



**Tatra Asset Management, správ. spol., a. s.,
Realitný Fond o.p.f.**

**Správa nezávislého audítora a účtovná
závierka za obdobie od 1. januára 2023
do 31. decembra 2023**

Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., RealitnýFond o.p.f.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Tatra Asset Management, správ. spol., a. s.:

SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky otvoreného podielového fondu Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., RealitnýFond o.p.f. (ďalej len „fond“), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2023, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie fondu k 31. decembru 2023 a výsledku jeho hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov sa bližšie uvádza v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky vrátane Etického kódexu audítora, ktoré sú relevantné pre náš audit účtovnej závierky, a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., RealitnýFond o.p.f. nemá povinnosť zostaviť výročnú správu. Výročnú správu zostavuje správcovská spoločnosť Tatra Asset Management, správ. spol., a. s.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti Tatra Asset Management, správ. spol., a. s. zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky fondu tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve, a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky štatutárny orgán zodpovedá za zhodnotenie schopnosti fondu nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle fond zlikvidovať alebo ukončiť jeho činnosť, alebo by nemal inú reálnu možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

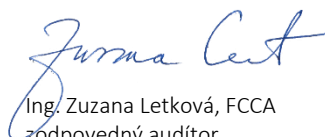
Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí prípadnú významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by bolo opodstatnené očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov, ktoré boli prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre názor audítora. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej v dôsledku podvodu je vyššie ako riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie aby sme vyjadrili názor na efektívnosť interných kontrol spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód, ako aj primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií zverejnených štatutárnym orgánom.
- Predkladáme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne používa účtovnú zásadu nepretržitého pokračovania v činnosti, a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť fondu nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú takéto zverejnené informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery však vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že fond prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane zverejnených informácií, ako aj to, či účtovná závierka verne zobrazuje uskutočnené transakcie a udalosti.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Bratislava 16. apríla 2024



Ing. Zuzana Letková, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia SKAu č. 865

V mene spoločnosti
Deloitte Audit s.r.o.
Licencia SKAu č. 014

1. Finančné výkazy podielového fondu

ÚČ
FONDNEH

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

k 31. decembru 2023

LEI

3 1 5 7 0 0 D B 0 F T E Q D C 6 X 3 5 9

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 2 7 0 4 8 3

Účtovná závierka

riadna
 mimoriadna
 priebežná

schválená

Zostavená za obdobie

mesiac	rok
od 0 1	2 0 2 3
do 1 2	2 0 2 3

IČO

3 5 7 4 2 9 6 8

SK NACE

6 6 . 3 0 . 0

(vyznačí sa)

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

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

Priložené súčasti účtovnej závierky

Súvaha (ÚČ FONDNEH 1-02),
Výkaz ziskov a strát (ÚČ FONDNEH 2-02),
Poznámky (ÚČ FONDNEH 3-02)

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

T a t r a A s s e t M a n a g e m e n t , s p r á v . s p o l . , a . s .

Názov spravovaného fondu

R e a l i t n ý F o n d o . p . f .

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

H o d ž o v o n á m e s t i e

Číslo

3

PSC

8 1 1 0 6

Obec

B r a t i s l a v a

Telefónne číslo



0 2 5 9 1 9 2 8 0 1

Faxové číslo

0 2 5 9 1 9 2 8 3 9

E-mailová adresa

i n f o t a m @ t a t r a b a n k a . s k

Zostavené dňa: 16. apríla 2024	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:  Mgr. Marek Prokopec
Schválené dňa:	 Ing. Miloslav Mlynár

Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	1	2
x	Aktíva	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	283 551 552	348 935 167
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	106 174 402	125 525 171
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	92 909 048	141 269 628
a)	Krátkodobé	-	-
b)	Dlhodobé	92 909 048	141 269 628
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	29 902 994	10 427 816
8.	Dlhopisy	19 178 629	19 554 137
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	19 178 629	19 554 137
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	35 386 479	52 158 415
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	10 621 995	3 750 296
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	10 586 473	3 737 857
13.	Ostatný majetok	35 522	12 439
	Aktíva spolu	294 173 547	352 685 463
Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	4 019 819	3 370 366
1.	Krátkodobé úvery	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov	2 981 797	100 300
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	303 316	378 165
6.	Závazky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	Krátkodobé	-	-
b)	Dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	734 706	2 891 901
II.	Vlastné imanie	290 153 728	349 315 097
9.	Podielové listy, z toho	290 153 728	349 315 097
a)	fondy z ocenenia	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	10 874 728	7 263 076
	Pasíva spolu	294 173 547	352 685 463

Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	12 658 841	12 418 145
1.a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1.b.	iné úroky	12 658 841	12 418 145
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	285 181	247 697
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	6 939 973	9 526 340
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	-	-
6./b.	Zisk alebo strata z cenných papierov	1 647 141	(1 031 544)
7./c.	Čistý zisk alebo strata z devíz	-	-
8./d.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	298	13 751
I.	Výnos z majetku vo fonde	21 531 434	21 174 389
e.	Transakčné náklady	(73 192)	(9 992)
f.	Náklady na odplaty a provízie	(5 928 883)	(8 746 896)
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	15 529 359	12 417 501
g.	Náklady na financovanie fondu	-	(17 850)
g.1.	náklady na úroky	-	(15 386)
g.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
g.3.	náklady na dane a poplatky	-	(2 464)
III.	Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde	15 529 359	12 399 651
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(562 889)	(621 324)
i.	Náklady na odplatu za správu fondu	(4 072 670)	(4 495 461)
j.	Náklady na audit účtovnej závierky	(19 072)	(19 790)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	10 874 728	7 263 076

2. Poznámky k účtovnej závierke podielového fondu

2.A. Všeobecné informácie o podielovom fonde

Názov podielového fondu, druh podielového fondu a predpokladaná doba jeho trvania, popis činnosti podielového fondu, jeho investičnej stratégie a určenie zemepisných oblastí, v ktorých podielový fond investuje

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f. (ďalej len „podielový fond“ alebo „fond“), je verejný špeciálny podielový fond nehnuteľností vo forme otvoreného podielového fondu založený v súlade s ustanoveniami zákona o kolektívnom investovaní (pôvodne zákon číslo 594/2003 Z. z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, v súčasnosti zákon č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov, ďalej len „zákon o kolektívnom investovaní“), správcovskou spoločnosťou Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., IČO 35 742 968, so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka číslo 1689/B (ďalej len „správcovská spoločnosť“).

Dňa 30. novembra 2006 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie Národnej banky Slovenska (ďalej len „NBS“) číslo UDK-059/2006/KISS zo dňa 7. novembra 2006 o udelení povolenia na vytvorenie podielového fondu, pričom vydávanie podielových listov sa začalo 2. apríla 2007. Podielový fond bol vytvorený ako verejný špeciálny podielový fond nehnuteľností vo forme otvoreného podielového fondu.

Štatút podielového fondu schválilo predstavenstvo spoločnosti dňa 23. októbra 2006. Štatút nadobudol platnosť a účinnosť dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia NBS o povolení na vytvorenie podielového fondu. Rozhodnutie NBS číslo UDK-059/2006/KISS zo dňa 7. novembra 2006 o povolení na vytvorenie podielového fondu, nadobudlo právoplatnosť dňa 30. novembra 2006. Štatút podielového fondu bol zmenený rozhodnutiami predstavenstva o schválení zmien v tomto štatúte v súlade s právoplatným rozhodnutím NBS o udelení predchádzajúceho súhlasu na zmenu tohto štatútu. Aktuálne znenie tohto štatútu je zverejnené na webovom sídle správcovskej spoločnosti.

