



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

**Správa nezávislého audítora a účtovná
závierka za obdobie od 1. januára 2017
do 31. decembra 2017**

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
Účel a investičná stratégia podielového fondu	8
<i>Obchodné meno správcovskej spoločnosti, ktorá spravuje podielový fond, priamej materskej spoločnosti správcovskej spoločnosti a obchodné meno materskej spoločnosti celej skupiny</i>	9
2.B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy	10
<i>Princíp zobrazenia a nepretržité trvanie podielového fondu</i>	10
Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach použitych pri zostavovaní účtovnej závierky	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 použitych pri určení reálnych hodnôt majetku a záväzkov, cudzích mien a kurzov použitych na prepočet cudzej meny na EUR.....</i>	10
Určenie dňa uskutočnenia účtovného prípadu	12
Zásady a postupy identifikácie majetku so zniženou hodnotou, najmä pohľadávok	12
Zásady a postupy výpočtu výšky zníženia hodnoty majetku a rezerv	12
Doplňujúce informácie	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>	20
<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>	21
<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>	22
2.F. Prehľad o iných aktivach a o iných pasívach	22
2.G. Ostatné poznámky	23
<i>Výpočet čistej hodnoty majetku v podielovom fonde</i>	23
<i>Informácie o riadení rizík.....</i>	23
<i>Informácie o následných udalostiah</i>	25

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

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Aкционárom, 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 2017, 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 2017 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 uvádzajú v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky vrátane Etického kódexu audítora, ktoré sú relevantné pre náš audit účtovnej závierky, a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre naš 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 poskytvala 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 opisanie 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

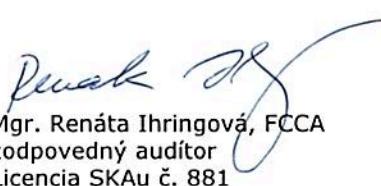
Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a výdať správu audítora, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa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

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 28. marca 2018


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


Mgr. Renáta Ihringová, FCCA
zodpovedný audítör
Licencia SKAu č. 881

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

1. Finančné výkazy podielového fondu

UC
FONDNEH

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

k 31. decembru 2017

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

Účtovná závierka

x	riadna
	mimoriadna
	ariebžná

schválená od

Zostavená za obdobie

mesiac	rok
0 1	2 0 1 7
1 2	2 0 1 7

|čo

3	5	7	4	2	9	6	8
---	---	---	---	---	---	---	---

SK NACE

(vyznačí sa x)

Bezprostredne predchádzajúce obdobie

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

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

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s.

Názov spravovaného fondu

Realitní fond o. p. f.

Sídlo správckovej 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 Bratislava

Telefónne číslo

	0	2	5	9	1	9	2	8	0	1	
	0	2	5	9	1	9	2	8	3	9	

E-mailová adresa

infotam@tatrabanka.sk

Zostavené dňa: 28. marca 2018	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:
Schválené dňa:	 Mgr. Marek Prokopec  Ing. Michal Májek

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a x	B Aktíva	1 x	2 x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11)	268 618 283	225 909 335
1.	Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach	-	-
2.	Podiely v realitných spoločnostiach	87 579 731	89 286 283
3.	Obstaranie nehnuteľností	-	-
4.	Investície do nehnuteľností	-	-
5.	Pohľadávky z finančného prenájmu	-	-
6.	Pohľadávky voči realitným spoločnostiam	99 864 821	99 864 821
a)	krátkodobé	14 745 021	-
b)	dlhodobé	85 119 800	99 864 821
7.	Podielové listy otvorených podielových fondov	-	-
8.	Dlhopisy	20 000 000	20 600 000
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	20 000 000	20 600 000
9.	Krátkodobé pohľadávky voči bankám	61 173 731	16 158 231
10.	Obrátené repoobchody	-	-
11.	Deriváty	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13)	9 579 498	29 176 527
12.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	9 579 498	28 176 527
13.	Ostatný majetok	-	1 000 000
	Aktíva spolu	278 197 781	255 085 862
Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a x	B Pasíva	1 x	2 x
I.	Záväzky (súčet položiek 1 až 8)	5 251 839	13 139 271
1.	Krátkodobé úvery	-	-
2.	Záväzky z vrátenia podielov	2 792 997	10 759 537
3.	Deriváty	-	-
4.	Repoobchody	-	-
5.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	277 706	279 999
6.	Záväzky voči realitným spoločnostiam	-	-
a)	krátkodobé	-	-
b)	dlhodobé	-	-
7.	Hypotekárne úvery	-	-
8.	Ostatné záväzky	2 181 136	2 099 735
II.	Vlastné imanie	272 945 942	241 946 591
9.	Podielové listy, z toho	272 945 942	241 946 591
a)	fondy z ocenenia	-	-
b)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	(1 702 431)	293 082
	Pasíva spolu	278 197 781	255 085 862

