

ASSET MANAGEMENT

Slovenskej sporiteľne

VÝROČNÁ SPRÁVA 2019

Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s.,
ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

OBSAH

1. Očakávaný vývoj a riadenie rizika vo fonde
2. Správa nezávislého audítora
3. Riadna účtovná závierka fondu za rok 2019
 - 3.1 Súvaha
 - 3.2 Výkaz ziskov a strát
 - 3.3 Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2019

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
Christian Schön, 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

V druhej polovici februára zasiahol finančné trhy významný externý šok – vypuknutie pandémie vírusu SARS-CoV-19. Jej dopad v prvom štvrtroku 2020 sa prejavil v poklese cien všetkých typov investícií v desiatkach percent. Zverejnené makroekonomické parametre, ale aj predstihové ukazovatele potvrdili, že v prvej polovici roka 2020 nastane na trhoch v celom svete recesia. Situáciu upokojili centrálné banky, ktoré na trh okamžite po vypuknutí paniky dodali chýbajúcu likviditu a ohlásili objemovo neobmedzené kvantitatívne uvoľňovanie. Zakrátko sa pridali aj fiškálne opatrenia vlád, ktorých hlavným mottom bolo urobiť „všetko čo bude potrebné“ na záchranu a stabilizáciu ekonomiky. V jednotlivých štátoch boli predstavené ochranné opatrenia s cieľom tmiť šírenie infekcie, najmä sociálne dištancovanie sa obyvateľstva. To spôsobilo obmedzenie fungovania niektorých podnikov, dokonca v niektorých prípadoch aj zastavenie výroby. Pre vývoj v roku 2020 bude kľúčové to, ako sa bude vyvíjať šírenie infekcie, dokedy a v akej miere budú potrebné ochranné opatrenia. Ak sa činnosť podnikov obnoví a nepreruší sa fungujúci reťazec dodávateľsko-odberateľských vzťahov, našim základným scenárom je mierne oživenie v druhej polovici roka 2020. Pozitívne je, že tento vývoj sa zatiaľ výrazne nedotkol cien nehnuteľností. Ich cena sa totiž neodvíja od nálady na burzách, ale od príjmov z prenájmov a od vývoja na realitnom trhu. Fond ERSTE Realitná Renta zatiaľ nemá v portfóliu nehnuteľnosť, preto je výkonnosť fondu stabilná. Nákup prvej nehnuteľnosti bude závisieť od vývoja na realitnom trhu a od výšky objemu naakumulovaného vo fonde.

CIELE A METÓDY RIADENIA RIZIKA VO FONDE

Cieľom riadenia rizika v SPORO Erste Realitná Renta 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.

Fond investuje do priamych aj nepriamych realitných investícií. Priame realitné investície predstavujú majetkové účasti realitných spoločností. Nepriame investície predstavujú najmä podielové listy špeciálnych fondov nehnuteľností, ale aj investície do cenných papierov, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností. Fond investuje do sektoru obchodných, kancelárskych, priemyselných a rezidenčných priestorov. Z regionálneho pohľadu sa fond zameriava najmä na región Strednej a východnej Európy, v menšej miere aj Západnej Európy. Vo fonde sa nachádza minimálne 10 % hotovostnej rezervy, ktorú môžu tvoriť peňažné prostriedky na bežných účtoch a na vkladových účtoch v bankách, dlhopisy, a dlhopisové fondy. 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., ERSTE Realitná Renta, o.p.f.:

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a.s., ERSTE Realitná Renta, o.p.f. (ďalej len „Fond“) k 31. decembru 2019 a výsledok jeho hospodárenia za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve“).

Čo sme auditovali

Účtovná závierka Fondu obsahuje tieto súčasti:

- súvahu k 31. decembru 2019,
- výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a
- poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Východisko pre náš názor

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť vyplývajúca z týchto štandardov je ďalej opísaná v časti *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky* našej správy.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Nezávislosť

Od Fondu sme nezávislí v zmysle Etického kódexu pre účtovných odborníkov, ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov pri Medzinárodnej federácii účtovníkov (ďalej „Etický kódex“), ako aj v zmysle 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 „Zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, ktoré sa vzťahujú na náš audit účtovnej závierky v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky, ktoré na nás kladie Zákon o štatutárnom audite a Etický kódex.

