

GOLDISE Real Estate Fund, o.p.f.
GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA

zostavená za rok končiaci 31. decembra 2021

Obsah

ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI	1
OČAKÁVANÝ VÝVOJ FONDU	2
CIELE A METÓDY RIADENIA RIZIKA VO FONDE	3
ZÁKLADNÉ FINANČNÉ UKAZOVATELE FONDU	4
PRÍLOHY.....	6

GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f.

GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s.

sídlo: Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, IČO: 51 261 103, zapísaná v Obchodnom registri OS Bratislava I, odd.: Sa, vl.č.: 6695/B

VÝROČNÁ SPRÁVA za rok končiaci 31. decembra 2021

ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno správcovskej spoločnosti

GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s. (ďalej ako „správcovská spoločnosť“)

Právna forma

Akciová spoločnosť

Sídlo

Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, Slovenská republika

IČO

51 261 103

Vznik Fondu

Povolenie Národnej banky Slovenska (ďalej len „NBS“) na vytvorenie otvoreného špeciálneho fondu s názvom GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s. bolo udelené rozhodnutím NBS zo dňa 2. októbra 2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4. októbra 2019. Dátum vzniku Fondu, t.j. dátum vydania prvých podielových listov je 25. október 2019.

Akcionár

Arca Capital Finance Group, a.s., 100%

Predmet činnosti

- a) vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov podľa § 27 ods. 1 zákona o kolektívnom investovaní na základe povolenia udeleného Národnou bankou Slovenska. Spravovaním alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov sa podľa ust. § 27 ods. 4 zákona o kolektívnom investovaní rozumie riadenie investícií majetku alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu a riadenie rizík súvisiacich s týmito investíciami.
- b) ďalšie činnosti, ktoré môže správcovská spoločnosť podľa ust. § 27 ods. 5 zákona o kolektívnom investovaní dodatočne vykonávať v rámci spravovania alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu, ktorými sú:
 - i) administrácia, ktorou sa rozumejú činnosti podľa ust. § 27 ods. 2 písm. b) zákona o kolektívnom investovaní, a to vo vzťahu k alternatívnym investičným fondom a zahraničným alternatívnym investičným fondom,
 - ii) distribúcia cenných papierov a majetkových účastí alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov,
 - iii) činnosti súvisiace s aktívami alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu, a to služby nevyhnutné na splnenie povinností pri správe majetku alternatívneho investičného fondu alebo zahraničného alternatívneho investičného fondu, správa zariadení, činnosti správy nehnuteľností, 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 spoločností a iných aktív, do ktorých tento fond investoval.

Predstavenstvo

Členovia predstavenstva správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2021:

Predstavenstvo	
Predseda	Mgr. Peter Janiga
Člen	Mgr. Pavel Bodlák
Člen	Ing. Radko Semančík

Dozorná rada

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2021:

Dozorná rada
Ing. Rastislav Velič
Ing. Henrich Kiš
Ing. Miloš Krššák

Informácie o podielových fondoch

K 31. decembru 2021 Spoločnosť spravuje jeden podielový fond **GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f., GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s.** (ďalej len „Fond“ alebo skrátený názov Fondu „GOLDSIDE Real Estate Fund“). Fond má formu otvoreného podielového fondu a je vytvorený ako verejný špeciálny fond nehnuteľností.

Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Po 31. decembri 2021 do dňa zostavenia výročnej správy nenastali žiadne také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v tejto výročnej správe, okrem tých, ktoré sú zverejnené v účtovnej závierke Fondu za rok 2021 v poznámkach.

Kontakt

www.goldsidefunds.sk

Táto výročná správa bola zostavená podľa Zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

OČAKÁVANÝ VÝVOJ FONDU

Celková hodnota majetku podielového fondu GOLDSIDE Real Estate Fund, dosiahla ku koncu roka 2021 hodnotu takmer 9,9 mil EUR (k 31. decembru 2020: 10,4 mil. EUR). Fond dosiahol zhodnotenie jednotky podielového listu za rok 2021 vo výške 5,23% (za rok 2020: 4,62%). Ide o najvyššie zhodnotenie na slovenskom trhu spomedzi všetkých otvorených realitných fondov určených pre retail.

Koronavírus COVID – 19 mal najväčší vplyv na udalosti v roku 2021. Pandémia, jej šírenie a s tým súvisiace opatrenia na zamedzenie jej šírenia, ako aj dostupnosť očkovania budú významnými faktormi naďalej aj v roku 2022. Koronavírus okrem iného spôsobil, že mnoho zamestnancov pracuje z domu a takisto čiastočne zmenil naše návyky pri nakupovaní. Aj napriek tomu fond NOVA Real Estate, ktorého podiely vlastní GREF a ktorý má v portfóliu kancelárske budovy a retailové parky, dosiahol za posledných 12 mesiacov zhodnotenie 10,11% (2020: 5,5%). Ani na výrobnno-logistickú halu v Solčanoch vo vlastníctve Fondu nemal koronavírus negatívny vplyv. Nájomcovia budovy naďalej riadne uhrádzajú nájomné za prenájom budovy, navyše zvyšujú objem svojej výroby. S obomi nájomcami haly sú uzavreté nájomné zmluvy na obdobie 10 rokov.