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	12 309 142	12 291 852
1a.	úroky z finančného prenájmu	-	-
1b.	iné úroky	12 309 142	12 291 852
2.	Výnosy z prenájmu	-	-
3.	Výnosy z podielových listov	-	-
4.	Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach	(1 706 553)	(318 260)
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)
8./d.	Čistý zisk / strata z predaja iného majetku	570	305
I.	Výnos z majetku vo fonde	10 603 159	11 973 893
e.	Transakčné náklady	-	-
f.	Náklady na odplaty a provízie	(8 580 014)	(7 909 704)
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	2 023 145	4 064 189
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	2 023 145	4 064 189
h.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(450 666)	(623 771)
i.	Náklady na odplatu za správu fondu	(3 261 716)	(3 134 051)
j.	Náklady na audit účtovnej závierky	(13 194)	(13 285)
A.	Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie	(1 702 431)	293 082

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 zemepísnych 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 podielníkov.

Účel a investičná stratégia podielového fondu

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

**Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)**

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 Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 71/B (ďalej len „depozitár“).

Členovia predstavenstva správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2017:

Predstavenstvo	
Predsedajúci:	Mgr. Marek Prokopec
Podpredsedajúci:	Ing. Martin Ďuriančík
Člen:	Ing. Michal Májek

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2017:

Dozorná rada	
	Mgr. Michal Liday
	Ing. Mária Bilčíková, PhD.
	Mag. Christa Maria Geyer

Zmeny v predstavenstve správcovskej spoločnosti počas roka 2017:

V priebehu roka 2017 nastali nasledujúce zmeny v zložení predstavenstva správcovskej spoločnosti:

Ing. Michal Kustra – ukončenie funkcie člena a zároveň predsedu predstavenstva 30. apríla 2017

Mgr. Marek Prokopec – vznik funkcie predsedu predstavenstva 1. júla 2017

Ing. Michal Májek – vznik funkcie člena predstavenstva 1. júla 2017

Zmeny v dozornej rade správcovskej spoločnosti počas roka 2017:

V priebehu roka 2017 nastali nasledujúce zmeny v zložení dozornej rady správcovskej spoločnosti:

Fabian Stenzel – ukončenie funkcie člena dozornej rady 14. augusta 2017

Mag. Christa Maria Geyer – vznik funkcie člena dozornej rady 15. augusta 2017

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 nesplňa 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 2017, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017, 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 Oznamením 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 usporiadani a označovaní položiek účtovnej závierky, obsahom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy v znení neskorších predpisov (ďalej len „postupy účtovania“). Porovnatelné údaje za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú použité z účtovnej závierky bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia, ktorá pozostávala 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.

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. Používateelia 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 použíti 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 prémiu/diskont. Prémia/diskont predstavuje rozdiel medzi obstarávacou cenou a nominálou 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 ľarchu alebo v prospech analytického účtu. Oceňovací rozdiel k účtu cenného papiera a súvzťažne v prospech príslušných účtov výkazu ziskov a strát.

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

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 nákupu 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 rozlišený úrok. V prípade sporných pohľadávok je vytvorená opravná položka. K 31. decembru 2017 ani k 31. decembru 2016 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 ocenia správcovská spoločnosť účtuje o oceňovacom rozdielie 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 imani 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 nehnuteľnosti v majetku realitnej spoločnosti vypracovaných v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní.

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v realitnej spoločnosti

Hodnoty nehnuteľnosti, ktoré používa správcovská spoločnosť pri precenení podielov hodnôt realitných spoločnosti pre účely ocenia podielov realitného fondu v realitných spoločnostiach 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.

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, znižená o splátky istiny, zvýšená o hodnotu alikvotného úroku a znižená o hodnotu zaplateného úroku.