Správa k ostatným informáciám a informáciám uvedeným vo Výročnej správe

Štatutárny orgán Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a.s. (ďalej „Spoločnosť“) je zodpovedný za ostatné informácie. Ostatné informácie obsahujú Výročnú správu (ale neobsahujú účtovnú závierku a našu správu audítora k nej).

Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie.

V súvislosti s našim auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou prečítať si ostatné informácie, ktoré sú definované vyššie a pritom zvážiť, či sú tieto ostatné informácie významne nekonzistentné s účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými počas auditu, alebo či máme iný dôvod sa domnievať, že sú významne nesprávne.

Pokiaľ ide o Výročnú správu, posúdili sme, či obsahuje zverejnenia, ktoré vyžaduje Zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas nášho auditu sme dospeli k názoru, že:

- informácie uvedené vo Výročnej správe za rok, za ktorý je účtovná závierka pripravená, sú v súlade s účtovnou závierkou, a že
- Výročná správa bola vypracovaná v súlade so Zákonom o účtovníctve.

Navyše na základe našich poznatkov o Fonde a situácii v ňom, ktoré sme počas auditu získali, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo Výročnej správe. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán Spoločnosti je zodpovedný za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so Zákonom o účtovníctve, a za internú kontrolu, ktorú štatutárny orgán považuje za potrebnú pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za posúdenie toho, či je Fond schopný nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie prípadných okolností súvisiacich s pokračovaním Fondu v činnosti, ako aj za zostavenie účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, okrem situácie, keď štatutárny orgán má v úmysle Fond zlikvidovať alebo ukončiť jeho činnosť, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky inú možnosť nemá.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, aj keď 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 úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus ako súčasť auditu podľa Medzinárodných audítorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídienie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.

- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany štatutárneho orgánu.
- Vyhodnocujeme, či štatutárny orgán v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov aj to, 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 takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania 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.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iného i plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu, ako aj významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré počas auditu identifikujeme.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.
Licencia SKAU č. 161

27. apríla 2020
Bratislava, Slovensko



Mgr. Martin Gallovič
Licencia UDVA č. 1180

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností
k 31.12.2019

LEI

0 9 7 9 0 0 B J K B 0 0 0 0 2 1 2 7 1 7

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 1 5 9 1 7 9 2

Účtovná závierka

riadna schválená
 mimoriadna
 priebežná

Zostavená za obdobie

mesiac rok
od 1 0 2 0 1 9
do 1 2 2 0 1 9

IČO

3 5 8 2 0 7 0 5

SK NACE

6 6 . 3 0 . 0

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

mesiac rok
od
do

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

E R S T E R E A L I T N Á R E N T A , O . P . F .

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica TOM Á Š I K O V A Číslo 4 8

PSČ

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

A M B R U S O V A . D A N I E L A @ S L S P . S K

Zostavená dňa:

27. apríl 2020

Schválená dňa:

27. apríl 2020

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:


Ing. Zlatica Rajčoková
Prokurista


Ing. Karin Uličná
Prokurista

S Ú V A H A

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

Názov špeciálneho podielového fondu nehnuteľností alebo podfondu

Asset Management Slovenskej sporiteľne, sprav. spol., a.s., ERSTE Realitna Renta, o.p.f.

Kód fondu

S1710190001

LEI fondu

097900BJKB0000212717

Obchodné meno správcovskej spoločnosti

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

IČO SS alebo ZSS

35820705

LEI SS alebo ZSS

097900BEMQ0000006410

Stav ku dňu

31.12.2019

v eurách

Označenie	Položka	Č.r.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
x	AKTÍVA	x	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	1	12484527	0
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	2	0	
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	3	0	
3.	Obstaranie nehnuteľností	4	0	
4.	Investície do nehnuteľností	5	0	
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	6	0	
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	7	0	0
a)	krátkodobé	8	0	
b)	dlhodobé	9	0	
7.	Podielové listy	10	10163246	0
8.	Dlhopisy	11	2321281	0
a)	bez kupónov	12	0	
b)	s kupónmi	13	2321281	0
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	14	0	
10.	Obrátené repoobchody	15	0	
11.	Deriváty	16	0	
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	17	6085126	0
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	18	5653841	0
13.	Ostatný majetok	19	431285	0
	Aktíva spolu	20	18569653	0

