



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

Správa nezávislého audítora a účtovná
závierka za obdobie od 1. januára 2016
do 31. decembra 2016

OBSAH

Správa nezávislého audítora	3
1. Finančné výkazy podielového fondu	5
2. Poznámky k účtovnej závierke podielového fondu.....	8
2.A. Všeobecné informácie o podielovom fonde.....	8
<i>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</i>	8
<i>Účel a investičná stratégia podielového fondu</i>	8
<i>Obchodné meno správcovskej spoločnosti, ktorá spravuje podielový fond, priamej materskej spoločnosti správcovskej spoločnosti a obchodné meno materskej spoločnosti celej skupiny</i>	8
2.B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy	10
<i>Princíp zobrazenia a nepretržité trvanie podielového fondu</i>	10
<i>Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach použitých pri zostavovaní účtovnej závierky</i>	10
<i>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</i>	10
<i>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</i>	10
<i>Určenie dňa uskutočnenia účtovného prípadu</i>	12
<i>Zásady a postupy identifikácie majetku so zníženou hodnotou, najmä pohľadávok</i>	12
<i>Zásady a postupy výpočtu výšky zníženia hodnoty majetku a rezerv</i>	12
<i>Doplňujúce informácie</i>	12
2.C. Prehľad o peňažných tokoch.....	14
2.D. Prehľad o zmenách v čistom majetku podielového fondu	15
2.E. Poznámky k položkám súvahy a k položkám výkazu ziskov a strát	16
<i>Podiely v realitných spoločnostiach (SA r. 2)</i>	16
<i>Pohľadávky voči realitným spoločnostiam (SA r. 6)</i>	17
<i>Cenné papiere (SA r. 8)</i>	18
<i>Krátkodobé pohľadávky voči bankám (SA r. 9)</i>	19
<i>Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov (SA r. 12)</i>	20
<i>Záväzky voči správcovskej spoločnosti (SP r. 5)</i>	21
<i>Ostatné záväzky (SP r. 8)</i>	21
<i>Výnosy z úrokov (V r. 1)</i>	21
<i>Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach (V r. 4)</i>	22
<i>Čistý zisk alebo strata z devíz (V r. 7. /c.)</i>	22
<i>Čistý zisk / strata z predaja iného majetku (V r. 8./d.)</i>	22
<i>Náklady na odplaty a provízie (V r. f)</i>	23
2.F. Prehľad o iných aktívach a o iných pasívach	23
2.G. Ostatné poznámky	23
<i>Výpočet čistej hodnoty majetku v podielovom fonde</i>	23
<i>Informácie o riadení rizík</i>	24
<i>Informácie o následných udalostiach</i>	26

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

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky otvoreného podielového fondu Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f. (ďalej len „fond“), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2016, 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 2016 a výsledky 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 auditorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

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

Zodpovednosť štatutárneho orgánu 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 nesprávosti, 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.

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 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 spoločnosti 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 spoločnosť 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.

Bratislava 22. marca 2017


Deloitte Audit s.r.o.
Licencia SKAu č. 014


Ing. Peter Longauer, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia UDVA č. 1136

1. Finančné výkazy podielového fondu

ÚČ FONDNEH

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

k 31. decembru 2016

LEI

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

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 2 7 0 4 8 3

Účtovná závierka

☒ riadna
☐ mimoriadna
☐ priebežná

☐ schválená

od
do

Zostavená za obdobie

mesiac	rok
0 1	2 0 1 6
1 2	2 0 1 6

IČO

3 5 7 4 2 9 6 8

SK NACE

6 6 . 3 0 . 0

(vyznačí sa ☒)

**Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie**

mesiac	rok
0 1	2 0 1 5
1 2	2 0 1 5

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) 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

R e a l i t n ý F o n d o . p . f .

Sídlo správцovskej 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

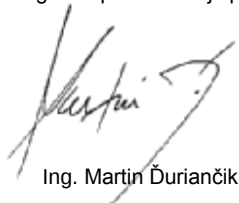
Faxové číslo

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: 22. marca 2017	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správцovskej spoločnosti:  Mgr. Marek Prokopec
Schválené dňa:	


 Ing. Martin Ďuriančík

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	1	2
x	Aktíva	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	225 909 335	221 646 063
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	89 286 283	84 304 543
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	99 864 821	94 744 428
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	99 864 821	94 744 428
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	-	-
8.	Dlhopisy	20 600 000	20 600 000
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	20 600 000	20 600 000
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	16 158 231	21 997 092
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	29 176 527	24 868 556
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	28 176 527	24 868 556
13.	Ostatný majetok	1 000 000	-
	Aktíva spolu	255 085 862	246 514 619
Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Záväzky (súčet položiek 1 až 8)	13 139 271	6 274 278
1.	Krátkodobé úvery	-	-
2.	Záväzky z vrátenia podielov	10 759 537	3 789 826
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	279 999	263 103
6.	Záväzky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	2 099 735	2 221 349
II.	Vlastné imanie	241 946 591	240 240 341
9.	Podielové listy, z toho	241 946 591	240 240 341
a)	fondy z ocenenia	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	293 082	(12 265 890)
	Pasíva spolu	255 085 862	246 514 619