6. Ostatné aktiva a ostatné pasíva

Ostatné aktiva 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 cudzich 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 2017 a k 31. decembru 2016 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 priať 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 nehnuteľnosti do majetku v podielovom fonde alebo udržania, alebo zlepšenia jej stavu priať v prospech majetku v podielovom fonde hypoteckárne úvery alebo úvery obdobného charakteru. Hypoteckárne úvery alebo úvery obdobného charakteru priané 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 2017 a k 31. decembru 2016 neprijala v prospech majetku v podielovom fonde žiadny z vyššie spomenutých úverov.

- Informácie o výnosoch z podielových listov***

Správcovská spoločnosť vypláca podielnikom podielového fondu výnosy z majetku v podielovom fonde ako dividendy (ďalej len „dividendy“), pravidelne za každý kalendárny štvrtrok, a to vo výške úrokových výnosov z úverov a pôžičiek poskytnutých správcovskou spoločnosťou realitným spoločnostiam v súlade so štatútom podielového fondu, výnosov z cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a vkladových účtov vyplatených správcovskej spoločnosti za príslušný kalendárny štvrtrok po zohľadení príslušných nákladov podielového fondu v príslušnom kalendárnom štvrtroku. Najneskôr do vyplatenia dividendy sa môže správcovská spoločnosť po dohode s depozitárom rozhodnúť o tom, že súčasťou dividendy bude aj výnos z precenenia majetkových účasti v realitných spoločnostiach a v takomto prípade zároveň správcovská spoločnosť rozhodne, v akom rozsahu bude výnos z precenenia majetkových účasti 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 výplatе, poukázaní alebo pripísaní výnosov z podielových listov je správcovská spoločnosť povinná vykonať zrážku dane. Pri výplatе 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 pripisanie 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.

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

• *Informácie o účtovaní operácií s podielovými listami*

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

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

K 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016 správcovská spoločnosť vykázala položku záväzky z vrátenia podielov. V súlade so štatútom podielového fondu je správcovská spoločnosť povinná redemovať podielníkovi podielový list bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu podielových listov za aktuálnu cenu podielového listu platnú k rozhodujúcemu dňu, okrem prípadov uvedených v zákone o kolektívnom investovaní alebo ak štatút podielového listu nestanovuje inak. Správcovská spoločnosť nie je povinná redemovať podielové listy podielového fondu ani prijať pokyn na redemáciu podielových listov v období prvých troch rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o udelení povolenia na vytvorenie podielového fondu. Pri pokyne na redemáciu podielových listov podanom podielníkom po uplynutí lehoty podľa predchádzajúcej vety správcovská spoločnosť môže predĺžiť lehotu na redemáciu najdlhšie na 12 mesiacov v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní.

• *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 činnosti 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 požiadavkach*

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 fondech v správe správcovskej spoločnosti bol investovaný v súlade s pravidlami obmedzenia a rozloženia rizika definovanými v zákone o kolektívnom investovaní.

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
 (Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

2.C. Prehľad o peňažných tokoch

	C. Prehľad o peňažných tokoch	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	12 309 142	12 291 852
2.	Pohľadávky z úrokov, odplát a provízií (-)	(4 518)	11 210
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(3 712 381)	(3 757 823)
4.	Záväzky z úrokov, odplát a provízií (+)	1 778	(2 855)
5.	Výnosy z dividend (+)	-	-
6.	Pohľadávky za dividendy (-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	274 172 031	212 466 729
8.	Pohľadávky za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (-)	1 000 000	(1 000 000)
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-)	(318 582 445)	(211 938 773)
10.	Záväzky na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľnosti (+)	-	-
11.	Výnos z odpisaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(8 593 208)	(7 922 989)
13.	Záväzky voči dodávateľom (+)	1 682	(1 913)
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	-	-
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(43 407 919)	145 438
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Obstaranie nehnuteľností (-)	-	-
17.	Záväzky z obstarania nehnuteľností (+)	-	-
18.	Výnosy z dividend z realitných spoločností (+)	-	-
19.	Pohľadávky na dividendy z realitných spoločností (-)	-	-
20.	Zniženie/ zvýšenie poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	-	(5 120 392)
II.	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	-	(5 120 392)
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
21.	Emitované podielové listy-preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov (+)	53 882 134	28 878 531
22.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(21 180 352)	(27 465 363)
23.	Záväzky z výstupov z fondov a záväzky za vrátené PL/ pohľadávky z prestupov do (+/-)	(7 889 617)	6 868 760
24.	Dedičstvá (-)	-	-
25.	Záväzky na výplatu dedičstiev (+)	-	-
26.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	(1 275)	1 000
27.	Zvýšenie/zniženie prijatých dlhodobých úverov (+/-)	-	-
28.	Náklady na dlhodobé úroky (-)	-	-
29.	Záväzky za úroky za dlhodobé úroky (+)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	24 810 890	8 282 928
IV.	Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	-	(3)
V.	Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov	(18 597 029)	3 307 971
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	28 176 527	24 868 556
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia	9 579 498	28 176 527

