

ASSET MANAGEMENT

Slovenskej sporiteľne

VÝROČNÁ SPRÁVA 2020

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 2020
 - 3.1 Súvaha
 - 3.2 Výkaz ziskov a strát
 - 3.3 Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2020

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

Günther Mandl, predseda predstavenstva od 01.04.2020
Mgr. Dušan Svitek, predseda predstavenstva do 31.03.2020
Ing. Pavol Vejmelka, člen predstavenstva od 01.07.2020
RNDr. Roman Vlček, člen predstavenstva do 30.06.2020
Adrianus Josephus Antonius Janmaat, člen predstavenstva

DOZORNÁ RADA

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

Rok 2020 bol na finančných trhoch extrémne volatilný. Pandémia korona vírusu Covid-19 spôsobila v marci extrémne prepady naprieč všetkými triedami aktív. Pokles akcií, ako aj ostatných rizikových tried aktív bol najrýchlejší v histórii. Na uzatvorenie takmer všetkých ekonomík sveta reagovali centrálné banky obrovskými stimulmi, ktoré stiahli výnosy na štátnych dlhopisoch na nové historické minimá. To spolu s priamymi nákupmi podnikových dlhopisov znížilo kreditné prirážky na podnikových dlhopisoch ako aj dlhopisoch rozvíjajúcich sa trhov na predkrízové úrovne. Následné fiškálne stimuly, pomoc zo strany vlád, v ďalších mesiacoch opätovne obnovili dôveru vo finančné trhy a akcie začali opätovne rásť. Nástup medvedieho trhu (definovaný ako pokles o 20 % z maxím) a opätovný návrat na maximá bol najrýchlejší v histórii. Pozitívny sentiment sa v novembri ešte vylepšil so správami o účinnej vakcíne proti Covid-19. Na tento impulz začali postupne reagovať aj dlhopisové trhy rastom výnosov. Akciové trhy ukončili minulý rok v silných ziskoch. Dlhopisové investície ťahali do zisku segment podnikových dlhopisov, najmä v neinvestičnom stupni a dlhopisy rozvíjajúcich sa krajín.

Pre rok 2021 bude dôležité, ako sa trhy vyrovnajú s rastom výnosov, inflačnými rizikami ako aj geopolitickou situáciou po zvolení demokratického prezidenta Bidena, ktorý chce opätovne vyššiu angažovanosť USA v medzinárodnej politike. Dôležité rovnako bude, aj ako sa jednotlivé regióny vysporiadajú s pandemiou, čo bude mať výrazný dopad na ekonomický aj sociálny vývoj po celom svete.

CIELE A METÓDY RIADENIA RIZIKA VO FONDE

Cieľom riadenia rizika v SPORO Realitnom fonde je monitorovanie dodržiavania investičnej stratégie a rizikového profilu v súlade so zákonom č. 203/2011 o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj v súlade so štatútom fondu a internými smernicami spoločnosti. Rizikový profil fondu je definovaný v štatúte fondu. Pri riadení rizika fondu sa celkové riziko vypočítava záväzkovým prístupom a inými všeobecne uznávanými ekonomicko – štatistickými metódami. Pre potreby sledovania rizikového profilu sú denne počítané rizikové parametre fondu.

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

Menové riziko fondu je aktívne riadené. Zabezpečovacie deriváty sa môžu používať pre zaistenie rizika pohybu výmenných kurzov vyplývajúcich z držania cenných papierov v cudzej mene vo fonde.

Správa nezávislého audítora

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

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu fondu Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a.s., Realitný fond, o.p.f. (ďalej len „Fond“) k 31. decembru 2020 a výsledok hospodárenia fondu 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 2020,
- 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

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

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 (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 vrátane Výročnej správy

Štatutárny orgán je zodpovedný za ostatné informácie. Ostatné informácie pozostávajú z Výročnej správy (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 nej, 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 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, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме 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 obídenie 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 Fondu.
- 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 iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.

