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

Správa nezávislého audítora a účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024

Deloitte Audit s.r.o.
Pribinova 34
811 09 Bratislava
Slovenská republika

Tel: +421 2 582 49 111
deloitteSK@deloitteCE.com
www.deloitte.sk

Zapísaná v Obchodnom registri
Mestského súdu Bratislava III
Oddiel Sro, vložka č. 4444/B
IČO: 31 343 414
IČ pre DPH: SK2020325516

CC022DA517CD0C955F7D1F47CEDB350A

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond II. 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 II. o.p.f. (ďalej len „fond"), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2024, 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 2024 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, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite") týkajúcich sa nezávislosti a 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 II. 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 jednotlivo alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov, ktoré boli prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

Deloitte označuje jednu, resp. viacero spoločností spomedzi Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL"), jej globálnej siete členských firiem a ich pridružených subjektov (spoločne ďalej len „organizácia Deloitte"). DTTL (ďalej tiež len „Deloitte Global") a každá z jej členských firiem a pridružených subjektov predstavuje samostatný a nezávislý právny subjekt, ktorý nemôže zaťažovať povinnosťami alebo zaväzovať iné subjekty v rámci organizácie Deloitte vo vzťahu k tretím osobám. DTTL, každá z členských firiem DTTL a každý pridružený subjekt zodpovedá len za svoje úkony a opomenutia, a nie za úkony alebo opomenutia iných subjektov v rámci organizácie Deloitte. Samotná spoločnosť DTTL služby klientom neposkytuje. Viac informácií je dostupných na www.deloitte.com/sk/o-nas.

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 nesprávnosti 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 nesprávnosti 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 spochybniť 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 2025

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 FOND

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

k 31. decembru 2024

LEI
3 1 5 7 0 0 O A F M 9 7 2 U R 3 8 J 2 3

Daňové identifikačné číslo
2 0 2 0 2 7 0 4 8 3

Účtovná závierka

- [x] riadna
- [ ] mimoriadna
- [ ] priebežná

[ ] schválená

Zostavená za obdobie

	mesiac	rok
od	0 1	2 0 2 4
do	1 2	2 0 2 4

IČO
3 5 7 4 2 9 6 8

SK NACE
6 6 . 3 0 . 0

(*vyznačí sa* x)

Bezprostredne predchádzajúce obdobie

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

Priložené súčasti účtovnej závierky
Súvaha (ÚČ FOND 1-02), Výkaz ziskov a strát (ÚČ FOND 2-02), Poznámky (ÚČ FOND 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 I I . o . p . f .

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica
H o d ž o v o n á m e s t i e

Číslo
3

PSČ
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:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:
16. apríla 2025	Mgr. Marek Prokopec; Ing. Miloslav Mlynár
Schválené dňa:	

SÚVAHA
k 31. decembru 2024

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**)	**114 499 726**	**111 501 471**
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	95 616 827	93 905 694
a)	obchodovateľné akcie	-	-
b)	neobchodovateľné akcie	95 616 827	93 905 694
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	-	62 878
a)	krátkodobé vklady v bankách	-	-
b)	krátkodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	-	-
c)	iné	-	62 878
d)	obrátené repoobchody	-	-
6.	Dlhodobé pohľadávky	18 882 899	17 532 899
a)	dlhodobé vklady v bankách	-	-
b)	dlhodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	18 882 899	17 532 899
7.	Deriváty	-	-
8.	Drahé kovy	-	-
9.	Komodity	-	-
II.	**Neinvestičný majetok** (súčet položiek **10** a **11**)	**24 853 041**	**7 109 710**
10.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	24 853 041	7 109 710
11.	Ostatný majetok	-	-
	Aktíva spolu	**139 352 767**	**118 611 181**

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	**Pasíva**	x	x
I.	**Záväzky** (súčet položiek **1** až **8**)	**205 548**	**1 581 307**
1.	Záväzky voči bankám	-	-
2.	Záväzky z vrátenia podielov/z ukončenia sporenia/ukončenia účasti	-	-
3.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	161 061	144 173
4.	Deriváty	-	-
5.	Repoobchody	-	-
6.	Záväzky z vypožičania finančného majetku	-	-
7.	Záväzky z vypožičania drahých kovov a komodít	-	-
8.	Ostatné záväzky	44 487	1 437 134
II.	**Vlastné imanie**	**139 147 219**	**117 029 874**
9.	Podielové listy/Dôchodkové jednotky/Doplnkové dôchodkové jednotky, z toho	139 147 219	117 029 874
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	5 057 753	(1 312 749)
	Pasíva spolu	**139 352 767**	**118 611 181**

