

ASSET MANAGEMENT

Slovenskej sporiteľne

VÝROČNÁ SPRÁVA 2022

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 2022
 - 3.1 Súvaha
 - 3.2 Výkaz ziskov a strát
 - 3.3 Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022

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 rozumie 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

PREDSTAVENSTVO

Günther Mandl, predseda predstavenstva

Ing. Pavol Vejmelka, člen predstavenstva

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 do 07.10.2021

Mgr. Anna Glasová, člen dozornej rady od 27.05.2021

Ing. Mgr. Norbert Hovančák, člen dozornej rady od 27.05.2021

Mag. Iur. Peter Karl, člen dozornej rady od 27.05.2021

Ing. Ľudovít Valent, člen dozornej rady od 01.03.2022

Mgr. Juraj Barta, člen dozornej rady od 01.08.2022

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 2022 bol ťažkým rokom. Na finančných trhoch nefungovalo takmer nič.

Kombinácia rastúcich úrokov, pokles ekonomickej aktivity, rast neistoty a geopolitických rizík z dôvodu eskalácie konfliktu Ruska a Ukrajiny spôsobili veľmi zlé prostredie pre finančné aktíva. Dlhopisy ktoré majú bežne diverzifikačný benefit – pôsobia ako ochrana pred poklesmi na finančných trhoch, v tomto prostredí nefungovali. Ani akcie nedokázali ochrániť investorov pred vysokou infláciou. Jedinou triedou aktív, kde sa mohli investori schovať boli komodity, špeciálne energetika: ropa, zemný plyn, uhlie alebo urán.

Realitný fond Erste Realitná renta v správe AM SLSP kopíroval očakávania na realitnom trhu v segmente kancelárskych budov na ktorý je aktuálne profilovaný. Pri porovnaní s inými podielovými fondami investícia do realít odolala výraznému nárastu volatility.

V rámci celého realitného trhu sme v uplynulom roku čelili viacerým výzvam spojeným predovšetkým s energetickou efektívnosťou budov a vplyvom nárastu úrokových sadzieb na depozitných produktoch a tým spojenou ochotou investorov investovať.

Pri správe investícií sa v skupine ERSTE pozeráme na trendy a vývoj v rámci celého regiónu v ktorom pôsobíme. Aj v uplynulom roku sa preukázalo, že vývoj na Slovensku nie je odlišný od vývoja v okolitých krajinách, možno len posunutý v čase. Finančné trhy pomerne promptne reagovali na spomalenie ekonomického rastu ako aj existujúce geopolitické riziko v podobe vojny na Ukrajine.

Realitný fond Erste Realitná renta v priebehu roku 2022 nadobudol do majetku fondu prémieovú administratívnu budovu v dynamicky sa rozvíjajúcej business oblasti v Bratislave – Klingerku.

CIELE A METÓDY RIADENIA RIZIKA VO FONDE

Cieľom riadenia rizika v ERR 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 fondu Asset Management Slovenskej sporiteľne, správ. spol., a.s., ERSTE Realitná Renta, o.p.f. (ďalej len „Fond“) k 31. decembru 2022 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:

- súvahu k 31. decembru 2022,
- 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 Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov (ďalej „Kódex IESBA“), 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 Kódex IESBA.

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 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 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, ibaže by štatutárny orgán buď mal zámer 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 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 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 našej 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

21. apríla 2023
Bratislava, Slovenská republika



Martin Gallovič
Mgr. Martin Gallovič
Licencia UDVA č. 1180

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

špeciálneho podielového fondu nehnuteľností
k 31.12.2022

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

0 1

2 0 2 2

do

1 2

2 0 2 2

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 2 1

do

1 2

2 0 2 1

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 L
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

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 0

Faxové číslo

0 2 / 4 8 6 2 7 2 1 1

E-mailová adresa

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

Zostavená dňa:

20. marec 2023

Schválená dňa:

20. marec 2023

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:

Günther Mandl

Predseda predstavenstva

Ing. Pavol Vejmelka

Člen predstavenstva

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., ERSTE Realitná Renta, o.p.f.

Kód fondu

S1710190001

LEI fondu

097900BJKB0000212717

Obchodné meno správcovskej spoločnosti

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

IČO SS alebo ZSS

35820705

LEI SS alebo ZSS

097900BEMQ0000006410

Stav ku dňu

31.12.2022

Označenie	Položka	Č.r.	v eurách	
			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	137 320 139	91 243 433
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	2	0	0
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	3	43 024 037	26 950 483
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	57 536 916	32 600 880
a)	krátkodobé	8	0	0
b)	dlhodobé	9	57 536 916	32 600 880
7.	Podielové listy	10	8 697 030	10 141 841
8.	Dlhopisy	11	21 551 399	20 550 496
a)	bez kupónov	12	8 580 132	11 916 795
b)	s kupónmi	13	12 971 267	8 633 701
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	14	6 510 757	999 733
10.	Obrátené repoobchody	15	0	0
11.	Deriváty	16	0	0
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	17	3 701 263	16 697 193
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	18	3 391 343	16 516 779
13.	Ostatný majetok	19	309 920	180 414
	Aktíva spolu	20	141 021 402	107 940 626