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

12. apríla 2021
Bratislava, Slovenská republika



Mgr. Martin Gallovič
Licencia UDVA č. 1180

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností
k 31.12.2020

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 2 0

do

1 2

2 0 2 0

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 9

do

1 2

2 0 1 9

Obchodné meno (názov) správцovskej 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 správцovskej spoločnosti

Ulica

T O M 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:

12. apríl 2021

Schválená dňa:

12. apríl 2021

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správцovskej 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, správ. spol., a.s., Realitný fond, o.p.f.

Obchodné meno správcovskej spoločnosti

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

Kód fondu

S0304070006

LEI fondu

097900BIKT0000176580

IČO SS alebo ZSS

35820705

LEI SS alebo ZSS

097900BEMQ0000006410

Stav ku dňu

31.12.2020

v eurách

Označenie	Položka	Č.r.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
x	AKTIVA	x	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	1	2002329	3343478
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	2	0	0
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	3	0	0
3.	Obstaranie nehnuteľností	4	0	0
4.	Investície do nehnuteľností	5	0	0
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	6	0	0
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	7	0	0
a)	krátkodobé	8	0	0
b)	dlhodobé	9	0	0
7.	Podielové listy	10	1862939	3197605
8.	Dlhopisy	11	139390	145873
a)	bez kupónov	12	0	0
b)	s kupónmi	13	139390	145873
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	14	0	0
10.	Obrátené repoobchody	15	0	0
11.	Deriváty	16	0	0
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	17	36295	206090
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	18	36182	205601
13.	Ostatný majetok	19	113	489
	Aktiva spolu	20	2038624	3549568

Označenie	POLOŽKA	Č.r.	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
x	PASIVA	x		x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	21	3044	52113
1.	Krátkodobé úvery	22	0	0
2.	Závazky z vrátenia podielov	23	0	0
3.	Deriváty	24	0	0
4.	Repoobchody	25	0	0
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	26	2593	4597
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	27	0	0
a)	krátkodobé	28	0	0
b)	dlhodobé	29	0	0
7.	Hypotekárne úvery	30	0	0
8.	Ostatné záväzky	31	451	47516
II.	Vlastné imanie	32	2035580	3497455
9.	Podielové listy, z toho	33	2035580	3497455
a)	fondy z ocenenia	34	2175311	3489676
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	35	-139731	7779
	Pasíva spolu	36	2038624	3549568

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

Názov špeciálneho podielového fondu nehnuteľností alebo podfondu

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

Obchodné meno správcovskej spoločnosti

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

Kód fondu

S0304070006

LEI fondu

097900BIKT0000176580

IČO SS alebo ZSS

35820705

LEI SS alebo ZSS

097900BEMQ0000006410

Stav ku dňu

31.12.2020

Ozna- čenie	POLOŽKA	Č.r.	v eurách	
			Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
1.	Výnosy z úrokov	1	6653	6633
1.a.	úroky z finančného prenájmu	2	0	0
1.b.	iné úroky	3	6653	6633
2.	Výnosy z prenájmu	4	0	0
3.	Výnosy z podielových listov	5	0	0
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	6	110304	847692
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	7	0	0
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	8	0	0
6./b.	Zisk alebo strata z cenných papierov	9	-204052	-786443
7./c.	Čistý zisk alebo strata z devíz	10	0	11
8./d.	Čistý zisk alebo strata z predaja iného majetku	11	0	0
I.	Výnos z majetku vo fonde	12	-87095	67893
e.	Transakčné náklady	13	187	0
f.	Náklady na odplaty a provízie	14	92	138
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	15	-87374	67755
g.	Náklady na financovanie fondu	16	0	0
g.1.	náklady na úroky	17	0	0
g.2.	výsledok zaistenia úrokov	18	0	0
g.3.	náklady na dane a poplatky	19	0	0
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde	20	-87374	67755
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	21	4890	5523
i.	Náklady na odplatu za správu fondu	22	47286	54355
j.	Náklady na audit účtovnej závierky	23	181	98
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	24	-139731	7779

LEI: 097900BIKT0000176580

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

Realitný fond, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2020

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

A. ÚDAJE O PODIELOVOM FONDE 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. 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. 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 Tomášikova 48, Bratislava (ďalej len „depozitár“).