Podielový fond nie je právnickou osobou. Hlavným predmetom činnosti správcovskej spoločnosti podľa výpisu z Obchodného registra je:

- a) vytváranie a spravovanie štandardných podielových fondov a európskych štandardných fondov,
- b) vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov.

Správcovská spoločnosť vykonáva správu majetku v podielovom fonde samostatne vo svojom mene a v záujme podielnikov.

Účel a investičná stratégia podielového fondu

Účelom podielového fondu je realizovaním investičnej stratégie dosiahnuť v odporúčanom investičnom horizonte (minimálne 5 rokov) a pri primeranej miere rizika zhodnotenie podielového fondu v EUR.

Správcovská spoločnosť investuje peňažné prostriedky v podielovom fonde predovšetkým do realitných aktív s cieľom podieľať sa na zhodnotení realitného sektora a dosiahnuť v odporúčanom investičnom horizonte a pri primeranej miere rizika zhodnotenie podielového fondu v EUR. Priame investície do nehnuteľností budú tvoriť minimálne 50 % z hodnoty majetku v podielovom fonde. Nepriame investície do nehnuteľností budú tvoriť najviac 40 % z hodnoty majetku v podielovom fonde. V období nedostatku vhodných investičných príležitostí na priame investície do nehnuteľností, môžu nepriame investície do nehnuteľností tvoriť prevažnú časť majetku v podielovom fonde až do 90 % z hodnoty majetku v podielovom fonde. Minimálne 10 % hodnoty majetku v podielovom fonde bude tvoriť hotovostná rezerva. Investičná stratégia nie je založená na sledovaní určitého indexu finančného trhu. Podielový fond nemá stanovený benchmark. Podielový fond bol zriadený na dobu neurčitú a podielové listy podielového fondu sa verejne ponúkajú na území Slovenskej republiky.

Obchodné meno správcovskej spoločnosti, ktorá spravuje podielový fond, priamej materskej spoločnosti správcovskej spoločnosti a obchodné meno materskej spoločnosti celej skupiny

Obchodné meno správcovskej spoločnosti, ktorá spravuje podielový fond:

	Správcovská spoločnosť
Meno:	Tatra Asset Management, správ. spol., a.s.
Sídlo:	Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava

Správcovská spoločnosť je súčasťou nasledovného finančného konsolidovaného celku:

	Hlavná materská spoločnosť
Meno:	Raiffeisen Bank International AG
Sídlo:	Am Stadtpark 9, 1030 Viedeň
Miesto uloženia konsolid. účt. závierky:	Wien, Rakúsko

	Priama materská spoločnosť
Meno:	Tatra banka, a.s.
Sídlo:	Hodžovo nám. 3
Miesto uloženia konsolid. účt. závierky:	Bratislava

Správcovská spoločnosť zabezpečuje vedenie účtovníctva a výkazníctva v podielovom fonde oddelene od svojho majetku. Depozitárom podielového fondu je Tatra banka, a.s., so sídlom Hodžovo nám. 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka číslo 71/B (ďalej len „depozitár“).

Členovia predstavenstva správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2023:

Predstavenstvo	
Predseda:	Mgr. Marek Prokopec
Podpredseda:	Ing. Martin Ďuriančík
Člen:	Ing. Michal Májek
Člen:	Ing. Miloslav Mlynár

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2023:

Dozorná rada	
Predseda:	Mgr. Michal Liday
Člen:	Ing. Miroslav Uličný
Člen:	Ing. Michal Kustra

Zmeny v predstavenstve správcovskej spoločnosti počas roka 2023:

V priebehu uvedeného obdobia nenastali žiadne zmeny v zložení predstavenstva správcovskej spoločnosti.

Zmeny v dozornej rade správcovskej spoločnosti počas roka 2023:

V priebehu uvedeného obdobia nastali nasledujúce zmeny v zložení dozornej rady správcovskej spoločnosti:

Dr. Johannes Schuster – zánik funkcie člena dozornej rady od 22. júna 2023,

Mgr. Michal Liday – vznik funkcie člena dozornej rady od 23. júna 2023.

Majetok spravovaný v podielovom fonde nie je majetkom správcovskej spoločnosti, individuálna účtovná závierka podielového fondu nie je konsolidovaná do účtovnej závierky správcovskej spoločnosti. 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.

2.B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

Princíp zobrazenia a nepretržité trvanie podielového fondu

Účtovná závierka, ktorá pozostáva zo súvahy k 31. decembru 2023, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023, bola pripravená v súlade so zákonom číslo 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a v súlade s Oznámením Ministerstva financií Slovenskej republiky číslo 646/2007 Z. z. v znení neskorších zmien a úprav, ktorým Ministerstvo financií Slovenskej republiky oznámilo vydanie Opatrenia z 13. decembra 2007 č. 25835/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, obsahovom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy v znení neskorších predpisov (ďalej len „postupy účtovania“). Porovnateľné údaje za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú použité z účtovnej závierky bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia, ktorá pozostávala zo súvahy k 31. decembru 2022, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

Táto účtovná závierka bola podpísaná a schválená na vydanie predstavenstvom spoločnosti. Táto účtovná závierka bola vyhotovená na základe predpokladu, že podielový fond bude pokračovať vo svojej činnosti.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

Zhrnutie hlavných účtovných zásad, ktoré správcovská spoločnosť uplatňovala v priebehu roka pre podielový fond, je nasledovné:

Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach použitých pri zostavovaní účtovnej závierky

- ***Informácie o postupoch pri zostavovaní účtovnej závierky***

Pri zostavovaní účtovnej závierky podielového fondu správcovská spoločnosť postupuje v zmysle zákona o účtovníctve a v zmysle platných postupov účtovania. Pri uzatváraní účtovných kníh podielového fondu postupuje správcovská spoločnosť v súlade s postupmi účtovania.

- ***Informácie o postupoch účtovania úrokových výnosov a úrokových nákladov***

Časovo rozlišované a nezaplatené úrokové výnosy a úrokové náklady vzťahujúce sa k jednotlivým položkám majetku a záväzkov sú vykazované na príslušných účtoch týchto položiek. Úrokové výnosy a úrokové náklady sú účtované do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia. Pri výpočte zodpovedajúcich úrokových výnosov a úrokových nákladov podielového fondu používa správcovská spoločnosť lineárnu metódu.

Informácie o použití nových účtovných zásad a nových účtovných metód v porovnaní s predchádzajúcim účtovným obdobím a dôvodoch ich uplatnenia a vplyve na výsledok hospodárenia a čistý majetok podielového fondu

V porovnaní s predchádzajúcim účtovným obdobím neboli zaznamenané žiadne zmeny účtovných postupov, metód oceňovania a odpisovania.