Označenie	POLOŽKA	Č.r.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
x	PASÍVA	x		x
I.	Záväzky (súčet položiek 1 až 8)	21	8135	0
1.	Krátkodobé úvery	22	0	
2.	Záväzky z vrátenia podielov	23	0	
3.	Deriváty	24	1546	
4.	Repoobchody	25	0	
5.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	26	5031	0
6.	Záväzky voči realitným spoločnostiam	27	0	0
a)	krátkodobé	28	0	
b)	dlhodobé	29	0	
7.	Hypotekárne úvery	30	0	
8.	Ostatné záväzky	31	1558	0
II.	Vlastné imanie	32	18561518	0
9.	Podielové listy, z toho	33	18561518	0
a)	fondy z ocenenia	34	18554904	
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	35	6614	0
	Pasíva spolu	36	18569653	0

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

Názov špeciálneho podielového fondu nehnuteľností alebo podfondu

Asset Management Slovenskej sporiteľne, sprav. spol., a.s., ERSTE Realitna Renta, o.p.f.

Kód fondu

S1710190001

LEI fondu

097900BJKB0000212717

Obchodné meno správcovskej spoločnosti

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

IČO SS alebo ZSS

35820705

LEI SS alebo ZSS

097900BEMQ0000006410

Stav ku dňu

31.12.2019

v eurách

Označenie	POLOŽKA	Č.r.	Bežné účtovné obdobie	
			1	2
a	b	c	1	2
1.	Výnosy z úrokov	1	3251	0
1.a.	úroky z finančného prenájmu	2	0	
1.b.	iné úroky	3	3251	0
2.	Výnosy z prenájmu	4	0	
3.	Výnosy z podielových listov	5	0	
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	6	0	0
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	7	0	
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	8	0	
6./b.	Zisk alebo strata z cenných papierov	9	16146	0
7./c.	Čistý zisk alebo strata z devíz	10	3264	0
8./d.	Čistý zisk alebo strata z predaja iného majetku	11	-9309	
I.	Výnos z majetku vo fonde	12	13352	0
e.	Transakčné náklady	13	46	
f.	Náklady na odplaty a provízie	14	17	0
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	15	13289	0
g.	Náklady na financovanie fondu	16	0	0
g.1.	náklady na úroky	17	0	
g.2.	výsledok zaistenia úrokov	18	0	
g.3.	náklady na dane a poplatky	19	0	
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde	20	13289	0
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	21	840	0
i.	Náklady na odplatu za správu fondu	22	5033	0
j.	Náklady na audit účtovnej závierky	23	802	0
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	24	6614	0

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2019

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

A. ÚDAJE O PODIELOVOM FONDE A PREDMET ČINNOSTI

Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a. s., ERSTE Realitná Renta, 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 11. septembra 2019, číslo 100-000-191-426, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17. septembra 2019. Dátum zápisu do obchodného registra bol 11. októbra 2019. Vydávanie podielových listov sa začalo dňa 16. októbra 2019. 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 dosahovať výnos z realitných investícií, pri rizikovom profile fondu a odporúčanom investičnom horizonte uvedenom v predajnom prospekte a kľúčových informáciách investorov fondu. Týmito aktivitami môžu byť priame aj nepriame realitné investície. Expozícia vo fonde sa tvorí najmä voči sektoru obchodných, kancelárskych, priemyselných a rezidenčných priestorov. Z regionálneho pohľadu sa fond zameriava najmä na región Strednej a východnej Európy, v menšej miere aj Západnej Európy.

Investície do likvidných aktív predstavujú minimálne 10% majetku vo fonde. Menové riziko je aktívne riadené. Celkový pákový efekt vo fonde nepresahuje čistú hodnotu majetku vo fonde (celkom 200% NAV). Priamymi realitnými investíciami sa rozumejú investície do majetkových účastí realitných spoločností. Nepriamymi investíciami sa rozumejú investície do prevoditeľných cenných papierov, do podielových listov podielových fondov, cenných papieroch európskych fondov a zahraničných subjektov kolektívneho investovania, nástrojov peňažného trhu, finančných derivátov, z ktorých ekonomickej podstaty vyplýva úzke prepojenie s trhom nehnuteľností, a podielové listy špeciálnych fondov nehnuteľností.

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 2019:

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

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2019:

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

K 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2018 bola jediným akcionárom správcovskej spoločnosti Erste Asset Management, GmbH, so sídlom Am Belvedere 1, 1100 Wien.