Členovia predstavenstva správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2020:

Predstavenstvo		
Predseda:	Günther Mandl	od 01.04.2020
	Mgr. Dušan Svitek	do 31.03.2020
Členovia:	Ing. Pavol Vejmelka	od 01.07.2020
	RNDr. Roman Vlček	do 30.06.2020
	Adrianus J.A. Janmaat	

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2020:

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

K 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019 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 2020

(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 2020, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2020 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.

V roku 2020 bol vývoj v odvetví kolektívneho investovania výrazne ovplyvnený dôsledkami pandémie COVID-19 a globálnou recesiou. Aj napriek veľmi volatilnému vývoju na kapitálových trhoch a odlivu investícií hneď v prvom kvartáli roku 2020, následný vývoj preukázal celkovo nevýznamný dopad na finančnú pozíciu Fondu za rok 2020. Podľa vyjadrení odborníkov bude pandémie COVID-19 a aj jej vplyv na ekonomický vývoj vo svete iba pomaly ustupovať. Preto nie je možné plne posúdiť vplyv pandémie COVID-19 na budúcu finančnú pozíciu a činnosť 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 upravené o úrokové výnosy a amortizáciu nakúpenej prémie/diskontu, upravené 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 súčasný 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“.

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 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.

11. Správcovské poplatky, depozitárske poplatky a poplatky za audit

Správcovskej spoločnosti prináleží za správu podielového fondu odplata. Správcovské poplatky sú vykázané v položke „Náklady na 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:
$$D(t) = NAV(t) \times 1,50 \% / 365$$

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 správcovskej 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

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 2020 ani k 31. decembru 2019 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 podielníkom výnosy z majetku v podielovom fonde vo výške výnosov z cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a z vkladových účtov vyplatených za príslušný kalendárny rok, o ktorých sa účtuje v zmysle postupov účtovania do výnosov podielového fondu.

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

15. Informácie o zákonných požiadavkách

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

LEI: 097900BIKT0000176580

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

Realitný fond, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2020

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

C. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

	2020	2019
Peňažný tok z prevádzkovej činnosti		
Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	10 146	10 306
Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	376	(127)
Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(52 268)	(60 016)
Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(2 198)	3 872
Výnosy z dividend (+)	110 304	847 692
Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	1 386 578	400 153
Zmena stavu pohľadávok za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (+/-)	-	-
Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(299 960)	(760 361)
Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
Náklady na dodávateľov (-)	(181)	(98)
Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	(72)	(260)
Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	-	-
Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	1 152 725	441 161
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 (+)	-	-
Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	(1 322 144)	(519 178)
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	(1 322 144)	(519 178)
Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	-	175
Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov	(169 419)	(77 842)
Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	205 601	283 443
Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia	36 182	205 601

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

LEI: 097900BIKT0000176580

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

Realitný fond, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2020

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

D. PREHĽAD O ZMENÁCH V ČISTOM MAJETKU FONDU

Označenie	Položka	2020	2019
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	3 497 455	4 008 854
a)	Počet podielov	127 946 598	147 056 325
b)	Hodnota jedného podielu	0,02734	0,027261
1.	Upísané podielové listy	-	-
2.	Zisk alebo strata fondu	(139 731)	7 779
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy	(1 322 144)	(519 178)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	(1 461 875)	(511 399)
A.	Čistý majetok na konci obdobia	2 035 580	3 497 455
a)	Počet podielov	77 610 430	127 946 598
b)	Hodnota jedného podielu	0,026228	0,027335

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

VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ V SÚVAHE

a) PODIELOVÉ LISTY PODIELOVÝCH FONDŮ

Štruktúra podielových listov k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019 bola podľa druhov fondov takáto:

Číslo riadku	7.I. Podielové listy (PL)	31.12.2020	31.12.2019
1.	PL otvorených podielových fondov	1 853 529	2 801 440
1.1.	nezaložené	1 853 529	2 801 440
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	9 410	396 165
2.1.	nezaložené	9 410	396 165
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	1 862 939	3 197 605