Označenie	POLOŽKA	Č.r.	Bežné účtovné obdobie	
			1	2
a	b	c	1	2
x	PASÍVA	x		
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	21	1 142 648	348 665
1.	Krátkodobé úvery	22	0	0
2.	Závazky z vrátenia podielov	23	631 321	0
3.	Deriváty	24	0	0
4.	Repoobchody	25	0	0
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	26	196 295	151 126
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	315 032	197 539
II.	Vlastné imanie	32	139 878 754	107 591 961
9.	Podielové listy, z toho	33	139 878 754	107 591 961
a)	fondy z ocenenia	34	138 751 228	106 350 032
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	35	1 127 526	1 241 929
	Pasíva spolu	36	141 021 402	107 940 626

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

Názov špeciálneho podielového fondu nehnuteľností alebo podfondu

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

Kód fondu

S1710190001

LEI fondu

097900BJKB00000212717

Obchodné meno správcovskej spoločnosti

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

IČO SS alebo ZSS

35820705

LEI SS alebo ZSS

097900BEMQ0000006410

Stav ku dňu

31.12.2022

Označenie	POLOŽKA	Č.r.	Bežné účtovné obdobie	v eurách Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
				2
a	b	c	1	2
1.	Výnosy z úrokov	1	1 777 900	1 099 616
1.a.	úroky z finančného prenájmu	2	0	0
1.b.	iné úroky	3	1 777 900	1 099 616
2.	Výnosy z prenájmu	4	0	0
3.	Výnosy z podielových listov	5	108	0
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	6	2 405 459	1 325 156
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	-791 306	110 148
7/c.	Čistý zisk alebo strata z devíz	10	0	-92 309
8/d.	Čistý zisk alebo strata z predaja iného majetku	11	0	53 406
I.	Výnos z majetku vo fonde	12	3 392 161	2 496 017
e.	Transakčné náklady	13	57 723	901
f.	Náklady na odplaty a provízie	14	78 567	34 787
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	15	3 255 871	2 460 329
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	3 255 871	2 460 329
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	21	194 528	117 606
i.	Náklady na odplatu za správu fondu	22	1 929 411	1 097 460
j.	Náklady na audit účtovnej závierky	23	4 406	3 334
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	24	1 127 526	1 241 929

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“ alebo „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. Fond bol vytvorený v roku 2019 na dobu neurčitú na základe rozhodnutia Národnej banky Slovenska (ďalej len „NBS“) č. z.: 100-000-191-426, k č. sp.: NBS1-000-039-452 o udelení povolenia na vytvorenie verejného špeciálneho fondu zo dňa 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. Týmto aktívami môžu byť priame aj nepriame realitné investície. Expozícia vo fonde sa tvorí najmä voči sektoru obchodných, kancelárskych, priemyselných, služby poskytujúcich a rezidenčných priestorov. Z regionálneho pohľadu sa fond pri priamych investíciách zameriava najmä na región strednej a východnej Európy, v menšej miere aj západnej Európy. Investície do likvidných aktív predstavujú minimálne 10% majetku vo fonde.

Priamymi realitnými investíciami sa rozumejú investície do majetkových účastí v realitných spoločnostiach. Nepriamymi realitnými investíciami sa rozumejú investície do prevoditeľných cenných papierov iných ako majetkových účastí v realitných spoločnostiach, 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.

Prevažná časť portfólia fondu je denominovaná alebo menovo zabezpečená v mene EUR.

Akciovými investíciami sa rozumejú investície do akcií, cenných papierov akciových fondov, vrátane fondov obchodovaných na regulovanom trhu v zmysle platných právnych predpisov s označením ETF a akciových finančných derivátov. Dlhovými investíciami sa rozumejú investície do dlhopisov, cenných papierov dlhopisových fondov, fondov krátkodobých investícií a fondov peňažného trhu, vrátane fondov obchodovaných na regulovanom trhu v zmysle platných právnych predpisov s označením ETF, dlhových finančných derivátov, a nástrojov peňažného trhu.

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 2022 a k 31. decembru 2021:

Predstavenstvo	
Predseda:	Günther Mandl
Členovia:	Ing. Pavol Vejmelka
	Adrianus J.A. Janmaat

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2022

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021:

Dozorná rada	
Členovia:	Heinz Bednar
	Mag. Winfried Buchbauer
	Mgr. Anna Glasová
	Ing. Mgr. Norbert Hovančák
	Mag. Iur. Peter Karl
	JUDr. Andrej Leontiev od 01.01.2022 do 24.02.2022
	Ing. Ľudovít Valent od 01.03.2022
	Mgr. Juraj Barta od 01.08.2022
Prokúra:	Ing. Zlatica Rajčoková
	Ing. Karin Uličná

K 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola jediným akcionárom správcovskej spoločnosti Erste Asset Management, GmbH, so sídlom Am Belvedere 1, 1100 Wien.

Správcovská spoločnosť je súčasťou nasledujúcej skupiny spoločností:

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

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

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

B. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

ZÁKLAD ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY A NEPRETRŽITÉ TRVANIE SPOLOČNOSTI

Účtovná závierka podielového fondu, ktorá pozostáva zo súvahy k 31. decembru 2022, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2022 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.

POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

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 Opatrením Národnej banky Slovenska č. 13/2011 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, 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. Podiely v realitných spoločnostiach

Podiely v realitných spoločnostiach sa prvotne ocenia ich obstarávacími cenami a v účtovnej závierke sa oceňujú kvalifikovaným odhadom, ktorý vychádza z modelov pre rozhodovanie investora pre nadobudnutie dlhodobého vplyvu v realitnej spoločnosti. V týchto modeloch sa použije ocenenie majetku a záväzkov realitnej spoločnosti ich reálnymi hodnotami.

