

ASSET MANAGEMENT

Slovenskej sporiteľne

VÝROČNÁ SPRÁVA 2016

**Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s.,
Realitný fond, o. p. f.**

OBSAH

1. Príhovor predsedu predstavenstva a generálneho riaditeľa
2. Očakávaný vývoj a riadenie rizika vo fonde
3. Správa nezávislého audítora
4. Riadna účtovná závierka fondu za rok 2016
 - 4.1 Súvaha
 - 4.2 Výkaz ziskov a strát
 - 4.3 Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2016

Vážení akcionári, podielníci a obchodní partneri,

I keď finančné trhy boli poznamenané viacerými výkyvmi, rok 2016 hodnotíme ako úspešný. Profesionálnou správou fondov sa nám podarilo eliminovať negatívne dopady, ktoré súviseli predovšetkým s prekvapujúcimi výsledkami referenda o vystúpení Veľkej Británie z EÚ (Brexit) a prezidentskými voľbami v USA, a väčšina našich fondov tak dosiahla kladné zhodnotenie. A to aj napriek skutočnosti, že sadzby na finančných trhoch dosahovali nulové až záporné hodnoty.

Najobľúbenejším produktom uplynulého roka bolo Šikovné investičné sporenie kombinujúce sporenie na účte v Slovenskej sporiteľni s investovaním do podielových fondov. Tento produkt je ideálnym prostriedkom vytvárania si rezerv na nepredvídané životné udalosti a úspor na dôchodok a vlni si ho otvorilo až 40 000 nových klientov.

Radi by sme Vás informovali, že od začiatku roka 2017 dochádza k niekoľkým zmenám. Samostatnú evidenciu podielových listov od nás prevezme Slovenská sporiteľňa, ktorá je depozitárom našich podielových fondov. Súčasne dôjde aj k zmene číselného označenia účtov majiteľov podielových listov. Z Vašej strany nie je potrebná žiadna aktivita - presun evidencie prebehne automaticky a nové číslo účtu majiteľa Vám Slovenská sporiteľňa oznámi v najbližšom výpise. Uvedené zmeny nebudú mať žiaden vplyv na stav Vašich investícií v podielových fondoch Asset Managementu Slovenskej sporiteľne.

Súčasne s presunom evidencie podielových listov dochádza k zmene pri následných investíciách do podielových fondov. Podľa nových pravidiel musí byť každá následná investícia vykonaná na pobočke a preto už nebude možné investovať priamo prevodom na účet podielového fondu. Ku každej následnej investícii bude potrebná písomná žiadosť o investovanie, ktorú môžete podať na ktorejkoľvek pobočke Slovenskej sporiteľne.

S úctou



Mgr. Dušan Svitek
predseda predstavenstva

ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

OBCHODNÉ MENO

Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s.

ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

OBCHODNÉ MENO

Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s.

PRÁVNÁ FORMA

akciová spoločnosť

SÍDLO

Tomášikova 48, 832 65 Bratislava, Slovenská republika

IČO

35820705

AKCIONÁR

Erste Asset Management, GmbH, 100%

PREDMET ČINNOSTI

- vytváranie a správa podielových fondov,
- riadenie portfólia tvoreného jedným alebo viacerými investičnými nástrojmi v súlade s poverením klienta na základe zmluvy o riadení portfólia oddelene od portfólia iných klientov vo vzťahu k investičným nástrojom podľa zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách, v platnom znení,
- poradenská činnosť vo veciach týkajúcich sa investovania do investičných nástrojov vo vzťahu k investičným nástrojom podľa zákona o cenných papieroch,
- pri vykonávaní činností podľa § 3 ods. 3 písm. a), b) zákona č. 594/2003 Z. z. o kolektívnom investovaní (riadenie portfólia v súlade s poverením klienta na základe zmluvy o riadení portfólia alebo riadenie investícií pre fondy vytvorené podľa osobitného zákona) a vo vzťahu k investičným nástrojom podľa § 5 písm. g), h), i) zákona o cenných papieroch (termínové zmluvy, opcie, zmluvy o zámene úrokových mier) je spoločnosť oprávnená vykonávať túto činnosť len k nástrojom, ktoré sa vzťahujú na meny a úrokové miery.

PREDSTAVENSTVO

Mgr. Dušan Svitek, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

RNDr. Roman Vlček, člen predstavenstva

Adrianus Janmaat, člen predstavenstva

PROKÚRA

Ing. Karin Uličná

Ing. Zlatica Rajčoková

KONTAKT

Sporotel: 0850 111 888

www.amslsp.sk

OČAKÁVANÝ VÝVOJ A RIADENIE RIZIKA VO FONDE

Globálna ekonomika počas roka dosahovala dobré rastové parametre a odolávala správam a udalostiam, ktoré spôsobovali krátkodobé výkyvy na trhoch. MMF očakával, že svetové hospodárstvo porastie v 2016 o 3,1%, čo je porovnateľná hodnota s minulým rokom. Pozitívne je aj to, že nenastali revízie rastu smerom nadol a že rozvíjajúce trhy nabrali vyššiu dynamiku oproti vyspelým štátom. Začiatok roka začal v znamení strát kvôli obavám o spomalenie v Číne a oslabenie čínskeho juanu. Od polovice februára až do mája pokračoval vývoj na finančných trhoch v pozitívnych trendoch. Podporou boli stimulačné opatrenia v Číne, flexibilita FEDu, podporná politika ECB a rast cien ropy. Pozitívny vývoj jarých mesiacov spomalili špekulácie o výsledkoch referenda v UK. Jeho výsledok trhy nakoniec prekvapil, pretože investori očakávali skôr zotrvanie Británie v EÚ. Trhy zareagovali na Brexit rastom rizikovejších aktív (akcie, podnikové dlhopisy a dlhopisy regiónu rozvíjajúcich sa trhov). Leto sa nieslo v nízko volatilnej atmosfére naklonenej v prospech rizikových aktív, jednak vďaka vysokej likvidite, ale aj podpornej politike centrálnych bánk (Bank of England znížila úrokové sadzby a Bank of Japan oznámila ďalšie zvýšenie štátneho rozpočtu). Neistota začala rásť na jeseň. Americký FED signalizoval, že existujú argumenty v prospech zvýšenia úrokových sadzieb. Dvaja najväčší svetoví producenti ropy Rusko a Saudská Arábia sa začiatkom septembra dohodli na stabilizácii produkcie ropy, a že budú spolupracovať na strategických otázkach týkajúcich sa cien ropy. Cena ropy Brent sa postupne dostala nad úroveň 50 USD za barel. Po víťazstve Donalda Trumpa v amerických prezidentských voľbách si investori masívne osvojili myšlienku, že republikánsky nastavený Kongres zmení aktuálny status ekonomiky USA a začne implementovať fiškálne stimuly, znižovať dane a obmedziť reguláciu pre podnikanie. Výnosy amerických štátnych dlhopisov výrazne vzrástli a sprevádzali ich do určitej miery aj európske dlhopisy. Výsledok decembrového ústavného referenda v Taliansku sa na trhoch prejavil krátkodobou, najmä s dopadom na lokálne aktíva (pokles akcií talianskych bánk). Po tom ako došlo v polovici decembra k očakávanému zvýšeniu úrokových sadzieb v USA, vzrástli výnosy amerických štátnych dlhopisov a americký dolár posilnil voči iným menám. Pozitívna nálada na akciových trhoch pokračovala do konca roka.

V roku 2016 dosiahla väčšina aktív na trhu pozitívnu výkonnosť. Boli to najmä rizikovejšie dlhopisy, čo bolo dané priaznivým fundamentálnym prostredím podporeným centrálnymi bankami a rastúcou cenou ropy. Najlepší výsledok dosiahli americké podnikové dlhopisy v neinvestičnom stupni (17,5%), ďalej štátne dlhopisy rozvíjajúcich sa krajín v lokálnych menách (13,2%) a podnikové dlhopisy rozvíjajúcich sa krajín (9,2%). Globálne akcie tiež dosiahli nadpriemerný výsledok vo výške 9%. Negatívnu výkonnosť dosiahli štátne dlhopisy krajín CEE (-1,7%), nástroje peňažného trhu (-0,2%) a alternatívne investície (-0,1%).

CIELE A METÓDY RIADENIA RIZIKA VO FONDE

Cieľom riadenia rizika v SPORO Realitnom fonde je monitorovanie dodržiavania investičnej stratégie a rizikového profilu 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 spoločnosti. Rizikový profil fondu je definovaný v štatúte fondu. Pri riadení rizika fondu sa celkové riziko vypočítava záväzkovým prístupom a inými všeobecne uznávanými ekonomicko – štatistickými metódami. Pre potreby sledovania rizikového profilu sú denne počítané rizikové parametre fondu.

Majetok fondu je investovaný prevažne do aktív, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností. Týmto aktívami môžu byť podielové listy špeciálnych fondov nehnuteľností, dlhové investície, ako aj akciové investície. Expozícia vo fonde sa buduje najmä voči sektoru obchodných, kancelárskych, priemyselných a rezidenčných priestorov, najmä v Európe, ale aj v Severnej Amerike a juhovýchodnej Ázii.

