



Tatra Asset Management, správ. spol., a.s.,
AP Realitný fond u.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., AP Realitný fond u.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 uzavretého podielového fondu Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., AP Realitný fond u.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., AP Realitný fond u.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

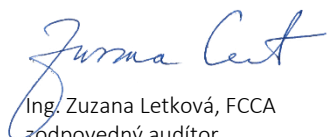
Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa 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

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

1. Finančné výkazy podielového fondu

ÚČ FOND

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

k 31. decembru 2023

LEI

3 1 5 7 0 0 5 4 U D 3 M 2 I 6 0 J E 9 6

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 2 7 0 4 8 3

Účtovná zvierka

riadna
 mimoriadna
 priebežná

schválená

od
do

Zostavená za obdobie

mesiac	rok
0 1	2 0 2 3
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
1 2	2 0 2 2
1 2	2 0 2 2

Priložené súčasti účtovnej zvierky

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

Obchodné meno (názov) správцovskej 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

A P R e a l i t n ý f o n d u . p . f .

Sídlo správцovskej 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

Schválené dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správцovskej spoločnosti:

Mgr. Marek Prokopec

Ing. Miloslav Mlynár

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.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 9)	56 018 214	57 378 256
1.	Dlhopisy oceňované umorovanou hodnotou	-	-
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	-	-
2.	Dlhopisy oceňované reálnou hodnotou	-	-
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	-	-
3.	Akcie a podiely v obchodných spoločnostiach	38 688 808	38 948 850
a)	obchodovateľné akcie	-	-
b)	neobchodovateľné akcie	38 688 808	38 948 850
c)	podiely v obchodných spoločnostiach, ktoré nemajú formu cenného papiera	-	-
d)	obstaranie neobchodovateľných akcií a podielov v obchodných spoločnostiach	-	-
4.	Podielové listy	-	-
a)	otvorených podielových fondov	-	-
b)	ostatné	-	-
5.	Krátkodobé pohľadávky	-	1 100 000
a)	krátkodobé vklady v bankách	-	1 100 000
b)	krátkodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	-	-
c)	iné	-	-
d)	obrátené repoobchody	-	-
6.	Dlhodobé pohľadávky	17 329 406	17 329 406
a)	dlhodobé vklady v bankách	-	-
b)	dlhodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	17 329 406	17 329 406
7.	Deriváty	-	-
8.	Drahé kovy	-	-
9.	Komodity	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 10 a 11)	2 524 672	1 223 906
10.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	1 581 089	162 375
11.	Ostatný majetok	943 583	1 061 531
	Aktíva spolu	58 542 886	58 602 162
Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	6 990 352	7 130 288
1.	Závazky voči bankám	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov/z ukončenia sporenia/ukončenia účasti	-	-
3.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	90 220	77 863
4.	Deriváty	-	-
5.	Repoobchody	-	-
6.	Závazky z vypožičania finančného majetku	-	-
7.	Závazky z vypožičania drahých kovov a komodít	-	-
8.	Ostatné záväzky	6 900 132	7 052 425
II.	Vlastné imanie	51 552 534	51 471 874
9.	Podielové listy/Dôchodkové jednotky/Doplňkové dôchodkové jednotky, z toho	51 552 534	51 471 874
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	80 660	4 446 874
	Pasíva spolu	58 542 886	58 602 162

