru 2020 správcovská spoločnosť neidentifikovala žiadny podmienený majetok a podmienené záväzky.

### 14. Riadenie kapitálu

Prostredníctvom riadenia kapitálu správcovská spoločnosť zabezpečuje dostatočnosť zdrojov na výkon svojej činnosti, maximalizáciu návratnosti investícií akcionárov a vytvára finančnú stabilitu správcovskej spoločnosti.

Kapitálové požiadavky platné pre skupinu určuje a sleduje príslušný regulačný orgán. V rámci uplatňovania kapitálových požiadaviek regulačný orgán od skupiny vyžaduje, aby dodržiavala predpísaný pomer celkového kapitálu k rizikovo váženým aktívam. Skupina si udržiava silnú kapitálovú bázu, aby si zachovala dôveru investorov, veriteľov a klientov, a zároveň ďalej rozvíjala svoje podnikanie v budúcnosti. Zároveň zohľadňuje vplyv úrovne kapitálu na návratnosť prostriedkov akcionárov a potrebu udržiavať rovnováhu medzi vyššími výnosmi, ktoré by boli možné pri vyššej zadlženosti, a výhodami a bezpečnosťou vyplývajúcimi zo zdravej kapitálovej pozície.

Regulačný orgán od skupiny vyžaduje, aby správcovská spoločnosť udržiavala primeraný objem kapitálu, pričom je vystavená riziku, že nebude mať dostatok kapitálových prostriedkov, aby splnila minimálne kapitálové požiadavky regulátora. Minimálny požadovaný kapitál skupiny sa počíta v súlade s požiadavkami regulačného úradu na primeranosť vlastných zdrojov správcovskej spoločnosti podľa príslušných ustanovení zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní (ďalej len „Zákon“).

Počas účtovného obdobia skupina minimálnu požadovanú úroveň primeranosti vlastných zdrojov plnila. Vlastné zdroje správcovskej spoločnosti sú podľa aktuálneho znenia Zákona primerané, ak nie sú nižšie ako:

- a) súčet 125 000 EUR a 0,02% z hodnoty spravovaného majetku prevyšujúcej 250 000 000 EUR; táto suma sa ďalej nezvyšuje, ak dosiahne 10 000 000 EUR, ak ide o správcovskú spoločnosť s povolením podľa §28 Zákona;
- b) súčet 125 000 EUR a 0,02% z hodnoty majetku v alternatívnych investičných fondoch alebo zahraničných alternatívnych investičných fondoch spravovaných správcovskou spoločnosťou prevyšujúcej 250 000 000 EUR; táto suma sa ďalej nezvyšuje, ak dosiahne 10 000 000 EUR, ak ide o správcovskú spoločnosť s povolením podľa §28a Zákona;
- c) jedna štvrtina priemerných všeobecných prevádzkových nákladov správcovskej spoločnosti za predchádzajúci kalendárny rok; ak správcovská spoločnosť vznikla pred menej ako jedným rokom, jedna štvrtina hodnoty všeobecných prevádzkových nákladov uvedených v jej obchodnom pláne;
- d) suma potrebná na pokrytie potenciálnych rizík profesijnej zodpovednosti za škody vyplývajúce zo zanedbania odbornej starostlivosti pri správe alternatívnych investičných fondov alebo zahraničných alternatívnych investičných fondov vypočítaná podľa osobitného predpisu.

### 15. Riziká

**Riziko likvidity** - riziko, že sa pozície v majetku Spoločnosti nebudú môcť predať, zlikvidovať alebo uzatvoriť za obvyklých podmienok, pri primeraných nákladoch a cene a za dostatočne krátky čas, čím sa ohrozi schopnosť fondov a správcovskej spoločnosti splniť včas dohodnuté záväzky.

<i>Aktíva</i>	<b>31.12.2020</b>
Peniaze peňažné ekvivalenty	123 194

**Kreditné riziko** - riziko, že dlžník, emitent alebo iná zmluvná protistrana nedodrží svoj záväzok podľa dohodnutých podmienok, v dôsledku čoho dôjde k finančnej alebo inej strate.