Štruktúra podielových listov k 31. decembru 2020 a 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	31.12.2020	31.12.2019
1.	EUR	1 862 939	3 197 605
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	1 862 939	3 197 605

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 2020

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Číslo riadku	7.III. Podielové listy	ISIN	31.12.2020	31.12.2019
1.	ERSTE Stock Europe Property VT	AT0000613617	-	96 770
2.	HERALD - The Henderson European Retail Property fund	LU0250356150	9 410	10 164
3.	ERSTE STOCK ASIA INFRASTRUCTURE	AT0000A05S63	-	12 775
4.	ERSTE RESERVE EURO - PLUS EUR VT	AT0000673355	209 186	410 233
5.	ESPA STOCK ASIA-PACIF PROP-T	AT0000A03MW8	-	47 568
6.	ERSTE RESP RESERVE-EUR I01VT	AT0000A1XLV3	199 940	-
7.	CS EUROREAL A EUR Property fund	DE0009805002	122 810	139 894
8.	SEB ImmoInvest fund	DE0009802306	39 060	98 820
9.	CS Property Dynamic	DE0009751354	472 151	522 677
10.	SEB ImmoPortfolio Target return fund	DE0009802314	215 182	222 444
11.	AM SLSP Eurový dlhopisový fond, o.p.f.	SK3110000328	151 771	458 708
12.	AM SLSP Euro Plus Fond, o.p.f.	SK3110000310	188 550	388 563
13.	AM SLSP Privátny fond krátkodobých investícií, o.p.f.	SK3110000385	254 878	402 987
14.	EasyETF FTSE EPRA Europe new	LU1291091228	-	386 001
	Spolu		1 862 939	3 197 605

b) DLHOPISY

Štruktúra dlhopisov k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019 bola podľa dohodnutej doby splatnosti takáto:

Číslo riadku	8.I.EUR. Dlhopisy podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2020	31.12.2019
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	139 390	145 873
	Spolu	139 390	145 873

Štruktúra dlhopisov k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019 bola podľa zostatkovej doby splatnosti takáto:

Číslo riadku	8.II.EUR. Dlhopisy podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2020	31.12.2019
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	139 390	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	145 873
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	139 390	145 873

Štruktúra dlhopisov k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019 bola podľa druhov jednotlivých dlhopisov takáto:

Číslo riadku	8.III.EUR. Dlhopisy	31.12.2020	31.12.2019
1.	Dlhopisy bez kupónov	-	-
1.1.	nezaložené	-	-
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi	139 390	145 873
2.1.	nezaložené	139 390	145 873
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	139 390	145 873

LEI: 097900BIKT0000176580

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

Realitný fond, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2020

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Štruktúra dlhopisov oceňovaných reálnou hodnotou k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019 bola podľa druhov jednotlivých dlhopisov takáto:

Číslo riadku	8.IV. Dlhopisy podľa jednotlivých druhov	31.12.2020	31.12.2019
1.	Dlhopisy bez kupónov	-	-
1.1.	dlhopisy	-	-
1.2.	hypotekárne záložné listy	-	-
1.3.	kryté dlhopisy	-	-
1.4.	zmenky	-	-
1.5.	ŠPP	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi	139 390	145 873
2.1.	dlhopisy	-	-
2.2.	hypotekárne záložné listy	139 390	145 873
2.3.	kryté dlhopisy	-	-
	Spolu	139 390	145 873

c) PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A EKVIVALENTY PEŇAŽNÝCH PROSTRIEDKOV

Štruktúra peňažných prostriedkov a ekvivalentov peňažných prostriedkov k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019 bola podľa druhov a podľa mien takáto:

Číslo riadku	12.EUR. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	31.12.2020	31.12.2019
1.	Bežné účty	36 182	205 601
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	36 182	205 601
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	36 182	205 601

d) OSTATNÝ MAJETOK

Štruktúra ostatného majetku k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019 bola podľa druhov ostatného majetku takáto:

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	31.12.2020	31.12.2019
1.	Pohľadávka z objemu investovanej sumy do iných podielových fondov	16	224
2.	Pohľadávka-správcovská odmena	97	265
3.	Pohľadávky voči podielnikom	-	-
4.	Iné pohľadávky	-	-
	Spolu	113	489

e) ZÁVÄZKY VOČI SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI

Štruktúra záväzkov voči správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019 bola podľa druhov záväzkov takáto:

Číslo riadku	5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	31.12.2020	31.12.2019
1.	Záväzky zo správcovských poplatkov	2 593	4 597
2.	Záväzky zo vstupných poplatkov	-	-
3.	Záväzky z výstupných poplatkov	-	-
	Spolu	2 593	4 597

f) OSTATNÉ ZÁVÄZKY

Štruktúra ostatných záväzkov k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019 bola *podľa druhov* ostatných záväzkov takáto:

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	31.12.2020	31.12.2019
1.	Záväzky z depozitárskeho poplatku	208	368
2.	Záväzkov za správu CP	62	95
3.	Záväzky voči podielnikom z emisie PL	-	-
4.	Záväzky z auditu	181	253
5.	Iné záväzky	-	46 800
	Spolu	451	47 516

VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VO VÝKAZE ZISKOV A STRÁT**g) VÝNOSY Z ÚROKOV**

Štruktúra výnosov z úrokov za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2020 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2019 bola *podľa druhov* takáto:

Číslo riadku	1.1. Úroky	2020	2019
1.	Bežné účty	-	-
2.	Reverzné obchody	-	-
3.	Vklady	-	-
4.	Dlhové cenné papiere	6 653	6 633
5.	Pôžičky obchodným spoločnostiam	-	-
	Spolu	6 653	6 633

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 2020 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2019 bola *podľa mien* takáto:

Číslo riadku	4. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach (dividendy)	2020	2019
1.	EUR	110 304	847 692
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	110 304	847 692

LEI: 097900BIKT0000176580

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

Realitný fond, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2020

(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 2020 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2019 bola podľa druhov takáto:

Číslo riadku	6./b. Zisk/strata z cenných papierov	2020	2019
1.	Akcie	-	-
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	(6 498)	(5 849)
4.	Podielové listy	(201 062)	(784 263)
5.	Ostatné	3 508	3 669
	Spolu	(204 052)	(786 443)

ČISTÝ ZISK ALEBO STRATA Z DEVÍZOVÝCH OPERÁCIÍ

Štruktúra zisku/straty z devíz za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2020 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2019 bola podľa mien takáto:

Číslo riadku	7./c. Zisk/strata z devíz	2020	2019
1.	EUR	-	11
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CZK	-	-
5.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	-	11

G. OSTATNÉ POZNÁMKY

a) TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

Štruktúra pohľadávok a záväzkov voči podnikom v skupine a ostatným spriazneným stranám k 31. decembru 2020:

Položka súvahy	Spoločnosť	Suma	Popis
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	36 182	bežné účty
Dlhopisy	SLSP, a.s. ⁽²⁾	139 390	hypotekárne záložné listy SLSP
Podielové listy	Erste Asset management GmbH ⁽⁴⁾	409 127	podielové listy ESPA fondov
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	188 550	podielové listy EPF
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	151 771	podielové listy EDF
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	254 878	podielové listy PFKI
Ostatný majetok	Erste Asset management GmbH ⁽⁴⁾	16	pohľadávky z poplatkov za distribúciu ESPA fondov
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	97	správcovská odmena
Aktíva spolu		1 180 011	
Záväzky voči správcovskej spoločnosti	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	2 593	záväzkov zo správcovských poplatkov
Ostatné záväzky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	207	záväzkov z depozitárskeho poplatku
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	62	záväzkov za správu a vysporiad. CP
Pasíva spolu		2 862	

⁽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 2020

(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 2020:

Položka výkazu ziskov a strát	Spoločnosť	Suma	Popis
Výnosy z úrokov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	6 653	úroky z dlhopisov
Čistý zisk/strata z obchodovania s CP	Erste Asset management GmbH ⁽⁴⁾	(29 475)	strata z objemu investovanej sumy
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	(123)	strata z objemu investovanej sumy do EPF
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	(6 806)	strata z objemu investovanej sumy do EDF
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	1 959	zisk z objemu investovanej sumy do PFKI
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	(6 498)	strata z objemu investovanej sumy
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	2 693	správčovská odmena
	Erste Asset management GmbH ⁽⁴⁾	814	zisk z poplatkov ESPA fondov
Výnosy spolu		(30 783)	
Bankové a iné poplatky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	92	bankové poplatky
Náklady na odplatu za správu fondu	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	47 286	poplatky za správu fondu
Náklady na odplaty za služby depozitára	SLSP, a.s. ⁽²⁾	3 783	depozitárske poplatky
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	1 107	poplatky za správu a vysporiad. CP
Náklady spolu		52 268	

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 2019:

Položka súvahy	Spoločnosť	Suma	Popis
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	205 601	bežné účty
Dlhopisy	SLSP, a.s. ⁽²⁾	145 873	hypotekárne záložné listy SLSP
Podielové listy	Erste Asset management GmbH ⁽⁴⁾	567 347	podielové listy ESPA fondov
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	388 563	podielové listy EPF
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	458 708	podielové listy EDF
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	402 987	podielové listy PFKI
Ostatný majetok	Erste Asset management GmbH ⁽⁴⁾	224	pohľadávky z objemu investovanej sumy
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	265	správčovská odmena
Aktíva spolu		2 169 568	
Záväzky voči správčovskej spoločnosti	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	4 597	záväzok zo správčovských poplatkov
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	368	záväzok z depozitárskeho poplatku
Ostatné záväzky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	95	záväzok za správu a vysporiad. CP
Pasíva spolu		5 060	

⁽¹⁾ – správčovská spoločnosť, ⁽²⁾ – spoločnosť v skupine ERSTE, ⁽³⁾ – hlavná materská spoločnosť správčovskej spoločnosti, ⁽⁴⁾ – 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 2020

(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. júna 2019:

Položka výkazu ziskov a strát	Spoločnosť	Suma	Popis
Výnosy z úrokov	ERSTE Bank ⁽³⁾		- úroky z dlhopisov
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	6 633	úroky z dlhopisov
Čistý zisk/strata z obchodovania s CP	Erste Asset management GmbH ⁽⁴⁾	28 668	zisk z objemu investovanej sumy
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	4 571	zisk z objemu investovanej sumy do EPF
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	12 560	zisk z objemu investovanej sumy do EDF
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	3 315	zisk z objemu investovanej sumy do PFKI
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	(5 848)	strata z objemu investovanej sumy
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	2 907	správčovská odmena
	Erste Asset management GmbH ⁽⁴⁾	762	zisk z poplatkov ESPA fondov
Výnosy spolu		53 568	
Bankové a iné poplatky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	138	bankové poplatky
Náklady na odplatu za správu fondu	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	54 355	poplatky za správu fondu
Náklady na odplaty za služby depozitára	SLSP, a.s. ⁽²⁾	4 348	depozitárske poplatky
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	1 175	poplatky za správu a vysporiad. CP
Náklady spolu		60 016	

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

Hlavnou položkou obchodných transakcií so správčovskou 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 2020 a k 31. decembru 2019 je nasledovný:

RLF	31.12.2020		31.12.2019	
	Počet podielov (tisíc ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)	Počet podielov (tisíc ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)
SLSP, a.s.	74 242	95,66%	123 733	96,71%
AM SLSP, správ. spol., a.s.	-	-	-	-
Ostatné spriaznené strany 1)	-	-	-	-
Podielové fondy	-	-	-	-
spravované správčovskou spoločnosťou	-	-	-	-
Spolu	74 242	95,66%	123 733	96,71%

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

b) KONCENTRÁCIA PODIELNIKOV

Najväčších 10 podielnikov k 31. decembru 2020 vlastní 98,76 % podielu na NAV podielového fondu (k 31. decembru 2019 vlastnilo 98,86 %).

c) VÝNOSY NA PODIEL

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

Popis	31.12.2020	31.12.2019
Hodnota podielového listu	0,026228	0,027336
Výkonnosť fondu k uvedenému dátumu	-4,05%	0,27%

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 2020.
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 2020.