Menové riziko fondu je aktívne riadené. Zabezpečovacie deriváty sa môžu používať pre zaistenie rizika pohybu výmenných kurzov vyplývajúcich z držania cenných papierov v cudzej mene vo fonde. Na riadenie úrokového rizika môžu byť vo fonde použité deriváty voči úrokovým mieram.

Správa nezávislého audítora

Podielnikom otvoreného podielového fondu Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a.s., Realitný fond, o.p.f.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky otvoreného podielového fondu Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a.s., Realitný fond, o.p.f. („Fond“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2016, 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 2016 a výsledku jeho hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, „ISAs“). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Fondu 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 auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a.s. („Spoločnosť“) 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 nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán 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 spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Fondu.

Zodpovednosť audítora 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 ISAs 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 ISAs, 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 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 spochybniť 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 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 posúdenie, 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.

Posúdili sme, či výročná správa Fondu 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 2016 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.

28. apríla 2017
Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 257



Ing. Dalimil Draganovský, štatutárny audítor
Licencia SKAU č. 893

**špeciálneho podielového fondu nehnuteľností
k 31. 12. 2016**

[illegible]

2	0	2	1	5	9	1	7	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

X

riadna
mimoriadna
priebežná

☒

schválená

mesiac rok

od

0	1
---	---

2	0	1	6
---	---	---	---

do

1	2
---	---

2	0	1	6
---	---	---	---

3	5	8	2	0	7	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---

6	6	.	3	0	.	0
---	---	---	---	---	---	---

**Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie**

mesiac

rok

od

0	1
---	---

2	0	1	5
---	---	---	---

do

1	2
---	---

2	0	1	5
---	---	---	---

A	S	S	E	T		M	A	N	A	G	E	M	E	N	T		S	L	O	V	E	N	S	K	E	J		S	P	O	R	I	T	E	L'	
N	E	,				S	P	R	Á	V.						S	P	O	L	.	,			A	.	S	.									

[illegible]

Číslo

[illegible]

						4	8
--	--	--	--	--	--	---	---

8	3	2	6	5
---	---	---	---	---

[illegible]

		0	2	/	4	8	6	2	9	6	4	3	
--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--

		0	2	/	4	8	6	2	7	0	2	1	
--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--

S	I	M	K	O	V	I	C	.	M	I	C	H	A	E	L	A	@	S	L	S	P	.	S	K						
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:

File 1

Mgr. Dušan Svitek
Predseda predstavenstva

RNDr. Roman V

RNDr. Roman Vlček
Člen predstavenstva

S Ú V A H A
v EUR

k 31. decembru 2016

Ozna- čenie	POLOŽKA	Číslo poznámky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b		1	2
x	Aktíva		x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)		7 144 297	11 397 899
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach			
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	E.a)		979 089
3.	Obstaranie nehnuteľností			
4.	Investície do nehnuteľností			
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu			
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam		0	0
a)	krátkodobé			
b)	dlhodobé			
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	E.b)	6 955 656	10 253 200
8.	Dlhopisy	E.c)	188 641	165 610
a)	bez kupónov			
b)	s kupónmi		188 641	165 610
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám			
10.	Obrátené repoobchody			
11.	Deriváty			
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)		114 465	226 976
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	E.d)	114 035	226 714
13.	Ostatný majetok	E.e)	430	262
	Aktíva spolu		7 258 762	11 624 875

Ozna- čenie	POLOŽKA		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b		1	2
x	Pasíva		x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)		393 664	57 070
1.	Krátkodobé úvery			
2.	Závazky z vrátenia podielov			
3.	Deriváty			
4.	Repoobchody			
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	E.f)	564	475
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam		0	0
a)	krátkodobé			
b)	dlhodobé			
7.	Hypotekárne úvery			
8.	Ostatné záväzky	E.g)	393 100	56 595
II.	Vlastné imanie		6 865 098	11 567 805
9.	Podielové listy, z toho		6 865 098	11 567 805
a)	fondy z ocenenia			
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie		(648 432)	(299 150)
	Pasíva spolu		7 258 762	11 624 875

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
v EUR

za 12 mesiacov roku 2016

Ozna- čenie	POLOŽKA	Číslo poznámky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b		1	2
1.	Výnosy z úrokov	E.h)	6 909	7 250
1.a.	úroky z finančného prenájmu			
1.b.	iné úroky		6 909	7 250
2.	Výnosy z prenájmu			
3.	Výnosy z podielových listov			
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	E.i)	912 153	1 471 419
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností			
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti			
6./b.	Zisk alebo strata z cenných papierov	E.j)	(1 394 365)	(1 544 105)
7./c.	Čistý zisk alebo strata z devíz	E.k)	397	1 263
8./d.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku			
I.	Výnos z majetku vo fonde		(474 906)	(64 173)
e.	Transakčné náklady		(887)	
f.	Náklady na odplaty a provízie			
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde		(475 793)	(64 173)
g.	Náklady na financovanie fondu		(7 838)	(7 680)
g.1.	náklady na úroky		(163)	(137)
g.2.	výsledok zaistenia úrokov			
g.3.	náklady na dane a poplatky		(7 675)	(7 543)
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde		(483 631)	(71 853)
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára		(22 716)	(30 537)
i.	Náklady na odplatu za správu fondu		(140 970)	(194 358)
j.	Náklady na audit účtovnej závierky		(1 115)	(2 402)
A.	Zisk alebo strata fondu		(648 432)	(299 150)

A. ÚDAJE O PODIELOVOM FONDĚ A PREDMET ČINNOSTI

Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s., Realitný fond, o. p. f. (ďalej len podielový fond), je podielový fond založený v súlade s ustanoveniami zákona č. 594/2003 Z. z. o kolektívnom investovaní v platnom znení, správcovskou spoločnosťou Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s. (ďalej len správcovská spoločnosť) so sídlom Tomášikova 48, 832 65 Bratislava. Špeciálny podielový fond bol vytvorený ako špeciálny podielový fond nehnuteľností. Špeciálny podielový fond nehnuteľností je vytvorený ako otvorený podielový fond. Podielový fond vznikol rozhodnutím Národnej banky Slovenska zo dňa 7. novembra 2006, číslo UDK-057/2006/KISS, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 9. novembra 2006. Dátum zápisu do obchodného registra bol 14. decembra 2006. Vydávanie podielových listov sa začalo dňa 2. mája 2007. Fond bol vytvorený na dobu neurčitú.

Podielový fond vytvorený a spravovaný správcovskou spoločnosťou nie je samostatným právnym subjektom. Hlavným predmetom činnosti správcovskej spoločnosti, ktorá podielový fond spravuje je:

- zhromažďovať peňažné prostriedky od verejnosti na základe verejnej výzvy za účelom ich investovania do majetku vymedzeného zákonom,
- z takto zhromaždeného majetku vytvárať a spravovať podielové fondy, poskytovať služby podielovým fondom,
- vykonávať nútenú správu podielových fondov,
- vykonávať ďalšiu činnosť podľa zákona (napríklad riadenie a portfólia a poradenská činnosť vykonávaná na základe zákona o cenných papieroch a investičných službách č. 566/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov).

Cieľom fondu je dosiahnuť výnos z aktív, ktoré sú definované v rámci strategickej alokácie fondu, pri rizikovom profile fondu a odporúčanom investičnom horizonte uvedenom v predajnom prospekte a kľúčových informáciách investorov fondu. Majetok fondu je investovaný prevažne do aktív, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností. Týmito aktívami môžu byť podielové listy špeciálnych fondov nehnuteľností, dlhové investície, ako aj akciové investície. Expozícia vo fonde sa buduje najmä voči sektoru obchodných, kancelárskych, priemyselných a rezidenčných priestorov, najmä v Európe, ale aj v Severnej Amerike a juhovýchodnej Ázii. Akciovými investíciami sa rozumejú investície do akcií, podielových listov akciových fondov, vrátane fondov obchodovaných na regulovanom trhu v zmysle zákona s označením ETF, ktoré kopírujú akciové indexy. Dlhovými investíciami sa rozumejú investície do dlhopisov, dlhopisových fondov, vrátane fondov obchodovaných na regulovanom trhu v zmysle zákona s označením ETF, ktoré kopírujú dlhopisové indexy, a nástrojov peňažného trhu. Prevažná časť portfólia fondu je denominovaná v EUR. Iné menové expozície ako EUR sú vo fonde plne alebo čiastočne menovo zabezpečené do EUR, pričom podiel nezabezpečených expozícií do EUR môže tvoriť maximálne 20% majetku vo fonde.

Cieľom fondu je dosahovať výnosy, ktoré presahujú výšku zhodnotenia slovenských dlhopisových investícií, pri stabilnom dlhodobom vývoji majetku vo fonde.

Fond, resp. správcovská spoločnosť vykonáva svoju činnosť na území Slovenskej republiky.

Správcovská spoločnosť zabezpečuje vedenie účtovníctva a výkazníctva v podielovom fonde oddelene od svojho majetku. Depozitárom podielového fondu je Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom Tomášikova 48, Bratislava (ďalej len „depozitár“).