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2019

(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 2019, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2019 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 správcovskej 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. 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 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“.

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 podielnikov na účte 561 Podielové listy. V priloženej súvahe sú podiely podielnikov vykázané v položke "Podielové listy podielových fondov" vo vlastnom imaní.

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

10. Správcovské poplatky, depozitárske poplatky a poplatky za audit

Správcovskej spoločnosti prináleží za správu podielového fondu odplata. Správcovské 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 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:
$$D(t) = NAV(t) \times 0,70 \% / 365$$

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:
$$D(t) = NAV(t) \times 0,056 \% / 365$$

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 správcovskej spoločnosti. Náklady za audit fondov sú vykázané v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na audit účtovnej jednotky“.

11. 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.

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2019

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

12. 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 2019 opravné položky na majetok v podielovom fonde.

13. 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 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.

14. 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.

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2019

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

C. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

	2019	2018
Peňažný tok z prevádzkovej činnosti		
Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	4 445	-
Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	-	-
Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(5 888)	-
Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	5 787	-
Výnosy z dividend (+)	-	-
Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	-	-
Zmena stavu pohľadávok za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (+/-)	-	-
Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(12 474 122)	-
Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
Náklady na dodávateľov (-)	(802)	-
Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	802	-
Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
Záväzkov na zrážkovú daň z príjmov (+)	-	-
Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(12 469 778)	-
Peňažný tok z investičnej činnosti		
Obstaranie nehnuteľností (-)	-	-
Zmena stavu záväzkov z obstarania nehnuteľností (+/-)	-	-
Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)	-	-
Zmena stavu pohľadávok 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 - preddavky na emitovanie PL /príspevky sporiteľov (+)	18 123 619	-
Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	-	-
Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do (+/-)	-	-
Dedičstvá (-)	-	-
Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	-	-
Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	-	-
Náklady na úroky za úvery (-)	-	-
Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	-	-
Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	18 123 619	-
Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	-	-
Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov	5 653 841	-
Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	-	-
Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia	5 653 841	-

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

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2019

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

D. PREHĽAD O ZMENÁCH V ČISTOM MAJETKU FONDU

Označenie	Položka	2019	2018
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	-	-
a)	Počet podielov	-	-
b)	Hodnota jedného podielu	-	-
1.	Upísané podielové listy	18 554 904	-
2.	Zisk alebo strata fondu	6 614	-
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Vrátené podielové listy	-	-
II.	Nárast/pokles čistého majetku	18 561 518	-
A.	Čistý majetok na konci obdobia	18 561 518	-
a)	Počet podielov	18 555 016	-
b)	Hodnota jedného podielu	1,000350	-

Správcovská spoločnosť vypláca podielnikom pravidelný výnos z majetku vo fonde, pričom základom pre jeho výpočet je počiatočná hodnota podielu fondu a rozhodujúcim dňom je 30. november príslušného kalendárneho roka.

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 2019 bola podľa druhov fondov takáto:

Číslo riadku	7.I. Podielové listy (PL)	31.12.2019	31.12.2018
1.	PL otvorených podielových fondov	10 163 246	-
1.1.	nezaložené	10 163 246	-
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	-	-
2.1.	nezaložené	-	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	10 163 246	-

Štruktúra podielových listov k 31. decembru 2019 bola podľa mien, v ktorých boli podielové listy vydané takáto:

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2019	31.12.2018
1.	EUR	5 011 444	-
2.	HUF	5 151 802	-
4.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	10 163 246	-

Číslo riadku	7.III. Podielové listy	ISIN	31.12.2019	31.12.2018
1.	Erste open-ended RE IF	HU0000703160	5 151 802	-
2.	Erste Immobilienfonds D01 A	AT0000A1Z8M2	5 011 444	-
	Spolu		10 163 246	-

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2019

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

b) DLHOPISY

Štruktúra dlhopisov k 31. decembru 2019 bola podľa dohodnutej doby splatnosti takáto:

Číslo riadku	8.I.EUR. Dlhopisy podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	2 321 281	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	2 321 281	-

Štruktúra dlhopisov k 31. decembru 2019 bola podľa zostatkovej doby splatnosti takáto:

Číslo riadku	8.II.EUR. Dlhopisy podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	2 069 670	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	251 611	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	2 321 281	-