Tabuľka uvádza výpočet hodnoty podielového listu k 31. decembru 2020 pre účely stanovenia čistej hodnoty aktív a podľa účtovníctva fondu k 31. decembru 2020:

	Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty podielového listu v EUR	Hodnota podľa účtovníctva v EUR
AKTÍVA	2 038 624	2 038 624
Krátkodobé pohľadávky	-	-
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	36 182	36 182
Dlhopisy bez kupónov	-	-
Dlhopisy s kupónmi	139 390	139 390
Podielové listy	1 862 939	1 862 939
Podiely v realitných spoločnostiach	-	-
Ostatný majetok	113	113
ZÁVÄZKY	3 044	3 044
Závazky z vrátenia podielov	-	-
Závazky voči správcovskej spoločnosti	2 593	2 593
Ostatné záväzky	451	451
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	2 035 580	2 035 580
Počet podielov	77 610 430	77 610 430
Cena podielového listu k 31. decembru 2020	0,026228	0,026228

LEI: 097900BIKT0000176580

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

Realitný fond, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2020

(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	3 549 569	3 549 568
Krátkodobé pohľadávky	-	-
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	205 601	205 601
Dlhopisy bez kupónov	-	-
Dlhopisy s kupónmi	145 874	145 873
Podielové listy	3 197 605	3 197 605
Podiely v realitných spoločnostiach	-	-
Ostatný majetok	489	489
ZÁVÄZKY	52 018	52 113
Závazky z vrátenia podielov	-	-
Závazky voči správcovskej spoločnosti	4 597	4 597
Ostatné záväzky	47 421	47 516
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	3 497 551	3 497 455
Počet podielov	128 342 598	128 342 598
Cena podielového listu k 31. decembru 2019	0,027336	0,027335

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.

a) Všeobecné rizika vyplývajúce z vývoja finančných trhov a riadenia portfólia:

- **Riziko protistrany** - znamená možnosť straty pre podielový fond vyplývajúcej zo skutočnosti, že by si protistrana v rámci uzavretého obchodu nesplnila svoje záväzky pred konečným vyrovnaním peňažných tokov v rámci obchodu.
- **Trhové riziko** - označuje možnú stratu vyplývajúcu zo všeobecného poklesu hodnoty na trhu. Tento risk nie je možné odstrániť diverzifikáciou.
- **Riziko likvidity** - znamená riziko, že sa pozícia v majetku v 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.
- **Kreditné riziko** - zahrňuje situáciu kedy dlžník alebo iná zmluvná strana zlyhá pri plnení svojich záväzkov z dohodnutých podmienok.
- **Riziko pákového efektu** - súvisí s finančnými stratami prevyšujúcimi disponibilné zdroje fondu. Takáto situácia môže nastať v prípade, že fond využíva pákový efekt, tj. využíva požičané zdroje na investovanie. Takéto zdroje môžu prispieť k vyššiemu zisku, ale v prípade nepriaznivých podmienok aj vyššej strate.
- **Riziko koncentrácie** - znamená riziko straty vyplývajúcej z koncentrácie obchodov s majetkom v podielovom fonde voči právnickej osobe, skupine hospodársky spojených osôb, štátu, zemepisnej oblasti alebo hospodárskemu odvetviu.
- **Menové riziko** - znamená riziko straty vyplývajúcej zo zmien výmenných kurzov mien a ich vplyvu na hodnotu majetku v súvislosti s denominačnou menou podielového fondu.
- **Úrokové riziko** - súvisí s možnou stratou v podielovom fonde spôsobenou zmenou úrokových sadzieb.