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	12 291 852	12 107 223
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	12 291 852	12 107 223
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	-	-
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	(318 260)	(9 465 027)
5.	Výnosy z predaja nehnuteľností	-	-
a.	Náklady na predané nehnuteľnosti	-	-
6./b.	Zisk alebo strata z cenných papierov	-	-
7./c.	Čistý zisk alebo strata z devíz	(4)	9
8./d.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	305	321
I.	Výnos z majetku vo fonde	11 973 893	2 642 526
e.	Transakčné náklady	-	-
f.	Náklady na odplaty a provízie	(7 909 704)	(11 114 181)
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	4 064 189	(8 471 655)
g.	Náklady na financovanie fondu	-	-
g.1.	náklady na úroky	-	-
g.2.	výsledok zaistenia úrokov	-	-
g.3.	náklady na dane a poplatky	-	-
III.	Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde	4 064 189	(8 471 655)
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(623 771)	(674 958)
i.	Náklady na odplatu za správu fondu	(3 134 051)	(3 103 936)
j.	Náklady na audit účtovnej závierky	(13 285)	(15 341)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	293 082	(12 265 890)

2. Poznámky k účtovnej závierke podielového fondu

2.A. Všeobecné informácie o podielovom fonde

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

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

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

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

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

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

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

Účel a investičná stratégia podielového fondu

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

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

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

Obchodné meno správcovskej spoločnosti, ktorá spravuje podielový fond:

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

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Správcovská spoločnosť je súčasťou nasledovného finančného konsolidovaného celku:

	Hlavná materská spoločnosť
Meno:	Raiffeisen Landesbanken Holding GmbH
Sídlo:	Friedrich Wilhelm Raiffeisen Platz 1
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 Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 71/B (ďalej len „depozitár“).

Členovia predstavenstva správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2016:

Predstavenstvo	
Predseda:	Ing. Michal Kuštra
Prvý podpredseda:	Mgr. Marek Prokopec
Podpredseda:	Ing. Martin Ďuriančík

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2016:

Dozorná rada	
	Mgr. Michal Liday
	Ing. Mária Bilčíková, PhD.
	Fabian Stenzel

Zmeny v predstavenstve správcovskej spoločnosti počas roka 2016:

V priebehu roka 2016 nastali nasledujúce zmeny v zložení predstavenstva správcovskej spoločnosti:

Ing. Miloslav Mlynár – ukončenie funkcie prvého podpredsedu predstavenstva 19. októbra 2016

Mgr. Marek Prokopec – vznik funkcie prvého podpredsedu predstavenstva 20. októbra 2016

Zmeny v dozornej rade správcovskej spoločnosti počas roka 2016:

V priebehu roka 2016 nastali nasledujúce zmeny v zložení dozornej rady správcovskej spoločnosti:

Ing. Miroslav Uličný - ukončenie funkcie člena dozornej rady 10. októbra 2016

Ing. Peter Matúš – ukončenie funkcie člena dozornej rady 10. októbra 2016

Ferenc Berszán, MBA – ukončenie funkcie člena dozornej rady 10. októbra 2016

Mag. Rainer Schnabl – ukončenie funkcie člena dozornej rady 10. októbra 2016

Mag. Bernhard Henhappel – ukončenie funkcie člena dozornej rady 10. októbra 2016

Ing. Mária Bilčíková, PhD. – vznik funkcie člena dozornej rady 11. októbra 2016

Fabian Stenzel - vznik funkcie člena dozornej rady 11. októbra 2016

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 2016, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za účtovné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016, 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 2015, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za účtovné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015.

Túto účtovnú závierku pripravilo predstavenstvo správcovskej spoločnosti. Táto účtovná závierka bola vyhotovená na základe predpokladu, že podielový fond bude pokračovať vo svojej činnosti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Cenné papiere

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

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

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

Cenné papiere sú ku dňu zostavenia účtovnej závierky ocenené podľa trhovej hodnoty. V prípade cenných papierov, pri ktorých neexistuje referenčná tržová 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. Krátkodobé/dlhodobé pohľadávky voči bankám

Pohľadávky voči bankám predstavujú zostatky vkladových/termínovaných účtov v bankách so splatnosťou nad 24 hodín (krátkodobých a dlhodobých) a sú účtované v akumulovanej hodnote t. j. v cene použitej pri prvotnom ocenení, ktorá sa zvyšuje o dosahovaný, časovo rozlíšený úrok. V prípade sporných pohľadávok je vytvorená opravná položka. K 31. decembru 2016 ani k 31. decembru 2015 správcovská spoločnosť za podielový fond nevykázala žiadnu tvorbu opravných položiek k pohľadávkam voči bankám.

3. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

Peňažné prostriedky predstavujú peňažné prostriedky v banke splatné na požiadanie. Ekvivalenty peňažných prostriedkov predstavujú najmä práva spojené s vkladom v bankách so splatnosťou do 24 hodín, úvery poskytnuté bankám na jeden deň, štátne pokladničné poukážky a pokladničné poukážky NBS s dohodnutou dobou splatnosti do troch mesiacov. K dátumu účtovnej závierky správcovská spoločnosť v rámci tejto položky vykázala vklady na bežných účtoch vedených u depozitára.