Popis spôsobov oceňovania majetku a záväzkov, metód použitých pri určení reálnych hodnôt majetku a záväzkov, cudzích mien a kurzov použitých na prepočet cudzej meny na EUR

1. Cenné papiere

Dlhové cenné papiere sa pri ich obstaraní oceňujú obstarávacou cenou, bez transakčných nákladov, spolu s nesplateným alikvotným úrokovým výnosom do doby obstarania (prvotné ocenenie). Následne sú cenné papiere denne preceňované na reálnu hodnotu v súlade s postupmi účtovania. Ocenenie týchto cenných papierov je zvyšované o úrokové výnosy. Úrokové výnosy predstavujú alikvotný úrokový výnos a amortizovanú prémii/diskont. Prémia/diskont predstavuje rozdiel medzi obstarávacou cenou a nominálnou hodnotou dlhového cenného papiera. Následne sú cenné papiere denne preceňované na reálnu hodnotu v súlade s postupmi účtovania.

Majetkové cenné papiere sa pri ich obstaraní oceňujú obstarávacou cenou (prvotné ocenenie). Následne sú cenné papiere denne preceňované na reálnu hodnotu v súlade s postupmi účtovania.

Zmeny reálnej hodnoty vzniknuté precenením sa účtujú ako úprava na ťarchu alebo v prospech analytického účtu. Oceňovací rozdiel k účtu cenného papiera a súvzťažne v prospech príslušných účtov výkazu ziskov a strát.

Cenné papiere sú ku dňu zostavenia účtovnej závierky ocenené podľa trhovej hodnoty. V prípade cenných papierov, pri ktorých neexistuje referenčná tržobná cena, správcovská spoločnosť určí ich hodnotu na základe kvalifikovaného odhadu, rovnakým spôsobom a v súlade s rovnakými pravidlami, ktoré používa pre výpočet čistej hodnoty majetku v podielovom fonde (viď bod 2.G. ostatné poznámky – časť výpočet čistej hodnoty majetku v podielovom fonde).

Výdavky priamo spojené s obstaraním a predajom cenných papierov sú pri nákupe a predaji účtované priamo do nákladov v priloženom výkaze ziskov a strát podielového fondu.

2. Krátkodobé/dlhodobé pohľadávky voči bankám

Pohľadávky voči bankám predstavujú zostatky vkladových/termínovaných účtov v bankách so splatnosťou nad 24 hodín (krátkodobých a dlhodobých) a sú účtované v akumulovanej hodnote t. j. v cene použitej pri prvotnom ocenení, ktorá sa zvyšuje o dosahovaný, časovo rozlíšený úrok. V prípade sporných pohľadávok je vytvorená opravná položka. K 31. decembru 2023 ani k 31. decembru 2022 správcovská spoločnosť za podielový fond nevykázala žiadnu tvorbu opravných položiek k pohľadávkam voči bankám.

3. 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 NBS s dohodnutou dobou splatnosti do troch mesiacov. K dátumu účtovnej závierky správcovská spoločnosť v rámci tejto položky vykázala vklady na bežných účtoch vedených u depozitára.

4. Podiely v realitných spoločnostiach

Podiely v realitných spoločnostiach sa účtujú v obstarávacej cene a ku dňu ocenenia správcovská spoločnosť účtuje o oceňovacom rozdiely v súlade s postupmi účtovania. Oceňovacie rozdiely z precenenia podielov v realitných spoločnostiach sú vykázané v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach“. Správcovská spoločnosť oceňuje podiely v realitných spoločnostiach na základe stanovenia čistej hodnoty aktív realitnej spoločnosti, pričom vychádza najmä z účtovnej závierky realitnej spoločnosti a zo znaleckých posudkov k hodnote nehnuteľností v majetku realitnej spoločnosti vypracovaných v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní.

Stanovenie hodnoty nehnuteľností v realitnej spoločnosti

Hodnoty nehnuteľností, ktoré používa správcovská spoločnosť pri precenení podielov hodnôt realitných spoločností pre účely ocenenia podielov realitného fondu v realitných spoločnostiach sú stanovené na základe znaleckých posudkov spracovaných nezávislými externými znalcami, aktuálnymi k dátumu zostavenia účtovnej závierky, v zmysle aktuálnych právnych predpisov. Znalecké posudky sú stanovené výnosovou metódou.

5. Pôžičky poskytnuté realitným spoločnostiam

Pôžičky poskytnuté realitným spoločnostiam sa prvotne zaúčtujú v hodnote poskytnutých peňažných prostriedkov. Po prvotnom zaúčtovaní sa pôžička účtuje v umorovanej hodnote t. j. v hodnote, v akej bola pôžička prvotne zaúčtovaná, znížená o splátky istiny, zvýšená o hodnotu alikvotného úroku a znížená o hodnotu zaplateného úroku.

6. Ostatné aktíva a ostatné pasíva

Ostatné aktíva sa účtujú v obstarávacej cene a ostatné pasíva sa účtujú v nominálnej hodnote. Ocenenie aktív/pasív sa postupne zvyšuje o úrokové výnosy/náklady a znižuje o opravnú položku (len v prípade aktív).

7. Informácie o spôsobe prepočtov cudzej meny na euro

Majetok a záväzky denominované v cudzej mene sa prepočítavajú na euro a vykazujú v účtovnej závierke v súlade so zákonom o účtovníctve referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo NBS v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Výnosy a náklady v cudzej mene sa vykazujú prepočítané na euro v účtovnom systéme a v účtovnej závierke v súlade so zákonom o účtovníctve referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo NBS v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Kurzové rozdiely vzniknuté spravidla denným preceňovaním majetku a záväzkov v cudzích menách sa účtujú na príslušných účtoch aktív a záväzkov súvzťažne v prospech príslušných účtov výkazu ziskov a strát.

Určenie dňa uskutočnenia účtovného prípadu

Dňom uskutočnenia účtovného prípadu pri kúpe a predaji cenného papiera je deň dohodnutia zmluvy o kúpe a predaji, pri zmluvách o derivátoch je to deň, keď došlo k uzavretiu zmluvy. V ostatných prípadoch je dňom uskutočnenia účtovného prípadu deň v súlade s postupmi účtovania.

Zásady a postupy identifikácie majetku so zníženou hodnotou, najmä pohľadávok

Pohľadávky sa účtujú v nominálnej hodnote, ku ktorej je v prípade sporných a pochybných pohľadávok vytvorená opravná položka.

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. V prípade potreby správcovská spoločnosť vytvára rezervy. K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 správcovská spoločnosť za podielový fond nevykázala žiadnu tvorbu a použitie rezerv a opravných položiek.

Doplňujúce informácie

- Informácie o prijatých úveroch

Správcovská spoločnosť môže v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní v prospech majetku v podielovom fonde prijať úver alebo pôžičku so splatnosťou do jedného roka, a to do výšky 20 % hodnoty majetku v podielovom fonde, ak zákon o kolektívnom investovaní neustanovuje inak. Správcovská spoločnosť môže na účely nadobudnutia nehnuteľností do majetku v podielovom fonde alebo udržania, alebo zlepšenia jej stavu prijať v prospech majetku v podielovom fonde hypotekárne úvery alebo úvery obdobného charakteru. Hypotekárne úvery alebo úvery obdobného charakteru prijaté v prospech majetku v podielovom fonde alebo realitnou spoločnosťou, v ktorej má podielový fond majetkovú účasť, nesmú presiahnuť 70 % hodnoty tejto nehnuteľnosti. Správcovská spoločnosť k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 neprijala v prospech majetku v podielovom fonde žiadny z vyššie spomenutých úverov.