Štruktúra dlhopisov k 31. decembru 2019 bola podľa druhov jednotlivých dlhopisov takáto:

Číslo riadku	8.III.EUR. Dlhopisy	31.12.2019	31.12.2018
1.	Dlhopisy bez kupónov	-	-
1.1.	nezaložené	-	-
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi	2 321 281	-
2.1.	nezaložené	2 321 281	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	2 321 281	-

Štruktúra dlhopisov oceňovaných reálnou hodnotou k 31. decembru 2019 bola podľa druhov jednotlivých dlhopisov takáto:

Číslo riadku	8.IV. Dlhopisy podľa jednotlivých druhov	31.12.2019	31.12.2018
1.	Dlhopisy bez kupónov	-	-
1.1.	dlhopisy	-	-
1.2.	zmenky	-	-
1.3.	ŠPP	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi	2 321 281	-
2.1.	dlhopisy	2 321 281	-
2.2.	hypotekárne záložné listy	-	-
	Spolu	2 321 281	-

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2019

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

c) PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A EKVIVALENTY PEŇAŽNÝCH PROSTRIEDKOV

Štruktúra peňažných prostriedkov a ekvivalentov peňažných prostriedkov k 31. decembru 2019 bola podľa druhov a podľa mien takáto:

Číslo riadku	12.EUR. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	31.12.2019	31.12.2018
1.	Bežné účty	5 653 841	-
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	5 653 841	-
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	5 653 841	-

d) OSTATNÝ MAJETOK

Štruktúra ostatného majetku k 31. decembru 2019 bola podľa druhov ostatného majetku takáto:

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	31.12.2019	31.12.2018
1.	Pohľadávka voči podielnikom z emisie CP	431 285	-
	Spolu	431 285	-

e) DERIVÁTY S PASÍVNYM ZOSTATKOM

Číslo riadku	3.I. Deriváty s pasívnym zostatkom	31.12.2019	31.12.2018
1.	úrokové		
1.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
1.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
2.	menové		
2.1.	vyrovnávané v hrubom	1 546	-
2.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
3.	akciové		
3.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
3.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
4.	komoditné		
4.1.	vyrovnávané v hrubom	-	-
4.2.	vyrovnávané v čistom	-	-
5.	úverové	-	-
	Spolu	1 546	-

f) DERIVÁTY S PASÍVNYM ZOSTATKOM PODĽA DOHODNUTEJ DOBY SPLATNOSTI

Číslo riadku	3.II. Deriváty s pasívnym zostatkom podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	1 546	-
5.	Nad jeden rok	-	-
	Spolu	1 546	-

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2019

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

g) DERIVÁTY S PASÍVNYM ZOSTATKOM PODĽA ZOSTATKOVEJ DOBY SPLATNOSTI

Číslo riadku	3.II. Deriváty s pasívnym zostatkom podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	1 546	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Nad jeden rok	-	-
	Spolu	1 546	-

h) DERIVÁTY S AKTÍVNYM ZOSTATKOM PODĽA SPÔSOBU VYSPORIADANIA

Číslo riadku	3.III. Deriváty s pasívnym zostatkom podľa spôsobu vysporiadania	31.12.2019	31.12.2018
1.	Bez dodávky	1 546	-
	Spolu	1 546	-

i) ZÁVÄZKY VOČI SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI

Štruktúra záväzkov voči správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2019 bola podľa druhov záväzkov takáto:

Číslo riadku	5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	31.12.2019	31.12.2018
1.	Záväzky zo správcovských poplatkov	5 031	-
2.	Záväzky zo vstupných poplatkov	-	-
3.	Záväzky z výstupných poplatkov	-	-
	Spolu	5 031	-

j) OSTATNÉ ZÁVÄZKY

Štruktúra ostatných záväzkov k 31. decembru 2019 bola podľa druhov ostatných záväzkov takáto:

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	31.12.2019	31.12.2018
1.	Záväzky z depozitárskeho poplatku	402	-
2.	Záväzok za správu CP	354	-
3.	Záväzky voči podielnikom z emisie PL	-	-
4.	Záväzky z auditu	802	-
5.	Iné záväzky	-	-
	Spolu	1 558	-

VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VO VÝKAZE ZISKOV A STRÁT

k) VÝNOSY Z ÚROKOV

Štruktúra výnosov z úrokov za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2019 bola podľa druhov takáto:

Číslo riadku	1.1. Úroky	2019	2018
1.	Bežné účty	-	-
2.	Reverzné obchody	-	-
3.	Vklady	-	-
4.	Dlhové cenné papiere	3 251	-
5.	Pôžičky obchodným spoločnostiam	-	-
	Spolu	3 251	-

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2019

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

I) ČISTÝ ZISK ALEBO STRATA Z OPERÁCIÍ S CENNÝMI PAPIERMI

Štruktúra zisku/straty z cenných papierov za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2019 bola podľa druhov takáto:

Číslo riadku	6./b. Zisk/strata z operácií s cennými papiermi	2019	2018
1.	Akcie	-	-
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	(530)	-
4.	Podielové listy	16 676	-
5.	Ostatné	-	-
	Spolu	16 146	-

m) ČISTÝ ZISK ALEBO STRATA Z DEVÍZOVÝCH OPERÁCIÍ

Štruktúra zisku/straty z devíz za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2019 bola podľa mien takáto:

Číslo riadku	7./c. Zisk/strata z operácií s devízami	2019	2018
1.	EUR	-	-
2.	USD	-	-
3.	HUF	3 264	-
5.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	3 264	-

F. PREHĽAD O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

Štruktúra podsúvahy k 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2018 je nasledovná:

Označenie	POLOŽKA	31.12.2019	31.12.2018
1.	Poh.Nominál z men.nástrojov-swap-rez	5 129 115	-
2.	Zav.Nominál z men.nástrojov-swap-rez	(5 143 255)	-
3.	DI3-Pohl.operácií s men.nástrojmi-swapy-rez	5 137 004	-
4.	DI3-Závazky z operácií-s men.nástrojmi-swapy-rez.	(5 138 550)	-
5.	DI3-Vzájomne vyrovnávací účet pre devíz.operácie	15 686	-

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2019

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

G. OSTATNÉ POZNÁMKY

a) TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

Štruktúra pohľadávok a záväzkov voči podnikom v skupine a ostatným spriazneným stranám k 31. decembru 2019:

Položka súvahy	Spoločnosť	Suma	Popis
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	5 653 841	bežné účty
Podielové listy	ERSTE Immobilien Kapitalanlage GmbH ⁽²⁾	5 011 444	podielové listy ERSTE fondov
	Erste Asset Management Ltd ⁽⁴⁾	5 151 802	podielové listy ERSTE fondov
Ostatný majetok	Erste Asset management GmbH ⁽⁴⁾	431 285	pohľadávky z objemu investovanej sumy
Aktíva spolu		16 248 372	
Záväzky voči správcovskej spoločnosti	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	5 031	záväzkov zo správcovských poplatkov
Ostatné záväzky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	402	záväzkov z depozitárskeho poplatku
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	354	záväzkov za správu a vysporiad. CP
Pasíva spolu		5 787	

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

Štruktúra výnosov a nákladov voči podnikom v skupine a ostatným spriazneným stranám za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2019:

Položka výkazu ziskov a strát	Spoločnosť	Suma	Popis
Čistý zisk/strata z obchodovania s CP	Erste Asset management GmbH ⁽⁴⁾	8 548	zisk z objemu investovanej sumy
	ERSTE Immobilien Kapitalanlage GmbH ⁽²⁾	8 128	zisk z objemu investovanej sumy
Výnosy spolu		16 676	
Transakčné náklady	Erste Asset management GmbH ⁽⁴⁾	-	transakčné poplatky
	ERSTE Bank ⁽³⁾	29	transakčné poplatky
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	17	transakčné poplatky
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	-	transakčné poplatky
Bankové a iné poplatky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	17	bankové poplatky
Náklady na odplatu za správu fondu	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	5 031	poplatky za správu fondu
Náklady na odplaty za služby depozitára	SLSP, a.s. ⁽²⁾	402	depozitárske poplatky
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	438	poplatky za správu a vysporiad. CP
Náklady spolu		5 934	

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

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2019

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

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

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

Počet podielov fondu vlastnených spriaznenými stranami k 31. decembru 2019:

ERR	31.12.2019		31.12.2018	
	Počet podielov (tisíc ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)	Počet podielov (tisíc ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)
SLSP, a.s.	0	0,00%	0	0,00%
AM SLSP, správ. spol., a.s.	-	-	-	-
Ostatné spriaznené strany (1)	10	0,05%	-	-
Podielové fondy spravované správcovskou spoločnosťou	-	-	-	-
Spolu	10	0,05%	0	0,00%

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 2019 vlastní 5,17 % podielu na NAV podielového fondu.