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.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	658 040	367 687
1.1.	úroky	658 040	367 687
1.2./a.	výsledok zaistenia	-	-
1.3./b.	zníženie hodnoty príslušného majetku/zrušenie zníženia hodnoty príslušného majetku	-	-
2.	Výnosy z podielových listov	-	-
3.	Výnosy z dividend a z iných podielov na zisku	3 125 000	-
3.1.	dividendy a iné podiely na zisku	3 125 000	-
3.2.	výsledok zaistenia	-	-
4./c.	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	(229 628)	7 445 680
5./d.	Zisk/strata z operácií s devízami	-	-
6./e.	Zisk/strata z derivátov	-	-
7./f.	Zisk/strata s operáciami s drahými kovmi a komoditami	-	-
8./g.	Zisk/strata z operácií s iným majetkom	-	2
I.	Výnos z majetku vo fonde	3 553 412	7 813 369
h.	Transakčné náklady	(117 948)	(78 632)
i.	Bankové poplatky a iné poplatky	(2 100 033)	(2 500 066)
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	1 335 431	5 234 671
j.	Náklady na financovanie fondu	(137 378)	(81 478)
j.1.	náklady na úroky	(137 378)	(81 478)
j.2.	zisky/straty zo zaistenia úrokov	-	-
j.3.	náklady na dane a poplatky	-	-
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde	1 198 053	5 153 193
k.	Náklady na	(1 026 341)	(646 387)
k.1.	odplatu za správu fondu	(1 026 341)	(646 387)
k.2.	odplatu za zhodnotenie majetku v dôchodkovom fonde	-	-
l.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(87 239)	(54 943)
m.	Náklady na audit účtovnej závierky	(3 813)	(4 989)
A.	Zisk alebo strata za účtovné obdobie	80 660	4 446 874

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., AP Realitný fond u.p.f. (ďalej len „podielový fond“ alebo „fond“), je uzavretý špeciálny podielový fond kvalifikovaných investorov, ktorý nespĺňa požiadavky smernice Európskeho parlamentu a Rady 2009/65/ES z 13. júla 2009 o koordinácii zákonov, iných právnych predpisov a správnych opatrení týkajúcich sa podnikov kolektívneho investovania do prevoditeľných cenných papierov (PKIPCP) v platnom znení, vytvorený v súlade s ustanoveniami zákona 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 14. septembra 2021 zapísala Národná banka Slovenska (ďalej len „NBS“) podielový fond do zoznamu dohliadaných subjektov, pričom vydávanie podielových listov sa začalo 15. decembra 2021. Podielový fond bol vytvorený ako špeciálny podielový fond kvalifikovaných investorov vo forme uzavretého podielového fondu.

Štatút podielového fondu schválilo predstavenstvo správcovskej spoločnosti dňa 14. decembra 2021. Tento štatút nadobudol platnosť a účinnosť dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia NBS o udelení predchádzajúceho súhlasu na zmenu tohto štatútu zo dňa 13. decembra 2021. Rozhodnutie NBS č. sp.: NBS1-000-067-179, č.z.: 100-000-321-401 zo dňa 13. decembra 2021 o udelení predchádzajúceho súhlasu na zmenu štatútu fondu nadobudlo právoplatnosť dňa 13. decembra 2021. Vydávanie podielových listov sa začalo 15. decembra 2021.

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

Cieľom podielového fondu je najmä dosahovanie výnosu z realitných aktív a zhodnotenie fondu v EUR v odporúčanom investičnom horizonte (10 rokov).

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 minimálne 10 rokov a pri primeranej miere rizika zhodnotenie podielového fondu v EUR. Investície majetku v podielovom fonde do realitných aktív môžu predstavovať až 100 % hodnoty majetku v podielovom fonde. Majetková účasť podielového fondu v obchodnej spoločnosti (t.j. menovitá hodnota akcií alebo obchodný podiel nadobúdaný do majetku podielového fondu) môže predstavovať menej ako 100 % základného imania obchodnej spoločnosti.

Podielový fond je spravovaný kombináciou aktívnej a pasívnej stratégie. Aktívna stratégia sa zameriava na nadobúdanie, správu, zhodnotenie a predaj realitných aktív. Pasívna stratégia sa uplatňuje pri investovaní majetku v podielovom fonde do finančných nástrojov s úrokovým výnosom, pričom na účely štatútu podielového fondu sa pasívnou stratégiou rozumie stratégia nákupu finančného nástroja s cieľom jeho držania do splatnosti.

Podielový fond nemá stanovený benchmark. Podielový fond bol zriadený na dobu určitú, 10 rokov.