- Informácie o výnosoch z podielových listov

Správcovská spoločnosť vyplácala podielníkom podielového fondu výnosy z majetku v podielovom fonde ako dividendy (ďalej len „dividendy“), pravidelne za každý kalendárny štvrtrok, a to vo výške úrokových výnosov z úverov a pôžičiek poskytnutých správcovskou spoločnosťou realitným spoločnostiam v súlade so štatútom podielového fondu, výnosov z cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a vkladových účtov vyplatených správcovskej spoločnosti za príslušný kalendárny štvrtrok po zohľadnení príslušných nákladov podielového fondu v príslušnom kalendárnom štvrtroku. Najneskôr do vyplatenia dividendy sa môže správcovská spoločnosť po dohode s depozitárom rozhodnúť o tom, že súčasťou dividendy bude aj výnos z precenenia majetkových účastí v realitných spoločnostiach a v takomto prípade zároveň správcovská spoločnosť rozhodne, v akom rozsahu bude výnos z precenenia majetkových účastí v realitných spoločnostiach použitý na výplatu dividendy. Ostatné výnosy z majetku v podielovom fonde, ktoré správcovská spoločnosť nevypláca ako dividendy, zahŕňa správcovská spoločnosť v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní priebežne denne do čistej hodnoty majetku, to znamená aj do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov podielového fondu. Výplata dividend sa považuje za výplatu výnosov z majetku v podielovom fonde a zároveň predstavuje náklad fondu. Vykazuje sa na riadku „Náklady na odplaty a provízie“ výkazu ziskov a strát.

Od 9. novembra 2023 výnosy z majetku v podielovom fonde vo výške výnosov z cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a vkladových účtov vyplatených správcovskej spoločnosti za príslušný kalendárny rok vrátane výnosov podľa štatútu podielového fondu zahŕňa správcovská spoločnosť v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní priebežne denne do čistej hodnoty majetku, to znamená aj do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov.

- Informácie o dani z príjmov podielového fondu

Podielový fond nie je daňovníkom dane z príjmov s výnimkou dane podľa § 43 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dani z príjmov“). Zákon o dani z príjmov stanovuje, že pri výplate, poukázaní alebo pripísaní výnosov z podielových listov je správcovská spoločnosť povinná vykonať zrážku dane. Pri výplate výnosov z majetku v podielovom fonde správcovská spoločnosť postupuje v súlade so zákonom o dani z príjmov, čiže v súlade s § 43 zákona o dani z príjmov na takúto výplatu výnosov z majetku v podielovom fonde aplikuje daň vyberanú zrážku. 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.

Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

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 vyplatenou nezdanenou sumou a vkladom podielníka, ktorým je predajná cena podielového listu podielového fondu pri jeho vydaní.

- Informácie o účtovaní operácií s podielovými listami

Hodnota podielového listu pri vydávaní (ďalej len „predaj“) sa určí ako súčin aktuálnej ceny podielu (podiel čistej hodnoty majetku a počtu podielov v obehu k pracovnému dňu) a počtu vydávaných podielov podielového listu. Hodnota podielového listu pri redemácii sa určí ako súčin aktuálnej ceny podielu (podiel čistej hodnoty majetku a počtu podielov v obehu k pracovnému dňu) a počtu redemovaných podielov podielového listu.

Podielový fond účtuje o podieloch podielových listov podielníkov na účte 56 „Podielové listy“, pričom počiatočná hodnota podielov podielových listov podielníkov sa účtuje na samostatnom analytickom účte a prislúchajúci rozdiel medzi počiatočnou hodnotou a predajnou cenou sa účtuje na samostatnom analytickom účte. V priloženej súvahe sú podiely podielových listov podielníkov vykázané v položke „Podielové listy“.

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 správcovská spoločnosť vykázala položku záväzky z vrátenia podielov. V súlade so štatútom podielového fondu je správcovská spoločnosť povinná redemovať podielníkovi podielový list bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu podielových listov za aktuálnu cenu podielového listu platnú k rozhodujúcemu dňu, okrem prípadov uvedených v zákone o kolektívnom investovaní alebo ak štatút podielového listu nestanovuje inak. Správcovská spoločnosť nie je povinná redemovať podielové listy podielového fondu ani prijať pokyn na redemáciu podielových listov v období prvých troch rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o udelení povolenia na vytvorenie podielového fondu. Pri pokyne na redemáciu podielových listov podanom podielníkom po uplynutí lehoty podľa predchádzajúcej vety správcovská spoločnosť môže predĺžiť lehotu na redemáciu najdlhšie na 12 mesiacov v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní. K 31. decembru 2023 vykázala správcovská spoločnosť položku záväzky z vrátenia podielov vo výške 2 981 787 EUR v súvislosti s realizáciou realitnej stratégie správcovskej spoločnosti.

- Informácie o správcovských poplatkoch a o poplatkoch depozitárovi

Správcovskej spoločnosti prináleží za správu podielového fondu v zmysle zákona o kolektívnom investovaní odplata. Podľa štatútu podielového fondu odplata správcovskej spoločnosti za jeden rok správy podielového fondu predstavuje súčet základnej zložky odplaty vo výške najviac 2 % z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku v podielovom fonde a mimoriadnej zložky odplaty, pričom výška koeficientu pre výpočet mimoriadnej zložky odplaty predstavuje najviac 0,20. Aktuálna výška základnej zložky odplaty vrátane výšky koeficientu pre výpočet mimoriadnej zložky odplaty je uvedená v predajnom prospekte podielového fondu. Správcovské poplatky sú zúčtované v položke „Náklady na odplatu za správu fondu“ v priloženom výkaze ziskov a strát.

Depozitár je povinný viesť pre podielový fond bežný účet v príslušnej mene a kontrolovať, či činnosť podielového fondu a výpočet hodnoty podielových listov je v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní. Depozitárovi za výkon činností podľa zákona o kolektívnom investovaní prináleží odplata. Podľa štatútu podielového fondu výška odplaty za jeden rok výkonu činnosti depozitára dohodnutá v depozitárskej zmluve predstavuje najviac 0,30 % z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku v podielovom fonde. Aktuálna výška odplaty za výkon činnosti depozitára je uvedená v predajnom prospekte podielového fondu. Náklady za služby depozitára sa nachádzajú v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplaty za služby depozitára“.

- Informácie o zákonných požiadavkách

V súlade s ustanoveniami zákona o kolektívnom investovaní je správcovská spoločnosť pri spravovaní podielového fondu povinná dodržiavať viaceré limity a obmedzenia týkajúce sa investovania majetku v podielovom fonde. Majetok v podielových fondoch v správe správcovskej spoločnosti bol investovaný v súlade s pravidlami obmedzenia a rozloženia rizika definovanými v zákone o kolektívnom investovaní.

- Vplyv vojnových konfliktov

Vojnové konflikty na Ukrajine a v Izraeli nemali v roku 2023 významný vplyv na rizikový profil podielového fondu. Podielový fond nemal žiadnu expozíciu voči subjektom z Ruska, Bieloruska alebo Ukrajiny. K 31. decembru 2023 bol v podielovom fonde držaný izraelský štátny dlhopis s maturitou 29. januára 2024.