4. Podiely v realitných spoločnostiach

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

Stanovenie hodnoty nehnuteľností v realitnej spoločnosti

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

5. Pôžičky poskytnuté realitným spoločnostiam

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

6. Ostatné aktíva a ostatné pasíva

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

7. Informácie o spôsobe prepočtov cudzej meny na euro

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

Určenie dňa uskutočnenia účtovného prípadu

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

Zásady a postupy identifikácie majetku so zníženou hodnotou, najmä pohľadávok

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

Zásady a postupy výpočtu výšky zníženia hodnoty majetku a rezerv

Správcovská spoločnosť v prípade potreby vytvára a používa na majetok v podielovom fonde opravné položky na základe diskontovaných budúcich očakávaných peňažných tokov. V prípade potreby správcovská spoločnosť vytvára rezervy. K 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 správcovská spoločnosť za podielový fond nevykázala žiadnu tvorbu a použitie rezerv a opravných položiek.

Doplňujúce informácie

- Informácie o prijatých úveroch

Správcovská spoločnosť môže v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní v prospech majetku v podielovom fonde prijať úver alebo pôžičku so splatnosťou do jedného roka, a to do výšky 20 % hodnoty majetku v podielovom fonde, ak zákon o kolektívnom investovaní neustanovuje inak. Správcovská spoločnosť môže na účely nadobudnutia nehnuteľností do majetku v podielovom fonde alebo udržiavania, alebo zlepšenia jej stavu prijať v prospech majetku v podielovom fonde hypotekárne úvery alebo úvery obdobného charakteru. Hypotekárne úvery alebo úvery obdobného charakteru prijaté v prospech majetku v podielovom fonde alebo realitnou spoločnosťou, v ktorej má podielový fond majetkovú účasť, nesmú presiahnuť 70 % hodnoty tejto nehnuteľnosti. Správcovská spoločnosť k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 neprijala v prospech majetku v podielovom fonde žiadny z vyššie spomenutých úverov.

- Informácie o výnosoch z podielových listov

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

- 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. 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 2016 a k 31. decembru 2015 správcovská spoločnosť vykázala položku záväzky z vrátenia podielov. V súlade so štatútom podielového fondu je správcovská spoločnosť povinná redemovať podielníkovi podielový list bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu podielových listov za aktuálnu cenu podielového listu platnú k rozhodujúcemu dňu, okrem prípadov uvedených v zákone o kolektívnom investovaní alebo ak štatút podielového listu nestanovuje inak. Správcovská spoločnosť nie je povinná redemovať podielové listy podielového fondu ani prijať pokyn na redemáciu podielových listov v období prvých troch rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o udelení povolenia na vytvorenie podielového fondu. Pri pokyne na redemáciu podielových listov podanom podielnikom po uplynutí lehoty podľa predchádzajúcej vety správcovská spoločnosť môže predĺžiť lehotu na redemáciu najdlhšie na 12 mesiacov v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní.

- Informácie o správcovských poplatkoch a o poplatkoch depozitárovi

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

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

- Informácie o zákonných požiadavkách

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

2.C. Prehľad o peňažných tokoch

	C. Prehľad o peňažných tokoch	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	12 291 852	12 107 223
2.	Pohľadávky z úrokov, odplát a provízií (-)	11 210	31 397
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(3 757 823)	(3 778 895)
4.	Závazky z úrokov, odplát a provízií (+)	(2 855)	(48 939)
5.	Výnosy z dividend (+)	-	-
6.	Pohľadávky za dividendy (-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	212 466 729	199 851 402
8.	Pohľadávky za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (-)	(1 000 000)	4 969
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(211 938 773)	(187 466 190)
10.	Závazky na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(7 922 989)	(11 114 181)
13.	Závazky voči dodávateľom (+)	(1 913)	(661 369)
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Závazok na zrážkovú daň z príjmov (+)	-	-
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	145 438	8 925 417
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	-	-
17.	Závazky z obstarania nehnuteľností (+)	-	-
18.	Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)	-	-
19.	Pohľadávky na dividendy z realitných spoločností (-)	-	-
20.	Zníženie/ zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	(5 120 392)	325 000
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	(5 120 392)	325 000
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované podielové listy-preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov (+)	28 878 531	8 903 913
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(27 465 363)	(9 088 992)
23.	Závazky z výstupov z fondov a záväzky za vrátené PL/ pohľadávky z prestupov do (+/-)	6 868 760	1 149 112
24.	Dedičstvá (-)	-	-
25.	Závazky na výplatu dedičstiev (+)	-	-
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	1 000	(115)
27.	Zvýšenie/zníženie prijatých dlhodobých úverov (+/-)	-	-
28.	Náklady na dlhodobé úroky (-)	-	-
29.	Závazky za úroky za dlhodobé úroky (+)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	8 282 928	963 918
IV.	Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	(3)	9
V.	Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov	3 307 971	10 214 344
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	24 868 556	14 654 212
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia	28 176 527	24 868 556

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Štruktúra peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015:

	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Peňažné prostriedky splatné na požiadanie	28 176 527	24 868 556
Vklady v bankách splatné do 24 hodín	-	-
Spolu	28 176 527	24 868 556

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

Zhrnutie pohybov čistého majetku podielového fondu k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015:

Ozna- čenie	Položka	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	240 240 341	252 691 310
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	7 452 531 812	7 461 110 029
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,0322	0,0339
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplňkových dôchodkových fondov	28 878 531	8 903 913
2.	Zisk alebo strata fondu	293 082	(12 265 890)
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	(27 465 363)	(9 088 992)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	1 706 250	(12 450 969)
A.	Čistý majetok na konci obdobia	241 946 591	240 240 341
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	7 499 902 229	7 452 531 812
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,0323	0,0322

Pohyby počtu vydaných a redemovaných podielových listov k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015:

	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Stav na začiatku obdobia	7 452 531 812	7 461 110 029
Predaj podielových listov	893 840 308	266 727 344
Redemácia podielových listov	(846 469 891)	(275 305 561)
Stav na konci obdobia	7 499 902 229	7 452 531 812

Nominálna hodnota jedného podielu je 0,033194 EUR.

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

Podiely v realitných spoločnostiach (SA r. 2)

Štruktúra podielov v realitných spoločnostiach v portfóliu majetku v podielovom fonde k 31. decembru 2016:

<i>Realitná spoločnosť</i>	<i>IČO</i>	<i>Mena</i>	<i>Počet akcií</i>	<i>Menovitá hodnota akcie</i>	<i>Hodnota podielu v realitnej spoločnosti k 31. 12. 2016</i>
TAM Properties, a.s.	36 812 226	EUR	22 500	33,19 EUR	4 506 426
TAM Properties II., a.s.	36 846 180	EUR	9 500	33,19 EUR	7 000 140
			6 421	5 EUR	
TAM Properties III., a.s.	43 851 169	EUR	5 718	1 000 EUR	4 772 973
TAM Properties IV., a.s.	36 771 783	EUR	25	1 000 EUR	4 702 148
TAM Properties V., a.s.	46 240 241	EUR	25	1 000 EUR	5 553 731
CF Invest - Senec, a.s.	36 713 333	EUR	17 000	331,94 EUR	7 781 541
DCA Park, a.s.	36 706 060	EUR	4 700	1 000 EUR	8 660 370
TAM Properties VI, a.s.	47 057 335	EUR	25	1 000 EUR	16 733 345
CBC Development, a.s.	35 886 811	EUR	1	524 464EUR	25 947 261
Property Skalica, a.s.	36 859 541	EUR	1 864	1 000 EUR	3 628 348
Podiely v realitných spoločnostiach (SA r. 2)					89 286 283

Štruktúra podielov v realitných spoločnostiach v portfóliu majetku v podielovom fonde k 31. decembru 2015:

<i>Realitná spoločnosť</i>	<i>IČO</i>	<i>Mena</i>	<i>Počet akcií</i>	<i>Menovitá hodnota akcie</i>	<i>Hodnota podielu v realitnej spoločnosti k 31. 12. 2015</i>
TAM Properties, a.s.	36 812 226	EUR	22 500	33,19 EUR	4 777 450
TAM Properties II., a.s.	36 846 180	EUR	9 500	33,19 EUR	6 962 581
			6 421	5 EUR	
TAM Properties III., a.s.	43 851 169	EUR	5 718	1 000 EUR	5 029 323
TAM Properties IV., a.s.	36 771 783	EUR	25	1 000 EUR	4 522 979
TAM Properties V., a.s.	46 240 241	EUR	25	1 000 EUR	2 713 002
CF Invest - Senec, a.s.	36 713 333	EUR	17 000	331,94 EUR	8 014 041
DCA Park, a.s.	36 706 060	EUR	4 700	1 000 EUR	8 952 730
TAM Properties VI, a.s.	47 057 335	EUR	25	1 000 EUR	15 790 293
CBC Development, a.s.	35 886 811	EUR	1	524 464EUR	24 380 089
Property Skalica, a.s.	36 859 541	EUR	1 864	1 000 EUR	3 162 055
Podiely v realitných spoločnostiach (SA r. 2)					84 304 543

<i>Číslo riadku</i>	<i>2.II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
1.	EUR	89 286 283	84 304 543
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	89 286 283	84 304 543

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

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Pohľadávky voči realitným spoločnostiam (SA r. 6)

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

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam k 31. decembru 2016:

<i>Realitná spoločnosť</i>	<i>Mena</i>	<i>Istina v EUR</i>	<i>Úrok v EUR</i>	<i>Spolu v EUR</i>	<i>Splatnosť</i>
TAM Properties, a.s.	EUR	4 000 000	-	4 000 000	30.9.2017
	EUR	1 900 000	-	1 900 000	31.12.2018
TAM Properties II., a.s.	EUR	7 350 000	-	7 350 000	31.12.2023
TAM Properties III., a.s.	EUR	5 270 000	-	5 270 000	30.6.2018
TAM Properties IV., a.s.	EUR	3 500 000	-	3 500 000	30.6.2021
TAM Properties V., a.s.	EUR	9 145 393	-	9 145 393	31.12.2021
TAM Properties V., a.s.	EUR	4 500 000	-	4 500 000	31.8.2026
TAM Properties VI., a.s.	EUR	23 000 000	-	23 000 000	31.12.2023
CF Invest - Senec, a.s.	EUR	3 300 000	-	3 300 000	31.12.2018
DCA Park, a.s.	EUR	4 275 021	-	4 275 021	30.6.2018
CBC Development, a.s.	EUR	31 000 000	-	31 000 000	10.3.2024
Property Skalica, a.s.	EUR	2 624 407	-	2 624 407	8.10.2024
Celkom				99 864 821	

