

ASSET MANAGEMENT

Slovenskej sporiteľne

VÝROČNÁ SPRÁVA 2018

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

OBSAH

1. Očakávaný vývoj a riadenie rizika vo fonde
2. Správa nezávislého audítora
3. Riadna účtovná závierka fondu za rok 2018
 - 3.1 Súvaha
 - 3.2 Výkaz ziskov a strát
 - 3.3 Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2018

ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI

OBCHODNÉ MENO

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

PRÁVNA FORMA

akciová spoločnosť

SÍDLO

Tomášikova 48, 832 65 Bratislava, Slovenská republika

IČO

35820705

AKCIONÁR

Erste Asset Management, GmbH, 100%

PREDMET ČINNOSTI

- vytváranie a spravovanie 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 § 5 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), i) zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o cenných papieroch")
- poradenská činnosť vo veciach týkajúcich sa investovania do investičných nástrojov vo vzťahu k investičným nástrojom podľa § 5 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), i) zákona o cenných papieroch. Pri vykonávaní činností podľa § 3 ods. 3 písm. a), b) zákona č. 594/2003 Z.z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len "zákon") o vzťahu k investičným nástrojom podľa § 5 písm. g), h), i) zákona o cenných papieroch je spoločnosť oprávnená vykonávať túto činnosť len k nástrojom, ktoré sa vzťahujú na meny a úrokové miery.
- vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov
- v rámci spravovania alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho fondu: 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 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
- poskytovanie služby prijatie a postúpenie pokynov týkajúcich sa finančných nástrojov uvedených v § 5 ods. 1 písm. c) zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov

PREDSTAVENSTVO

Mgr. Dušan Svitek, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
RNDr. Roman Vlček, člen predstavenstva
Adrianus Josephus Antonius Janmaat, člen predstavenstva

DOZORNÁ RADA

Heinz Bednar, predseda dozornej rady
Mag. Winfried Buchbauer, člen dozornej rady
JUDr. Andrej Leontiev, člen dozornej rady

PROKÚRA

Ing. Karin Uličná
Ing. Zlatica Rajčoková

KONTAKT

www.erste-am.sk

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

OČAKÁVANÝ VÝVOJ A RIADENIE RIZIKA VO FONDE

Časť analytikov očakáva v roku 2019 recesiú v USA kvôli kombinácii príliš vysokých sadzieb FEDu, vyprchaniu pozitívnych efektov daňovej reformy a obchodnej vojne s Čínou. Ekonomika USA by mala spomaliť v roku 2019 k 2,5%, s rizikami smerom nadol. Ale podobne ako to bolo vlani v prípade EÚ, toto spomalenie je návratom k normálu. Vývoj v roku 2019 bude kolísavý a závislý od vývoja ekonomických parametrov, najmä inflácie, vývoja úrokových sadzieb, ako aj ziskovosti podnikov. Reálna ekonomika ku koncu roka 2018 nesignalizovala riziko recesie, ani my v rámci Erste Asset Management ju nečakáme. Finančné trhy však môžu prehnane reagovať už na rýchlosť spomalenia rastu. Na trhy budú vplývať aj politické udalosti (napr. prezidentské voľby v USA), ako aj geopolitický vývoj.

CIELE A METÓDY RIADENIA RIZIKA VO FONDE

Cieľom riadenia rizika vo 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.

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 2018, 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 2018 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 audítorských 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 audítorské 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 2018 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,

- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

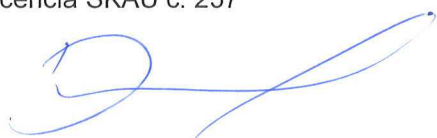
Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia,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

26. apríla 2019

Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.

Licencia SKAU č. 257



Ing. Dalimil Draganovský, štatutárny audítor

Licencia SKAU č. 893

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností
k 31. 12. 2018

LEI

0 9 7 9 0 0 B I K T 0 0 0 0 1 7 6 5 8 0

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 1 5 9 1 7 9 2

Účtovná závierka

☒
☐
☐

riadna

mimoriadna

priebežná

☒

schválená

Zostavená za obdobie

mesiac rok

od	0	1	2	0	1	8
do	1	2	2	0	1	8

IČO

3 5 8 2 0 7 0 5

SK NACE

6 6 . 3 0 . 0

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

mesiac rok

od	0	1	2	0	1	7
do	1	2	2	0	1	7

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

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 Ľ
N E , S P R Á V . S P O L . , A . S .