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
za 12 mesiacov roku 2024

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	1 284 631	1 090 183
1.1.	úroky	1 284 631	1 090 183
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	2 025 000	1 875 000
3.1.	dividendy a iné podiely na zisku	2 025 000	1 875 000
3.2.	výsledok zaistenia	-	-
4./c.	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	3 950 005	(2 256 999)
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	-	-
I.	**Výnos z majetku vo fonde**	**7 259 636**	**708 184**
h.	Transakčné náklady	(94 908)	(418 298)
i.	Bankové poplatky a iné poplatky	(149 298)	(243 639)
II.	**Čistý výnos z majetku vo fonde**	**7 015 430**	**46 247**
j.	Náklady na financovanie fondu	-	-
j.1.	náklady na úroky	-	-
j.2.	zisky/straty zo zaistenia úrokov	-	-
j.3.	náklady na dane a poplatky	-	-
III.	**Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde**	**7 015 430**	**46 247**
k.	Náklady na	(1 739 289)	(1 203 892)
k.1.	odplatu za správu fondu	(1 739 289)	(1 203 892)
k.2.	odplatu za zhodnotenie majetku v dôchodkovom fonde	-	-
l.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(211 199)	(146 187)
m.	Náklady na audit účtovnej závierky	(7 189)	(8 917)
A.	**Zisk alebo strata za účtovné obdobie**	**5 057 753**	**(1 312 749)**

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 II. o.p.f. (ďalej len „podielový fond" alebo „fond"), je otvorený podielový fond, ktorý spĺňa požiadavky právne záväzného aktu Európskej únie upravujúceho kolektívne investovanie, 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 12. februára 2021 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie Národnej banky Slovenska (ďalej len „NBS") č. sp.: NBS1-000-057-666 č.z.: 100-000-273-775 zo dňa 11. februára 2021 o udelení povolenia na spravovanie podielového fondu, pričom vydávanie podielových listov sa začalo 19. februára 2021. Podielový fond bol vytvorený ako špeciálny podielový fond kvalifikovaných investorov vo forme otvoreného podielového fondu.

Štatút podielového fondu schválilo predstavenstvo správcovskej spoločnosti dňa 2. februára 2021. Tento štatút nadobudol platnosť a účinnosť dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia NBS o povolení na vytvorenie podielového fondu. Rozhodnutie NBS č. sp.: NBS1-000-057-666 č.z.: 100-000-273-775 zo dňa 11. februára 2021 o povolení na spravovanie fondu nadobudlo právoplatnosť dňa 12. februára 2021. Vydávanie podielových listov sa začalo 19. februára 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 (7 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 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 v roku 2023 významne investoval peňažné prostriedky do nákupu akcií obchodných spoločností. V roku 2024 podielový fond nevykázal žiadne investície do nákupu akcií obchodných spoločností.

Podielový fond nemá stanovený benchmark. Podielový fond bol zriadený na dobu neurčitú.

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 2024:

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

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2024:

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

Zmeny v predstavenstve správcovskej spoločnosti počas roka 2024:
V priebehu uvedeného obdobia nenastali žiadne zmeny v zložení predstavenstva správcovskej spoločnosti.

Zmeny v dozornej rade správcovskej spoločnosti počas roka 2024:
V priebehu uvedeného obdobia nenastali žiadne zmeny v zložení dozornej rady správcovskej spoločnosti.

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 2024, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024, 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 2023, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

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

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.

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 prémiu/diskont. Prémia/diskont predstavuje rozdiel medzi obstarávacou cenou a nominálnou hodnotou dlhového cenného papiera.

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 trhová 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 2G. 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. 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.

3. 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 rozdiele 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 spoločností sú stanovené na základe znaleckých posudkov spracovanými nezávislými externými znalcami, aktuálnymi k dátumu zostavenia účtovnej závierky, v zmysle aktuálnych právnych predpisov. Znalecké posudky sú stanovené výnosovou metódou.

4. 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.

5. 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).

6. 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 2024 a k 31. decembru 2023 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 záujmami podielnikov 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 pôžičky alebo úvery:

- v prospech majetku vo fonde až do výšky 20 % 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 fondu.

Správcovská spoločnosť môže v súlade so záujmami podielnikov 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 50 % hodnoty majetku v podielovom fonde;
- v prospech obchodnej spoločnosti až do výšky 70 % 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*

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.

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 podielnika, 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 podielnikov na účte 56 „Podielové listy", pričom počiatočná hodnota podielov podielových listov podielnikov 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 podielnikov vykázané v položke „Podielové listy".