Členovia predstavenstva správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2016:

Predstavenstvo	
Predseda:	Mgr. Dušan Svitek
Členovia:	RNDr. Roman Vlček
	Adrianus J.A. Janmaat

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2016:

Dozorná rada	
Členovia:	Heinz Bednar
	JUDr. Andrej Leontiev
	Christian Schön
Prokúra:	Ing. Zlatica Rajčoková
	Ing. Karin Uličná

K 31. decembru 2016 a 31. decembru 2015 bola jediným akcionárom správcovskej spoločnosti Erste Asset Management, GmbH, od 1.2.2016 so sídlom Am Belvedere 1, 1100 Wien.

Správcovská spoločnosť je súčasťou nasledujúcej skupiny spoločností:

Priama materská spoločnosť	
Meno:	Erste Asset Management, GmbH
Sídlo:	Am Belvedere 1, 1100 Wien Rakúsko
Miesto uloženia konsolidovanej účtovnej závierky:	Am Belvedere 1, 1100 Wien Rakúsko

Hlavná materská spoločnosť	
Meno:	Erste Group Bank AG
Sídlo:	Am Belvedere 1, 1100 Wien Rakúsko
Miesto uloženia konsolidovanej účtovnej závierky:	Am Belvedere 1, 1100 Wien Rakúsko

Správcovská spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku, pretože nespĺňa podmienky pre konsolidáciu podľa ustanovení § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

B. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

PRINCÍP ZOBRAZENIA A NEPRETRŽITÉ TRVANIE SPOLOČNOSTI

Účtovná závierka podielového fondu, ktorá pozostáva zo súvahy k 31. decembru 2016, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2016 bola pripravená v súlade so zákonom číslo 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a v súlade s Oznámením Ministerstva financií Slovenskej republiky číslo 646/2007 Z. z. v znení neskorších zmien a úprav, ktorým Ministerstvo financií Slovenskej republiky oznámilo vydanie Opatrenia z 13. decembra 2007 č. 25835/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, obsahovom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy (ďalej len „postupy účtovania“).

Túto účtovnú závierku pripravilo predstavenstvo správcovskej spoločnosti. Táto účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu, že podielový fond bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Súčasná finančná kríza a negatívny ekonomický vývoj mali vplyv na pokles čistej hodnoty majetku vo fonde. Tento pokles bol spôsobený poklesom hodnoty cenných papierov v portfóliu fondu a taktiež zvýšeným objemom redemácií. Vedenie správcovskej spoločnosti zobralo do úvahy všetky významné skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na účtovnú závierku, ocenenie majetku a záväzkov vykázaných v tejto účtovnej závierke a na plnenie zákonných požiadaviek v súvislosti so súčasným stavom hospodárskeho prostredia. Súčasný ekonomický vývoj zvyšuje mieru neistoty v súvislosti s budúcim ekonomickým vývojom, ktorý môže mať za následok významné budúce zmeny čistej hodnoty aktív fondu.

1. Cenné papiere

Cenné papiere vo vlastníctve podielového fondu obsahujú dlhopisy, akcie a podielové listy a sú kategorizované ako investičný majetok.

Cenné papiere sú prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú ocenené v reálnej hodnote. Po prvotnom vykázaní sa cenné papiere oceňujú v reálnej hodnote. Zisky a straty z precenenia sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v riadku „Zisk/strata z predaja cenných papierov“. Ak fond vlastní viac než jeden kus rovnakého cenného papiera, pri účtovaní úbytku daných investícií sa predpokladá, že sa predávajú na báze váženého aritmetického priemeru. Úrokové výnosy získané z držby dlhových cenných papierov sa vykážu pomocou efektívnej úrokovej miery vo výkaze ziskov a strát v položke „Výnosy z úrokov“. Dividendy získané z držby akcií sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v položke „Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach“ v momente vzniku práva na úhradu.

Reálna hodnota cenných papierov, pre ktoré existuje aktívny trh a pri ktorých možno spoľahlivo určiť trhovú cenu, sa stanovuje podľa trhovej ceny. V prípade cenných papierov, pri ktorých neexistuje aktívny trh, je použité ocenenie podľa priemeru z kotácií referenčných trhov (zverejnené v systéme Reuters a/alebo Bloomberg) a po dohode s depozitárom (podľa pravidiel Asociácie správcovských spoločností). Ak hodnotu cenného papiera nie je možné určiť opísaným spôsobom, jeho hodnota je v súlade s ustanoveniami Zákona č. 594/2003 Z. z. o kolektívnom investovaní v platnom znení a vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 611/2003 určená správcovskou spoločnosťou po dohode s depozitárom inými všeobecne uznávanými metódami

oceňovania. Pri použití týchto metód sú zohľadnené aktuálne úrovne úrokových sadzieb pre finančné nástroje s rovnakými alebo porovnateľnými charakteristikami, bonita emitenta oceňovaného cenného papiera, jeho zostatková doba splatnosti a mena, v ktorej sú denominované platby plynúce z vlastníctva tohto cenného papiera.

Podielové listy otvorených podielových fondov sa oceňujú súčinom počtu podielov a aktuálnej ceny podielu vyhlásenej správcovskou spoločnosťou k dátumu závierky. Ak k dátumu závierky nebola aktuálna cena podielu vyhlásená, na ocenenie otvoreného podielového listu sa použije posledná vyhlásená aktuálna cena podielu. V týchto prípadoch existuje zvýšené riziko, že hodnota majetku otvoreného podielového fondu pri jeho realizácii sa môže odlišovať v porovnaní s jeho ocenením poslednou vyhlásenou cenou podielu.

Vykazovanie cenných papierov sa ukončí ku dňu dohodnutia predaja.

2. Krátkodobé pohľadávky

Krátkodobé pohľadávky predstavujú pohľadávky z vkladov poskytnutých komerčným bankám, ktorých dohodnutá doba splatnosti je nad 24 hodín, ale do jedného roka a ktoré sú držané fondom primárne za účelom ich zhodnotenia. Bežné a termínované vklady s dohodnutou splatnosťou do 24 hodín sú vykázané ako peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov.

Krátkodobé pohľadávky sú prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú ocenené v reálnej hodnote. Po prvotnom vykázaní sa pohľadávky oceňujú v amortizovanej hodnote, ktorá predstavuje cenu použitú pri prvotnom ocenení zvýšenú o časovo rozlíšený úrok vypočítaný metódou efektívnej úrokovej miery. V prípade sporných pohľadávok je vytvorená opravná položka.

3. Ostatné finančné aktíva

Ostatné finančné aktíva sa účtujú v umorovanej hodnote, t. j. v cene použitej pri prvotnom ocenení aktíva upravenej o úrokové výnosy a amortizáciu nakúpenej prémie/diskontu, upravenej o opravné položky pokiaľ sú potrebné.

4. Závazky

Závazky predstavujú nároky tretích osôb voči fondu z titulu spätného odkupu podielov, odplaty správcovskej spoločnosti alebo depozitárovi a iných položiek.

Závazky sú prvotne vykázané v súvahe ku dňu dohodnutia obchodu a pri prvotnom vykázaní sú ocenené v reálnej hodnote. Po prvotnom vykázaní sa záväzky oceňujú v amortizovanej hodnote, ktorá predstavuje cenu použitú pri prvotnom ocenení zvýšenú o časovo rozlíšený úrok vypočítaný metódou efektívnej úrokovej miery. Krátkodobé záväzky, ktoré nie sú splatné v splátkach, sa oceňujú nominálnou hodnotou.

5. Finančné deriváty

Deriváty sa účtujú na podsúvahových a súvahových účtoch odo dňa dohodnutia obchodu do dňa posledného vyrovnania, alebo ukončenia, uplatnenia práva, ich predaja alebo spätného nákupu.

Finančné deriváty uzatvárané na účely obchodovania sa vykazujú v reálnej hodnote. Reálna hodnota derivátov je v súvahe zahrnutá v položke „Deriváty“. Reálna hodnota finančných derivátov vychádza z kótovaných trhových cien alebo oceňovacích modelov, ktoré zohľadňujú súčasnú trhovú a zmluvnú hodnotu podkladového nástroja, ako aj časovú hodnotu a výnosovú krivku alebo faktory volatility vzťahujúce sa na predmetné pozície.

Určité transakcie s finančnými derivátmi, hoci pri riadení rizika fondu poskytujú účinné ekonomické zabezpečenie, nespĺňajú kvalifikačné požiadavky na vykazovanie zabezpečenia podľa postupov účtovania, preto sa v účtovníctve vedú ako finančné deriváty držané na obchodovanie, pričom zisky a straty reálnej hodnoty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát ako „Čistý zisk alebo strata z operácií s iným majetkom“.

6. Informácie o spôsobe prepočtov cudzej meny na euro

Finančný majetok a záväzky, ktorých obstarávacia cena je vyjadrená v cudzej mene, sa prepočítava na eurá podľa aktuálneho kurzu Európskej centrálnej banky (ECB) k dátumu obstarania. Operácie vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá podľa kurzu ECB platného v deň uskutočnenia transakcie a ku dňu závierky sa zostatky prepočítajú podľa aktuálneho kurzu ECB.