Názov spravovaného fondu

R E A L I T N Ý F O N D , O . P . F .

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

T O M Á Š I K O V A

Číslo

4 8

PSC

8 3 2 6 5

Obec

B R A T I S L A V A

Telefónne číslo

0 2 / 4 8 6 2 9 6 4 3

Faxové číslo

0 2 / 4 8 6 2 7 2 1 1

E-mailová adresa

K A C E R I A K O V A . A L E N A @ S L S P . S K

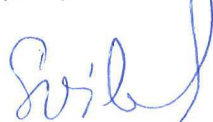
Zostavená dňa:

26. apríla 2019

Schválená dňa:

26. apríla 2019

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:



Mgr. Dušan Svitek
Predseda predstavenstva



RNDr. Roman Vlček
Člen predstavenstva

097900BIKT0000176580

Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s.
Realitný fond, o. p. f.**S Ú V A H A**
v EUR

k 31. decembru 2018

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)		3 726 750	5 301 223
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach			
2.	Podiely v realitných spoločnostiach			
3.	Obstaranie nehnuteľností			
4.	Investície do nehnuteľností			
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu			
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam		0	0
a)	<i>krátkodobé</i>			
b)	<i>dlhodobé</i>			
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	E.a)	3 575 022	5 142 704
8.	Dlhopisy	E.b)	151 728	158 519
a)	<i>bez kupónov</i>			
b)	<i>s kupónmi</i>		151 728	158 519
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám			
10.	Obrátené repoobchody			
11.	Deriváty			
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)		283 805	882 652
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	E.c)	283 443	882 236
13.	Ostatný majetok	E.d)	362	416
	Aktíva spolu		4 010 555	6 183 875

Ozna- čenie	POLOŽKA		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b		1	2
x	Pasíva		x	x
I.	Záväzky (súčet položiek 1 až 8)		1 701	3 519
1.	Krátkodobé úvery			
2.	Záväzky z vrátenia podielov			
3.	Deriváty			
4.	Repoobchody			
5.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	E.e)	659	762
6.	Záväzky voči realitným spoločnostiam		0	0
a)	<i>krátkodobé</i>			
b)	<i>dlhodobé</i>			
7.	Hypotekárne úvery			
8.	Ostatné záväzky	E.f)	1 042	2 757
II.	Vlastné imanie		4 008 854	6 180 356
9.	Podielové listy, z toho		4 008 854	6 180 356
a)	fondy z ocenenia			
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie		(138 405)	(636 365)
	Pasíva spolu		4 010 555	6 183 875

097900BIKT0000176580

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

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
v EUR

za 12 mesiacov roku 2018

Ozna- čenie	POLOŽKA	Číslo poznámky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b		1	2
1.	Výnosy z úrokov	E.g)	6 671	6 701
1.a.	<i>úroky z finančného prenájmu</i>			
1.b.	<i>iné úroky</i>		6 671	6 701
2.	Výnosy z prenájmu			
3.	Výnosy z podielových listov			
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	E.h)	459 114	1 589 977
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností			
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti			
6./b.	Zisk alebo strata z cenných papierov	E.i)	(519 150)	(2 122 299)
7./c.	Čistý zisk alebo strata z devíz	E.j)	518	(1 514)
8./d.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku			
I.	Výnos z majetku vo fonde		(52 847)	(527 135)
e.	Transakčné náklady			
f.	Náklady na odplaty a provízie		(194)	(156)
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde		(53 041)	(527 291)
g.	Náklady na financovanie fondu		896	4 052
g.1.	<i>náklady na úroky</i>			
g.2.	<i>výsledok zaistenia úrokov</i>			
g.3.	<i>náklady na dane a poplatky</i>		896	4 052
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde		(52 145)	(523 239)
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára		(9 442)	(15 354)
i.	Náklady na odplatu za správu fondu		(76 368)	(96 744)
j.	Náklady na audit účtovnej závierky		(450)	(1 028)
A.	Zisk alebo strata fondu		(138 405)	(636 365)

A. ÚDAJE O PODIELOVOM FONDĖ 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. Podielový fond bol vytvorený ako špeciálny podielový fond nehnuteľností a 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.