K 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 správcovská spoločnosť nevykázala v súvahe podielového fondu položku „Záväzky z vrátenia podielov". V súlade so štatútom podielového fondu je správcovská spoločnosť povinná vyplatiť podielový list podielnikovi bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu podielových listov.

- *Informácie o správcovských poplatkoch a o poplatkoch depozitárovi*

Správcovskej spoločnosti prináleží za správu podielového fondu v zmysle zákona o kolektívnom investovaní odplata. Podľa štatútu fondu odplata správcovskej spoločnosti za jeden rok správy podielového fondu predstavuje súčet základnej zložky odplaty vo výške najviac 2,0 % z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku v podielovom fonde. Správcovská spoločnosť má nárok aj na výkonnostný poplatok určený v závislosti od výkonnosti podielového fondu (ďalej len „výkonnostný poplatok"), pričom výška koeficientu pre výpočet výkonnostného poplatku predstavuje najviac 0,20. Aktuálna výška odplaty, výška koeficientu pre výpočet výkonnostného poplatku a referenčný výnos pre výpočet výkonnostného poplatku sú uvedené 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 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 2024 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 2024 žiadnu priamu expozíciu na subjekty z Izraela.

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 (+)	1 284 631	1 090 183
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	-	-
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(1 950 488)	(1 350 078)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	18 938	101 152
5.	Výnosy z dividend (+)	2 025 000	1 875 000
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	-	267 947 735
8.	Zmena stavu pohľadávok za finančné nástroje, drahé kovy a komodity (+/-)	62 878	111 055
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a komodít (-)	-	(326 717 044)
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a komodít (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(251 395)	(670 854)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	(1 394 697)	1 375 659
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	-	-
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(205 133)	(56 237 192)
x	**Peňažný tok z investičnej činnosti**	x	x
16.	Zníženie/ zvýšenie istín poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	888 872	(3 337 500)
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	888 872	(3 337 500)
x	**Peňažný tok z finančnej činnosti**	x	x
19.	Emitované podielové listy-preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov/príspevky účastníkov (+)	24 982 000	68 250 000
20.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(7 922 408)	(1 800 000)
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 (+/-)	-	-
26.	Náklady na úroky za úvery (-)	-	-
27.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	17 059 592	66 450 000
IV.	**Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene**	-	-
V.	**Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov**	**17 743 331**	**6 875 308**
VI.	**Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia**	**7 109 710**	**234 403**
VII.	**Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia**	**24 853 041**	**7 109 710**

Štruktúra peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023:

	Bežné účtovné obdobie	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
Peňažné prostriedky splatné na požiadanie	24 853 041	7 109 710
Vklady v bankách splatné do 24 hodín	-	-
Spolu	**24 853 041**	**7 109 710**

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

Zhrnutie pohybov čistého majetku podielového fondu k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023:

Označenie	Položka	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
a	b	1	2
I.	**Čistý majetok na začiatku obdobia**	**117 029 874**	**51 892 623**
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplnkových dôchodkových jednotiek	1 011 671 181	443 048 767
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	0,1157	0,1171
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplnkových dôchodkových fondov	24 982 000	68 250 000
2.	Zisk alebo strata fondu	5 057 753	(1 312 749)
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 doplnkové dôchodkové jednotky	(7 922 408)	(1 800 000)
II.	**Nárast/pokles čistého majetku**	**22 117 345**	**65 137 251**
A.	**Čistý majetok na konci obdobia**	**139 147 219**	**117 029 874**
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplnkových dôchodkových jednotiek	1 155 237 915	1 011 671 181
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	0,1204	0,1157

Pohyby počtu vydaných a redemovaných podielových listov k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023:

	Bežné účtovné obdobie	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
Stav na začiatku obdobia	1 011 671 181	443 048 767
Predaj podielových listov	210 747 015	583 682 655
Redemácia podielových listov	(67 180 281)	(15 060 241)
Stav na konci obdobia	**1 155 237 915**	**1 011 671 181**

-

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 2024 a k 31. decembru 2023:

Číslo riadku	*3.b).I. Neobchodovateľné akcie*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Neobchodovateľné akcie	95 616 827	93 905 694
1.1.	nezaložené	-	-
1.2.	založené	95 616 827	93 905 694

Neobchodovateľné akcie reprezentujú podiely podielového fondu v obchodných spoločnostiach.