Spoločnosť má vedený bežný účet v Slovenskej sporiteľni, a. s., ktorá má zverejnený rating od spoločnosti Moody's na úrovni A1 / P-1 (riziko protistrany - dlhodobé/krátkodobé).

**Operačné riziko** - riziko priamych alebo nepriamych strát pre Spoločnosť, vyplývajúcich z nevhodných alebo chybných vnútorných procesov/postupov, zlyhania ľudského faktora, zlyhania používaných systémov alebo z externých udalostí.

Cieľom riadenia operačného rizika je efektívne znížiť / eliminovať výskyt a dopad udalostí operačného rizika a zároveň splniť všetky požiadavky, ktoré na Spoločnosť v tejto oblasti kladie regulátor.

Súčasťou operačného rizika je aj právne riziko. Právne riziko je riziko, že právne chyby v dokumentácií spôsobia finančnú stratu alebo stratu kreditu Spoločnosti. Riziko vyplývajúce najmä z nevykonalnosti zmlúv, hrozby neúspešných súdnych konaní alebo rozsudkov s negatívnym vplyvom na Spoločnosť. Spoločnosť rieši právne riziko ex-ante analýzou danej jurisdikcie, zmluvného práva, pričom spolupracuje s renomovanou advokátskou kanceláriou, poradcami. Dôležitou otázkou je úprava a vynútenie si zápočtu v budúcnosti vzniknutých pohľadávok z nedodržania zmluvných podmienok voči ktorejkoľvek majetkovo a personálne prepojenej osobe, ovládanej osobe.

Najdôležitejším článkom v celom systéme riadenia operačných rizík je prevencia, ktorej cieľom je minimalizovať udalosti operačných rizík ako z hľadiska ich kvantity, tak závažnosti ich dopadov do hospodárenia spoločnosti. Všetky aktivity a procesy pred ich zavedením do praxe musia byť formálne odsúhlasené a musí byť dostatočne definovaný popis činností, zodpovedností a právomocí pracovníkov, kontrolných a reportovacích mechanizmov. Kvalita týchto atribútov je jedným z hlavných spôsobov ošetrovania operačných rizík.

## **16. Transakcie so spriaznenými stranami**

Spriaznené osoby podľa definície v IAS 24 sú najmä:

a) osoba alebo blízky rodinný príslušník tejto osoby sú spriaznené vo vzťahu k správcovskej spoločnosti, ak táto osoba:

- ovláda alebo spoluovláda správcovskú spoločnosť,
- má podstatný vplyv na správcovskú spoločnosť alebo
- je členom kľúčového riadiaceho personálu správcovskej spoločnosti alebo jej materskej spoločnosti.

b) účtovná jednotka je spriaznená so správcovskou spoločnosťou, ak platí ktorákoľvek z týchto podmienok:

- účtovná jednotka a správcovská spoločnosť sú členmi tej istej skupiny (to znamená, že každá materská spoločnosť, dcérska spoločnosť a sesterská spoločnosť sú navzájom spriaznené),
- účtovná jednotka je pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom správcovskej spoločnosti (alebo pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom člena skupiny, ktorej členom je správcovská spoločnosť),
- účtovná jednotka a správcovská spoločnosť sú spoločnými podnikmi tej istej tretej strany,
- účtovná jednotka je spoločným podnikom tretej strany a správcovská spoločnosť je pridruženou spoločnosťou tej istej tretej strany,
- účtovnú jednotku ovláda alebo spoluovláda osoba uvedená v písm. a) a

- osoba, ktorá ovláda alebo spoluovláda správcovskú spoločnosť, má podstatný vplyv na účtovnú jednotku alebo je členom kľúčového riadiaceho personálu účtovnej jednotky (alebo materskej spoločnosti tejto účtovnej jednotky).

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

V rámci bežnej činnosti vstupuje správcovská spoločnosť do viacerých transakcií so spriaznenými stranami. Transakcie sa uskutočnili za bežných podmienok a vzťahov a za trhové ceny.