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam k 31. decembru 2015:

<i>Realitná spoločnosť</i>	<i>Mena</i>	<i>Istina v EUR</i>	<i>Úrok v EUR</i>	<i>Spolu v EUR</i>	<i>Splatnosť</i>
TAM Properties, a.s.	EUR	4 000 000	-	4 000 000	30.9.2017
	EUR	1 900 000	-	1 900 000	31.12.2018
TAM Properties II., a.s.	EUR	7 175 000	-	7 175 000	31.12.2023
TAM Properties III., a.s.	EUR	5 270 000	-	5 270 000	30.6.2018
TAM Properties IV., a.s.	EUR	3 500 000	-	3 500 000	30.6.2021
TAM Properties V., a.s.	EUR	8 700 000	-	8 700 000	31.12.2021
TAM Properties VI., a.s.	EUR	23 000 000	-	23 000 000	31.12.2023
CF Invest - Senec, a.s.	EUR	3 300 000	-	3 300 000	31.12.2018
DCA Park, a.s.	EUR	4 275 021	-	4 275 021	30.6.2018
CBC Development, a.s.	EUR	31 000 000	-	31 000 000	10.3.2024
Property Skalica, a.s.	EUR	2 624 407	-	2 624 407	8.10.2024
Celkom				94 744 428	

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej a zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015:

<i>Číslo riadku</i>	<i>6 .I. EUR Pohľadávky voči realitným spoločnostiam podľa dohodnutej doby splatnosti</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	99 864 821	94 744 428
	Spolu	99 864 821	94 744 428

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Číslo riadku	6. II.EUR Pohľadávky voči realitným spoločnostiam 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	4 000 000	-
5.	Do dvoch rokov	14 745 021	4 000 000
6.	Do piatich rokov	12 645 392	14 745 021
7.	Nad päť rokov	68 474 408	75 999 407
	Spolu	99 864 821	94 744 428

Cenné papiere (SA r. 8)

Štruktúra portfólia dlhopisov podľa meny k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015:

Číslo riadku	Dlhopisy oceňované RH podľa meny	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Dlhopisy EUR	20 600 000	20 600 000
	Spolu	20 600 000	20 600 000

Dlhopisy v portfóliu podielového fondu k 31. decembru 2016 predstavujú zmenky vydané spoločnosťou TAM Properties II v sume 4 000 000 EUR, spoločnosťou TAM Properties VI v sume 8 000 000 EUR a spoločnosťou CBC Development v sume 8 600 000 EUR.

Štruktúra portfólia dlhopisov podľa dohodnutej doby splatnosti k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015:

Číslo riadku	8.I.EUR Dlhopisy oceňované RH podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	20 600 000	20 600 000
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	20 600 000	20 600 000

Štruktúra portfólia dlhopisov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015:

Číslo riadku	8. II.EUR Dlhopisy oceňované RH podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	20 600 000	20 600 000
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	20 600 000	20 600 000

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Štruktúra portfólia dlhopisov podľa druhov k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015:

Číslo riadku	8. III.EUR Dlhopisy oceňované RH	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a.	bez kupónov	-	-
a.1.	nezaložené	-	-
a.2.	založené v repoobchodoch	-	-
a.3.	založené	-	-
b.	s kupónmi	20 600 000	20 600 000
b.1.	nezaložené	20 600 000	20 600 000
b.2.	založené v repoobchodoch	-	-
b.3.	založené	-	-
	Spolu	20 600 000	20 600 000

Krátkodobé pohľadávky voči bankám (SA r 9)

Položku Krátkodobé pohľadávky voči bankám predstavujú zostatky na termínovaných vkladoch a ostatné pohľadávky Štruktúra položky k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 podľa dohodnutej doby splatnosti je nasledovná:

Číslo riadku	9. I. EUR Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	2 040 173	2 034 051
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	2 000 471	-
4.	Do jedného roku	12 117 587	19 963 041
	Spolu	16 158 231	21 997 092

Štruktúra položky k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 podľa zostatkovej doby splatnosti je nasledovná:

Číslo riadku	9. II. EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	2 040 173	2 034 051
2.	Do troch mesiacov	2 000 471	-
3.	Do šiestich mesiacov	5 062 254	5 048 974
4.	Do jedného roku	7 055 333	14 914 067
	Spolu	16 158 231	21 997 092

Číslo riadku	9. III.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	16 158 231	21 997 092
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	16 158 231	21 997 092

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

Položku Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov predstavujú zostatky na bankových účtoch podielového fondu. Štruktúra zostatkov na bankových účtoch k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015:

Číslo riadku	12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	28 176 527	24 868 556
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet - súvaha	28 176 527	24 868 556
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	28 176 527	24 868 556

Číslo riadku	12.EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	28 176 527	24 868 464
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet - súvaha	28 176 527	24 868 464
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	28 176 527	24 868 464

Číslo riadku	12. USD Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	-	92
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúččet - súvaha	-	92
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	-	92

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

Závazky voči správcovskej spoločnosti (SP r. 5)

Zostatky na účtoch tejto položky priloženej súvahy k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 predstavujú záväzky v nasledovnej výške:

Číslo riadku	5. I. Závazky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazky voči správcovskej spoločnosti – poplatky za správu	279 251	255 739
2.	Závazky voči správcovskej spoločnosti – poplatky súvisiace s vydávaním a vrátením podielových listov	748	7 364
	Spolu	279 999	263 103

Ostatné záväzky (SP r. 8)

Štruktúra ostatných záväzkov k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015:

Číslo riadku	8. I. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazky voči podielnikom – nevyplatené výnosy z podiel listov	2 043 102	2 144 052
2.	Závazky z nezaradených platieb	1 294	294
3.	Závazky voči depozitárovi – depozitársky poplatok	35 746	55 491
4.	Daň vyberaná zrážkou – redemácie	-	5
5.	Iné záväzky	19 593	21 507
	Spolu	2 099 735	2 221 349

K 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 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	619	822
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady	97 313	129 537
4.	Dlhové cenné papiere	2 145 444	2 063 471
5.	Úroky z úverov poskytnutých realitným spoločnostiam	10 048 476	9 913 393
	Spolu	12 291 852	12 107 223

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

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

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

Číslo riadku	4. Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	(318 260)	(9 465 027)
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	(318 260)	(9 465 027)

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

Čistý zisk alebo strata z devíz (V r. 7. /c.)

Štruktúra položky podľa meny za uvedené obdobia:

Číslo riadku	7. /c. Čistý zisk alebo strata z devíz	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	-	-
2.	USD	(4)	9
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	(4)	9

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

Štruktúra položky podľa za uvedené obdobia:

Číslo riadku	8./d. Čistý zisk/strata z predaja iného majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Ostatné	305	321
	Spolu	305	321

Náklady na odplaty a provízie (V r. f)

Štruktúra položky za uvedené obdobia:

Číslo riadku	f. Náklady na odplaty a provízie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bankové poplatky	(2 608)	(2 586)
2.	Burzové poplatky	-	-
3.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	-	-
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	-	-
5.	Ostatné náklady*	(7 831 716)	(11 036 600)
1.	Spolu	(7 834 324)	(11 039 186)

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

V rámci položky výkazu ziskov a strát „Náklady na odplaty a provízie“ sú k 31. decembru 2016 vykázané aj iné poplatky vo výške 75 380 EUR (k 31. decembru 2015: 74 995 EUR).

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

K 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 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 tržová 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.

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Tabuľka uvádza výpočet hodnoty podielu podielového listu k 31. decembru 2016 a k 31. decembru 2015 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 2016:			
Investície a peňažné prostriedky	176 379 549	155 221 041	(21 158 508)
Pohľadávky	102 237 929	99 864 821	(2 373 108)
Závazky	(34 581 801)	(13 139 271)	21 442 530
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	244 035 677	241 946 591	(2 089 086)
Počet podielov*	7 501 231 708	7 499 902 229	(1 329 479)
Hodnota podielu podielového listu:	0,0325	0,0323	(-0,0002)
31. december 2015:			
Investície a peňažné prostriedky	151 512 618	151 770 191	257 573
Pohľadávky	94 744 428	94 744 428	-
Závazky	(4 113 894)	(6 274 278)	(2 160 384)
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	242 143 152	240 240 341	(1 902 811)
Počet podielov*	7 452 575 268	7 452 531 812	(43 456)
Hodnota podielu podielového listu:	0,0325	0,0322	(0,0003)

* 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 29. decembra 2016/30. decembra 2015) 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 2016/31. decembra 2015)

** 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 preценenia podielov na základnom imaní v realitných spoločnostiach na základe auditovaných účtovných závierok realitných spoločností

Informácie o riadení rizík

Správcovská spoločnosť postupuje pri riadení rizík v podielovom fonde podľa aktuálne platného znenia predajného prospektu podielového fondu, ktorého súčasťou je aj štatút podielového fondu a v súlade s aktuálne platnými právnymi predpismi (najmä zákon o kolektívnom investovaní). Portfólio podielového fondu ponúka prostredníctvom investovania do realitných aktív diverzifikáciu investičných rizík spojených s investovaním v realitnom sektore. Hodnota majetku v podielovom fonde je vystavená trhovému riziku, riziku investovania v realitnom sektore, úrokovému riziku, menovému riziku, riziku likvidity, riziku oceňovania, riziku protistrany, riziku koncentrácie, riziku správy podkladového fondu a riziku trhovej medzery.