Hodnota majetkovej účasti v realitnej spoločnosti pri nadobudnutí do majetku v podielovom fonde sa určí súčinom podielu majetkovej účasti v realitnej spoločnosti a hodnoty vlastného imania realitnej spoločnosti uvedenej v poslednej účtovnej závierke realitnej spoločnosti, upravenej o hodnotu nehnuteľného majetku v majetku realitnej spoločnosti, pričom sa použijú účtovné závierky realitnej spoločnosti nie staršie ako jeden mesiac a určenie hodnoty nehnuteľného majetku v realitnej spoločnosti nie staršie ako tri mesiace vykonané znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom.

Následne hodnotu majetkových účastí v realitnej spoločnosti určuje Správcovská spoločnosť raz mesačne v súlade so všeobecne záväznými platnými predpismi a príslušného Opatrenia Národnej banky Slovenska č. 13/2011, pričom sa použijú účtovné závierky realitnej spoločnosti nie staršie ako jeden mesiac.

Hodnotu nehnuteľnosti v majetku realitnej spoločnosti určuje nezávislý oceňovateľ. Nehnuteľnosť v majetku v realitnej spoločnosti je oceňovaná raz za 6 mesiacov jedným nezávislým znalcom. Nezávislého znalca, ktorý určuje hodnotu nehnuteľnosti v majetku v realitnej spoločnosti, určí správca po dohode s depozitárom.

Hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie a kombinovanou metódou v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a zahŕňa aj doplatky kúpnej ceny realitnej spoločnosti naviazané na budúcu performance prenajatých priestorov. Vysporiadanie bude uskutočnené v rokoch 2024 a 2025 na základe skutočných výnosov z prenájmu.

Zmeny reálnej hodnoty z ocenenia podielov v realitných spoločnostiach sa účtujú na účte Výnosy z precenenia podielov v realitných spoločnostiach a Straty z precenenia podielov v realitných spoločnostiach.

3. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam

Pohľadávky voči realitným spoločnostiam predstavujú dlhodobé úvery Fondu poskytnuté realitným spoločnostiam.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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“.

8. 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.“

9. 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.

10. Postupy účtovania úrokových výnosov a úrokových nákladov

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

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

11. 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 zahrňa 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“.

12. 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.

13. 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“.

Súčasťou nákladov fondu sú aj odplaty audítora za overenie účtovnej závierky podielového fondu.

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“.

Výška odplaty za správu otvoreného podielového fondu a spôsob jej výpočtu

- 1) Výška ročnej odplaty správcovskej spoločnosti za správu fondu predstavuje 1,50 % z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku vo fonde. Celková odplata správcovskej spoločnosti za kalendárny rok je daná súčtom denných odplát počítaných pre každý kalendárny deň daného roka. Odplata správcovskej spoločnosti za správu fondu sa uhrádza správcovskej spoločnosti v závislosti od výšky peňažných prostriedkov na bežnom účte fondu spravidla denne, prípadne mesačne, pričom odplata je splatná najneskôr do konca nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

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 kalendárny deň t

$NAV(t)$ – čistá hodnota majetku fondu ku dňu t

Výška depozitárskeho poplatku podielového fondu a spôsob jej výpočtu

- 2) 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.

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 kalendárny deň t $NAV(t)$ – čistá hodnota majetku fondu ku dňu t

14. 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.

15. 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 2022 ani k 31. decembru 2021 opravné položky na majetok 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 2022

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

16. 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.

17. Informácie o zákonných požiadavkách

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

C. PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

	2022	2021
Peňažný tok z prevádzkovej činnosti		
Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	2 229 420	1 368 603
Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	120 490	(126 576)
Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(2 203 634)	(1 249 853)
Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	44 722	111 319
Výnosy z dividend (+)	217 904	176 660
Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	14 980 198	51 612 732
Zmena stavu pohľadávok za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (+/-)	-	-
Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(29 721 601)	(60 574 041)
Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
Náklady na dodávateľov (-)	(4 406)	(3 334)
Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	1 072	758
Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
Záväzkov na zrážkovú daň z príjmov (+)	-	-
Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(14 335 835)	(8 683 732)
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 (+/-)	(30 387 136)	(33 595 900)
Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	(30 387 136)	(33 595 900)
Peňažný tok z finančnej činnosti		
Emitované podielové listy - preddavky na emitovanie PL /príspevky sporiteľov (+)	39 295 043	51 233 371
Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-),	(7 697 508)	(1 184 003)
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	31 597 535	50 049 368
Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	-	(534)
Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov	(13 125 436)	7 769 202
Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	16 516 779	8 747 577
Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia	3 391 343	16 516 779

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 2022

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

D. PREHĽAD O ZMENÁCH V ČISTOM MAJETKU FONDU

Označenie	Položka	2022	2021
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	107 591 961	56 450 603
a)	Počet podielov	107 538 874	56 429 653
b)	Hodnota jedného podielu	1,00049	1,000371
1.	Upísané podielové listy	39 308 909	51 226 254
2.	Zisk alebo strata fondu	1 127 526	1 241 929
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	(1 737 223)	(1 146 411)
5.	Vrátené podielové listy	(6 119 807)	-
6.	Výplata zrážkovej dane z výnosov podielnikom	(292 612)	(180 414)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	32 286 793	51 141 358
A.	Čistý majetok na konci obdobia	139 878 754	107 591 961
a)	Počet podielov	140 689 057	107 538 874
b)	Hodnota jedného podielu	0,994240	1,000494