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 Tomášiková 48, Bratislava (ďalej len „depozitár“).

Členovia predstavenstva správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2018:

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

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2018:

Dozorná rada	
Členovia:	Heinz Bednar
	JUDr. Andrej Leontiev
	Mag. Winfried Buchbauer
Prokúra:	Ing. Zlatica Rajčoková
	Ing. Karin Uličná

K 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 bola jediným akcionárom správcovskej spoločnosti Erste Asset Management, GmbH, so sídlom Am Belvedere 1, 1100 Wien.

LEI: 097900BIKT0000176580

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

Realitný fond, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2018

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

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 2018, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2018 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 Opatrením z 13. decembra 2018 č. MF/013724/2018-74, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 13. decembra 2007 č. MF/25835/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „postupy účtovania“).

Túto účtovnú závierku pripravilo predstavenstvo správцovskej spoločnosti. Táto účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu, že podielový fond bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. 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. 203/2011 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. Záväzky

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

Záväzky 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 predmetnú pozíciu.

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 obstarávacía 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 prémie 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. 203/2011 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. Správčovské poplatky, depozitárske poplatky a poplatky za audit

Správčovskej spoločnosti prináleží za správu podielového fondu odplata. Správčovské poplatky sú vykázané v položke "Náklady na odplaty 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 odplaty a provízie“.

Výška odplaty za správu otvoreného podielového fondu a spôsob jej výpočtu

- 1) Výška odplaty správčovskej spoločnosti za správu fondu predstavuje 1,50 % z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku vo fonde. Celková odplata správčovskej spoločnosti za rok je daná súčtom denných odplát počítaných pre každý kalendárny deň daného roka. Odplata za správu fondu sa správčovskej spoločnosti uhrádza denne.
- 2) Denná odplata za správu fondu sa počíta podľa nasledovného vzorca:
$$D(t) = NAV(t) \times 1,50 \% / 365$$

pričom platí, že:
 $D(t)$ – denná odplata za deň t
 $NAV(t)$ – čistá hodnota majetku fondu ku dňu t

Výška depozitárskeho poplatku podielového fondu a spôsob jej výpočtu

- 1) Výška odplaty depozitára fondu predstavuje 0,12 % 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:
$$D(t) = NAV(t) \times 0,12 \% / 365$$

pričom platí, že:
 $D(t)$ – denná odplata za deň t
 $NAV(t)$ – čistá hodnota majetku fondu ku dňu t

Výška poplatkov za audit fondov je stanovená v zmysle platných dohôd a predpisov správčovskej spoločnosti. 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

Správčovská spoločnosť v prípade potreby vytvára a používa na majetok v podielovom fonde opravné položky na základe diskontovaných budúcich očakávaných peňažných tokov. Správčovská spoločnosť nevytvorila k 31. decembru 2018 ani k 31. decembru 2017 opravné položky na majetok v podielovom fonde.

14. Ďalšie informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metódach

V zmysle § 55 ods. 2 zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov musí podielový fond každoročne vyplácať podielnikom 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 (+)	6 296	12 366
Pohľadávky z úrokov, odplát a provízií (+/-)	2	15
Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(51 400)	(112 254)
Závazky z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(694)	(137)
Výnosy z dividend (+)	263 340	1 589 976
Pohľadávky za dividendy (-)	-	-
Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	3 282	25 354
Pohľadávky za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (-)	-	-
Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	-	(700 000)
Závazky na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
Náklady na dodávateľov (-)	(240)	(1 028)
Závazky voči dodávateľom (+)	(1 320)	(253)
Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	4 052
Závazok na zrážkovú daň z príjmov (+)	-	-
Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	219 267	818 092
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 (+/-),	(16 409)	(48 377)
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	(16 409)	(48 377)
Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	314	(1 514)
Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov	203 172	768 201
Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	882 236	114 034
Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia	1 085 407	882 236

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

D. PREHĽAD 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	6 180 356	6 865 098
a)	Počet podielov	221 263 070	222 903 472
b)	Hodnota jedného podielu	0,027935	0,030800
1.	Upísané podielové listy	-	-
2.	Zisk alebo strata fondu	(138 405)	(636 365)
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	(2 033 097)	(48 377)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	(2 171 502)	(684 742)
A.	Čistý majetok na konci obdobia	4 008 854	6 180 356
a)	Počet podielov	147 056 325	221 263 070
b)	Hodnota jedného podielu	0,027261	0,027935