Riziko investovania v realitnom sektore je riziko zmeny hodnoty realitných aktív v dôsledku zmeny hodnoty nehnuteľností. Na zmenu hodnoty nehnuteľností vplyva najmä zmena očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností, riziko neuzavretia nájomného kontraktu, riziko ukončenia nájomného vzťahu v zmysle § 9 ods. 3, § 10 a § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, riziko, že nájomný kontrakt sa uzavrie alebo zmení za iných ako v znaleckom posudku predpokladaných podmienok, iná ako v znaleckom posudku predpokladaná výška nákladov na údržbu a opravu nehnuteľnosti (najmä vplyvom iných ako v znaleckom posudku predpokladaných cien za prenájom nehnuteľnosti alebo vplyvom iných ako v znaleckom posudku predpokladaných nákladov na údržbu, opravu alebo rekonštrukciu nehnuteľnosti) alebo zmena trhových očakávaní ohľadom požadovaného výnosu z investície do realitných aktív. V prípade ak dôjde k rastu očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností alebo poklesu trhových očakávaní ohľadom požadovaného výnosu z investície do realitných aktív, hodnota realitných aktív obvykle rastie. Naopak, v prípade ak dôjde k poklesu očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností alebo k rastu trhových očakávaní ohľadom požadovaného výnosu z investície do realitných aktív, hodnota realitných aktív obvykle klesá. Pre podielníka podielového fondu to znamená, že v prípade rastu očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností alebo poklesu trhových očakávaní ohľadom požadovaného výnosu z investície do realitných aktív, hodnota realitných aktív v podielovom fonde obvykle rastie. Naopak v prípade poklesu očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľností alebo rastu trhových očakávaní ohľadom požadovaného výnosu z investície do realitných aktív, hodnota realitných aktív v podielovom fonde obvykle klesá. Miera rizika investovania na realitnom trhu závisí najmä od aktuálneho podielu majetku v podielovom fonde investovaného do realitných aktív. Vplyv rizika investovania v realitnom sektore na hodnotu majetku v podielovom fonde možno považovať za vysoký.

Trhové riziko znamená riziko straty vyplývajúce zo zmeny trhovej hodnoty pozícií v majetku v podielovom fonde spôsobenej zmenami v premenlivých trhových faktoroch, ako sú hodnota realitných aktív, úrokové sadzby a devízové kurzy. Vplyv trhového rizika na hodnotu majetku v podielovom fonde možno považovať za významný.

Úrokové riziko znamená riziko straty vyplývajúce zo zmien úrokových mier a ich vplyvu na hodnotu majetku v podielovom fonde. V prípade nárastu úrokových sadzieb na finančnom trhu, hodnota dlhopisov alebo iných podobných finančných nástrojov v podielovom fonde obvykle klesá. Naopak, v prípade poklesu úrokových sadzieb na finančnom trhu, hodnota dlhopisov alebo iných podobných finančných nástrojov v podielovom fonde obvykle rastie. V prípade zhoršenia trhového vnímania schopnosti emitujúceho subjektu splácať svoje záväzky môže vzrásť úroková prirážka požadovaná na trhu investormi a tým klesnúť trhovú hodnotu dlhových finančných nástrojov a nástrojov peňažného trhu vydaných emitujúcim subjektom. Miera úrokového rizika závisí najmä od úrovne priemernej modifikovanej durácie (ďalej len „PMD“) majetku v podielovom fonde. Významná časť úrokového rizika môže byť riadená finančnými derivátmi. Základným spôsobom riadenia úrokového rizika v podielovom fonde je riadenie PMD majetku v podielovom fonde. Spoločnosť na dennej báze monitoruje skutočnú úroveň PMD a riadi ju prostredníctvom výberu takých finančných nástrojov a finančných derivátov, ktorých marginálnym príspevkom sa dosiahne akceptovateľná úroveň PMD majetku v podielovom fonde. PMD majetku v podielovom fonde je uvedená v štatúte podielového fondu.

Menové riziko je riziko zmeny hodnoty aktíva vyjadrenej v EUR, v dôsledku zmeny výmenného kurzu EUR voči inej mene, v ktorej je toto aktívum denominované. Hodnota aktíva, denominovaného v inej mene ako EUR, vyjadrená v EUR rastie, pokiaľ kurz tejto meny posilňuje voči kurzu EUR. Naopak hodnota aktíva, denominovaného v inej mene ako EUR, vyjadrená v EUR klesá, pokiaľ kurz tejto meny oslabuje voči kurzu EUR. Miera menového rizika závisí najmä od aktuálneho podielu majetku v podielovom fonde investovaného v inej mene ako EUR.

Riziko likvidity je riziko súvisiace s časom potrebným na speňaženie majetku v podielovom fonde držaného prostredníctvom priamych investícií do nehnuteľností, ktoré sa v porovnaní s prevoditeľnými cennými papiermi a nástrojmi peňažného trhu vyznačujú nízkou likviditou, a môže mať v prípade zvýšeného počtu žiadostí o redemáciu za následok predĺženie lehoty na redemáciu, keď správcovská spoločnosť môže v zmysle zákona o kolektívnom investovaní predĺžiť túto lehotu najdlhšie na 12 mesiacov. Miera rizika likvidity závisí najmä od aktuálneho podielu priamych investícií do nehnuteľností v majetku v podielovom fonde. Miera rizika likvidity v prípade nepriamych investícií do nehnuteľností a hotovostnej rezervy je nižšia v porovnaní s priamymi investíciami do nehnuteľností. Vplyv rizika likvidity na hodnotu majetku v podielovom fonde možno považovať za vysoký.