Tatra Asset Management, správ. spol., a s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

2.C. Prehľad o peňažných tokoch

	C. Prehľad o peňažných tokoch	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	12 649 327	13 293 532
2.	Pohľadávky z úrokov, odplát a provízií (-)	(281 353)	269 785
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(4.635 559)	(5 132 171)
4.	Závazky z úrokov, odplát a provízií (+)	(77 529)	(1 678)
5.	Výnosy z dividend (+)	-	-
6.	Pohľadávky za dividendy (-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	2 621 973 052	896 582 289
8.	Pohľadávky za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (-)	(23 083)	274
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(2 590 686 558)	(897 093 666)
10.	Závazky na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	(240 000)
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(6 021 146)	(636 106)
13.	Závazky voči dodávateľom (+)	229 010	37 518
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	(2 464)
15.	Závazok na zrážkovú daň z príjmov (+)	-	-
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	33 126 161	7 077 313
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Zníženie/ zvýšenie istín poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	43 260 580	(15 193 698)
17.	Obrat strany Dt záväzkov z obstarania podielov na podnikoch (-)	-	-
18.	Obrat strany Cr pohľadávok za predaj podielov na podnikoch (+)	-	-
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	43 260 580	(15 193 698)
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
19.	Emitované podielové listy-preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov/príspevky účastníkov (+)	68 921 879	6 585 447
20.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(138 957 976)	(28 499 960)
21.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do fondu (+/-)	498 497	(1 735 340)
22.	Dedičstvá (-)	-	-
23.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
24.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	(525)	500
25.	Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	-	-
26.	Náklady na úroky za úvery (-)	-	-
27.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	(69 538 125)	(23 649 353)
IV.	Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	-	-
V.	Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov	6 848 616	(31 765 738)
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	3 737 857	35 503 596
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia	10 586 473	3 737 857

Štruktúra peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Peňažné prostriedky splatné na požiadanie	10 586 473	3 737 857
Vklady v bankách splatné do 24 hodín	-	-
Spolu	10 586 473	3 737 857

Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

2.D. Prehľad o zmenách v čistom majetku podielového fondu

Zhrnutie pohybov čistého majetku podielového fondu k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

Ozna- čenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	349 315 097	363 966 534
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	10 295 103 980	10 939 126 855
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,0339	0,0333
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplňkových dôchodkových fondov	68 921 879	6 585 447
2.	Zisk alebo strata fondu	10 874 728	7 263 076
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/ prevedené a vyplatené doplňkové dôchodkové jednotky	(138 957 976)	(28 499 960)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	(59 161 369)	(14 651 437)
A.	Čistý majetok na konci obdobia	290 153 728	349 315 097
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	8 273 789 546	10 295 103 980
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,0351	0,0339

Pohyby počtu vydaných a redemovaných podielových listov k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Stav na začiatku obdobia	10 295 103 980	10 939 126 855
Predaj podielových listov	2 024 187 328	195 944 081
Redemácia podielových listov	(4 045 501 762)	(839 966 956)
Stav na konci obdobia	8 273 789 546	10 295 103 980

Nominálna hodnota jedného podielu je 0,033194 EUR.

2.E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát

Podiely v realitných spoločnostiach (SA r. 2)

Štruktúra podielov v realitných spoločnostiach v portfóliu majetku v podielovom fonde k 31. decembru 2023:

<i>Realitná spoločnosť</i>	<i>IČO</i>	<i>Mena</i>	<i>Počet akcií</i>	<i>Menovitá hodnota akcie</i>	<i>Hodnota podielu v realitnej spoločnosti k 31. decembru 2023</i>
TAM Properties, a.s.	36 812 226	EUR	22 500	33,19 EUR	1 091 437
TAM Properties II., a.s.	36 846 180	EUR	100	33,19 EUR	8 039 887
TAM Properties III., a.s.	43 851 169	EUR	75	1 000 EUR	3 254 993
TAM Properties IV., a.s.	36 771 783	EUR	75	1 000 EUR	1 222 489
TAM Properties V., a.s.	46 240 241	EUR	25	1 000 EUR	7 924 110
DCA Park, a.s.	36 706 060	EUR	75	1 000 EUR	6 719 319
TAM Properties VI, a.s.	47 057 335	EUR	25	1 000 EUR	18 590 862
Property Skalica, a.s.	36 859 541	EUR	1 864	1 000 EUR	5 224 198
TAM Properties DT, a.s.	47 957 310	EUR	1 025	1 000 EUR	3 968 123
TAM Properties ZV, a.s.	50 570 684	EUR	1 018	1 000 EUR	4 099 971
TAM Properties KA, a.s.	47 957 255	EUR	405	1 000 EUR	2 296 905
TAM Properties BS, a.s.	50 571 141	EUR	390	1 000 EUR	2 065 825
TAM Properties MI, a.s.	46 913 181	EUR	425	5 000 EUR	8 382 859
TAM Properties PP, a.s.	50 571 176	EUR	3 085	1 000 EUR	9 380 179
TAM Properties ZA, a.s.	47 181 524	EUR	66	1 000 EUR	2 431 489
TAM Properties NZ, a.s.	50 656 694	EUR	385	5 000 EUR	4 607 103
TAM Properties ZE, a.s.	50 571 168	EUR	25	1 000 EUR	2 458 900
TAM Properties DS, a.s.	50 571 061	EUR	736	1 000 EUR	3 885 452
TAM Properties ZH, a.s.	54 071 658	EUR	75	1 000 EUR	9 050 690
TAM Properties ZC, a.s.	51 783 479	EUR	1	1 000 EUR	1 479 611
Podiely v realitných spoločnostiach (SA r. 2)					106 174 402

Štruktúra podielov v realitných spoločnostiach v portfóliu majetku v podielovom fonde k 31. decembru 2022:

<i>Realitná spoločnosť</i>	<i>IČO</i>	<i>Mena</i>	<i>Počet akcií</i>	<i>Menovitá hodnota akcie</i>	<i>Hodnota podielu v realitnej spoločnosti k 31. decembru 2022</i>
TAM Properties, a.s.	36 812 226	EUR	22 500	33,19 EUR	1 072 003
TAM Properties II., a.s.	36 846 180	EUR	100	33,19 EUR	9 894 866
TAM Properties III., a.s.	43 851 169	EUR	75	1 000 EUR	3 209 233
TAM Properties IV., a.s.	36 771 783	EUR	75	1 000 EUR	1 884 825
TAM Properties V., a.s.	46 240 241	EUR	25	1 000 EUR	5 951 340
DCA Park, a.s.	36 706 060	EUR	75	1 000 EUR	6 122 570
TAM Properties VI, a.s.	47 057 335	EUR	25	1 000 EUR	18 738 160
CBC Development, a.s.	35 886 811	EUR	100	524 464 EUR	23 406 669
Property Skalica, a.s.	36 859 541	EUR	1 864	1 000 EUR	4 462 275
TAM Properties DT, a.s.	47 957 310	EUR	1 025	1 000 EUR	3 633 371
TAM Properties ZV, a.s.	50 570 684	EUR	1 018	1 000 EUR	3 806 122
TAM Properties KA, a.s.	47 957 255	EUR	405	1 000 EUR	2 297 097
TAM Properties BS, a.s.	50 571 141	EUR	390	1 000 EUR	2 068 934
TAM Properties MI, a.s.	46 913 181	EUR	425	5 000 EUR	7 860 843
TAM Properties PP, a.s.	50 571 176	EUR	3 085	1 000 EUR	8 857 215
TAM Properties ZA, a.s.	47 181 524	EUR	66	1 000 EUR	2 346 028
TAM Properties NZ, a.s.	50 656 694	EUR	385	5 000 EUR	4 290 140
TAM Properties ZE, a.s.	50 571 168	EUR	25	1 000 EUR	2 207 613
TAM Properties DS, a.s.	50 571 061	EUR	736	1 000 EUR	3 590 600
TAM Properties ZH, a.s.	54 071 658	EUR	75	1 000 EUR	8 355 598
HEXAGON Retail s.r.o.	51 783 479	EUR	1	1 000 EUR	1 469 669
Podiely v realitných spoločnostiach (SA r. 2)					125 525 171

Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Číslo riadku	2.II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	106 174 402	125 525 171
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	106 174 402	125 525 171

Podiely v realitných spoločnostiach, predstavujú majetkové účasti v realitných spoločnostiach, ktoré spĺňajú podmienky podľa § 129 zákona o kolektívnom investovaní.