E. POZNÁMKY K POLOŽKÁM SÚVAHY A K POLOŽKÁM VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V SÚVAHE****a) PODIELOVÉ LISTY PODIELOVÝCH FONDŮV**

Štruktúra podielových listov k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 bola podľa druhov fondov takáto:

Číslo riadku	7.I. Podielové listy otvorených podielových fondov	31.12.2018	31.12.2017
1.	PL otvorených podielových fondov		
1.1.	nezaložené	3 220 610	4 678 722
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné		
2.1.	nezaložené	354 412	463 982
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	3 575 022	5 142 704

Štruktúra podielových listov k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 bola podľa mien, v ktorých boli podielové listy vydané takáto:

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2018	31.12.2017
1.	EUR	3 575 022	5 142 704
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	3 575 022	5 142 704

Vo fonde sa nachádzajú podielové fondy zamerané na investovanie do nehnuteľností. Najväčší podiel na majetku fondu má fond Credit Suisse Property Dynamic. Od 1. januára 2016 prevzal kontrolu nad fondom depozitár Commerzbank, ktorý postupne rozpredáva majetok fondu a dostupné zdroje distribuuje podielnikom. Podobne je to aj v prípade fondu Credit Suisse Euroreal. Tu depozitár Commerzbank prevzal kontrolu nad fondom od 30. apríla 2017. V prípade fondov SEB ImmoInvest a SEB ImmoPortfolio Target Return prevzal kontrolu nad aktívami depozitár CACEIS Bank S.A. Aj tieto fondy sú v procese likvidácie. Podobne aj fond Henderson European Retail Property Fund je v procese likvidácie. Správcovia/depozitári naďalej počítajú a zverejňujú čistú hodnotu majetku vo všetkých dotknutých podielových fondoch podľa platného zákona, pričom tieto ceny vstupujú do ocenenia Realitného fondu, o. p. f..

LEI: 097900BIKT0000176580

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

Realitný fond, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2018

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Číslo riadku	7.III. Podielové listy	ISIN	31.12.2018	31.12.2017
1.	ESPA STOCK EUROPE PROPERTY VT	AT0000613617	74 283	82 243
2.	ESPA STOCK ASIA PACIFIC PROP-T	AT0000A03MW8	41 996	42 572
3.	ESPA STOCK ASIA INFRASTRUCTURE M	AT0000A05S63	12 200	13 800
4.	CS PROPERTY DYNAMIC EU FRA	DE0009751354	1 174 040	1 198 683
5.	SEB IMMOINVEST P IN LIQ	DE0009802306	132 660	156 960
6.	SEB IMMOPORTFOLIO TARGET EU FRA	DE0009802314	274 703	591 667
7.	CS EUROREAL-A€ EU FRA	DE0009805002	230 763	256 266
9.	HERALD - HENDERSON EUROPEAN FUND	LU0250356150	42 285	113 802
10.	BNP EASY DEVELOPPED EUROPE ETF	LU1291091228	312 127	350 180
11.	SPORO EURO PLUS FOND	SK3110000310	33 992	938 880
12.	SPORO EUROVY DLHOPISOVY FOND	SK3110000328	646 269	997 672
13.	SPORO PRIVAT FOND KRATKODOB INV	SK3110000385	599 705	399 979
	Spolu		3 575 022	5 142 704

b) DLHOPISY

Štruktúra dlhopisov k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 bola *podľa dohodnutej doby splatnosti* takáto:

Číslo riadku	8.I. Dlhopisy podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2018	31.12.2017
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	151 728	158 519
	Spolu	151 728	158 519

Štruktúra dlhopisov k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 bola *podľa zostatkovej doby splatnosti* takáto:

Číslo riadku	8.II. Dlhopisy podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2018	31.12.2017
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	151 728	158 519
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	151 728	158 519

Štruktúra dlhopisov k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 bola *podľa druhov jednotlivých dlhopisov* takáto:

Číslo riadku	8.III. Dlhopisy	31.12.2018	31.12.2017
1.	Dlhopisy bez kupónov		
1.1.	nezaložené	-	-
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi		
2.1.	nezaložené	151 728	158 519
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	151 728	158 519