Štruktúra aktív a pasív vo vzťahu k spriazneným stranám k 31. decembru 2020:

<i>(v EUR)</i>	<b>PARTNERS GROUP SK s.r.o.</b>	<b>PARTNERS GLOBE, s.r.o.</b>	<b>Spolu</b>
<b>Aktíva</b>			
Obchodné pohľadávky	19 000	-	19 000
Ostatné aktíva	469	12	481
<b>Aktíva spolu</b>	<b>19 469</b>	<b>12</b>	<b>19 481</b>
<b>Závazky</b>			
Obchodné záväzky	11	-	11
Závazky z nájmu IFRS16	35 758	-	35 758
<b>Závazky spolu</b>	<b>35 769</b>	<b>-</b>	<b>35 769</b>

Štruktúra výnosov a nákladov správcovskej spoločnosti vo vzťahu k spriazneným stranám počas roka 2020:

<i>(v EUR)</i>	<b>PARTNERS GROUP SK s.r.o.</b>	<b>PARTNERS GLOBE, s.r.o.</b>	<b>Spolu</b>
Aktivácia dlhodobého hmotného majetku – IFRS16 (Right of use)	36 457	-	<b>36 457</b>
Obstaranie dlhodobého nehmotného majetku	144	-	<b>144</b>
Úrokové náklady – IFRS16	(182)	-	<b>(182)</b>
Všeobecné prevádzkové náklady	(3 043)	(213)	<b>(3 256)</b>
Ostatné prevádzkové výnosy	49 000	-	<b>49 000</b>

Výnosové položky transakcií so spriaznenými stranami predstavujú konzultačné a analytické služby.

### **17. Nájmy – IFRS 16**

Spoločnosť má v nájme kancelárske priestory a parkovacie miesto na ulici Slávičie údolie v Bratislave. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú, do 31.5.2022, pričom pre účely IFRS 16 je predpokladaná doba nájmu 10 rokov, počas ktorej sa právo na používanie majetku v nájme (right of use) odpisuje do nákladov.

Závazky z nájmu sú vo Výkaze o finančnej situácii vykázané v rámci položky ostatných záväzkov.



**PARTNERS ASSET MANAGEMENT, správ. spol., a. s.**

**Účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2020**

pripravená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo v znení prijatom Európskou úniou

Prehľad záväzkov z nájmu podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>Lízingový záväzok</i>	<b>2020</b>
Menej ako jeden rok	3 419
Jeden až päť rokov	14 543
Viac ako päť rokov	17 796
<b>Spolu</b>	<b>35 758</b>

Nákladový úrok týkajúci sa záväzkov z nájmu vo výške 182 EUR je vykázaný v rámci položky Úrokové a podobné náklady vo výkaze ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku..

Platby za nájmy týkajúce sa istiny v priebehu účtovného obdobia vo výške 699 EUR sú vykázané v rámci tokov z finančnej činnosti v prehľade peňažných tokov, platby za úroky týkajúce sa záväzkov z nájmu vo výške 182 EUR sú vykázané v rámci tokov z prevádzkovej činnosti v prehľade peňažných tokov.


#### **18. Udalosti po konci účtovného obdobia**

Dňa 25. januára 2021 jediný akcionár správcovskej spoločnosti vytvoril kapitálový fond vo výške 200 000,- EUR, ktorý bol dňa 28. januára 2021 splatený. Zároveň rozhodol o zmene s predstavenstve správcovskej spoločnosti, členom predstavenstva sa stal Ing. Jakub Rosa a bol odvolaný člen predstavenstva Mgr. Martin Čája.

#### **19. Schválenie účtovnej uzávierky**

Táto účtovná závierka bola podpísaná a schválená na vydanie 29. marca 2021.

V mene predstavenstva podpísali:

  
Ing. Juraj Juras  
Predseda predstavenstva

  
Ing. Jakub Rosa  
člen predstavenstva