Riziko oceňovania je riziko straty vyplývajúce z neúmyselného použitia chybných predpokladov alebo dát. V rámci finančných nástrojov, do ktorých správcovská spoločnosť investuje majetok v podielovom fonde, sa môžu napríklad vyskytnúť nástroje s nízkou likviditou, pre ktoré neexistuje trhovú cenu k okamihu ocenenia majetku v podielovom fonde. Správcovská spoločnosť v súlade s odbornou starostlivosťou odhaduje realizačnú hodnotu takýchto nástrojov na základe oceňovacích modelov vrátane interne vyvinutých alebo na základe konsenzu medzi účastníkmi trhu. Takéto investície sú svojou povahou obtiažne oceneľné a sú predmetom neistoty, že odhad vyplývajúci z oceňovacieho procesu bude blízky skutočnej cene pri predaji alebo splatnosti. V prípade, že predpoklady alebo dáta, z ktorých odhad vychádza, sa v retrospektíve ukážu ako nepresné alebo neúplné, správcovská spoločnosť pri nútenom predaji takéhoto nástroja alebo pri splatnosti môže realizovať stratu. Vplyv rizika oceňovania na hodnotu majetku v podielovom fonde možno považovať za vysoký.

Riziko protistrany znamená riziko straty vyplývajúce z toho, že dlžník alebo iná zmluvná strana zlyhá pri plnení svojich záväzkov z dohodnutých podmienok. Spoločnosť používa na posúdenie rizika protistrany finančného nástroja najmä interný model hodnotenia stavu verejných financií krajín (model identifikuje viaceré faktory a zohľadňuje indikácie trhu), internú analýzu bankového sektora a iné interné modely vyvinuté spoločnosťou. Pri výbere finančných nástrojov nesúcich riziko protistrany sa uprednostňujú finančné nástroje, ktorých príslušný rating alebo rating ich emitujúcich subjektov je v investičnom pásme. Spoločnosť môže uzatvárať obchody s finančnými derivátmi neprijatými na obchodovanie na regulovaný trh výlučne s protistranou, ktorej rating je najviac o dva stupne nižší ako je rating depozitára fondu. Miera rizika protistrany závisí najmä od aktuálneho podielu majetku v podielovom fonde investovaného do peňažných investícií a dlhopisových investícií, pričom to bude najmenej 0 a najviac 100 %. Vplyv rizika protistrany na hodnotu majetku v podielovom fonde možno považovať za vysoký.

Fond môže koncentrovať investície aj do malého počtu sektorov realitného trhu ako sú priemyselné budovy a obchodné priestory, ako aj akékoľvek iné nehnuteľnosti uvedené v bode 5.1.3. Štatútu, situovaných v malom počte regiónov a výnosy generovať aj z malého počtu nájomcov. Koncentrácia predstavuje zvýšenú mieru ostatných rizík, najmä kreditného rizika. Výkonnosť fondu výrazne závisí od vývoja sadzieb dlhopisov vydaných Slovenskou republikou. Rast sadzieb má negatívny dopad na výkonnosť podielového fondu. Vplyv rizika koncentrácie na hodnotu majetku v podielovom fonde možno považovať za vysoký.

Riziko správy podkladového fondu je riziko, že investičná stratégia realizovaná správcom podkladového fondu neprinesie očakávané výsledky. Vplyv rizika správy podkladového fondu na hodnotu majetku v podielovom fonde možno považovať za nízky.

Riziko trhovej medzery je riziko straty vyplývajúce z toho, že v špecifickom veľmi krátkom období nie je možné uskutočniť obchody s finančnými nástrojmi. Vplyv rizika trhovej medzery na hodnotu majetku v podielovom fonde možno považovať za vysoký.

Okrem uvedených rizík môže byť hodnota majetku v podielovom fonde v čase vystavená aj politickému a legislatívnemu riziku t.j. riziku, že politické rozhodnutia a zmena legislatívneho prostredia spôsobia rozšírenie trhovej úrokovej prírážky. Vplyv politického a legislatívneho rizika na hodnotu majetku v podielovom fonde možno považovať za nízky, zmena prostredia však môže spôsobiť nárast vplyvu týchto rizík na hodnotu majetku v podielovom fonde.

Celkové riziko týkajúce sa finančných derivátov správcovská spoločnosť vypočítava ako dodatočné riziko a pákový efekt, ktoré sú generované používaním finančných derivátov, a to vrátane cenných papierov obsahujúcich derivát použitím záväzkového prístupu podľa § 104 zákona o kolektívnom investovaní. Očakávaná úroveň pákového efektu predstavuje 0 %.

Bližšie informácie o limitoch a pravidlách riadenia rizík v podielovom fonde sú uvedené v predajnom prospekte podielového fondu.

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 22. marca 2017 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