Kurzové rozdiely vzniknuté spravidla denným preceňovaním majetku a záväzkov ocenených v cudzích menách sa účtujú vo výkaze ziskov a strát ako „Čistý zisk/strata z predaja devíz.“

7. Deň uskutočnenia účtovného prípadu

V prípade, ak nie je doba medzi uzavretím zmluvy a plnením záväzku dlhšia ako obvyklá doba podľa zvyklostí na príslušnom trhu, je dňom uskutočnenia účtovného prípadu pri kúpe a predaji cenných papierov deň dohodnutia zmluvy.

Za deň uskutočnenia účtovného prípadu sa pri zmluvách o derivátoch považuje deň, keď došlo k uzavretiu príslušnej zmluvy, zmene reálnej hodnoty derivátu, plneniu na základe zmluvy. Ďalej je dňom účtovného prípadu deň, v ktorom dôjde k vzniku pohľadávky a záväzku, k ich zmene alebo k zániku, k zisteniu škody, manka, schodku, prebytku, k pohybu majetku vnútri účtovnej jednotky a k ďalším skutočnostiam, ktoré sú predmetom účtovníctva a ktoré nastali, prípadne o ktorých sú k dispozícii potrebné doklady, a ktoré tieto skutočnosti dokumentujú.

8. Postupy účtovania úrokových výnosov a úrokových nákladov

Ako úrokové výnosy sa účtuje pri dlhopisoch s kupónmi postupne dosahovaný rozdiel, ktorým je prémia alebo diskont, medzi menovitou hodnotou a čistou obstarávacou cenou, a postupne dosahovaný úrok z kupónu (ďalej len „AÚV“) určený v emisných podmienkach; pričom čistou obstarávacou cenou sa rozumie obstarávacia cena znížená o už dosiahnutý úrok z kupónu ku dňu obstarania cenného papiera. Pri dlhopisoch bez kupónov a štátnych pokladničných poukážkach sa ako úrokový výnos účtuje postupne dosahovaný rozdiel medzi menovitou hodnotou a obstarávacou cenou. Fond používa na výpočet úrokových výnosov z cenných papierov metódu efektívnej úrokovej miery. Uvedená metóda predstavuje spôsob výpočtu úrokových výnosov pomocou konštantnej miery návratnosti, na základe obstarávacej ceny a očakávaných budúcich peňažných tokov k dátumu obstarania.

Časové rozlíšenie úrokových výnosov, resp. úrokových nákladov vzťahujúce sa k jednotlivým položkám majetku a záväzkov je vykazované na príslušných účtoch týchto položiek. Úrokové výnosy a náklady sú účtované do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia a sú vykazované v riadkoch výkazu ziskov a strát „Výnosy z úrokov“ a „Náklady na úroky“.

9. Daň z príjmov podielového fondu

Podielový fond nie je právnickou osobou v zmysle § 4 ods. 2 zákona č. 594/2003 Z. z. o kolektívnom investovaní, teda nie je ani daňovníkom dane z príjmov v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov.

Daňové náklady fondu vznikli aplikáciou daňových zákonov iných krajín na výnosy plynúce z ich územia.

Zákon o dani z príjmov stanovuje, že pri výplate, poukázaní alebo pripísaní výnosov z podielových listov je správcovská spoločnosť povinná vykonať zrážku dane.

V zmysle zákona o kolektívnom investovaní správcovská spoločnosť výnosy z majetku v podielovom fonde priebežne denne zahŕňa do čistej hodnoty majetku. V zmysle § 43 ods. 10 zákona o dani z príjmov sa za pripísanie úhrady v prospech daňovníka pri výnosoch z cenných papierov plynúcich príjemcovi od správcovských spoločností nepovažuje zahrnutie výnosu do aktuálnej ceny už vydaného podielového listu, ktorým je splnená povinnosť každoročného vyplácania výnosu z majetku v podielovom fonde.

Správcovská spoločnosť v súlade s ustanovením § 43 ods. 10 zákona o dani z príjmov účinného od 1. apríla 2007 vykonáva zrážku dane z kladného rozdielu medzi vkladom podielníka, ktorým je predajná cena podielového listu podielového fondu pri jeho vydaní a vyplatenou nezdanenou sumou. Výška záväzku z takto vyčíslenej daňovej povinnosti je uvedená v bode „Ostatné záväzky“.

10. Vydávanie podielových listov a redemácie

Hodnota podielového listu pri predaji sa určí ako súčin aktuálnej ceny podielu a počtu vydávaných podielov podielového listu. Hodnota podielového listu pri redemácii sa určí ako súčin aktuálnej ceny podielu a počtu redemovaných podielov podielového listu.

Spôsob výpočtu hodnoty podielového listu je bližšie uvedený v poznámke „Výpočet hodnoty majetku podielového fondu“.

Podielový fond účtuje o podieloch podielníkov na účte 561 Podielové listy. V priloženej súvahe sú podiely podielníkov vykázané v položke „Podielové listy podielových fondov“ vo vlastnom imaní.

V súlade so štatútom podielového fondu je správcovská spoločnosť povinná vyplatiť podielový list podielníkovi bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu.

11. Správcovské poplatky, depozitárske poplatky a poplatky za audit

Správcovskej spoločnosti prináleží za správu podielového fondu odplata. Správcovské poplatky sú vykázané v položke "Náklady na odplatu a provízie" v priloženom výkaze ziskov a strát.

Depozitárom podielového fondu je Slovenská sporiteľňa, a. s. Depozitár je povinný viesť podielovému fondu jeho bežný účet v príslušnej mene a kontrolovať, či činnosť fondu a výpočet hodnoty podielových listov je v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov. Depozitárovi za výkon činností prináleží odplata. Náklady za služby depozitára sú vykázané v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplatu a provízie“.

Výška odplaty za správu otvoreného podielového fondu a spôsob jej výpočtu

- 1) Výška odplaty správcovskej spoločnosti za správu fondu predstavuje 1,50 % z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku vo fonde. Celková odplata správcovskej spoločnosti za rok je daná súčtom denných odplát počítaných pre každý kalendárny deň daného roka. Odplata za správu fondu sa správcovskej spoločnosti uhrádza denne.
- 2) Denná odplata za správu fondu sa počíta podľa nasledovného vzorca:
$$D(t) = NAV(t) \times 1,50 \% / N$$

pričom platí, že:
 $D(t)$ – denná odplata za deň t
 $NAV(t)$ – čistá hodnota majetku fondu ku dňu t
 N – skutočný počet dní v príslušnom kalendárnom roku

Výška depozitárskeho poplatku podielového fondu a spôsob jej výpočtu

- 1) Výška odplaty depozitára fondu predstavuje 0,20 % z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku vo fonde. Celková odplata depozitára za rok je daná súčtom denných odplát počítaných pre každý kalendárny deň daného roka. Odplata depozitárovi sa uhrádza mesačne.
- 2) Denná odplata depozitára daného fondu sa počíta podľa nasledovného vzorca:
$$D(t) = NAV(t) \times 0,20 \% / N$$

pričom platí, že:
 $D(t)$ – denná odplata za deň t
 $NAV(t)$ – čistá hodnota majetku fondu ku dňu t
 N – skutočný počet dní v príslušnom kalendárnom roku

Výška poplatkov za audit fondov je stanovená v zmysle platných dohôd a predpisov AM SLSP, a. s. Náklady za audit fondov sú vykázané v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na audit účtovnej jednotky“.

12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Peňažné prostriedky predstavujú peňažné prostriedky v banke splatné na požiadanie. Ekvivalenty peňažných prostriedkov predstavujú najmä práva spojené s vkladom v bankách so splatnosťou do 24 hodín, úvery poskytnuté bankám na jeden deň, štátne pokladničné poukážky a pokladničné poukážky Národnej banky Slovenska s dohodnutou dobou splatnosti do troch mesiacov. K dátumu účtovnej závierky sú v rámci tejto položky vykázané vklady na bežných účtoch vedených u depozitára.

13. Zásady a postupy výpočtu výšky zníženia hodnoty majetku a rezerv

Správcovská spoločnosť v prípade potreby vytvára a používa na majetok v podielovom fonde opravné položky na základe diskontovaných budúcich očakávaných peňažných tokov. Správcovská spoločnosť nevytvorila k 31. decembru 2016 ani k 31. decembru 2015 opravné položky na majetok v podielovom fonde.

14. Ďalšie informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metódach

V zmysle § 55 ods. 2 zákona č. 594/2003 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov musí podielový fond každoročne vyplácať podielníkom výnosy z majetku v podielovom fonde vo výške výnosov z cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a z vkladových účtov vyplatených za príslušný kalendárny rok, o ktorých sa účtuje v zmysle postupov účtovania do výnosov podielového fondu.

Štatút fondu definuje formu vyplácania výnosov z majetku v podielovom fonde zahrnutím tohto výnosu do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov.

15. Informácie o zákonných požiadavkách

V súlade s ustanoveniami zákona je správcovská spoločnosť pri spravovaní podielového fondu povinná dodržiavať viaceré limity a obmedzenia týkajúce sa investovania majetku v podielovom fonde.

C. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

	Bežné účtovné obdobie	Predchádzajúce účtovné obdobie
Peňažný tok z prevádzkovej činnosti		
Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	11 161	11 743
Pohľadávky z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(169)	281
Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(163 850)	(225 033)
Závazky z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(793)	(786)
Výnosy z dividend (+)	912 153	1 471 419
Pohľadávky za dividendy (-)	-	-
Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	4 224 003	565 047
Pohľadávky za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (-)	-	-
Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(1 031 801)	(1 000 000)
Závazky na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
Náklady na dodávateľov (-)	(1 115)	(2 402)
Závazky voči dodávateľom (+)	(716)	(314)
Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	(7 675)	(7 543)
Závazok na zrážkovú daň z príjmov (+)	-	-
Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	3 941 198	812 412
Peňažný tok z investičnej činnosti		
Obstaranie nehnuteľností (-)	-	-
Závazky z obstarania nehnuteľností	-	-
Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)	-	-
Pohľadávky na dividendy z realitných spoločností (-)	-	-
Zníženie/ zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	-	-
Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	-	-
Peňažný tok z finančnej činnosti		
Emitované podielové listy/príspevky sporiteľov (+)	-	-
Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	(4 054 275)	(2 536 368)
Závazky z výstupov z fondov a záväzky za vrátené PL/ pohľadávky z prestupov do (+/-)	-	-
Dedičstvá (-)	-	-
Závazky na výplatu dedičstiev (+)	-	-
Preddavky na emitovanie podielových listov	-	-
Zvýšenie/zníženie prijatých dlhodobých úverov (+/-)	-	-
Náklady na úroky za dlhodobé úroky (-)	-	-
Závazky za úroky za dlhodobé úroky (+)	-	-
Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	(4 054 275)	(2 536 368)
Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	397	1 263
Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov	(112 680)	(1 722 693)
Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	226 714	1 949 407
Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia	114 034	226 714

Peniaze a peňažné ekvivalenty predstavujú vklady v bankách so splatnosťou do 24 hodín a úvery poskytnuté bankám na jeden deň.

D. PREHLAD O ZMENÁCH V ČISTOM MAJETKU FONDU

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	11 567 805	14 403 323
a)	Počet podielov	352 447 451	427 654 167
b)	Hodnota jedného podielu	0,032822	0,033680
1.	Upísané podielové listy	-	-
2.	Zisk alebo strata fondu	(648 432)	(299 150)
3.	Čistý rast/ pokles majetku z precenenia	-	-
4.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
5.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
6.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	-	-
7.	Vrátené podielové listy	(4 054 275)	(2 536 368)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	(4 702 707)	(2 835 518)
A.	Čistý majetok na konci obdobia	6 865 098	11 567 805
a)	Počet podielov	222 903 472	352 447 451
b)	Hodnota jedného podielu	0,030800	0,032822

E. POZNÁMKY K POLOŽKÁM SÚVAHY A K POLOŽKÁM VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V SÚVAHE

a) PODIELY V REALITNÝCH SPOLOČNOSTIACH

Štruktúra podielov v realitných spoločnostiach k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 bola takáto:

Číslo riadku	2. I. Podiely v realitných spoločnostiach (Akcie)	31.12.2016	31.12.2015
1.	Podiely v realitných spoločnostiach	-	979 089
	Spolu	-	979 089

Štruktúra podielov v realitných spoločnostiach k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 bola podľa mien takáto:

Číslo riadku	2. II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2016	31.12.2015
1.	EUR	-	979 089
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
	Spolu	-	979 089

b) PODIELOVÉ LISTY PODIELOVÝCH FONDŮ

Štruktúra podielových listov k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 bola podľa druhov fondov takáto:

Číslo riadku	7.I. Podielové listy otvorených podielových fondov	31.12.2016	31.12.2015
1.	PL otvorených podielových fondov		
1.1.	nezaložené	5 858 119	8 729 748
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné		
2.1.	nezaložené	1 097 537	1 523 452
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	6 955 656	10 253 200

Štruktúra podielových listov k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 bola podľa mien, v ktorých boli podielové listy vydané takáto:

**Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s.,
Realitný fond, o. p. f.
Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)**

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2016	31.12.2015
1.	EUR	6 955 656	10 253 200
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	6 955 656	10 253 200

Vo fonde sa nachádzajú podielové fondy zamerané na investovanie do nehnuteľností. Správcom týchto fondov je spoločnosť CREDIT SUISSE v prípade fondov CSE – Credit Suisse Euroreal a CSPD – Credit Suisse Property Dynamic. Savills Fund Management je správcom fondov SebImmo – SEB Immoinvest a SebITR – SEB Immoportfolio Target Return. K 31.12.2016 boli dva z týchto fondov (CSE, SebImmo) v likvidácii. V praxi to znamená, že pohľadávky klientov fondu sú uspokojované *pro rata*, vždy po predaji časti majetku fondu v súlade s nemeckým právnym systémom. Ďalšie dva fondy (CSPD, SebITR) prechádzajú procesom konsolidácie a sú dočasne suspendované. Správca fondu aktívne hľadá spôsob ako uspokojiť požiadavky o spätnú výplatu podielov. Obe spoločnosti naďalej počítajú a zverejňujú čistú hodnotu majetku vo všetkých dotknutých podielových fondoch podľa platného zákona, pričom tieto ceny vstupujú do ocenenia Sporo Realitného fondu.

Číslo riadku	7.III. Podielové listy	ISIN	31.12.2016	31.12.2015
1.	ESPA STOCK EUROPE-PRO-VT	AT0000613617	73 473	82 313
2.	ESPA STOCK ASIA PACIFIC PROP-T	AT0000A03MW8	42 132	39 684
3.	ESPA STOCK ASIA INFRASTRUCTURE M	AT0000A05S63	13 500	13 950
4.	CS PROPERTY DYNAMIC EU FRA	DE0009751354	2 028 265	2 423 396
5.	SEB IMMOINVEST P IN LIQ	DE0009802306	344 520	525 060
6.	SEB IMMOPORTFOLIO TARGET EU FRA	DE0009802314	1 207 048	1 453 576
7.	CS EUROREAL-AC EU FRA	DE0009805002	517 979	630 885
8.	FTSE EPRA EU THEAMEASY UCITS ETF	LU0246033426	-	712 305
9.	HERALD - HENDERSON EUROPEAN FUND	LU0250356150	774 187	811 146
10.	BNP EASY DEVELOPPED EUROPE ETF	LU1291091228	323 351	-
11.	AM SLSP EURO PLUS FOND	SK3110000310	639 548	1 539 074
12.	SPORO EUROVY DLHOPISOVY FOND	SK3110000328	991 655	134
13.	SPORO PRIVATNY FOND PENAZ TRHU	SK3110000385	-	2 021 677
	Spolu		6 955 656	10 253 200

c) DLHOPISY

Štruktúra dlhopisov k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 bola podľa dohodnutej doby splatnosti takáto:

Číslo riadku	8.I. Dlhopisy podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2016	31.12.2015
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	25 353	-
7.	Nad päť rokov	163 288	165 610
	Spolu	188 641	165 610

Štruktúra dlhopisov k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 bola podľa zostatkovej doby splatnosti takáto:

Číslo riadku	8.II. Dlhopisy podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2016	31.12.2015
1.	Do jedného mesiaca	25 353	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	163 288	-
7.	Nad päť rokov	-	165 610
	Spolu	188 641	165 610

**Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s.,
Realitný fond, o. p. f.
Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)**

Štruktúra dlhopisov k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 bola *podľa druhov* jednotlivých dlhopisov takáto:

Číslo riadku	8.III. Dlhopisy	31.12.2016	31.12.2015
1.	Dlhopisy bez kupónov		
1.1.	nezaložené	-	-
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi		
2.1.	nezaložené	188 641	165 610
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	188 641	165 610

Štruktúra dlhopisov oceňovaných reálnou hodnotou k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 bola *podľa druhov* jednotlivých dlhopisov takáto:

Číslo riadku	8.IV. Dlhopisy podľa jednotlivých druhov	31.12.2016	31.12.2015
1.	Dlhopisy bez kupónov		
1.1.	<i>dlhopisy</i>	-	-
1.2.	<i>zmenky</i>	-	-
1.3.	<i>ŠPP</i>	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi		
2.1.	<i>dlhopisy</i>	-	-
2.2.	<i>hypotekárne záložné listy</i>	188 641	165 610
	Spolu	188 641	165 610

d) PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A EKVIVALENTY PEŇAŽNÝCH PROSTRIEDKOV

Štruktúra peňažných prostriedkov a ekvivalentov peňažných prostriedkov k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 bola *podľa druhov a podľa mien* takáto:

Číslo riadku	12.EUR. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	31.12.2016	31.12.2015
1.	Bežné účty	101 505	214 529
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčtet-súvaha	101 505	214 529
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	101 505	214 529

Číslo riadku	12.USD. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	31.12.2016	31.12.2015
1.	Bežné účty	12 530	12 185
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčtet-súvaha	12 530	12 185
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	12 530	12 185

e) OSTATNÝ MAJETOK

Štruktúra ostatného majetku k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 bola *podľa druhov* ostatného majetku takáto:

**Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s.,
Realitný fond, o. p. f.
Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)**

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	31.12.2016	31.12.2015
1.	Pohľadávka z objemu investovanej sumy do iných podielových fondov	-	-
2.	Iné pohľadávky	430	262
	Spolu	430	262

f) ZÁVÄZKY VOČI SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI

Štruktúra záväzkov voči správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 bola podľa druhov záväzkov takáto:

Číslo riadku	5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	31.12.2016	31.12.2015
1.	Záväzky zo správcovských poplatkov	564	475
2.	Záväzky zo vstupných poplatkov	-	-
	Spolu	564	475

g) OSTATNÉ ZÁVÄZKY

Štruktúra ostatných záväzkov k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 bola podľa druhov ostatných záväzkov takáto:

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	31.12.2016	31.12.2015
1.	Záväzky z depozitárskeho poplatku	1 193	1 962
2.	Záväzok za správu CP	277	389
3.	Záväzky voči podielnikom z emisie PL	-	-
4.	Záväzky z auditu	1 876	2 592
5.	Iné záväzky	389 755	51 652
	Spolu	393 100	56 595

VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VO VÝKAZE ZISKOV A STRÁT

h) VÝNOSY Z ÚROKOV

Štruktúra výnosov z úrokov za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2016 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2015 bola podľa druhov takáto:

Číslo riadku	1.1. Úroky	2016	2015
1.	Bežné účty	53	618
2.	Reverzné obchody	-	-
3.	Vklady	-	-
4.	Dlhové cenné papiere	6 856	6 632
	Spolu	6 909	7 250

i) VÝNOSY Z PODIELOV NA VLASTNOM IMANÍ V REALITNÝCH SPOLOČNOSTIACH

Štruktúra výnosov z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2016 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2015 bola podľa mien takáto:

Číslo riadku	4. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach (dividendy)	2016	2015
1.	EUR	912 153	1 471 419
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	912 153	1 471 419

j) ČISTÝ ZISK ALEBO STRATA Z OPERÁCIÍ S CENNÝMI PAPIERMI

Štruktúra zisku/straty z cenných papierov za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2016 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2015 bola podľa druhov takáto:

**Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s.,
Realitný fond, o. p. f.
Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)**

Číslo riadku	6./b. Zisk/strata z cenných papierov	2016	2015
1.	Akcie	(9 771)	90 014
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	(2 288)	1 738
4.	Podielové listy	(1 386 574)	(1 640 344)
5.	Ostatné	4 267	4 487
	Spolu	(1 394 365)	(1 544 105)

k) ČISTÝ ZISK ALEBO STRATA Z DEVÍZOVÝCH OPERÁCIÍ

Štruktúra zisku/straty z devíz za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2016 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2015 bola podľa mien takáto:

Číslo riadku	7./c. Zisk/strata z devíz	2016	2015
1.	EUR	-	-
2.	USD	397	1 263
3.	JPY	-	-
4.	CZK	-	-
5.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	397	1 263

G. OSTATNÉ POZNÁMKY

a) TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

Štruktúra pohľadávok a záväzkov voči podnikom v skupine a ostatným spriazneným stranám k 31. decembru 2016:

Položka súvahy	Spoločnosť	Suma	Popis
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	SLSP, a.s. ⁽²⁾	114 035	bežné účty
peňažných prostriedkov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	188 641	dlhopisy SLSP
Dlhopisy	Erste Sparinvest ⁽²⁾	129 105	podielové listy ESPA fondov
Podielové listy	fondy AM SLSP	1 631 203	podielové listy v SPORO fondoch
Ostatný majetok	Erste Sparinvest ⁽²⁾	-	pohľadávky z objemu investovanej sumy
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	430	správcovská odmena
Aktíva spolu		2 063 414	
Záväzky voči správcovej spoločnosti	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	564	záväzok zo správcoských poplatkov
Ostatné záväzky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	1 193	záväzok z depozitárskeho poplatku
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	277	záväzok za správu a vysporiad. CP
Pasíva spolu		2 034	

⁽¹⁾ – správcoská spoločnosť, ⁽²⁾ – spoločnosť v skupine ERSTE, ⁽³⁾ – hlavná materská spoločnosť správcovej spoločnosti

Štruktúra výnosov a nákladov voči podnikom v skupine a ostatným spriazneným stranám za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2016:

Položka výkazu ziskov a strát	Spoločnosť	Suma	Popis
Výnosy z úrokov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	53	úroky z termínovaných vkladov a bežných účtov
Čistý zisk z obchodovania s CP	ERSTE Sparinvest ⁽²⁾	(6 842)	strata z objemu investovanej sumy
	fondy AM SLSP	(8 193)	strata z objemu investovanej sumy
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	(2 288)	strata z objemu investovanej sumy
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	3 360	správcovská odmena
	ERSTE Sparinvest ⁽²⁾	907	Espe trailer fee
Výnosy spolu		(13 003)	
Bankové a iné poplatky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	163	bankové poplatky
Náklady na odplatu za správu	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	140 970	poplatky za správu fondu

Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s.,
Realitný fond, o. p. f.
Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

fondy			
Náklady na odplaty za služby depozitára	SLSP, a.s. ⁽²⁾	18 759	depozitárske poplatky
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	3 958	poplatky za správu a vysporiad. CP

Náklady spolu 163 849

⁽¹⁾ – správcovská spoločnosť, ⁽²⁾ – spoločnosť v skupine ERSTE, ⁽³⁾ – hlavná materská spoločnosť správcovskej spoločnosti

Štruktúra pohľadávok a záväzkov voči podnikom v skupine a ostatným spriazneným stranám k 31. decembru 2015:

Položka súvahy	Spoločnosť	Suma	Popis
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	226 714	bežné účty
Krátkodobé pohľadávky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	-	termínované účty
Dlhopisy	SLSP, a.s. ⁽²⁾	165 610	dlhopisy SLSP
Podielové listy	Erste Sparinvest ⁽²⁾	135 947	podielové listy ESPA fondov
	fondy AM SLSP	-	podielové listy v SPORO fondoch
	fond EDF	134	podielové listy EDF
	fond EPF	1 539 075	podielové listy EPF
	fond PFPT	2 021 677	podielové listy PFPT
Ostatný majetok	Erste Sparinvest ⁽²⁾	-	pohľadávky z objemu investovanej sumy
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	262	správcovská odmena
Aktíva spolu		4 089 419	
Záväzky voči správcovskej spoločnosti	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	475	záväzkov zo správcovských poplatkov
Ostatné záväzky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	1 962	záväzkov z depozitárskeho poplatku
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	389	záväzkov za správu a vysporiad. CP
Pasíva spolu		2 826	

⁽¹⁾ – správcovská spoločnosť, ⁽²⁾ – spoločnosť v skupine ERSTE, ⁽³⁾ – hlavná materská spoločnosť správcovskej spoločnosti

Štruktúra výnosov a nákladov voči podnikom v skupine a ostatným spriazneným stranám k 31. decembru 2015:

Položka výkazu ziskov a strát	Spoločnosť	Suma	Popis
Výnosy z úrokov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	618	úroky z termínovaných vkladov a bežných účtov
Čistý zisk z obchodovania s CP	ERSTE Sparinvest ⁽²⁾	12 501	výnosy z objemu investovanej sumy
	fondy AM SLSP	16 001	výnosy z objemu investovanej sumy
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	1 738	strata z objemu investovanej sumy
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	3 322	správcovská odmena
	ERSTE Sparinvest ⁽²⁾	1 165	Espe trailer fee
Výnosy spolu		35 345	
Bankové a iné poplatky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	137	bankové poplatky
Náklady na odplatu za správu fondu	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	194 358	poplatky za správu fondu
Náklady na odplaty za služby depozitára	SLSP, a.s. ⁽²⁾	25 914	depozitárske poplatky
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	4 623	poplatky za správu a vysporiad. CP

Náklady spolu 225 032

⁽¹⁾ – správcovská spoločnosť, ⁽²⁾ – spoločnosť v skupine ERSTE, ⁽³⁾ – hlavná materská spoločnosť správcovskej spoločnosti

Hlavnou položkou obchodných transakcií so správcovskou spoločnosťou sú poplatky za správu fondu, poplatky depozitárovi a poplatky za správu a vysporiadanie cenných papierov.

Konečným príjmom poplatkov za depozitárske služby a správu a vysporiadanie cenných papierov je Slovenská sporiteľňa, a. s.

Počet podielov fondu vlastnených spriaznenými stranami k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 je nasledovný:

**Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s.,
Realitný fond, o. p. f.
Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)**

RLF	31.12.2016		31.12.2015	
	Počet podielov (tisíc ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)	Počet podielov (tisíc ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)
SLSP, a.s.	215 130	96,51%	342 957	97,31%
AM SLSP, správ. spol., a.s.	-	-	-	-
Ostatné spriaznené strany 1)	-	-	-	-
Podielové fondy spravované správcovskou spoločnosťou	-	-	-	-
Spolu	215 130	96,51%	342 957	97,31%

¹⁾ Medzi ostatné spriaznené strany patria členovia predstavenstva a dozornej rady správčovskej spoločnosti a SLSP a. s., a ich rodinní príslušníci.

b) KONCENTRÁCIA PODIELNIKOV

Najväčších 10 podielnikov k 31. decembru 2016 vlastní 98,08% podielu na NAV podielového fondu (k 31. decembru 2015 vlastnilo 98,45 %).

c) VÝNOSY NA PODIEL

Výnos z investície v podielových listoch pre podielníka je daný výplatou výnosov a zhodnotením investície, premietnutej v cene podielového listu.