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

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

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 Kuštra

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, obsahom 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. 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.

2. Podiely v obchodných spoločnostiach, ktoré sú reprezentované neobchodovateľnými akciami

Podiely v obchodných spoločnostiach, ktoré sú reprezentované neobchodovateľnými akciami 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 obchodných spoločnostiach, ktoré sú reprezentované neobchodovateľnými akciami sú vykázané v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi“. Správcovská spoločnosť oceňuje podiely v obchodných spoločnostiach, ktoré sú reprezentované neobchodovateľnými akciami reálnou hodnotou, ktorá sa určí na základe stanovenia čistej hodnoty aktív obchodnej spoločnosti, pričom vychádza najmä z účtovnej závierky obchodnej spoločnosti a zo znaleckých posudkov k hodnote nehnuteľností v majetku obchodnej spoločnosti vypracovaných v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní.

Stanovenie hodnoty nehnuteľností v obchodnej spoločnosti

Hodnoty nehnuteľností, ktoré používa správcovská spoločnosť pri precenení podielov hodnôt obchodných spoločností pre účely ocenenia podielov realitného fondu v obchodných 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.

3. Poskytnuté /prijaté pôžičky

Pôžičky 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.

4. 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).

5. 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. 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

V súlade so záujmami podielnikov je možné prijať od depozitára, od inej banky so sídlom na území ktoréhokoľvek členského štátu Organizácie pre hospodársku spoluprácu a rozvoj alebo od inej právnickej osoby so sídlom na území ktoréhokoľvek členského štátu Organizácie pre hospodársku spoluprácu a rozvoj pôžičku alebo úver:

- v prospech majetku v podielovom fonde až do výšky 80 % hodnoty majetku v podielovom fonde;
- v prospech obchodnej spoločnosti až do výšky 80 % hodnoty nehnuteľnosti v majetku obchodnej spoločnosti v ktorej má podielový fond majetkovú účasť.

Účelom prijatia uvedených pôžičiek alebo úverov je napr. nadobudnutie nehnuteľnosti do majetku obchodnej spoločnosti, udržanie alebo zlepšenie jej stavu, refinancovanie už prijatého úveru alebo pôžičky, zabezpečenie plynulého vysporiadania obchodov s aktívami, do ktorých správcovská spoločnosť investuje peňažné prostriedky v podielovom fonde za účelom realizácie investičnej politiky podielového fondu alebo zabezpečenie plynulého vyplácania podielnikov podielového fondu.

V súlade so záujmami podielnikov je možné prijať od depozitára alebo inej banky so sídlom na území Slovenskej republiky hypotekárne úvery alebo úvery obdobného charakteru so splatnosťou, ktorá môže byť dlhšia ako jeden rok od vzniku práva čerpať úver alebo pôžičku:

- v prospech majetku v podielovom fonde až do výšky 80 % hodnoty majetku v podielovom fonde;
- v prospech obchodnej spoločnosti až do výšky 80 % hodnoty nehnuteľnosti v majetku obchodnej spoločnosti v ktorej má podielový fond majetkovú účasť.

Účelom prijatia uvedených hypotekárnych úverov alebo úverov obdobného charakteru je napr. nadobudnutie majetkovej účasti v obchodnej spoločnosti do majetku v podielovom fonde, nadobudnutie nehnuteľnosti do majetku obchodnej spoločnosti, udržanie alebo zlepšenie jej stavu, refinancovanie už prijatého úveru alebo pôžičky alebo plnenie záväzkov obchodnej spoločnosti.

- Informácie o výnosoch z podielových listov

Správcovská spoločnosť vypláca podielnikom podielového fondu výnosy z majetku v podielovom fonde ako dividendy (ďalej len „dividendy“), pravidelne za obdobie predchádzajúcich 12 kalendárnych mesiacov od 01.07. do 30.06. (ďalej len „obdobie na výplatu dividendy“), pričom za prvé obdobie na výplatu dividendy sa považuje obdobie trvajúce od dátumu ukončenia upisovacieho obdobia podielových listov podielového fondu do dátumu 30.06.2022.