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	31.12.2019	31.12.2018
Hodnota podielového listu	1,00037	0
Výkonnosť fondu k uvedenému dátumu	0,00%	-

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 trhová cena neexistuje, alebo daná trhová cena 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 2019.
2. Zachytenie operácií mimo pracovných dní. V hodnote majetku podľa účtovníctva sú zahrnuté aj vklady a výbery podielnikov, ktoré boli realizované počas víkendov. Tieto operácie neboli zohľadnené pri výpočte hodnoty podielového listu pre účely stanovenia čistej hodnoty aktív k 31. decembru 2019.

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2019

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Tabuľka uvádza výpočet hodnoty podielového listu k 31. decembru 2019 pre účely stanovenia čistej hodnoty aktív a podľa účtovníctva fondu k 31. decembru 2019:

	Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty podielového listu v EUR	Hodnota podľa účtovníctva v EUR
AKTÍVA	18 569 653	18 569 653
Krátkodobé pohľadávky	-	-
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	5 653 841	5 653 841
Dlhopisy bez kupónov	-	-
Dlhopis s kupónmi	2 321 281	2 321 281
Podielové listy	10 163 246	10 163 246
Podiely v realitných spoločnostiach	-	-
Ostatný majetok	431 285	431 285
ZÁVÄZKY	6 235	6 589
Závazky z vrátenia podielov	-	-
Závazky voči správcovskej spoločnosti	5 031	5 031
Ostatné záväzky	1 204	1 558
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	18 563 418	18 563 064
Počet podielov	18 555 016	18 555 016
Cena podielového listu k 31. decembru 2019	1,000370	1,000434

e) ÚDAJE O RIZIKÁCH, KTORÝM PODLIEHA PODIELOVÝ FOND

Popis rizík

Majetok vo fonde je investovaný prevažne do majetkových účastí v realitných spoločnostiach a iných cenných papierov úzko prepojených s realitným trhom. Investície do realitných spoločností k 31.12.2019 tvorili 0% hodnoty majetku fondu. Fond aktuálne investuje do aktív prepojených s realitným trhom, a to dlhopisov a fondov realitného trhu. Investovaním do realitných aktív fond podstupuje riziká súvisiace s realitným sektorom, a to sú nižšia likvidita a volatilita, tzv. kolísavosť cien aktív.

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 prenájmoch) ale aj makroekonomických ukazovateľov, demografickým vývojom, zmenou daňovej politiky v oblasti nehnuteľností v jednotlivých štátoch a zmenou úrokových sadzieb ovplyvňujúcich vývoj úrokových sadzieb na úvery.

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 ohrozí schopnosť správcovskej spoločnosti dodržiavať povinnosť kedykoľvek na žiadosť podielníka bezodkladne vyplatiť podielový list,
- riziko koncentrácie súvisiace s investičnou stratégiou zameranou na určité priemyselné odvetvie, štáty či regióny, iné časti trhu alebo určité druhy aktív,
- 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,

- h) reinvestičné riziko – je spojené so zmenou úrokových sadzieb a ich vplyvom na výnosy z reinvestícií,
- 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 predpisov,
- l) 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.
- m) 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.,
- n) 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,
- o) vplyv rizík uvedených v písmenách a) až e) na hodnotu majetku vo fonde možno považovať za výrazný, vplyv rizík uvedených v písmenách f) až g) na hodnotu majetku vo fonde možno považovať za stredný, vplyv rizík uvedených v bodoch h) až l) na hodnotu majetku vo fonde možno považovať za nízky, vplyv rizík uvedených v bodoch m) až n) na hodnotu majetku vo fonde možno považovať za zanedbateľný.