Popis	31.12.2016	31.12.2015
Hodnota podielového listu	0,0308	0,032822
Výkonnosť fondu 1 rok p.a. k uvedenému dátumu v %	-6,16%	-2,55%

Na základe štatútu podielového fondu správčovská spoločnosť denne zahŕňa výnosy z majetku vo fonde vo výške výnosov z cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a vkladových účtov vyplatených podielovému fondu za príslušný kalendárny rok do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov.

d) VÝPOČET HODNOTY MAJETKU PODIELOVÉHO FONDU

Pre účely stanovenia hodnoty podielového listu správčovská spoločnosť vypočítava čistú hodnotu majetku podielového fondu, pričom oceňuje investície nezávislou trhovou cenou. Pokiaľ táto trhovú cenu neexistuje, alebo daná trhovú cenu nie je považovaná za reprezentatívnu, manažment správčovskej spoločnosti určí reálnu hodnotu po dohode s depozitárom podielového fondu v zmysle Opatrenia NBS 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 v platnom znení, a inými všeobecne uznávanými metódami oceňovania. Manažment je presvedčený, že stanovená reálna hodnota podielu podľa zákona o kolektívnom investovaní je primeraná a dostatočne obozretná. V skutočnosti sa však konečná oficiálne zverejnená cena môže odlišovať od ceny čistej hodnoty aktív podľa ročnej účtovnej závierky, a to z nasledovných dôvodov:

1. Časové rozlíšenie úrokov z termínovaných vkladov, AÚV a správčovských poplatkov. Hodnota majetku podľa účtovníctva obsahuje časové rozlíšenie týchto položiek k 31. decembru 2016.
2. Zachytenie operácií mimo pracovných dní. V hodnote majetku podľa účtovníctva sú zahrnuté aj vklady a výbery podielnikov, ktoré boli realizované počas víkendu. Tieto operácie neboli zohľadnené pri výpočte hodnoty podielového listu pre účely stanovenia čistej hodnoty aktív k 31. decembru 2016.

Tabuľka uvádza výpočet hodnoty podielového listu k 31. decembru 2016 pre účely stanovenia čistej hodnoty aktív a podľa účtovníctva fondu k 31. decembru 2016:

	Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty podielového listu v EUR	Hodnota podľa účtovníctva v EUR
AKTÍVA	7 258 655	7 258 762
Krátkodobé pohľadávky	-	-
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	114 075	114 035
Dlhopisy bez kupónov	-	-
Dlhopisy s kupónmi	188 662	188 641
Podielové listy	6 955 918	6 955 656

**Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s.,
Realitný fond, o. p. f.
Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)**

Podiely v realitných spoločnostiach	-	-
Ostatný majetok	-	430
ZÁVÄZKY	393 120	393 664
Závazky z vrátenia podielov	-	-
Závazky voči správcovskej spoločnosti	282	564
Ostatné záväzky	392 838	393 100
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	6 865 535	6 865 098
Počet podielov	222 903 472	222 903 472
Cena podielového listu k 31.decembru 2016	0,0308	0,030799

Tabuľka uvádza výpočet hodnoty podielového listu k 31. decembru 2015 pre účely stanovenia čistej hodnoty aktív a podľa účtovníctva fondu k 31. decembru 2015:

	Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty podielového listu v EUR	Hodnota podľa účtovníctva v EUR
AKTÍVA	11 624 880	11 624 875
Krátkodobé pohľadávky	-	-
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	226 714	226 714
Dlhopisy bez kupónov	-	-
Dlhopisy s kupónmi	165 610	165 610
Podielové listy	10 253 462	10 253 200
Podiely v realitných spoločnostiach	979 089	979 089
Ostatný majetok	5	262
ZÁVÄZKY	56 681	57 070
Závazky z vrátenia podielov	-	-
Závazky voči správcovskej spoločnosti	475	475
Ostatné záväzky	56 206	56 595
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	11 568 199	11 567 805
Počet podielov	352 447 451	352 447 451
Cena podielového listu k 31.decembru 2015	0,032822	0,032821

e) ÚDAJE O RIZIKÁCH, KTORÝM PODLIEHA PODIELOVÝ FOND

Popis rizík

Riziko investícií vo фонде súvisí najmä s vývojom na trhu nehnuteľností (pohybom cien nehnuteľností, schopnosťou prenajať priestory v rámci nehnuteľnosti, objemom novej výstavby, dopytom po prenájmoch) ale aj makroekonomických ukazovateľoch, demografickým vývojom, zmenou daňovej politiky v oblasti nehnuteľností v jednotlivých štátoch a zmenou úrokových sadzieb ovplyvňujúcich vývoj úrokových sadzieb na úvery. Investičná stratégia fondu je zameraná najmä na investovanie do investičných nástrojov prepojených s vývojom trhu nehnuteľností, ale aj do majetkových účastí v realitných spoločnostiach a na investovanie do nehnuteľností, ktorých výber zodpovedá aktuálnym trendom na trhu odvodených od analýzy trhu nehnuteľností a úrokových sadzieb. Pri výbere investičných nástrojov sa kladie dôraz na dlhopisové investície. Fond sa vyznačuje nízkou mierou volatility.

Všeobecné rizika vyplývajúce z vývoja finančných trhov a riadenia portfólia:

- trhové riziko – súvisí s globálnymi ekonomickými, politickými i sociálnymi javmi, ktoré majú bezprostredný dopad na ceny hodnoty jednotlivých druhov aktív v majetku vo фонде,
- úrokové riziko – spočíva vo vplyve zmien úrokových sadzieb na finančnom trhu na ceny cenných papierov, ako aj v možných ťažkostiach splácania úveru, nevyhnutnosti predčasného splatenia úveru, refinancovania sa po splatnosti úverov, vyššie úrokové miery môžu zvýšiť úrokové náklady fondu,
- kreditné riziko – znamená riziko straty vyplývajúce z toho, že dlžník alebo iná zmluvná strana zlyhá pri plnení svojich záväzkov z dohodnutých podmienok; kreditné riziko zahŕňa aj riziko štátu, riziko koncentrácie, riziko vysporiadania obchodu a riziko protistrany,
- riziko nedostatočnej likvidity – spočíva v tom, že sa pozícia v majetku v štandardnom podielovom фонде nebude môcť predať, zlikvidovať alebo uzatvoriť za obmedzených nákladov a za dostatočne krátky čas, čím sa ohrozi schopnosť správcovskej spoločnosti dodržiavať povinnosť kedykoľvek na žiadosť podielníka bezodkladne vyplatiť podielový list,

- e) menové (kurzové) riziko – spočíva v tom, že hodnota investície môže byť ovplyvnená zmenou výmenných kurzov cudzích mien,
- f) riziko kolísania hodnoty investície v závislosti od výkonnosti správcovskej spoločnosti pri správe fondu alebo od existencie alebo obmedzenia záruk poskytovaných treťou stranou,
- g) reinvestičné riziko – je spojené so zmenou úrokových sadzieb a ich vplyvom na výnosy z reinvestícií,
- h) riziko obsadenosti – vyjadruje pokrytie a obsadenosť nehnuteľností nájomnými kontraktmi ako aj možnosťou nájsť nový nájomný kontrakt po ukončení doby prenájmu,
- i) riziko vysporiadania obchodov – znamená riziko straty vyplývajúce z toho, že vysporiadanie finančnej transakcie sa nerealizuje podľa dohodnutých podmienok,,
- j) politické a právne riziko ,
- k) riziko nestálosti prostredia – predstavuje najmä riziko zmeny daňového systému alebo právnych prepisov,
- l) riziko udalosti – vyplýva z dôležitých a nepredvídateľných udalostí, ktoré majú bezprostredný vplyv na danú investíciu. Často ide o prehlásenia, správy o spoločnosti, ktoré sa zverejňujú v tlači alebo v iných médiách a nečakane ovplyvňujú správanie investorov.,
- m) riziko straty majetku uloženého do úschovy alebo iného spravovania – môže byť zapríčinené najmä insolventnosťou, nedbalým alebo úmyselným konaním osoby, ktorá má v úschove alebo v inom spravovaní majetok vo fonde,
- n) riziko koncentrácie súvisiace s investičnou stratégiou zameranou na určité priemyselné odvetvie, štáty či regióny, iné časti trhu alebo určité druhy aktív,
- o) Vplyv rizík uvedených v písmenách a) až d) na hodnotu majetku vo fonde možno považovať za výrazný, vplyv rizík uvedených v písmenách e) až g) na hodnotu majetku vo fonde možno považovať za stredný, vplyv rizík uvedených v bodoch h) až k) na hodnotu majetku vo fonde možno považovať za nízky, vplyv rizík uvedených v bodoch l) až n) na hodnotu majetku vo fonde možno považovať za zanedbateľný.
- p) Operačné riziko - znamená riziko straty pre štandardný podielový fond vyplývajúce z neprimeraných vnútorných postupov a zlyhaní v súvislosti s osobami a systémami správcovskej spoločnosti alebo vonkajších udalostí a zahŕňa právne a dokumentačné riziko a riziko vyplývajúce z postupov obchodovania, vysporiadania a oceňovania vykonávaných v mene štandardného podielového fondu.