Očakávame preto, že hodnota podielových listov bude ďalej rásť bez výrazných výkyvov aj v budúcom roku.

Na druhej strane pracujeme na rozširovaní predajnej siete a očakávame tak získanie nových podielnikov ako aj rast vkladov od existujúcich podielnikov. Spoločnosť zaznamenala výrazný pokrok v oblasti digitalizácie predajného procesu, čím bolo budúcim investorom umožnené investovať do podielových fondov cez platformu GOLDSIDE e-Zone jednoducho aj z pohodlia domova. Potenciál rastu vkladov potvrdzujú aj štatistiky NBS. Podľa nej, na vkladoch a bežných účtoch v bankách majú fyzické osoby uložených vyše 42 mld. EUR, pričom ich výnosy sa pohybujú len mierne nad nulou. Atraktívnou voľbou pre zhodnocovanie peňažných prostriedkov sa fond môže stať pre vyšší výnos v porovnaní s výnosmi dosahovaných na bankových účtoch a vkladoch. Zároveň ale pri nižšej volatilitate, respektíve vyššej predvídateľnosti v porovnaní s investovaním napríklad do akcií.

Cieľom pre rok 2022 bude po úspešnom ukončení zmeny akcionára správcovskej spoločnosti implementovať zmeny, ktoré so sebou prinesie nový majiteľ a ktoré povedú k výraznému nárastu spravovaného majetku.

CIELE A METÓDY RIADENIA RIZIKA VO FONDE

Cieľom riadenia rizika vo Fonde je monitorovanie dodržiavania investičnej stratégie a rizikového profilu Fondu v súlade so Zákonom č. 203/2011 o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj v súlade so štatútom Fondu a internými smernicami správcovskej spoločnosti.

Rizikový profil Fondu je definovaný v štatúte Fondu.

Cieľom investičnej politiky Fondu je podieľať sa na zhodnotení realitného sektora a dosiahnuť a zabezpečiť, v odporúčanom investičnom horizonte a pri primeranej miere rizika, pre podielnikov zhodnotenie majetku vo Fonde v mene EUR prostredníctvom investícií do príslušnej triedy aktív na realitnom trhu.

Zameraním investičnej stratégie a investičnej politiky je investovať zhromaždené peňažné prostriedky do rôznych typov aktív, hlavne však do nehnuteľností. Nehnuteľnosti správcovská spoločnosť Fondu nadobúda do Fondu predovšetkým nepriamo kúpou majetkových účastí v realitných spoločnostiach, ktoré vlastnia nehnuteľnosti alebo investuje peňažné prostriedky taktiež do iných aktív spĺňajúcich kritériá podľa Zákona, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností, ako aj do zahraničných subjektov kolektívneho investovania.

Investovaním do týchto aktív sa Fond vystavuje riziku realitného sektora, predstavujúceho najmä riziko zmeny hodnoty majetku vo Fonde v dôsledku zmeny hodnoty nehnuteľností. Na zmenu hodnoty nehnuteľností vplýva najmä zmena očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností, riziko neuzavretia nájomnej zmluvy, riziko uzatvorenia nájomnej zmluvy za iných podmienok ako boli uvažované pri uzatvorení kúpnej zmluvy, riziko, že celková výška nákladov na údržbu a opravu nehnuteľnosti bude iná ako výška uvažovaná pri uzatvorení kúpnej zmluvy alebo zmena trhových očakávaní ohľadom požadovaného výnosu z investície do realitných aktív.

Spoločnosť pri meraní, sledovaní a riadení rizík majetku Fondu využíva systémy a postupy sledovania trhovej hodnoty majetku (zákonné, štatutárne a interné limity) a rizikových ukazovateľov (ako napríklad durácia, priemerná splatnosť, výnos do splatnosti, volatilita hodnoty podielu).

VÝROČNÁ SPRÁVA za rok končiaci 31. decembra 2021

ZÁKLADNÉ FINANČNÉ UKAZOVATELE FONDU**SÚVAHA k 31. decembru 2021 – skrátená verzia**

POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Aktíva	x	x
Investičný majetok	9 129 285	10 170 202
Podiely v realitných spoločnostiach	1 959 546	1 729 486
Podielové listy	2 300 241	3 993 736
Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	4 869 498	4 446 980
<i>krátkodobé</i>	<i>474 315</i>	<i>51 797</i>
<i>dlhodobé</i>	<i>4 395 183</i>	<i>4 395 183</i>
Neinvestičný majetok	918 227	357 092
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	11 415	8 333
Ostatný majetok	906 812	348 759
Aktíva spolu	10 047 512	10 527 294

POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pasíva	X	x
Závazky	182 944	159 800
Závazky voči správcovskej spoločnosti	138 293	123 581
Ostatné záväzky	44 651	36 219
Vlastné imanie	9 864 568	10 367 494
Podielové listy	9 864 568	10 367 494
<i>z toho zisk alebo strata za účtovné obdobie</i>	<i>510 660</i>	<i>455 596</i>
Pasíva spolu	10 047 512	10 527 294

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT za rok končiaci 31. decembra 2021 – skrátená verzia

POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
b	1	2
Výnosy z úrokov	439 518	412 143
<i>Úroky z finančného prenájmu</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Iné úroky</i>	<i>439 518</i>	<i>412 143</i>
Výnosy z podielových listov	260 453	119 281
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	230 060	235 517
Čistý zisk/strata z cenných papierov	(79 561)	(17 438)
Výnos z majetku vo фонде	850 470	749 503
Transakčné náklady	(5 122)	(5 940)
Čistý výnos z majetku vo фонде	845 348	743 563
Čistý zisk/strata zo správy majetku vo фонде	845 348	743 563
Náklady na odplatu za správu fondu	(228 788)	(211 767)
Náklady na odplatu za služby depozitára	(98 760)	(67 800)
Náklady na audit účtovnej závierky	(7 140)	(8 400)
Zisk alebo strata za účtovné obdobie	510 660	455 596

PREHĽAD O ZMENÁCH V ČISTOM MAJETKU FONDU – skrátená verzia

POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Čistý majetok na začiatku obdobia	10 367 494	9 019 665
Počet podielov	97 709 540	88 937 825
Hodnota jedného podielu	0,106105	0,101415
Upísané podielové listy	53 663	1 541 632
Zisk alebo strata fondu	510 660	455 596
Vrátené podielové listy	(1 067 249)	(649 399)
Nárast/pokles čistého majetku	(502 926)	1 347 829
Čistý majetok na konci obdobia	9 864 568	10 367 494
Počet podielov	88 353 516	97 709 540
Hodnota jedného podielu	0,111649	0,106105

PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH (nepriamou metódou)

POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Čistý zisk za účtovné obdobie	510 660	455 596
<i>Úpravy o nepeňažné operácie</i>		
Výnosy z úrokov, odplát a provízií	(439 518)	(412 143)
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	(230 060)	(235 517)
Výnosy z podielových listov	(260 453)	(119 281)
Náklady na úroky, odplaty a provízie	327 548	279 567
Zmena stavu záväzkov za úroky, odplaty a provízie	(312 836)	(188 005)
Náklady na dodávateľov	12 262	14 340
Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom	(3 402)	2 400
Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(395 802)	(203 043)
Peňažný tok z investičnej činnosti		
Dlhodobé pôžičky poskytnuté realitným spoločnostiam	-	(100 000)
Dlhodobé pôžičky poskytnuté realitným spoločnostiam - splátky	17 000	105 000
Prijaté úroky	-	27 013
Príjem z predaja akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	1 395 895	-
Nákup akcií v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	-	(1 112 001)
Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	1 412 895	(1 079 988)
Peňažný tok z finančnej činnosti		
Emisia podielových listov a preddavky na podielové listy	53 238	1 493 755
Redemácia podielových listov	(1 067 249)	(649 399)
Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	(1 014 011)	844 356
Čistý nárast peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	3 082	(438 675)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci účtovného obdobia	11 415	8 333
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	8 333	447 008

GOLDSIDE Real Estate Fund, o.p.f.

GOLDSIDE Asset Management, správ. spol., a.s.

sídlo: Plynársenská 7/A, 821 09 Bratislava, IČO: 51 261 103, zapísaná v Obchodnom registri OS Bratislava I, odd.: Sa, vl.č.: 6695/B

VÝROČNÁ SPRÁVA za rok končiaci 31. decembra 2021

VÝPOČET ČISTEJ HODNOTY MAJETKU FONDU, POČET PODIELOV A CENA PODIELOVÝCH LISTOV

Popis	Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty PL k 31. 12.2021	Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty PL k 31.12.2020
Akcie v realitných spoločnostiach	1 959 546	1 729 486
Akcie v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania	2 300 241	3 993 736
Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	4 905 549	4 466 034
Ostatné aktíva	906 815	348 759
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	11 415	8 333
Aktíva spolu	10 083 566	10 546 348
Závazky voči správcovskej spoločnosti	138 293	123 581
Ostatné záväzky	80 705	55 273
Záväzky spolu	218 998	178 854
ČISTÁ HODNOTA MAJETKU FONDU	9 864 568	10 367 494
Počet podielov	88 353 516	97 709 540
Cena podielového listu k 31. decembru	0,111649	0,106105

PRÍLOHY

Správa nezávislého audítora k účtovnej závierke

Riadna účtovná závierka Fondu za rok končiaci 31. decembra 2021

- Súvaha k 31. decembru 2021
- Výkaz ziskov a strát za rok končiaci 31. decembra 2021
- Poznámky k účtovnej závierke zostavenej za rok končiac 31. decembra 2021