Pohľadávky voči realitným spoločnostiam (SA r. 6)

Položka pohľadávky voči realitným spoločnostiam predstavuje hodnotu pôžičiek poskytnutých realitným spoločnostiam v súlade s ustanovením § 135 zákona o kolektívnom investovaní.

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam k 31. decembru 2023:

Realitná spoločnosť	Mena	Istina v EUR	Úrok v EUR	Spolu v EUR	Splatnosť
	EUR	1 425 000	-	1 425 000	31.12.2028
TAM Properties II., a.s.	EUR	5 512 500	-	5 512 500	31.12.2033
TAM Properties III., a.s.	EUR	3 952 500	-	3 952 500	30.6.2028
TAM Properties IV., a.s.	EUR	2 250 000	-	2 250 000	30.6.2031
TAM Properties V., a.s.	EUR	9 145 393	-	9 145 393	31.12.2031
TAM Properties V., a.s.	EUR	4 500 000	-	4 500 000	31.8.2026
TAM Properties VI., a.s.	EUR	14 200 000	-	14 200 000	31.12.2033
DCA Park, a.s.	EUR	3 206 266	-	3 206 266	30.6.2028
Property Skalica, a.s.	EUR	2 624 408	-	2 624 408	8.10.2024
TAM Properties ZE, a.s.	EUR	2 400 000	-	2 400 000	31.12.2028
TAM Properties VI, a.s.	EUR	7 000 000	-	7 000 000	29.3.2029
TAM Properties II, a.s.	EUR	2 550 000	-	2 550 000	29.3.2029
TAM Properties ZE, a.s.	EUR	730 000	-	730 000	29.3.2029
TAM Properties DS, a.s.	EUR	4 000 000	-	4 000 000	28.5.2029
DCA Park, a.s.	EUR	859 500	-	859 500	30.9.2030
Property Skalica, a.s.	EUR	586 522	-	586 522	30.9.2030
TAM Properties IV., a.s.	EUR	750 000	-	750 000	30.9.2030
TAM Properties V., a.s.	EUR	1 000 000	-	1 000 000	30.9.2030
HEXAGON Retail s.r.o.	EUR	4 200 000	-	4 200 000	31.12.2031
TAM Properties BS, a.s.	EUR	1 163 641	-	1 163 641	30.6.2032
TAM Properties KA, a.s.	EUR	1 590 068	-	1 590 068	30.6.2032
TAM Properties ZA, a.s.	EUR	1 669 571	-	1 669 571	30.6.2032
TAM Properties MI, a.s.	EUR	4 294 359	-	4 294 359	30.9.2032
TAM Properties PP, a.s.	EUR	5 222 400	-	5 222 400	30.9.2032
TAM Properties VI., a.s.	EUR	1 000 000	-	1 000 000	31.5.2033
TAM Properties ZH, a.s.	EUR	450 000	-	450 000	31.5.2033
TAM Properties ZV, a.s.	EUR	1 868 500	-	1 868 500	30.6.2033
TAM Properties DT, a.s.	EUR	2 290 190	-	2 290 190	30.6.2033
TAM Properties NZ, a.s.	EUR	2 018 230	-	2 018 230	30.6.2033
TAM Properties ZH, a.s.	EUR	450 000	-	450 000	15.12.2028
Celkom			-	92 909 048	-

Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., Realitný Fond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam k 31. decembru 2022:

<i>Realitná spoločnosť</i>	<i>Mena</i>	<i>Istina v EUR</i>	<i>Úrok v EUR</i>	<i>Spolu v EUR</i>	<i>Splatnosť</i>
	EUR	1 900 000	-	1 900 000	31.12.2028
TAM Properties II., a.s.	EUR	7 350 000	-	7 350 000	31.12.2023
TAM Properties III., a.s.	EUR	5 270 000	-	3 952 500	30.6.2028
TAM Properties IV., a.s.	EUR	3 500 000	-	2 625 000	30.6.2031
TAM Properties V., a.s.	EUR	9 145 393	-	9 145 393	31.12.2031
TAM Properties V., a.s.	EUR	4 500 000	-	4 500 000	31.8.2026
TAM Properties VI., a.s.	EUR	23 000 000	-	23 000 000	31.12.2023
DCA Park, a.s.	EUR	4 275 021	-	3 206 266	30.6.2028
CBC Development, a.s.	EUR	31 000 000	-	31 000 000	10.3.2024
Property Skalica, a.s.	EUR	2 624 407	-	2 624 408	8.10.2024
TAM Properties ZE, a.s.	EUR	2 400 000	-	2 400 000	31.12.2028
TAM Properties VI, a.s.	EUR	9 000 000	-	9 000 000	29.3.2029
TAM Properties II, a.s.	EUR	3 400 000	-	3 400 000	29.3.2029
CBC Development, a.s.	EUR	9 100 000	-	9 100 000	29.3.2029
TAM Properties ZE, a.s.	EUR	730 000	-	730 000	29.3.2029
TAM Properties DS, a.s.	EUR	4 000 000	-	4 000 000	28.5.2029
DCA Park, a.s.	EUR	1 146 000	-	859 500	30.9.2030
Property Skalica, a.s.	EUR	586 522	-	586 522	30.9.2030
TAM Properties IV., a.s.	EUR	1 000 000	-	750 000	30.9.2030
TAM Properties V., a.s.	EUR	1 000 000	-	1 000 000	30.9.2030
CBC Development, a.s.	EUR	1 000 000	-	1 000 000	30.6.2031
HEXAGON Retail s.r.o.	EUR	4 200 000	-	4 200 000	31.12.2031
TAM Properties BS, a.s.	EUR	1 163 641	-	1 163 641	30.6.2032
TAM Properties KA, a.s.	EUR	1 590 068	-	1 590 068	30.6.2032
TAM Properties ZA, a.s.	EUR	1 669 571	-	1 669 571	30.6.2032
TAM Properties MI, a.s.	EUR	4 294 359	-	4 294 359	30.9.2032
TAM Properties PP, a.s.	EUR	5 222 400	-	5 222 400	30.9.2032
CBC Development, a.s.	EUR	1 000 000	-	1 000 000	21.12.2032
Celkom				141 269 628	-

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej a zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

<i>Číslo riadku</i>	<i>6. I. EUR Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	450 000	-
7.	Nad päť rokov	92 459 048	141 269 628
	Spolu	92 909 048	141 269 628