Správcovská spoločnosť vypláca podielnikom podielového fondu dividendy vo výške minimálne 0 % a maximálne 100 % sumy vypočítanej nasledovne:

Dividenda = [(úrokové výnosy z úverov a pôžičiek v zmysle bodu 5.10. štatútu + výnosy z cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a vkladových účtov vyplatených v prospech majetku v podielovom fonde za príslušné obdobie na výplatu dividendy) – príslušné náklady podielového fondu za príslušné obdobie na výplatu dividendy.

Ak správcovská spoločnosť nerozhodne do konca mesiaca nasledujúceho po skončení príslušného obdobia na výplatu dividendy (t.j. do 31.07.), po dohode s depozitárom, o výplate nižšej výšky dividendy alebo nevyplatení dividendy za príslušné obdobie na výplatu dividendy, Správcovská spoločnosť vyplatí podielnikom podielového fondu 100 % dividendy. Správcovská spoločnosť sa tiež môže do konca mesiaca nasledujúceho po skončení príslušného obdobia na výplatu dividendy, po dohode s depozitárom, rozhodnúť o tom, že dividenda bude upravená o precenenie majetkových účastí v obchodných spoločnostiach a v takomto prípade zároveň správcovská spoločnosť rozhodne, v akom rozsahu bude precenenie majetkových účastí v obchodných spoločnostiach zohľadnené pri výplate dividendy. Výnosy z majetku v podielovom fonde, ktoré správcovská spoločnosť nevypláca ako dividendy, zahŕňa správcovská spoločnosť v súlade so zákonom priebežne denne do NAV, to znamená aj do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov podielového fondu. Nevyplatené Dividendy správcovská spoločnosť zahŕňa do NAV, 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.

- 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.

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.

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 nevykázala v súvahe podielového fondu položku „Závazky z vrátenia podielov“. V súlade so štatútom podielového fondu je správcovská spoločnosť povinná vyplatiť podielový list podielníkovi bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu podielových listov.

- Informácie o správcovských poplatkoch a o poplatkoch depozitárovi

Odplata správcovskej spoločnosti za jeden rok správy podielového fondu predstavuje najviac 2 % z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku v podielovom fonde. Aktuálna výška odplaty je uvedená v štatúte podielového fondu. Odplata správcovskej spoločnosti je zúčtovaná 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. 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 štatúte podielového fondu. Náklady za služby depozitára sa nachádzajú v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplatu za služby depozitára“.

- Informácie o zákonných požiadavkách

V súlade s ustanoveniami zákona o kolektívnom investovaní je správcovská spoločnosť pri spravovaní podielového fondu povinná dodržiavať pravidlá obmedzenia a rozloženia rizika 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. Podielový fond nemal k 31. decembru 2023 žiadnu priamu expozíciu na subjekty z Izraela.

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.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

		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
C. Prehľad o peňažných tokoch			
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	658 041	367 687
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	-	(92 166)
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(1 250 958)	(782 808)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	14 365	165 960
5.	Výnosy z dividend (+)	3 125 000	-
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	18 180 415	41 900 002
8.	Zmena stavu pohľadávok za finančné nástroje, drahé kovy a komodity (+/-)	117 948	(1 061 531)
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a komodít (-)	(17 050 000)	(74 503 170)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a komodít (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(2 221 795)	(2 583 688)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	(233 437)	236 766
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzkov na zrážkovú daň z príjmov (+)	-	-
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	1 339 579	(36 352 948)
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Zníženie/ zvýšenie istín poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	-	(17 237 235)
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	-	(17 237 235)
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
19.	Emitované podielové listy-preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov/príspevky účastníkov (+)	-	47 025 000
20.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátane PL (+/-)	-	-
21.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do fondu (+/-)	-	-
22.	Dedičstvá (-)	-	-
23.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
24.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	-	-
25.	Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	79 135	6 727 563
26.	Náklady na úroky za úvery (-)	-	-
27.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	79 135	53 752 563
IV.	Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	-	-
V.	Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov	1 418 714	162 380
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	162 375	(5)
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia	1 581 089	162 375