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) PODIELY V REALITNÝCH SPOLOČNOSTIACH

Štruktúra podielov v realitných spoločnostiach k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 podľa realitných spoločností bola takáto:

Realitná spoločnosť	IČO	Mena	Počet akcií	Menovitá hodnota akcie	Hodnota podielu v realitnej spoločnosti k 31. decembru 2022	Hodnota podielu v realitnej spoločnosti k 31. decembru 2021
Zuckermandel, a.s.	47810955	EUR	100	100	28 189 929	26 950 483
Klingerka, s. r. o.	50944045	EUR	1	1	14 834 108	-
Spolu					43 024 037	26 950 483

Súčasťou obstarávacích nákladov sú náklady a odplaty spojené s nadobudnutím realitnej spoločnosti do majetku podielového fondu vo výške 519 586,67 EUR (k 31. decembru 2021 895 223,16 EUR).

Štruktúra podielov v realitných spoločnostiach k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola podľa mien, v ktorých sú podiely ocenené takáto:

Číslo riadku	2. II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2022	31.12.2021
1.	EUR	43 024 037	26 950 483
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
	Spolu	43 024 037	26 950 483

b) POHĽADÁVKY VOČI REALITNÝM SPOLOČNOSTIAM

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola podľa dohodnutej doby splatnosti takáto:

Číslo riadku	6.I. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2022	31.12.2021
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	31 820 760	32 600 880
7.	Nad päť rokov	25 716 156	-
	Spolu	57 536 916	32 600 880

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola podľa zostatkovej doby splatnosti takáto:

Číslo riadku	6.II. Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2022	31.12.2021
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	31 820 760	-
6.	Do piatich rokov	3 089 524	32 600 880
7.	Nad päť rokov	22 626 632	-
	Spolu	57 536 916	32 600 880

c) PODIELOVÉ LISTY PODIELOVÝCH FONDŮ

Štruktúra podielových listov k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola podľa druhov fondov takáto:

Číslo riadku	7.I. Podielové listy (PL)	31.12.2022	31.12.2021
1.	PL otvorených podielových fondov	8 697 030	10 141 841
1.1.	nezaložené	8 697 030	10 141 841
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	-	-
2.1.	nezaložené	-	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	8 697 030	10 141 841

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2022

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Štruktúra podielových listov k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola *podľa mien*, v ktorých boli podielové listy vydané takáto:

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	31.12.2022	31.12.2021
1.	EUR	8 697 030	10 141 841
2.	HUF	-	-
4.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	8 697 030	10 141 841

Číslo riadku	7.III. Podielové listy	ISIN	31.12.2022	31.12.2021
1.	Erste open-ended RE IF	HU0000703160	-	-
2.	Erste Immobilienfonds D01 A	AT0000A1Z8M2	8 697 030	8 651 441
3.	Erste Resp Reserve-EUR I01A	AT0000A1XLT7	-	-
4.	ERSTE RESERVE EURO PLUS EUR - I01	AT0000A1YEV6	-	1 490 400
5.	ERSTE RESERVE EURO-EUR I01 A	AT0000A1YF17	-	-
	Spolu		8 697 030	10 141 841

d) DLHOPISY

Štruktúra dlhopisov k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola *podľa dohodnutej doby splatnosti* takáto:

Číslo riadku	8.I.EUR. Dlhopisy podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2022	31.12.2021
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	3 011 640
6.	Do piatich rokov	6 627 712	6 878 575
7.	Nad päť rokov	14 923 687	10 660 281
	Spolu	21 551 399	20 550 496

Štruktúra dlhopisov k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola *podľa zostatkovej doby splatnosti* takáto:

Číslo riadku	8.II.EUR. Dlhopisy podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2022	31.12.2021
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	947 091	1 020 339
3.	Do šiestich mesiacov	1	-
4.	Do jedného roku	10 089 418	3 011 640
5.	Do dvoch rokov	10 312 560	12 448 817
6.	Do piatich rokov	202 329	3 865 765
7.	Nad päť rokov	-	203 935
	Spolu	21 551 399	20 550 496

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2022

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Štruktúra dlhopisov k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola podľa druhov jednotlivých dlhopisov takáto:

Číslo riadku	8.III.EUR. Dlhopisy	31.12.2022	31.12.2021
1.	Dlhopisy bez kupónov	8 580 132	11 916 795
1.1.	nezaložené	8 580 132	11 916 795
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi	12 971 267	8 633 701
2.1.	nezaložené	12 971 267	8 633 701
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	21 551 399	20 550 496

Štruktúra dlhopisov oceňovaných reálnou hodnotou k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola podľa druhov jednotlivých dlhopisov takáto:

Číslo riadku	8.IV. Dlhopisy podľa jednotlivých druhov	31.12.2022	31.12.2021
1.	Dlhopisy bez kupónov	8 580 132	11 916 795
1.1.	dlhopisy	8 580 132	11 916 795
1.2.	hypotekárne záložné listy	-	-
1.3.	kryté dlhopisy	-	-
1.4.	zmenky	-	-
1.5.	ŠPP	-	-
2.	Dlhopisy s kupónmi	12 971 267	8 633 701
2.1.	dlhopisy	12 971 267	7 613 362
2.2.	hypotekárne záložné listy	-	1 020 339
2.3.	kryté dlhopisy	-	-
	Spolu	21 551 399	20 550 496

e) KRÁTKODOBÉ POHLÁDÁVKY VOČI BANKÁM

Štruktúra krátkodobých pohľadávok voči bankám k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola podľa dohodnutej doby splatnosti takáto:

Číslo riadku	9.I.EUR.Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	31.12.2022	31.12.2021
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	999 733
4.	Do jedného roku	6 510 757	-
	Spolu	6 510 757	999 733

Štruktúra krátkodobých pohľadávok voči bankám k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola podľa zostatkovej doby splatnosti takáto:

Číslo riadku	9.II.EUR.Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2022	31.12.2021
1.	Do jedného mesiaca	1 500 000	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	5 010 757	999 733
4.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	6 510 757	999 733

f) PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A EKVIVALENTY PEŇAŽNÝCH PROSTRIEDKOV

Štruktúra peňažných prostriedkov a ekvivalentov peňažných prostriedkov k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola *podľa druhov a podľa mien* takáto:

Číslo riadku	12.EUR. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	31.12.2022	31.12.2021
1.	Bežné účty	691 111	16 516 779
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	2 700 232	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčtet-súvaha	3 391 343	16 516 779
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	3 391 343	16 516 779

g) OSTATNÝ MAJETOK

Štruktúra ostatného majetku k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola *podľa druhov* ostatného majetku takáto:

Číslo riadku	13. Ostatný majetok	31.12.2022	31.12.2021
1.	Pohľadávky voči podielnikom	16 354	-
2.	Pohľadávka z objemu investovanej sumy do iných podielových fondov	-	-
3.	Pohľadávky voči depozitárovi	293 566	180 414
4.	Pohľadávka z poskytnutého úveru	-	-
	Spolu	309 920	180 414

h) ZÁVÄZKY Z VRÁTENIA PODIELOV

Štruktúra záväzkov z vrátenia podielov k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola takáto:

Číslo riadku	2. Záväzky z vrátenia podielov	31.12.2022	31.12.2021
1.	Záväzky voči podielnikom z redemácie podielových listov	631 321	-
	Spolu	631 321	-

i) ZÁVÄZKY VOČI SPRÁVCOVSKEJ SPOLOČNOSTI

Štruktúra záväzkov voči správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola *podľa druhov* záväzkov takáto:

Číslo riadku	5. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	31.12.2022	31.12.2021
1.	Záväzky zo správcovských poplatkov	177 319	135 866
2.	Záväzky zo vstupných poplatkov	17 686	15 260
3.	Záväzky z výstupných poplatkov	-	-
4.	Iné záväzky	1 290	-
	Spolu	196 295	151 126

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2022

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

j) OSTATNÉ ZÁVÄZKY

Štruktúra ostatných záväzkov k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 bola *podľa druhov* ostatných záväzkov takáto:

Číslo riadku	8. Ostatné záväzky	31.12.2022	31.12.2021
1.	Záväzky z depozitárskeho poplatku	13 725	10 869
2.	Záväzkov za správu CP	3 335	2 922
3.	Záväzky voči podielnikom z emisie PL	-	-
4.	Záväzky z auditu	4 406	3 334
5.	Záväzkov - zrážková daň	293 566	180 414
6.	Záväzkov z vysporiadania CP	-	-
7.	Iné záväzky	-	-
	Spolu	315 032	197 539

VÝZNAMNÉ POLOŽKY UVEDENÉ VO VÝKAZE ZISKOV A STRÁT

k) VÝNOSY Z ÚROKOV

Štruktúra výnosov z úrokov za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2022 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2021 bola *podľa druhov* takáto:

Číslo riadku	1.1. Úroky	2022	2021
1.	Bežné účty	-	-
2.	Reverzné obchody	-	-
3.	Vklady	31 463	(5 454)
4.	Dlhové cenné papiere	(99 109)	(61 629)
5.	Pôžičky realitným spoločnostiam	1 845 546	1 166 699
	Spolu	1 777 900	1 099 616

l) VÝNOSY Z PODIELOVÝCH LISTOV

Štruktúra výnosov z podielových listov za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2022 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2021 bola *podľa druhov fondov* takáto:

Číslo riadku	3. Výnosy z podielových listov	2022	2021
1.	Otvorené podielové fondy	-	-
2.	Uzatvorené podielové fondy	-	-
3.	Špeciálne podielové fondy	-	-
4.	Špeciálne podielové fondy nehnuteľností	108	-
	Spolu	108	-

m) 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 2022 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2021 bola *podľa mien* takáto:

Číslo riadku	4. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach (dividendy)	2022	2021
1.	EUR	2 405 459	1 325 156
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	2 405 459	1 325 156

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2022

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

n) ČISTÝ ZISK ALEBO STRATA Z OPERÁCIÍ S CENNÝMI PAPIERMI

Štruktúra zisku/straty z cenných papierov za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2022 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2021 bola *podľa druhov* takáto:

Číslo riadku	6./b. Zisk/strata z cenných papierov	2022	2021
1.	Akcie	-	-
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	(2 965)
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	(802 118)	(8 596)
4.	Podielové listy	10 812	111 090
5.	Ostatné	-	10 619
	Spolu	(791 306)	110 148

o) ČISTÝ ZISK ALEBO STRATA Z DEVÍZOVÝCH OPERÁCIÍ

Štruktúra zisku/straty z devíz za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2022 a za obdobie od 1. januára do 31. decembra 2021 bola *podľa mien* takáto:

Číslo riadku	7./c. Zisk/strata z devíz	2022	2021
1.	EUR	-	(92 309)
2.	USD	-	-
3.	HUF	-	-
5.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	-	(92 309)

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

Štruktúra pohľadávok a záväzkov voči podnikom v skupine a ostatným spriazneným stranám k 31. decembru 2022:

Položka súvahy	Spoločnosť	Suma	Popis
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	SLSP, a.s. ⁽²⁾	3 391 343	bežné účty
peňažných prostriedkov			
Podiely v realitných spoločnostiach	Zuckermandel, a.s. ⁽⁵⁾	28 189 929	majetková účasť v realitnej spoločnosti Zuckermandel
	Klingerka, s. r. o. ⁽⁵⁾	14 834 108	majetková účasť v realitnej spoločnosti Klingerka
Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	Zuckermandel, a.s. ⁽⁵⁾	31 820 760	pohľadávka voči realitnej spoločnosti Zuckermandel
	Klingerka, s. r. o. ⁽⁵⁾	25 716 156	pohľadávka voči realitnej spoločnosti Klingerka
Podielové listy	Erste Asset Management GmbH ⁽⁴⁾	8 697 030	podielové listy ERSTE fondov
Ostatný majetok	SLSP, a.s. ⁽²⁾	293 566	pohľadávka voči depozitárovi - zrážková daň
Aktíva spolu		112 942 892	
Záväzky voči správcovskej spoločnosti	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	177 319	záväzok zo správcovských poplatkov
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	17 686	záväzok zo vstupných poplatkov
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	1 290	iné záväzky - záväzok z titulu uhradenej reverse charge
Ostatné záväzky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	13 725	záväzok z depozitárskeho poplatku
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	3 335	záväzok za správu a vysporiad. CP
Pasíva spolu		213 355	

(1) – správcovská spoločnosť, (2) – spoločnosť v skupine ERSTE, (4) – materská spoločnosť správcovskej spoločnosti, (5) – realitná spoločnosť

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2022

(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 2022:

Položka výkazu ziskov a strát	Spoločnosť	Suma	Popis
Výnosy z úrokov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	11 053	úroky z termínovaných vkladov a bežných účtov
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	496	úroky z dlhopisov
Čistý zisk/strata z obchodovania s CP	Erste Asset Management GmbH ⁽⁴⁾	(34 779)	strata z objemu investovanej sumy
	ERSTE Immobilien Kapitalanlage GmbH ⁽²⁾	45 590	zisk z objemu investovanej sumy
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	(835)	strata z objemu investovanej sumy
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Zuckermandel, a.s. ⁽⁵⁾	1 239 446	výnosy a straty z precenenia podielov v realitnej spoločnosti
	Klingerka, s. r. o. ⁽⁵⁾	948 109	výnosy a straty z precenenia podielov v realitnej spoločnosti
	ERSTE Immobilien Kapitalanlage GmbH ⁽²⁾	213 294	výnosy z dividend
	Erste Asset Management GmbH ⁽⁴⁾	4 610	výnosy z dividend
Výnosy spolu		2 426 984	
Transakčné náklady	AM SLSP, a.s., Euro Plus Fond, o.p.f. ⁽⁶⁾	50	transakčné náklady pri nákupe a predaji CP
Bankové a iné poplatky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	78 567	bankové poplatky
Náklady na odplatu za správu fondu	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	1 929 411	poplatky za správu fondu
Náklady na odplaty za služby depozitára	SLSP, a.s. ⁽²⁾	153 892	depozitárske poplatky
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	40 636	poplatky za správu a vysporiad. CP
Náklady spolu		2 202 556	

⁽¹⁾ – správcovská spoločnosť, ⁽²⁾ – spoločnosť v skupine ERSTE, ⁽³⁾ – hlavná materská spoločnosť správcovskej spoločnosti, ⁽⁴⁾ – materská spoločnosť správcovskej spoločnosti, ⁽⁵⁾ – realitná spoločnosť, ⁽⁶⁾ – podielový fond správcovskej spoločnosti

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2022

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Štruktúra pohľadávok a záväzkov voči podnikom v skupine a ostatným spriazneným stranám k 31. decembru 2021:

Položka súvahy	Spoločnosť	Suma	Popis
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	16 516 779	bežné účty
Podiely v realitných spoločnostiach	Zuckermandel, a.s. ⁽⁵⁾	26 950 483	majetková účasť v realitnej spoločnosti Zuckermandel
Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	Zuckermandel, a.s. ⁽⁵⁾	32 600 880	pohľadávka voči realitnej spoločnosti Zuckermandel
Dlhopisy	SLSP, a.s. ⁽²⁾	1 020 339	hypotekárne záložné listy SLSP
Podielové listy	Erste Asset Management GmbH ⁽⁴⁾	10 141 841	podielové listy ERSTE fondov
Ostatný majetok	SLSP, a.s. ⁽²⁾	180 414	pohľadávka voči depozitárovi - zrážková daň
Aktíva spolu		87 410 736	
Závazky voči správcovskej spoločnosti	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	135 866	záväzkov zo správcovských poplatkov
	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	15 260	záväzkov zo vstupných poplatkov
Ostatné záväzky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	10 869	záväzkov z depozitárskeho poplatku
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	2 922	záväzkov za správu a vysporiad. CP
Pasíva spolu		164 917	