<i>Číslo riadku</i>	<i>6. II. EUR Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa zostatkovej doby splatnosti</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	2 624 408	30 350 000
5.	Do dvoch rokov	-	33 624 408
6.	Do piatich rokov	15 933 766	4 500 000
7.	Nad päť rokov	74 350 874	72 795 220
	Spolu	92 909 048	141 269 628

Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Cenné papiere (SA r. 7, r. 8)

Štruktúra portfólia majetkových cenných papierov podľa druhov k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

Číslo riadku	7.I. Podielové listy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	PL otvorených podielových fondov	29 902 994	10 427 816
1.1.	nezaložené	29 902 994	10 427 816
1.2.	založené v repoobchodoch	-	-
1.3.	založené	-	-
2.	PL ostatné	-	-
2.1.	nezaložené	-	-
2.2.	založené v repoobchodoch	-	-
2.3.	založené	-	-
	Spolu	29 902 994	10 427 816

Číslo riadku	7.II. Podielové listy podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	29 902 994	10 427 816
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	29 902 994	10 427 816

Položka „Podielové listy“ k 31. decembru 2023 predstavuje investície do podielových listov podielových fondov spravovaných správcovskou spoločnosťou v nasledovnej štruktúre:

Názov podielového fondu	Bežné účtovné obdobie	% z hodnoty položky „Podielové listy“
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond II. o.p.f.	29 902 994	100
Spolu	29 902 994	100

Položka „Podielové listy“ k 31. decembru 2022 predstavuje investície do podielových listov podielových fondov spravovaných správcovskou spoločnosťou v nasledovnej štruktúre:

Názov podielového fondu	Bežné účtovné obdobie	% z hodnoty položky „Podielové listy“
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond II. o.p.f.	10 427 816	100
Spolu	10 427 816	100

Štruktúra portfólia dlhopisov podľa meny k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

Číslo riadku	Dlhopisy oceňované RH podľa meny	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Dlhopisy EUR	19 178 629	19 554 137
	Spolu	19 178 629	19 554 137

Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Štruktúra portfólia dlhopisov podľa dohodnutej doby splatnosti k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

Číslo riadku	8.I.EUR Dlhopisy oceňované RH podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	15 077 366	10 819 730
7.	Nad päť rokov	4 101 263	8 734 407
	Spolu	19 178 629	19 554 137

Štruktúra portfólia dlhopisov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

Číslo riadku	8.II.EUR Dlhopisy oceňované RH podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	4 101 263	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	2 463 163
5.	Do dvoch rokov	10 941 790	6 271 244
6.	Do piatich rokov	4 135 576	10 819 730
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	19 178 629	19 554 137

Štruktúra portfólia dlhopisov podľa druhov k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

Číslo riadku	8.III.EUR Dlhopisy oceňované RH	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a.	bez kupónov	-	-
a.1.	nezaložené	-	-
a.2.	založené v repoobchodoch	-	-
a.3.	založené	-	-
b.	s kupónmi	19 178 629	19 554 137
b.1.	nezaložené	19 178 629	19 554 137
b.2.	založené v repoobchodoch	-	-
b.3.	založené	-	-
	Spolu	19 178 629	19 554 137

Krátkodobé pohľadávky voči bankám (SA r. 9)

Položku Krátkodobé pohľadávky voči bankám predstavujú zostatky na termínovaných vkladoch a ostatné pohľadávky Štruktúra položky k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 podľa dohodnutej doby splatnosti je nasledovná:

Číslo riadku	9. I. Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	4 500 000
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	25 229 002	-
4.	Do jedného roku	10 157 477	47 658 415
	Spolu	35 386 479	52 158 415

Tatra Asset Management, správ. spol., a s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Číslo riadku	9. I. EUR Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	4 500 000
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	25 229 002	-
4.	Do jedného roku	10 157 477	47 658 415
	Spolu	35 386 479	52 158 415

Štruktúra položky k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 podľa zostatkovej doby splatnosti je nasledovná:

Číslo riadku	9. II. Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	5 052 164	4 500 000
2.	Do troch mesiacov	15 122 696	-
3.	Do šiestich mesiacov	10 132 834	25 042 417
4.	Do jedného roku	5 078 785	22 615 998
	Spolu	35 386 479	52 158 415

Číslo riadku	9. II. EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	5 052 164	4 500 000
2.	Do troch mesiacov	15 122 696	-
3.	Do šiestich mesiacov	10 132 834	25 042 417
4.	Do jedného roku	5 078 785	22 615 998
	Spolu	35 386 479	52 158 415

Číslo riadku	9. III. Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	35 386 479	52 158 415
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	35 386 479	52 158 415

Číslo riadku	9. III. EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	35 386 479	52 158 415
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	35 386 479	52 158 415

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov (SA r .12)

Položku Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov predstavujú zostatky na bankových účtoch podielového fondu Štruktúra zostatkov na bankových účtoch k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

Číslo riadku	12. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	10 586 473	3 737 857
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	Medzisúččet - súvaha	10 586 473	3 737 857
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	10 586 473	3 737 857

Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Pre podielový fond je zriadený bežný účet vedený u depozitára, a to bežný účet vedený v EUR.

Závázky voči správcovskej spoločnosti (SP r. 5)

Zostatky na účtoch tejto položky priloženej súvahy k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 predstavujú záväzky v nasledovnej výške:

Číslo riadku	5. I. Závázky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závázky voči správcovskej spoločnosti – poplatky za správu	302 837	377 692
2.	Závázky voči správcovskej spoločnosti – poplatky súvisiace s vydávaním a vrátením podielových listov	479	473
	Spolu	303 316	378 165

Ostatné záväzky (SP r. 8)

Štruktúra ostatných záväzkov k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

Číslo riadku	8. I. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závázky voči podielnikom – nevyplatené výnosy z podiel listov	274	2 383 274
2.	Závázky z nezaradených platieb	-	525
3.	Závázky voči depozitárovi – depozitársky poplatok	41 856	52 201
4.	Daň vyberaná zrážkou – redemácie	10 244	2 579
5.	Iné záväzky	682 332	453 322
	Spolu	734 706	2 891 901

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 správcovská spoločnosť pre podielový fond neevidovala záväzky po lehote splatnosti.

Výnosy z úrokov (V r. 1)

Štruktúra úrokových výnosov za uvedené obdobia:

Číslo riadku	1.1. Úroky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	547 915	-
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady	1 270 386	184 344
4.	Dlhové cenné papiere	768 623	11 612
5.	Úroky z úverov poskytnutých realitným spoločnostiam	10 071 917	12 222 189
	Spolu	12 658 841	12 418 145

Položka dlhové cenné papiere predstavuje úrokové výnosy z dlhových cenných papierov (t. j. alikvotný úrokový výnos a prémie/diskonty, viď bližšie bod Popis spôsobov oceňovania majetku a záväzkov, metódach použitých pri určení reálnych hodnôt majetku a záväzkov, cudzích menách a kurzoch použitých na prepočet cudzej meny na euro).