Číslo riadku	*3.b).II. Neobchodovateľné akcie podľa mien, v ktorých sú ocenené*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	EUR	95 616 827	93 905 694
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	**95 616 827**	**93 905 694**

Štruktúra neobchodovateľných akcií v portfóliu majetku v podielovom fonde k 31. decembru 2024:

Spoločnosť	*IČO*	*Mena*	*Počet akcií*	*Menovitá hodnota akcie*	*Hodnota podielu v spoločnosti k 31. decembru 2024*
TAM Properties II., a.s.	36 846 180	EUR	25	3 154 EUR	2 911 929
TAM Properties III., a. s.	43 851 169	EUR	25	57 502 EUR	1 137 099
TAM Properties IV., a.s.	36 771 783	EUR	25	250 EUR	496 983
CBC Development a.s.	35 886 811	EUR	40	5 245 EUR	13 589 447
DCA park, a.s.	36 706 060	EUR	25	47 000 EUR	2 338 041
TAM Properties ZH a.s.	54 071 658	EUR	25	250 EUR	1 482 215
AUPARK a. s.	47 240 377	EUR	1 128 750	1 EUR	22 280 961
Digital Park I, a.s.	51 009 871	EUR	33	50 000 EUR	4 736 919
Digital Park II, a.s.	51 009 773	EUR	33	50 000 EUR	29 552 522
SKY PARK OFFICES a.s.	50 746 529	EUR	33	50 000 EUR	17 090 711
Neobchodovateľné akcie (SA r. 3b)					**95 616 827**

* Bližšie informácie o investíciách po súvahovom dni sú uvedené v bode „Informácie o následných udalostiach".

Štruktúra neobchodovateľných akcií v portfóliu majetku v podielovom fonde k 31. decembru 2023:

Spoločnosť	*IČO*	*Mena*	*Počet akcií*	*Menovitá hodnota akcie*	*Hodnota podielu v spoločnosti k 31. decembru 2023*
TAM Properties II., a.s.	36 846 180	EUR	25	3 154 EUR	2 679 962
TAM Properties III., a. s.	43 851 169	EUR	25	57 502 EUR	1 084 998
TAM Properties IV., a.s.	36 771 783	EUR	25	250 EUR	407 496
CBC Development a.s.	35 886 811	EUR	40	5 245 EUR	12 598 582
DCA park, a.s.	36 706 060	EUR	25	47 000 EUR	2 239 773
TAM Properties ZH a.s.	54 071 658	EUR	25	250 EUR	3 016 897
AUPARK a. s.	47 240 377	EUR	1 128 750	1 EUR	23 213 285
Digital Park I, a.s.	51 009 871	EUR	33	50 000 EUR	4 590 727
Digital Park II, a.s.	51 009 773	EUR	33	50 000 EUR	27 885 304
SKY PARK OFFICES a.s.	50 746 529	EUR	33	50 000 EUR	16 188 670
Neobchodovateľné akcie (SA r. 3b)					**93 905 694**

Krátkodobé pohľadávky (SA r. 5)

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

Štruktúra položky k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 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	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	62 878
	Spolu	**-**	**62 878**

Číslo riadku	***5.I. EUR Krátkodobé 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	-	62 878
	Spolu	**-**	**62 878**

Štruktúra položky k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 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	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	62 878
	Spolu	**-**	**62 878**

Číslo riadku	***5.II. EUR Krátkodobé 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	-	62 878
	Spolu	**-**	**62 878**

Číslo riadku	***5.III.Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty***	***Bežné účtovné obdobie***	***Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie***
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	-	62 878
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	-	62 878

Číslo riadku	***5.III.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty***	***Bežné účtovné obdobie***	***Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie***
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	-	62 878
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	-	62 878

Dlhodobé pohľadávky (SA r. 6)

Položku Dlhodobé pohľadávky predstavujú pohľadávky z poskytnutých úverov.

Štruktúra položky k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 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	-	1 892 803
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	10 397 644	10 492 341
7.	Nad päť rokov	8 485 255	5 147 755
	Spolu	**18 882 899**	**17 532 899**

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	-	1 892 803
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	10 397 644	10 492 341
7.	Nad päť rokov	8 485 255	5 147 755
	Spolu	**18 882 899**	**17 532 899**

Štruktúra položky k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 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	10 342 341	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	55 303	55 303
5.	Do dvoch rokov	-	10 342 341
6.	Do piatich rokov	3 711 255	3 011 255
7.	Nad päť rokov	4 774 000	4 124 000
	Spolu	**18 882 899**	**17 532 899**