Štruktúra dlhopisov oceňovaných reálnou hodnotou k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 bola podľa druhov jednotlivých dlhopisov takáto:

Číslo riadku	8.IV. Dlhopisy podľa jednotlivých druhov	31.12.2018	31.12.2017
1.	Dlhopisy bez kupónov		
1.1.	dlhopisy	-	-
1.2.	zmenky	-	-
1.3.	ŠPP	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi		
2.1.	dlhopisy	-	-
2.2.	hypotekárne záložné listy	151 728	158 519
	Spolu	151 728	158 519

c) PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A EKVIVALENTY PEŇAŽNÝCH PROSTRIEDKOV

Štruktúra peňažných prostriedkov a ekvivalentov peňažných prostriedkov k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 bola podľa druhov a podľa mien takáto:

Číslo riadku	12.EUR. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	31.12.2018	31.12.2017
1.	Bežné účty	272 036	871 275
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	272 036	871 275
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	272 036	871 275

Číslo riadku	12.USD. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	31.12.2018	31.12.2017
1.	Bežné účty	11 407	10 961
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	11 407	10 961
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	11 407	10 961

d) OSTATNÝ MAJETOK

Štruktúra ostatného majetku k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 bola podľa druhov ostatného majetku takáto:

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	31.12.2018	31.12.2017
1.	Pohľadávka z objemu investovanej sumy do iných podielových fondov	165	-
2.	Pohľadávka-správcovská odmena	197	416
3.	Pohľadávky voči podielnikom	-	-
4.	Iné pohľadávky	-	-
	Spolu	362	416

LEI: 097900BIKT0000176580

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

Realitný fond, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2018

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

e) ZÁVÄZKY VOČI SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI

Štruktúra záväzkov voči správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 bola podľa druhov záväzkov takáto:

Číslo riadku	5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	31.12.2018	31.12.2017
1.	Záväzky zo správcovských poplatkov	659	762
2.	Záväzky zo vstupných poplatkov	-	-
3.	Záväzky z výstupných poplatkov	-	-
	Spolu	659	762

f) OSTATNÉ ZÁVÄZKY

Štruktúra ostatných záväzkov k 31. decembru 2018 a k 31. decembru 2017 bola podľa druhov ostatných záväzkov takáto:

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	31.12.2018	31.12.2017
1.	Záväzky z depozitárskeho poplatku	408	981
2.	Záväzok za správu CP	122	153
3.	Záväzky voči podielnikom z emisie PL	-	-
4.	Záväzky z auditu	512	1 623
5.	Iné záväzky	-	-
	Spolu	1 042	2 757

VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VO VÝKAZE ZISKOV A STRÁT

g) VÝNOSY Z ÚROKOV

Štruktúra výnosov z úrokov za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2018 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2017 bola podľa druhov takáto:

Číslo riadku	1.1. Úroky	2018	2017
1.	Bežné účty	-	48
2.	Reverzné obchody	-	-
3.	Vklady	-	-
4.	Dlhové cenné papiere	6 671	6 653
	Spolu	6 671	6 701

h) 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 2018 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2017 bola podľa mien takáto:

Číslo riadku	4. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach (dividendy)	2018	2017
1.	EUR	459 114	1 589 977
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	459 114	1 589 977

i) ČISTÝ ZISK ALEBO STRATA Z OPERÁCIÍ S CENNÝMI PAPIERMI

Štruktúra zisku/straty z cenných papierov za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2018 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2017 bola podľa druhov takáto:

Číslo riadku	6./b. Zisk/strata z cenných papierov	2018	2017
1.	Akcie	-	-
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	(6 824)	(4 777)
4.	Podielové listy	(517 098)	(2 123 183)
5.	Ostatné	4 772	5 661
	Spolu	(519 150)	(2 122 299)

j) ČISTÝ ZISK ALEBO STRATA Z DEVÍZOVÝCH OPERÁCIÍ

Štruktúra zisku/straty z devíz za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2018 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2017 bola podľa mien takáto:

Číslo riadku	7./c. Zisk/strata z devíz	2018	2017
1.	EUR	518	-
2.	USD	-	(1 514)
3.	JPY	-	-
4.	CZK	-	-
5.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	518	(1 514)