Riziká spojené s investovaním do nehnuteľností:

- q) riziko nízkej obsadenosti nehnuteľností- v prípade nehnuteľností určených na správu môže byť problém s obsadením nájomcami, čo ohrozuje potenciálny výnos fondu,
- r) riziko predčasného ukončenia nájomných zmlúv – spočíva v predčasnom ukončení prenájmov z dôvodu vývoja úrokových sadzieb alebo platobnej neschopnosti nájomcu,
- s) riziko obnovenia zmlúv o prenájmoch – týka sa problémov obnovenia nájomných vzťahov s existujúcimi nájomcami,
- t) riziko nedostatočnej likvidity potrebnej pre realizáciu investičnej príležitosti - spočíva najmä v probléme predat' neobsadenú nehnuteľnosť, nájsť dostatočný objem prostriedkov vo forme úveru alebo likvidity vo fonde na nákup investičnej príležitosti, prípadne v probléme,
- u) riziko strát vyplývajúcich zo škôd nepokrytých poistením budov – najmä z titulu prírodných katastrof, teroristických útokov, zemetrasenia, environmentálnych katastrof,
- v) riziko oneskorenia opráv a iných developerských činností – práce spojené s redevelopmentom môžu byť oneskorené kvôli splneniu stavebných noriem a iných zákonných požiadaviek, ako aj načasovaniu prác,
- w) riziko financovania dlhu – spočíva v tom, že môže nastať saldo medzi financovaním nákupu nehnuteľností a plnením si záväzkov zo splácania úverov, ktorým ako kolaterál slúži nehnuteľnosť v majetku vo fonde,
- x) riziko kovenantov – pri prijatí pôžičiek od veriteľov môžu títo požadovať rôzne,
- y) kovenanty, čo môže ovplyvniť napr. výšku zadĺženia fondu a tým aj jeho výnos,
- z) Vplyv rizík uvedené v bodoch a) až d) na hodnotu majetku vo fonde možno považovať za výrazný, vplyv rizík uvedených v bodoch e) až g) na hodnotu majetku vo fonde možno považovať za stredný, vplyv rizík uvedených v bode h) na hodnotu majetku vo fonde možno považovať za nízky.

Metódy používané na meranie, sledovanie a riadenie trhového rizika:

Trhové riziko je obmedzené zákonnými limitmi vyplývajúcimi zo zákona o kolektívnom investovaní, zo schváleného štatútu a predajného prospektu. Správcovská spoločnosť vypracovala pre podielový fond interné limity vymenované v interných smerniciach. V rámci taktickej alokácie aktív sa fond riadi limitmi v rámci uznesení Investičného výboru. Na pravidelnej báze sa sledujú ukazovatele trhového rizika ako napr. sharpe ratio, volatilita, tracking error. Celkové riziko vyplývajúce z derivátov sa vypočítava metódou záväzkového prístupu.

a) Popis metód používaných na zabezpečenie sa proti vplyvu zmien trhových úrokových mier a metód merania úrokového rizika

Proti vplyvu zmien trhových úrokových mier je portfólio fondu zabezpečené stanovením maximálnej úrovne váženého priemeru zostávajúcej životnosti (tzv. WAL) a váženej dĺžky času do splatnosti (tzv. WAM). Rozhodnutia o predĺžení, prípadne skrátení týchto ukazovateľov sú prijímané na Investičnom výbore na základe výsledkov analýz finančného trhu, makroekonomickej situácie Slovenska a iných udalostí vplyvujúcich na pohyb úrokových mier.

Úrokové riziko je merané duráciou, resp. modifikovanou duráciou a ukazovateľmi WAM a WAL. Durácia je vážený priemer dôb do splatností všetkých cash flow plynúcich z dlhopisu. Váha každého cash flow je daná podielom súčasnej hodnoty cash flow a ceny dlhopisu. Meraná je v rokoch. Modifikovaná durácia je rozšírením durácie, vyjadruje merateľnú zmenu v hodnote dlhopisu v závislosti od zmeny úrokových sadzieb. Určuje, aký efekt má na cenu dlhopisu pohyb úrokových sadzieb na trhu o 1 %.

b) Popis metód merania kreditného rizika

Kreditné riziko fondu je sledované na základe ratingov, typu emitenta (banka, štát, korporátny emitent) a miery seniority aktíva (zabezpečený dlhopis, senior dlhopis, podriadený dlhopis). V prípade, že dlhopis alebo jeho emitent nemá priradený rating, riziková váha sa priradí podľa seniority a jeho splatnosti. Interne je stanovený limit na kreditné riziko, ktorý sa pravidelne sleduje.

c) Popis metód merania rizika likvidity

Riziko likvidity je definované ako pomer likvidných aktív k celkovým čistým aktívam fondu. Hodnota likvidných aktív sa určuje na základe ich typu (Hotovosť, Akcie, Dlhopisy, Deriváty, Fondy, ostatné). Pre každý typ aktív sú vopred definované faktory, ktoré ovplyvňujú stupeň likvidity. Stupeň likvidity sa porovnáva s limitmi na likviditu (stanovené na základe typu fondu) mesačne.

d) Popis účelu použitých derivátov

Vo fonde sa uskutočňujú forwardové nákupy EUR bez fyzickej dodávky na zabezpečenie sa proti kurzovému riziku časti aktív denominovaných v cudzej mene. Uvedené deriváty sú účtované a vykazované ako deriváty držané na obchodovanie, keďže nespĺňajú požiadavky na vykazovanie zabezpečenia podľa postupov účtovania.

e) Popis operačného rizika

Správcovská spoločnosť identifikovala a sleduje nasledovné kategórie udalostí operačného rizika:

- Interné podvody
- Externé podvody
- Pracovné postupy a bezpečnosť pri práci.
- Klienti, produkty a obchodná prax.
- Škody na fyzickom majetku.
- Ohrozenie prevádzky a systémové zlyhanie.
- Spracovanie, dodanie a manažment procesov.

Operačné riziko sa vyhodnocuje v tzv. Matici operačných rizík, ktorá odzrkadľuje mieru pravdepodobnosti výskytu udalosti a jej dopadu. Matica je vyhodnocovaná za jednotlivé organizačné jednotky (oddelenia) spoločnosti a za jednotlivé kategórie udalostí operačného rizika.

Správcovská spoločnosť vypracovala a implementovala obsiahly a podrobný bezpečnostný projekt, ktorý zahŕňa ucelený systém riadenia bezpečnosti a bezpečnostných štandardov.

Systém zahŕňa prvky logistickej, fyzickej a personálnej bezpečnosti, bezpečnostné prvky sietí a komunikačných liniek, vývoja a monitoringu systémov ochrany, kontrolné postupy a rozdelenia právomoci a bezpečnosti.

Členenie aktív a záväzkov

Podľa položiek súvahy usporiadaných do skupín podľa rozhodujúcich mien k 31. decembru 2016

Položka súvahy/mena	EURO	USD	Ostatné CM	Spolu
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	101 505	12 530	-	114 035
peňažných prostriedkov	-	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky	-	-	-	-
Dlhopisy	188 641	-	-	188 641

**Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s.,
Realitný fond, o. p. f.
Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)**

Podielové listy	6 955 656	-	-	6 955 656
Podiely v realitných spoločnostiach	-	-	-	-
Ostatný majetok	430	-	-	430
Aktíva spolu	7 246 232	12 530	-	7 258 762
Závazky voči správcovskej spoločnosti	(564)	-	-	(564)
Ostatné záväzky	(393 100)	-	-	(393 100)
Vlastné imanie	(6 865 098)	-	-	(6 865 098)
Pasíva spolu	(7 258 762)	-	-	(7 258 762)
Súvahová pozícia, netto k 31.decembru 2016	(12 530)	12 530	-	-

Podľa položiek súvahy usporiadaných do skupín podľa rozhodujúcich mien k 31. decembru 2015

Položka súvahy/mena	EURO	USD	Ostatné CM	Spolu
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	214 529	12 185	-	226 714
peňažných prostriedkov	-	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky	-	-	-	-
Dlhopisy	165 610	-	-	165 610
Podielové listy	10 253 200	-	-	10 253 200
Podiely v realitných spoločnostiach	979 089	-	-	979 089
Ostatný majetok	262	-	-	262
Aktíva spolu	11 612 690	12 185	-	11 624 875
Závazky z vrátenia podielov	-	-	-	-
Závazky voči správcovskej spoločnosti	(475)	-	-	(475)
Ostatné záväzky	(56 595)	-	-	(56 595)
Vlastné imanie	(11 567 805)	-	-	(11 567 805)
Pasíva spolu	(11 624 875)	-	-	(11 624 875)
Súvahová pozícia, netto k 31.decembru 2015	(12 185)	12 185	-	-

f) UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI

Od dátumu účtovnej závierky do dátumu vydania týchto účtovných výkazov nedošlo k žiadnym významným udalostiam, ktoré by ovplyvnili údaje uvedené v tejto účtovnej závierke.

Tieto poznámky k účtovnej závierke boli zostavené 31. marca 2017 na adrese Tomášikova 48, 832 65 Bratislava, Slovenská republika.