- **Riziko obsadenosti** - vyjadruje pokrytie a obsadenosť nehnuteľnosti nájomnými kontraktmi ako aj možnosťou nájsť nový nájomný kontrakt po ukončení doby prenájmu.
- **Riziko nestálosti prostredia** - predstavuje najmä riziko zmeny daňového systému alebo právnych predpisov.
- **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, ale taktiež zahŕňa riziká škodovej udalosti, na ktoré sa nestahuje poistenie budovy.
- **Riziko nízkej obsadenosti nehnuteľností** - v prípade nehnuteľností určených na správu zahŕňa problém s obsadením nájomcami, čo ohrozuje potenciálny výnos fondu.
- **Riziko predčasného ukončenia nájomných zmlúv** - spočíva v predčasnom ukončení prenájmov z dôvodu vývoja úrokových sadzieb, platobnej neschopnosti nájomcu alebo bez udania dôvodu jednou zo zmluvných strán.
- **Riziko obnovenia zmlúv o prenájmoch** - sa týka problémov obnovenia nájomných vzťahov s existujúcimi nájomcami.

b) 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. Celkové riziko vyplývajúce z derivátov sa vypočítava metódou záväzkového prístupu.

c) 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). 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 WAL. Durácia je vážený priemer dôb do splatnosti 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 %.

d) Popis metód merania kreditného rizika

Kreditné riziko vo fonde nehnuteľností sa riadi rozdielnymi pravidlami pre hodnotenie nájomcov a cenných papierov držaných vo fonde za účelom likvidity alebo diverzifikácie.

V prípade dlhopisov sa posudzuje na základe ratingov, typu emitenta (banka, štát, korporatívny 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.

V prípade nájomcov sa na hodnotenie kreditnej kvality využíva externá služba, ktorá na základe finančných ukazovateľov priradí každému nájomcovi kreditný rating.

e) 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) na mesačnej báze.

f) 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.

g) Popis operačného rizika

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.

Správcovská spoločnosť identifikovala a sleduje nasledovné kategórie udalostí operačného rizika:

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

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

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

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

Členenie aktív a záväzkov

Podľa položiek súvahy usporiadaných do skupín podľa rozhodujúcich mien k 31. decembru 2020:

Položka súvahy/mena	EUR	USD	Ostatné CM	Spolu
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	36 182	-	-	36 182
Krátkodobé pohľadávky	-	-	-	-
Dlhopisy	139 390	-	-	139 390
Podielové listy	1 862 939	-	-	1 862 939
Podiely v realitných spoločnostiach	-	-	-	-
Ostatný majetok	113	-	-	113
Aktíva spolu	2 038 624	-	-	2 038 624
Záväzky z vrátenia podielov	-	-	-	-
Záväzky voči správcovskej spoločnosti	(2 593)	-	-	(2 593)
Ostatné záväzky	(451)	-	-	(451)
Vlastné imanie	(2 035 580)	-	-	(2 035 580)
Pasíva spolu	(2 038 624)	-	-	(2 038 624)
Súvahová pozícia, netto k 31. decembru 2020	-	-	-	-

LEI: 097900BIKT0000176580

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

Realitný fond, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2020

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

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	205 601	-	-	205 601
Krátkodobé pohľadávky	-	-	-	-
Dlhopisy	145 873	-	-	145 873
Podielové listy	3 197 605	-	-	3 197 605
Podiely v realitných spoločnostiach	-	-	-	-
Ostatný majetok	489	-	-	489
Aktíva spolu	3 549 568	-	-	3 549 568
Závazky z vrátenia podielov	-	-	-	-
Závazky voči správcovskej spoločnosti	(4 597)	-	-	(4 597)
Ostatné záväzky	(47 516)	-	-	(47 516)
Vlastné imanie	(3 497 455)	-	-	(3 497 455)
Pasíva spolu	(3 549 568)	-	-	(3 549 568)
Súvahová pozícia, netto k 31. decembru 2019	-	-	-	-

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 12. apríla 2021 na adrese Tomášikova 48, 832 65 Bratislava, Slovenská republika.