G. OSTATNÉ POZNÁMKY**a) TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI**

Štruktúra pohľadávok a záväzkov voči podnikom v skupine a ostatným spriazneným stranám k 31. decembru 2018:

Položka súvahy	Spoločnosť	Suma	Popis
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	SLSP, a.s. ⁽²⁾	283 443	bežné účty
peňažných prostriedkov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	151 728	hypotekárne záložné listy SLSP
Dlhopisy	Erste Asset management GmbH ⁽⁴⁾	128 479	podielové listy ESPA fondov
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	33 992	podielové listy EPF
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	646 269	podielové listy EDF
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	599 705	podielové listy PFKI
Ostatný majetok	Erste Asset management GmbH ⁽⁴⁾	165	pohľadávky z objemu investovanej sumy
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	197	správcovská odmena
Aktíva spolu		1 843 978	
Záväzky voči správcovskej spoločnosti	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	-	záväzok zo vstupných poplatkov
		659	záväzok zo správcovských poplatkov
Ostatné záväzky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	407	záväzok z depozitárskeho poplatku
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	122	záväzok za správu a vysporiad. CP
Pasíva spolu		1 188	

⁽¹⁾ – správcovská spoločnosť, ⁽²⁾ – spoločnosť v skupine ERSTE, ⁽³⁾ – hlavná materská spoločnosť správcovskej spoločnosti, ⁽⁴⁾ – materská spoločnosť správcovskej spoločnosti

LEI: 097900BIKT0000176580

Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s.,
Realitný fond, o. p. f.Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2018
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Štruktúra výnosov a nákladov voči podnikom v skupine a ostatným spriazneným stranám za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2018:

Položka výkazu ziskov a strát	Spoločnosť	Suma	Popis
Výnosy z úrokov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	-	úroky z termínovaných vkladov a bežných účtov
Čistý zisk z obchodovania s CP	Erste Asset management GmbH ⁽⁴⁾	(10 136)	zisk z objemu investovanej sumy
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	(4 401)	strata z objemu investovanej sumy do EPF
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	(1 305)	strata z objemu investovanej sumy do EDF
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	(274)	strata z objemu investovanej sumy do PFKI
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	(6 824)	strata z objemu investovanej sumy
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	(3 858)	správčovská odmena
	Erste Asset management GmbH ⁽⁴⁾	(914)	zisk z poplatkov ESPA fondov
Výnosy spolu		(27 712)	
Bankové a iné poplatky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	194	bankové poplatky
Náklady na odplatu za správu fondu	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	-	poplatky za správu fondu
Náklady na odplatu za služby depozitára	SLSP, a.s. ⁽²⁾	7 778	depozitárske poplatky
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	1 664	poplatky za správu a vysporiad. CP
Náklady spolu		9 636	

⁽¹⁾ – správčovská spoločnosť, ⁽²⁾ – spoločnosť v skupine ERSTE, ⁽³⁾ – hlavná materská spoločnosť správčovskej spoločnosti, ⁽⁴⁾ – materská spoločnosť správčovskej spoločnosti

Štruktúra pohľadávok a záväzkov voči podnikom v skupine a ostatným spriazneným stranám k 31. decembru 2017:

Položka súvahy	Spoločnosť	Suma	Popis
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	882 236	bežné účty
Krátkodobé pohľadávky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	-	termínované účty
Dlhopisy	SLSP, a.s. ⁽²⁾	158 519	dlhopis SLSP
Podielové listy	Erste Sparinvest ⁽²⁾	138 615	podielové listy ESPA fondov
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	997 672	podielové listy EDF
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	938 880	podielové listy EPF
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	399 979	podielové listy PFPT
Ostatný majetok	Erste Sparinvest ⁽²⁾	-	pohľadávky z objemu investovanej sumy
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	416	pohľadávka - správčovská odmena
Aktíva spolu		3 516 317	
Záväzky voči správčovskej spoločnosti	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	762	záväzok zo správčovských poplatkov
Ostatné záväzky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	981	záväzok z depozitárskeho poplatku
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	153	záväzok za správu a vysporiad. CP
Pasíva spolu		1 896	

⁽¹⁾ – správčovská spoločnosť, ⁽²⁾ – spoločnosť v skupine ERSTE, ⁽³⁾ – hlavná materská spoločnosť správčovskej spoločnosti