Číslo riadku	*6.II.EUR Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Do jedného mesiaca	10 342 341	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	55 303	55 303
5.	Do dvoch rokov	-	10 342 341
6.	Do piatich rokov	3 711 255	3 011 255
7.	Nad päť rokov	4 774 000	4 124 000
	Spolu	**18 882 899**	**17 532 899**

Číslo riadku	*6.III. Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	18 882 899	17 532 899
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	**18 882 899**	**17 532 899**

Číslo riadku	*6.III. EUR Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	18 882 899	17 532 899
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	**18 882 899**	**17 532 899**

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 2024 a k 31. decembru 2023:

Číslo riadku	*10. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Bežné účty	24 853 041	7 109 710
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	Medzisúčet - súvaha	24 853 041	7 109 710
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	**24 853 041**	**7 109 710**

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

Záväzky voči správcovskej spoločnosti (SP r. 3)

Zostatky na účtoch tejto položky priloženej súvahy k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 predstavujú záväzky v nasledovnej výške:

Číslo riadku	*3.I. Záväzky voči správcovskej spoločnosti*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti – poplatky za správu	161 061	144 173
2.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti – poplatky súvisiace s vydávaním a vrátením podielových listov	-	-
	Spolu	**161 061**	**144 173**

Ostatné záväzky (SP r. 8)

Štruktúra ostatných záväzkov k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023:

Číslo riadku	*8.I. Ostatné záväzky*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Záväzky voči depozitárovi – depozitársky poplatok	19 557	17 507
2.	Daň vyberaná zrážkou – redemácie	-	-
3.	Iné záväzky, z toho:	24 930	1 419 627
	rezervy na budúce záväzky*	-	1 407 270
	Spolu	**44 487**	**1 437 134**

**rezervy na budúce záväzky predstavujú najmä rezervy súvisiace s obstaraním investícií do neobchodovateľných akcií*

K 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 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	338 426	142 054
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady v bankách	15 867	24 701
4.	Dlhové cenné papiere	-	-
5.	Pôžičky obchodným spoločnostiam	930 338	923 428
	Spolu	**1 284 631**	**1 090 183**

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	2 025 000	1 875 000
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	**2 025 000**	**1 875 000**

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	3 950 005	(2 256 999)
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	-	-
4.	Podielové listy	-	-
	Spolu	**3 950 005**	**(2 256 999)**

Položka „Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi" predstavuje precenenie investícií do neobchodovateľných akcií, ktoré vyplývajú z precenenia čistej hodnoty aktív obchodných spoločností, pričom správcovská spoločnosť vychádza najmä z účtovných závierok obchodných spoločností a zo znaleckých posudkov k hodnote nehnuteľností v majetku obchodných spoločností.

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	(94 908)	(418 298)
2.	Transakčné náklady – derivátové operácie	-	-
	Spolu	**(94 908)**	**(418 298)**

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	(216)	(448)
2.	Burzové doplaty a poplatky	-	-
3.	Odplaty obchodníkom s cennými papiermi	-	-
4.	Odplaty centrálnemu depozitárovi cenných papierov	-	-
	Spolu	**(216)**	**(448)**

V rámci položky výkazu ziskov a strát „Bankové a iné poplatky" sú za rok 2024 vykázané aj iné poplatky vo výške 149 082 EUR a za rok 2023 vo výške 243 191 EUR.

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

K 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 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 2024 a k 31. decembru 2023 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 2024:			
Investície a peňažné prostriedky	138 098 786	139 352 767	1 253 981
Pohľadávky	-	-	-
Záväzky	(198 036)	(205 548)	(7 512)
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	137 900 750	139 147 219	1 246 469
Počet podielov*	1 155 237 915	1 155 237 915	-
Hodnota podielu podielového listu**:	**0,1194**	**0,1204**	**(0,001)**
31. december 2023:			
Investície a peňažné prostriedky	122 992 649	118 548 303	(4 444 346)
Pohľadávky	21 163	62 878	41 715
Záväzky	(1 646 215)	(1 581 307)	64 908
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	121 367 597	117 029 874	(4 337 723)
Počet podielov*	1 011 671 181	1 011 671 181	-
Hodnota podielu podielového listu**:	**0,1200**	**0,1157**	**(0,0043)**

** 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 30. decembra 2024/28. decembra 2023) 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 2024/31. decembra 2023)*

*** 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

Tatra Asset Management, správ. spol.,a..s., RealitnýFond II. o.p.f. nadobudol dňa 3. januára 2025 dodatočných 7% majetkových účastí na spoločnostiach Digital Park I, a.s., Digital Park II, a.s. a SKY PARK OFFICES a.s.

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

Táto účtovná závierka bola zostavená dňa 16. apríla 2025 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