Riziká spojené s investovaním do nehnuteľností:

- a) riziko nízkej obsadenosti nehnuteľností– v prípade nehnuteľností určených na správu môže byť problém s obsadením nájomcami, čo ohrozuje potenciálny výnos fondu,
- b) riziko predčasného ukončenia nájomných zmlúv – spočíva v predčasnom ukončení prenájmov z dôvodu vývoja úrokových sadzieb alebo platobnej neschopnosti nájomcu,
- c) riziko obnovenia zmlúv o prenájmoch – týka sa problémov obnovenia nájomných vzťahov s existujúcimi nájomcami,
- d) riziko nedostatočnej likvidity potrebnej pre realizáciu investičnej príležitosti - spočíva najmä v probléme predat' neobsadenú nehnuteľnosť, najst' dostatočný objem prostriedkov vo forme úveru alebo likvidity vo fonde na nákup investičnej príležitosti, prípadne v probléme,
- e) riziko strát vyplývajúcich zo škôd nepokrytých poistením budov – najmä z titulu prírodných katastrof, teroristických útokov, zemetrasenia, enviromentálnych katastrof,
- f) 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,
- g) 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,
- h) riziko kovenantov – pri prijatí pôžičiek od veriteľov môžu títo požadovať rôzne kovenanty, čo môže ovplyvniť napr. výšku zadĺženia fondu a tým aj jeho výnos,
- i) Vplyv rizík uvedené v bodoch o) až r) na hodnotu majetku vo fonde možno považovať za výrazný, vplyv rizík uvedených v bodoch s) až u) na hodnotu majetku vo fonde možno považovať za stredný, vplyv rizík uvedených v bode v) 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 a pod. 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 vplývajúcich na pohyb úrokových mier.

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2019

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

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.

b) Popis metód merania kreditného rizika/ Riziko protistrany

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. Fond aktuálne nemá v portfóliu žiadnu priamu investíciu do majetkových účastí realitných spoločností. Aktuálne vplyv rizika likvidity na hodnotu majetku fondu v podielovom fonde možno považovať za nízky.

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. Celkové riziko vyplývajúce z finančných derivátov, a to vrátane cenných papierov obsahujúcich derivát sa vyhodnocuje záväzkovým prístupom podľa § 104 zákona o kolektívnom investovaní.

Členenie aktív a záväzkov

Podľa položiek súvahy usporiadaných do skupín podľa rozhodujúcich mien k 31. decembru 2019:

Položka súvahy/mena	EURO	USD	Ostatné CM	Spolu
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	5 653 841	-	-	5 653 841
Krátkodobé pohľadávky	-	-	-	-
Dlhopisy	2 321 281	-	-	2 321 281
Podielové listy	5 011 444	-	5 151 802	10 163 246
Podiely v realitných spoločnostiach	-	-	-	-
Ostatný majetok	431 285	-	-	431 285
Aktíva spolu	13 417 851	-	5 151 802	18 569 653
Záväzky z vrátenia podielov	-	-	-	-
Záväzky voči správcovskej spoločnosti	(5 031)	-	-	(5 031)
Ostatné záväzky	(1 558)	-	-	(1 558)
Vlastné imanie	(18 563 064)	-	-	(18 563 064)
Pasíva spolu	(18 569 653)	-	-	(18 569 653)
Súvahová pozícia, netto k 31. decembru 2019	(5 151 802)	-	5 151 802	-

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2019

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

f) UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI

Koncom roka 2019 sa v Číne začal šíriť nový druh vírusového ochorenia, neskôr označený ako COVID-19 či Koronavírus, ktorý sa následne počas prvých mesiacov roka 2020 rozšíril celosvetovo. Súčasná situácia môže ohroziť ambiciózne plány predaja v tomto roku a môže sa negatívne podpísať aj pod výsledkami hospodárenia spoločnosti z dôvodu poklesu objemu majetku pod jej správou. Momentálne nie je možné plne posúdiť dôsledky rozšírenia Koronavírusu na činnosť fondu, nakoľko nevieme ako dlho táto situácia potrvá. Prevádzková činnosť správcovskej spoločnosti pokračuje v plnom rozsahu. Vplyv udalostí, ktoré sa odohrali, vidieť aj na výkonnosti podielového fondu, ktorá je k 20.04.2020 0,03 % YTD. Správcovská spoločnosť posúdila dôsledky rozšírenia vírusu ako udalosť po konci účtovného obdobia, ktorá si nevyžaduje úpravu účtovnej závierky. Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje táto účtovná závierka, iné udalosti osobitného významu nenastali.

Tieto poznámky k účtovnej závierke boli zostavené 27. apríla 2020 na adrese Tomášikova 48, 832 65 Bratislava, Slovenská republika.