LEI: 097900BIKT0000176580

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

Realitný fond, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2018

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Štruktúra výnosov a nákladov voči podnikom v skupine a ostatným spriazneným stranám za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2017

Položka výkazu ziskov a strát	Spoločnosť	Suma	Popis
Výnosy z úrokov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	48	úroky z termínovaných vkladov a bežných účtov
Čistý zisk z obchodovania s CP	ERSTE	9 510	zisk z objemu investovanej sumy
	Sparinvest ⁽²⁾	5 329	zisk z objemu investovanej sumy
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	(4 777)	strata z objemu investovanej sumy
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	5 002	pohľadávka - správcovská odmena
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾		
	ERSTE	659	zisk z poplatkov ESPA fondov
	Sparinvest ⁽²⁾		
Výnosy spolu		15 771	
Bankové a iné poplatky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	156	bankové poplatky
Náklady na odplatu za správu fondu	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	96 744	poplatky za správu fondu
Náklady na odplaty za služby depozitára	SLSP, a.s. ⁽²⁾	12 869	depozitárske poplatky
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	2 485	poplatky za správu a vysporiad. CP
Náklady spolu		112 254	

⁽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 2018 a k 31. decembru 2017 je nasledovný:

RLF	31.12.2018		31.12.2017	
	Počet podielov (tisíc ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)	Počet podielov (tisíc ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)
SLSP, a.s.	142 156	96,67%	215 130	97,23%
AM SLSP, správ. spol., a.s.	-	-	-	-
Ostatné spriaznené strany 1)	-	-	-	-
Podielové fondy spravované správcovskou spoločnosťou	-	-	-	-
Spolu	142 156	96,67%	215 130	97,23%

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

b) KONCENTRÁCIA PODIELNIKOV

Najväčších 10 podielnikov k 31. decembru 2018 vlastní 99,01 % podielu na NAV podielového fondu (k 31. decembru 2017 vlastnilo 98,70 %).

c) VÝNOSY NA PODIEL

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

Popis	31.12.2018	31.12.2017
Hodnota podielového listu	0,027262	0,027935
Výkonnosť fondu 1 rok p.a. k uvedenému dátumu v %	-2,41%	-9,30%

Na základe štatútu podielového fondu správcovská 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 správcovská 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 správcovskej 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 správcovských poplatkov. Hodnota majetku podľa účtovníctva obsahuje časové rozlíšenie týchto položiek k 31. decembru 2018.
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 2018.

Tabuľka uvádza výpočet hodnoty podielového listu k 31. decembru 2018 pre účely stanovenia čistej hodnoty aktív a podľa účtovníctva fondu k 31. decembru 2018:

	<i>Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty podielového listu v EUR</i>	<i>Hodnota podľa účtovníctva v EUR</i>
AKTÍVA	4 010 555	4 010 555
Krátkodobé pohľadávky	-	-
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	283 443	283 443
Dlhopisy bez kupónov	-	-
Dlhopis s kupónmi	151 728	151 728
Podielové listy	3 575 022	3 575 022
Podiely v realitných spoločnostiach	-	-
Ostatný majetok	362	362
ZÁVÄZKY	1 579	1 701
Záväzky z vrátenia podielov	-	-
Záväzky voči správcovskej spoločnosti	659	659
Ostatné záväzky	920	1 042
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	4 008 976	4 008 854
Počet podielov	147 056 325	147 056 325
Cena podielového listu k 31. decembru 2018	0,027262	0,027261

LEI: 097900BIKT0000176580

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

Realitný fond, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2018

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Tabuľka uvádza výpočet hodnoty podielového listu k 31. decembru 2017 pre účely stanovenia čistej hodnoty aktív a podľa účtovníctva fondu k 31. decembru 2017:

	<i>Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty podielového listu v EUR</i>	<i>Hodnota podľa účtovníctva v EUR</i>
AKTÍVA	6 183 816	6 183 875
Krátkodobé pohľadávky	-	-
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	882 312	882 236
Dlhopisy bez kupónov	-	-
Dlhopisy s kupónmi	158 538	158 519
Podielové listy	5 142 966	5 142 704
Podiely v realitných spoločnostiach	-	-
Ostatný majetok	-	416
ZÁVÄZKY	2 858	3 519
Závazky z vrátenia podielov	-	-
Závazky voči správcovskej spoločnosti	254	762
Ostatné záväzky	2 604	2 757
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	6 180 958	6 180 356
Počet podielov	221 263 070	221 263 070
Cena podielového listu k 31. decembru 2017	0,027935	0,027932

e) ÚDAJE O RIZIKÁCH, KTORÝM PODLIEHA PODIELOVÝ FOND

Popis rizík

Riziko investícií vo fonde súvisí najmä s vývojom na trhu nehnuteľností (pohybom cien nehnuteľností, schopnosťou prenajať priestory v rámci nehnuteľnosti, objemom novej výstavby, dopytom po prenájdoch) 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 fonde,
- 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 fonde 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,
- menové (kurzové) riziko – spočíva v tom, že hodnota investície môže byť ovplyvnená zmenou výmenných kurzov cudzích mien,
- riziko kolísania hodnoty investície v závislosti od výkonnosti správcovskej spoločnosti pri správe fondu alebo od existencie alebo obmedzenia záruk poskytovaných treťou stranou,
- reinvestičné riziko – je spojené so zmenou úrokových sadzieb a ich vplyvom na výnosy z reinvestícií,
- riziko obsadenosti – vyjadruje pokrytie a obsadenosť nehnuteľnosti nájomnými kontraktmi ako aj možnosťou nájsť nový nájomný kontrakt po ukončení doby prenájmu,
- riziko vysporiadania obchodov – znamená riziko straty vyplývajúce z toho, že vysporiadanie finančnej transakcie sa nerealizuje podľa dohodnutých podmienok,,
- politické a právne riziko ,
- riziko nestálosti prostredia – predstavuje najmä riziko zmeny daňového systému alebo právnych predpisov,

- 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 predať neobsadenú nehnuteľnosť, najstť 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 uvedených 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.

LEI: 097900BIKT0000176580

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

Realitný fond, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2018

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Členenie aktív a záväzkov

Podľa položiek súvahy usporiadaných do skupín podľa rozhodujúcich mien k 31. decembru 2018

<i>Položka súvahy/mena</i>	<i>EURO</i>	<i>USD</i>	<i>Ostatné CM</i>	<i>Spolu</i>
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	272 036	11 407	-	283 443
peňažných prostriedkov	-	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky	-	-	-	-
Dlhopisy	151 728	-	-	151 728
Podielové listy	3 575 022	-	-	3 575 022
Podiely v realitných spoločnostiach	-	-	-	-
Ostatný majetok	362	-	-	362
Aktíva spolu	3 999 148	11 407	-	4 010 555
Záväzky z vrátenia podielov	-	-	-	-
Záväzky voči správcovskej spoločnosti	(659)	-	-	(659)
Ostatné záväzky	(1 042)	-	-	(1 042)
Vlastné imanie	(4 008 854)	-	-	(4 008 854)
Pasíva spolu	(4 010 555)	-	-	(4 010 555)
Súvahová pozícia, netto k 31. decembru 2018	(11 407)	11 407	-	-

Podľa položiek súvahy usporiadaných do skupín podľa rozhodujúcich mien k 31. decembru 2017

<i>Položka súvahy/mena</i>	<i>EURO</i>	<i>USD</i>	<i>Ostatné CM</i>	<i>Spolu</i>
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	871 275	10 961	-	882 236
peňažných prostriedkov	-	-	-	-
Krátkodobé pohľadávky	-	-	-	-
Dlhopisy	158 519	-	-	158 519
Podielové listy	5 142 704	-	-	5 142 704
Podiely v realitných spoločnostiach	-	-	-	-
Ostatný majetok	416	-	-	416
Aktíva spolu	6 172 914	10 961	-	6 183 875
Záväzky voči správcovskej spoločnosti	(762)	-	-	(762)
Ostatné záväzky	(2 757)	-	-	(2 757)
Vlastné imanie	(6 180 356)	-	-	(6 180 356)
Pasíva spolu	(6 183 875)	-	-	(6 183 875)
Súvahová pozícia, netto k 31. decembru 2017	(10 961)	10 961	-	-

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 19. apríla 2019 na adrese Tomášikova 48, 832 65 Bratislava, Slovenská republika.