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	1 581 089	162 375
Vklady v bankách splatné do 24 hodín	-	-
Spolu	1 581 089	162 375

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.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:

Označenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	51 471 874	-
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	855	-
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	60 201,0222	-
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplňkových dôchodkových fondov	-	47 025 000
2.	Zisk alebo strata fondu	80 660	4 446 874
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	-	-
II.	Nárast/pokles čistého majetku	80 660	51 471 874
A.	Čistý majetok na konci obdobia	51 552 534	51 471 874
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	855	855
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	60 295,3614	60 201,0222

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	855	-
Predaj podielových listov	-	855
Redemácia podielových listov	-	-
Stav na konci obdobia	855	855

Nominálna hodnota jedného podielu je 0,100000 EUR.

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

Cenné papiere (SA r. 2,3)

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

Číslo riadku	3.b).I. Neobchodovateľné akcie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Neobchodovateľné akcie	38 688 808	38 948 850
1.1.	nezaložené	-	-
1.2.	založené	38 688 808	38 948 850

Neobchodovateľné akcie reprezentujú podiely podielového fondu na obchodnej spoločnosti Aupark a.s.

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

Neobchodovateľné akcie reprezentujú podiel podielového fondu v jednej obchodnej spoločnosti.

Číslo riadku	3.b).II. Neobchodovateľné akcie podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	38 688 808	38 948 850
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	38 688 808	38 948 850

Krátkodobé pohľadávky (SA r. 5)

Položku Krátkodobé pohľadávky predstavujú zostatky na termínovaných vkladoch a ostatných pohľadávkach.

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

Číslo riadku	5.I. Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	1 100 000
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	-	1 100 000

Číslo riadku	5.I. EUR Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	1 100 000
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	-	1 100 000

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

Číslo riadku	5.II. Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	1 100 000
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	-	1 100 000

Číslo riadku	5.II. EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	1 100 000
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	-	1 100 000

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

Číslo riadku	5.III.Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	-	1 100 000
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	-	1 100 000

Číslo riadku	5.III.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	-	1 100 000
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	-	1 100 000

Dlhodobé pohľadávky (SA r. 6)

Položku Dlhodobé pohľadávky predstavujú pohľadávky z poskytnutých úverov.

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

Číslo riadku	6.I. Dlhodobé pohľadávky 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	92 171	92 171
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	17 237 235	17 237 235
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	17 329 406	17 329 406

Číslo riadku	6.I.EUR Dlhodobé pohľadávky 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	92 171	92 171
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	17 237 235	17 237 235
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	17 329 406	17 329 406

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

Číslo riadku	6.II. Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej 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	92 171	92 171
5.	Do dvoch rokov	17 237 235	-
6.	Do piatich rokov	-	17 237 235
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	17 329 406	17 329 406

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

Číslo riadku	6.II.EUR Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej 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	92 171	92 171
5.	Do dvoch rokov	17 237 235	-
6.	Do piatich rokov	-	17 237 235
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	17 329 406	17 329 406

Číslo riadku	6.III. Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	17 329 406	17 329 406
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	17 329 406	17 329 406

Číslo riadku	6.III. EUR Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	17 329 406	17 329 406
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	17 329 406	17 329 406

Dlhodobé pohľadávky reprezentujú poskytnutú pôžičku obchodnej spoločnosti Aupark a.s.

Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov (SA r. 10)

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	10. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	1 581 089	162 375
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčtet - súvaha	1 581 089	162 375
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	1 581 089	162 375

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

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

Závazky voči správcovskej spoločnosti (SP r. 3)

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

Číslo riadku	3.I. Závazky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazky voči správcovskej spoločnosti – poplatky za správu	90 220	77 863
2.	Závazky voči správcovskej spoločnosti – poplatky súvisiace s vydávaním a vrátením podielových listov	-	-
	Spolu	90 220	77 863

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.	Závazky voči depozitárovi – depozitársky poplatok	7 669	6 618
2.	Iné záväzky, z toho:	6 892 463	7 045 807
	Prijaté úvery	6 889 134	6 809 041
	Spolu	6 900 132	7 052 425

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	38 066	-
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady v bankách	8 292	2 354
4.	Dlhové cenné papiere	-	-
5.	Pôžičky obchodným spoločnostiam	611 682	365 333
	Spolu	658 040	367 687

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).

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

Výnosy z dividend (V r. 3)

Štruktúra výnosov z dividend v členení podľa meny za uvedené obdobia:

Číslo riadku	3. Dividendy	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	3 125 000	-
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	3 125 000	-

Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi (V r. 4./c.)

Štruktúra položky podľa druhov cenných papierov za uvedené obdobia:

Číslo riadku	4./c. Zisk/strata z operácií s cennými papiermi	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Akcie	(229 628)	7 445 680
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	-	-
4.	Podielové listy	-	-
	Spolu	(229 628)	7 445 680

Položka „Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi“ predstavuje precenenie investícií do neobchodovateľných akcií, ktoré vyplývajú z precenenia čistej hodnoty aktív obchodnej spoločnosti, pričom správcovská spoločnosť vychádza najmä z účtovnej závierky obchodnej spoločnosti a zo znaleckých posudkov k hodnote nehnuteľností v majetku obchodnej spoločnosti.

Transakčné náklady (V r. h)

Štruktúra položky za uvedené obdobie:

Číslo riadku	h. Transakčné náklady	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Transakčné náklady – operácie s cennými papiermi	(117 948)	(78 632)
2.	Transakčné náklady – derivátové operácie	-	-
	Spolu	(117 948)	(78 632)

Bankové poplatky a iné poplatky (V r. i.)

Štruktúra položky za uvedené obdobie:

Číslo riadku	i. Bankové odplaty a poplatky a iné odplaty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bankové odplaty a poplatky	(33)	(66)
2.	Burzové doplaty a poplatky	-	-
3.	Odplaty obchodníkom s cennými papiermi	-	-
4.	Odplaty centrálnemu depozitárovi cenných papierov	-	-

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

	Spolu	(33)	(66)
--	--------------	-------------	-------------

V rámci položky výkazu ziskov a strát „Bankové a iné poplatky“ sú k 31. decembru 2023 vykázané aj náklady vo výške 2 100 000 EUR (k 31. decembru 2022: 2 500 000 EUR), viď bližšie poznámka „Informácie o výnosoch z podielových listov“ v časti 2.B. „Použité 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

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:

	<i>Hodnota majetku v podielovom fonde pre výpočet hodnoty podielového listu</i>	<i>Hodnota podľa účtovníctva, účtovná závierka</i>	<i>Porovnanie</i>
31. december 2023:			
Investície a peňažné prostriedky	60 054 103	58 542 886	(1 511 217)
Pohľadávky	4 758	-	(4 758)
Závázky	(6 979 955)	(6 990 352)	(10 397)
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	53 078 906	51 552 534	(1 526 372)
Počet podielov*	855	855	-
Hodnota podielu podielového listu**:	62 080,5918	60 295,3614	(1 785,2304)
31. december 2022:			
Investície a peňažné prostriedky	52 698 399	58 602 162	5 903 763
Pohľadávky	-	-	-
Závázky	(6 890 425)	(7 130 288)	(239 863)
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	45 807 974	51 471 874	5 663 900
Počet podielov*	855	855	-
Hodnota podielu podielového listu:	53 576,5778	60 201,0222	6 624,4444

* 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 v obchodných spoločnostiach na základe auditovaných účtovných závierok obchodných 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.

Použité 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*