Výnosy z podielových listov (V r. 3)

Štruktúra výnosov z podielových listov v členení podľa meny za uvedené obdobia:

Číslo riadku	2. Výnosy z podielových listov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Výnosy z podielových listov - EUR	285 181	247 697
	Spolu	285 181	247 697

Číslo riadku	2.EUR Výnosy z podielových listov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Otvorené podielové fondy	285 181	247 697
2.	Uzatvorené podielové fondy	-	-
3.	Špeciálne podielové fondy	-	-
4.	Špeciálne podielové fondy nehnuteľností	-	-
	Spolu	285 181	247 697

Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach (V r .4)

Štruktúra výnosov z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach za uvedené obdobia:

Číslo riadku	4 .Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	6 939 973	9 526 340
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	6 939 973	9 526 340

Správcovská spoločnosť precenila podiely v realitných spoločnostiach na základe stanovenia čistej hodnoty aktív realitných spoločností, pričom vychádzala najmä z účtovných závierok realitných spoločností a zo znaleckých posudkov k hodnote nehnuteľností v majetku realitnej spoločnosti.

Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi (V r. 6./b.)

Štruktúra položky podľa druhov cenných papierov za uvedené obdobia:

Číslo riadku	6.b. Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Akcie	-	-
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	(2 992)
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	171 963	(1 866 945)
4.	Podielové listy	1 475 178	838 393
	Spolu	1 647 141	(1 031 544)

Čistý zisk / strata z predaja iného majetku (V r. 8./d.)

Štruktúra položky podľa za uvedené obdobia:

Číslo riadku	8./d. Čistý zisk/strata z predaja iného majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Ostatné	298	13 751
	Spolu	298	13 751

Transakčné náklady (V r. h.)

Štruktúra položky za uvedené obdobia:

Číslo riadku	h. Transakčné náklady	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Transakčné náklady – operácie s cennými papiermi	(73 192)	(9 992)
2.	Transakčné náklady – derivátové operácie	-	-
	Spolu	(73 192)	(9 992)

Náklady na odplaty a provízie (V r. f)

Štruktúra položky za uvedené obdobia:

Číslo riadku	f. Náklady na odplaty a provízie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bankové poplatky	(14 718)	(2 064)
2.	Burzové poplatky	-	-
3.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	-	-
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	-	-
5.	Ostatné náklady*	(5 914 165)	(8 140 571)
	Spolu	(5 928 883)	(8 142 635)

* viz bližšie poznámka „Informácie o výnosoch z podielových listov“ v časti 2. B. „Použitie účtovné zásady a účtovné metódy“

2.F. Prehľad o iných aktívach a o iných pasívach

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 správcovská spoločnosť pre podielový fond neevidovala iné aktíva a iné pasíva.

2.G. Ostatné poznámky

Výpočet čistej hodnoty majetku v podielovom fonde

Činnosť podľa § 27 ods. 2 písm. b) bod 3 zákona o kolektívnom investovaní, tzn. určovanie hodnoty majetku v podielovom fonde a určenie hodnoty podielu správcovská spoločnosť zverila depozitárovi na základe zmluvy o zverení činností uzavretej medzi správcovskou spoločnosťou a depozitárom podľa ustanovení § 57 zákona o kolektívnom investovaní. Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa 1. júna 2012. Depozitár za účelom stanovenia čistej hodnoty majetku v podielovom fonde určuje reálnu hodnotu všetkých finančných nástrojov v majetku v podielovom fonde podľa štatútu, predajného prospektu a kľúčových informácií pre investorov podielového fondu a v súlade s právnymi predpismi (najmä zákon o kolektívnom investovaní, Opatrenie NBS z 8. novembra 2011 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). Reálnou cenou aktív sa rozumie trhová cena, a ak reálna cena neexistuje alebo ju nemožno zistiť, použije sa teoretická cena. Teoretickú cenu správcovská spoločnosť určuje kvalifikovaným odhadom ceny určeným s odbornou starostlivosťou definovaným spôsobom alebo algoritmom zisťovania alebo výpočtu, ktorý je opísaný vo vnútornom akte riadenia správcovskej spoločnosti tak, aby takto určená teoretická cena zodpovedala cene, ktorú možno v prípade predaja finančného nástroja dosiahnuť. Správcovská spoločnosť a depozitár podielového fondu sú presvedčení, že takto stanovená teoretická cena aktív je primeraná a dostatočne obozretná.

Tatra Asset Management, správ. spol., a s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Správcovská spoločnosť vypočítava čistú hodnotu majetku v podielovom fonde ku koncu roka na základe dostupných údajov v deň tohto výpočtu. Účtovná závierka podielového fondu zostavená ku koncu roka zachytáva skutočný stav majetku a záväzkov podielového fondu na konci roka. Vzhľadom na časový nesúlad medzi dňom výpočtu čistej hodnoty majetku v podielovom fonde k poslednému pracovnému dňu roka a dňom vyhotovenia účtovnej závierky podielového fondu k poslednému kalendárnemu dňu roka, môže existovať rozdiel v stanovení čistej hodnoty majetku podielového fondu k danému dátumu.

Tabuľka uvádza výpočet hodnoty podielu podielového listu k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 pre účely stanovenia čistej hodnoty majetku v podielovom fonde a podľa účtovníctva podielového fondu:

	Hodnota majetku v podielovom fonde pre výpočet hodnoty podielového listu	Hodnota podľa účtovníctva, účtovná závierka	Porovnanie
31. december 2023:			
Investície a peňažné prostriedky	296 073 259	294 138 025	(1 935 234)
Pohľadávky	55 775	35 522	(20 253)
Záväzky	(5 948 230)	(4 019 819)	1 928 411
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	290 180 804	290 153 728	(27 076)
Počet podielov*	8 273 808 791	8 273 789 546	(19 245)
Hodnota podielu podielového listu:	0,0351	0,0351	0,0000
31. december 2022:			
Investície a peňažné prostriedky	355 485 472	352 673 024	(2 812 448)
Pohľadávky	12 039	12 439	400
Záväzky	(3 933 227)	(3 370 366)	562 861
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	351 564 284	349 315 097	(2 249 187)
Počet podielov*	10 295 068 623	10 295 103 980	35 357
Hodnota podielu podielového listu:	0,0341	0,0339	(0,0002)

* Vyššie uvedená tabuľka uvádza počet podielov použitý pri výpočte čistej hodnoty majetku pre výpočet hodnoty podielového listu, ktorý zodpovedá počtu podielov, ktorý je známy ku dňu tohto výpočtu (t. j. počet podielov v obehu ku dňu 28. decembra 2023/29. decembra 2022) a počet podielov použitý pri výpočte hodnoty podľa účtovníctva predstavuje počet podielov vykázaný v účtovnej závierke v položke „Podielové listy“ (t. j. počet podielov ku dňu 31. decembra 2023/31. decembra 2022)

** rozdiel v hodnote majetku pre výpočet hodnoty podielového listu a hodnoty podľa účtovníctva vzniká z dôvodu časového nesúladu medzi dňom výpočtu čistej hodnoty majetku v podielovom fonde a dňom vyhotovenia účtovnej závierky s použitím precenenia podielov na základnom imaní v realitných spoločnostiach na základe auditovaných účtovných závierok realitných spoločností

Informácie o následných udalostiach

Od dátumu súvahy do dátumu zostavenia tejto účtovnej závierky nedošlo k žiadnym významným udalostiam, ktoré by ovplyvnili údaje uvedené v tejto účtovnej závierke.

Táto účtovná závierka bola zostavená dňa 16. apríla 2024 na adrese Tatra Asset Management, správ. spol., a s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, Slovenská republika.

Použitie skratky v tabuľkách (odkazy na príslušné riadky súvahy a výkazu ziskov a strát):

r. = číslo riadku
S = súvaha
V = výkaz ziskov a strát
SA = súvaha aktív
SP = súvaha pasív