⁽¹⁾ – správcovská spoločnosť, ⁽²⁾ – spoločnosť v skupine ERSTE, ⁽³⁾ – hlavná materská spoločnosť správcovskej spoločnosti, ⁽⁴⁾ – materská spoločnosť správcovskej spoločnosti, ⁽⁵⁾ – realitná spoločnosť

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2022

(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 2021:

Položka výkazu ziskov a strát	Spoločnosť	Suma	Popis
Výnosy z úrokov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	1 952	úroky z dlhopisov
Čistý zisk/strata z obchodovania s CP	Erste Asset Management GmbH ⁽⁴⁾	50 315	zisk z objemu investovanej sumy
	ERSTE Immobilien Kapitalanlage GmbH ⁽⁵⁾	60 775	zisk z objemu investovanej sumy
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	(3 142)	strata z objemu investovanej sumy
	Erste Asset Management GmbH ⁽⁴⁾	5 315	zisk z poplatkov ERSTE fondov
	Erste Asset Management GmbH ⁽⁴⁾	5 304	zisk z poplatkov EAM fondov
Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Zuckermandel, a.s. ⁽⁵⁾	1 325 156	výnosy z precenenia podielov v realitnej spoločnosti
Čistý zisk/strata z derivátov	SLSP, a.s. ⁽²⁾	53 406	zisk z obchodovania s derivátmi
Výnosy spolu		1 499 081	
Transakčné náklady	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	17	transakčné poplatky
Bankové a iné poplatky	SLSP, a.s. ⁽²⁾	34 787	bankové poplatky
Náklady na odplatu za správu fondu	AM SLSP, a.s. ⁽¹⁾	1 097 459	poplatky za správu fondu
Náklady na odplaty za služby depozitára	SLSP, a.s. ⁽²⁾	87 797	depozitárske poplatky
	SLSP, a.s. ⁽²⁾	29 809	poplatky za správu a vypořád. CP
Náklady spolu		1 249 869	

⁽¹⁾ – správcovská spoločnosť, ⁽²⁾ – spoločnosť v skupine ERSTE, ⁽³⁾ – hlavná materská spoločnosť správcovskej spoločnosti, ⁽⁴⁾ – materská spoločnosť správcovskej spoločnosti, ⁽⁵⁾ – realitná spoločnosť

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

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

Počet podielov fondu vlastnených spriaznenými stranami k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 je nasledovný:

ERR	31.12.2022		31.12.2021	
	Počet podielov (tisíc ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)	Počet podielov (tisíc ks)	Podiel na čistej hodnote aktív (%)
SLSP, a.s.	-	-	-	-
AM SLSP, správ. spol., a.s.	1 292	3,34%	1 192	1,11%
Ostatné spriaznené strany 1)	30	0,03%	30	0,03%
Podielové fondy spravované správcovskou spoločnosťou	32 842	24,03%	30 030	27,92%
Spolu	34 164	27,40%	31 252	29,06%

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 2022 vlastní 25,30 % podielu na NAV podielového fondu a k 31. decembru 2021 vlastnil 30,63 % podielu na NAV podielového fondu.

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	31.12.2022	31.12.2021
Hodnota podielového listu	0,994260	1,000494
Výkonnosť fondu k uvedenému dátumu	-0,6231%	0,0123%

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 2022.
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 2022.

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2022

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Tabuľka uvádza výpočet hodnoty podielového listu k 31. decembru 2022 pre účely stanovenia čistej hodnoty aktív a podľa účtovníctva fondu k 31. decembru 2022:

	<i>Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty podielového listu v EUR</i>	<i>Hodnota podľa účtovníctva v EUR</i>
AKTÍVA	141 223 922	141 021 402
Krátkodobé pohľadávky	6 510 709	6 510 757
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	3 391 234	3 391 343
Dlhopisy bez kupónov	8 580 132	8 580 132
Dlhopis s kupónmi	12 970 475	12 971 267
Podielové listy	8 697 030	8 697 030
Podiely v realitných spoločnostiach	43 024 037	43 024 037
Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	57 711 069	57 536 916
Ostatný majetok	339 236	309 920
ZÁVÄZKY	1 343 233	1 142 648
Závazky z vrátenia podielov	631 321	631 321
Závazky voči správcovskej spoločnosti	189 247	196 295
Ostatné záväzky	522 665	315 032
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	139 880 689	139 878 754
Počet podielov	140 689 057	140 689 057
Cena podielového listu k 31. decembru 2022	0,994260	0,994240

Tabuľka uvádza výpočet hodnoty podielového listu k 31. decembru 2021 pre účely stanovenia čistej hodnoty aktív a podľa účtovníctva fondu k 31. decembru 2021:

	<i>Hodnota majetku fondu pre výpočet hodnoty podielového listu v EUR</i>	<i>Hodnota podľa účtovníctva v EUR</i>
AKTÍVA	107 940 625	107 940 626
Krátkodobé pohľadávky	999 733	999 733
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	16 516 779	16 516 779
Dlhopisy bez kupónov	11 916 795	11 916 795
Dlhopis s kupónmi	8 633 700	8 633 701
Podielové listy	10 141 841	10 141 841
Podiely v realitných spoločnostiach	26 950 483	26 950 483
Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	32 600 880	32 600 880
Ostatný majetok	180 414	180 414
ZÁVÄZKY	348 665	348 665
Závazky voči správcovskej spoločnosti	151 126	151 126
Ostatné záväzky	197 539	197 539
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	107 591 960	107 591 961
Počet podielov	107 538 874	107 538 874
Cena podielového listu k 31. decembru 2021	1,000494	1,000494

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 prenájmoch) ale aj makroekonomických ukazovateľoch, demografickým vývojom, zmenou daňovej politiky v oblasti nehnuteľností v jednotlivých štátoch a zmenou úrokových sadzieb ovplyvňujúcich vývoj úrokových sadzieb na úvery. Investičná stratégia fondu je zameraná najmä na investovanie do investičných nástrojov prepojených s vývojom trhu nehnuteľností, ale aj do majetkových účastí v realitných spoločnostiach a na investovanie do nehnuteľností, ktorých výber zodpovedá aktuálnym trendom na trhu odvodených od analýzy trhu nehnuteľností a úrokových sadzieb. Pri výbere investičných nástrojov sa kladie dôraz na dlhopisové investície. Fond sa vyznačuje nízkou mierou volatility.

Všeobecné rizika vyplývajúce z vývoja finančných trhov a riadenia portfólia:

- **Riziko Protistrany:**
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:**
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 ohrozí schopnosť správcovskej spoločnosti dodržiavať povinnosť kedykoľvek na žiadosť podielníka bezodkladne vyplatiť podielový list.
- **Kreditné Riziko:**
Kreditné Riziko zahrňuje situáciu kedy dlžník alebo iná zmluvná strana zlyhá pri plnení svojich záväzkov z dohodnutých podmienok.
- **Riziko Pákového Efektu:**
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:**
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:**
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:**
Úrokové riziko súvisí s možnou stratou v podielovom fonde spôsobenou zmenou úrokových sadzieb.
- **Riziko obsadenosti:**
Riziko obsadenosti vyjadruje pokrytie a obsadenosť nehnuteľnosti nájomnými kontraktmi ako aj možnosťou nájsť nový nájomný kontrakt po ukončení doby prenájmu.
- **Riziko nestálosti prostredia:**
Riziko nestálosti prostredia predstavuje najmä riziko zmeny daňového systému alebo právnych predpisov.
- **Riziko udalosti:**
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 nestáhuje poistenie budovy.
- **Riziko nízkej obsadenosti nehnuteľností:**
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:**
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:**

Riziko obnovenia zmlúv o prenájmoch sa týka problémov obnovenia nájomných vzťahov s existujúcimi nájomcami.

a) 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.

b) 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 a iných udalostí vplyvajúcich na pohyb úrokových mier.

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

c) 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, 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.

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

d) 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 pravidelnej báze.

e) 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.

f) Popis operačného rizika

Správcovská spoločnosť identifikuje, monitoruje a zaznamenáva nasledovné kategórie udalostí operačného rizika:

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

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2022

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Operačné riziko sa vyhodnocuje v definovanej Matici operačných rizík, ktorá zaznamenáva možnú mieru pravdepodobnosti výskytu udalosti a jej dopadu. Matica je zadefinovaná a 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 2022:

Položka súvahy/mena	EUR	USD	Ostatné CM	Spolu
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	3 391 343	-	-	3 391 343
Krátkodobé pohľadávky	6 510 757	-	-	6 510 757
Dlhopisy	21 551 399	-	-	21 551 399
Podielové listy	8 697 030	-	-	8 697 030
Podiely v realitných spoločnostiach	43 024 037	-	-	43 024 037
Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	57 536 916	-	-	57 536 916
Ostatný majetok	309 920	-	-	309 920
Aktíva spolu	141 021 402	-	-	141 021 402
Záväzky z vrátenia podielov	(631 321)	-	-	(631 321)
Záväzky voči správцovskej spoločnosti	(196 295)	-	-	(196 295)
Ostatné záväzky	(315 032)	-	-	(315 032)
Vlastné imanie	(139 878 754)	-	-	(139 878 754)
Pasíva spolu	(141 021 402)	-	-	(141 021 402)
Súvahová pozícia, netto k 31. decembru 2022	-	-	-	-

Podľa položiek súvahy usporiadaných do skupín podľa rozhodujúcich mien k 31. decembru 2021:

Položka súvahy/mena	EUR	USD	Ostatné CM	Spolu
Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	16 516 779	-	-	16 516 779
Krátkodobé pohľadávky	999 733	-	-	999 733
Dlhopisy	20 550 496	-	-	20 550 496
Podielové listy	10 141 841	-	-	10 141 841
Podiely v realitných spoločnostiach	26 950 483	-	-	26 950 483
Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	32 600 880	-	-	32 600 880
Ostatný majetok	180 414	-	-	180 414
Aktíva spolu	107 940 626	-	-	107 940 626
Záväzky voči správцovskej spoločnosti	(151 126)	-	-	(151 126)
Ostatné záväzky	(197 539)	-	-	(197 539)
Vlastné imanie	(107 591 961)	-	-	(107 591 961)
Pasíva spolu	(107 940 626)	-	-	(107 940 626)
Súvahová pozícia, netto k 31. decembru 2021	-	-	-	-

LEI: 097900BJKB0000212717

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

ERSTE Realitná Renta, o. p. f.

Príloha účtovnej závierky k 31. decembru 2022

(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

f) UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI

Po konci účtovného obdobia nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by vyžadovali dodatočné vykázanie alebo úpravy účtovnej závierky k 31. decembru 2022.

Tieto poznámky k účtovnej závierke boli zostavené 20. marca 2023 na adrese Tomášikova 48, 832 65 Bratislava, Slovenská republika.