Štruktúra peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016:

	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Peňažné prostriedky splatné na požiadanie	9 579 498	28 176 527
Vklady v bankách splatné do 24 hodín	-	-
Spolu	9 579 498	28 176 527

Tatra Asset Management, správ. spol. a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

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

Zhrnutie pohybov čistého majetku podielového fondu k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016:

Ozna- čenie	Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
I.	Čistý majetok na začiatku obdobia	241 946 591	240 240 341
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplnkových dôchodkových jednotiek	7 499 902 229	7 452 531 812
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	0,0323	0,0322
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplnkových dôchodkových fondov	53 882 134	28 878 531
2.	Zisk alebo strata fondu	(1 702 431)	293 082
3.	Vloženie výnosov podielníkov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielníkom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/ prevedené a vyplatené doplnkové dôchodkové jednotky	(21 180 352)	(27 465 363)
II.	Nárast/pokles čistého majetku	30 999 351	1 706 250
A.	Čistý majetok na konci obdobia	272 945 942	241 946 591
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplnkových dôchodkových jednotiek	8 509 144 845	7 499 902 229
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	0,0321	0,0323

Pohyby počtu vydaných a redemovaných podielových listov k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016:

	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Stav na začiatku obdobia	7 499 902 229	7 452 531 812
Predaj podielových listov	1 663 618 624	893 840 308
Redemácia podielových listov	(654 376 008)	(846 469 891)
Stav na konci obdobia	8 509 144 845	7 499 902 229

Nominálna hodnota jedného podielu je 0,033194 EUR.

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v 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 2017:

Realitná spoločnosť	IČO	Mena	Počet akcií	Menovitá hodnota akcie	Hodnota podielu v realitnej spoločnosti k 31. 12. 2017
TAM Properties, a.s.	36 812 226	EUR	22 500	33,19 EUR	4 461 890
TAM Properties II., a.s.	36 846 180	EUR	9 500	33,19 EUR	7 010 924
			6 421	5 EUR	
TAM Properties III., a.s.	43 851 169	EUR	5 718	1 000 EUR	4 630 428
TAM Properties IV., a.s.	36 771 783	EUR	25	1 000 EUR	4 371 226
TAM Properties V., a.s.	46 240 241	EUR	25	1 000 EUR	5 530 175
CF Invest - Senec, a.s.	36 713 333	EUR	17 000	331,94 EUR	8 081 401
DCA Park, a.s.	36 706 060	EUR	4 700	1 000 EUR	7 266 393
TAM Properties VI, a.s.	47 057 335	EUR	25	1 000 EUR	17 897 447
CBC Development, a.s.	35 886 811	EUR	1	524 464 EUR	24 510 246
Property Skalica, a.s.	36 859 541	EUR	1 864	1 000 EUR	3 819 601
Podiely v realitných spoločnostiach (SA r. 2)					87 579 731

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

Realitná spoločnosť	IČO	Mena	Počet akcií	Menovitá hodnota akcie	Hodnota podielu v realitnej spoločnosti k 31. 12. 2016
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	524 464 EUR	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

Číslo riadku	2.II. Podiely v realitných spoločnostiach podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	87 579 731	89 286 283
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	87 579 731	89 286 283

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 2017 do 31. decembra 2017
(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 2017:

Realitná spoločnosť'	Mena	Istina v EUR	Úrok v EUR	Spolu v EUR	Splatnosť'
TAM Properties, a.s.	EUR	4 000 000	-	4 000 000	30.9.2027
	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 2016:

Realitná spoločnosť'	Mena	Istina v EUR	Úrok v EUR	Spolu v EUR	Splatnosť'
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 podľa dohodnutej a zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016:

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

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
 (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	9 545 021	-
4.	Do jedného roku	5 200 000	4 000 000
5.	Do dvoch rokov	-	14 745 021
6.	Do piatich rokov	16 645 393	12 645 392
7.	Nad päť rokov	68 474 407	68 474 408
	Spolu	99 864 821	99 864 821

Cenné papiere (SA r. 8)

Štruktúra portfólia dlhopisov podľa meny k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016:

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

Dlhopisy v portfóliu podielového fondu k 31. decembru 2017 predstavujú zmenky vydané spoločnosťou TAM Properties II v sume 3 400 000 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 2017 a k 31. decembru 2016:

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	20 000 000	20 600 000
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	20 000 000	20 600 000

Štruktúra portfólia dlhopisov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016:

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	20 000 000	20 600 000
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	20 000 000	20 600 000

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Štruktúra portfólia dlhopisov podľa druhov k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016:

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	20 000 000	20 600 000
b.1.	nezaložené	20 000 000	20 600 000
b.2.	založené v repoobchodoch	-	-
b.3.	založené	-	-
	Spolu	20 000 000	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 2017 a k 31. decembru 2016 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	3 004 836	2 040 173
2.	Do troch mesiacov	17 000 094	-
3.	Do šiestich mesiacov	29 155 694	2 000 471
4.	Do jedného roku	12 013 107	12 117 587
	Spolu	61 173 731	16 158 231

Štruktúra položky k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016 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	22 086 052	2 040 173
2.	Do troch mesiacov	36 085 012	2 000 471
3.	Do šiestich mesiacov	-	5 062 254
4.	Do jedného roku	3 002 667	7 055 333
	Spolu	61 173 731	16 158 231

Číslo riadku	9. III.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zniženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	61 173 731	16 158 231
2.	Zniženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	61 173 731	16 158 231

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

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 2017 a k 31. decembru 2016:

Číslo riadku	12. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	9 579 498	28 176 527
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	9 579 498	28 176 527
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	9 579 498	28 176 527

Číslo riadku	12.EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	9 579 498	28 176 527
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	9 579 498	28 176 527
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	9 579 498	28 176 527

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

Záväzky voči správcovskej spoločnosti (SP r. 5)

Zostatky na účtoch tejto položky priloženej súvahy k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016 predstavujú záväzky v nasledovnej výške:

Číslo riadku	5. I. Záväzky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti – poplatky za správu	277 050	279 251
2.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti – poplatky súvisiace s vydávaním a vrátením podielových listov	656	748
	Spolu	277 706	279 999

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Ostatné záväzky (SP r. 8)

Štruktúra ostatných záväzkov k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016:

Číslo riadku	8. I. Ostatné záväzky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Záväzky voči podielnikom – nevyplatené výnosy z podiel listov	2 120 026	2 043 102
2.	Záväzky z nezaradených platieb	20	1 294
3.	Záväzky voči depozitárovi – depozitársky poplatok	39 815	35 746
4.	Iné záväzky	21 275	19 593
	Spolu	2 181 136	2 099 735

K 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016 správcovská spoločnosť pre podielový fond neevidovala záväzky po lehote splatnosti

Výnosy z úrokov (Vr. 1)

Štruktúra úrokových výnosov za uvedené obdobia:

Číslo riadku	1.1. Úroky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bežné účty	-	619
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady	66 011	97 313
4.	Dlhové cenné papiere	2 042 778	2 145 444
5.	Úroky z úverov poskytnutých realitným spoločnostiam	10 200 353	10 048 476
	Spolu	12 309 142	12 291 852

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 (Vr. 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	(1 706 553)	(318 260)
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	(1 706 553)	(318 260)

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

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
 (Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

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

Štruktúra položky podľa meny za uvedené obdobie:

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

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

Štruktúra položky podľa za uvedené obdobie:

Číslo riadku	8./d. Čistý zisk/strata z predaja iného majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Ostatné	570	305
	Spolu	570	305

Náklady na odplaty a provízie (V r. f)

Štruktúra položky za uvedené obdobie:

Číslo riadku	f. Náklady na odplaty a provízie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bankové poplatky	(2 816)	(2 608)
2.	Burzové poplatky	-	-
3.	Poplatky obchodníkom s cennými papiermi	-	-
4.	Poplatky centrálnemu depozitárovi cenných papierov	-	-
5.	Ostatné náklady*	(8 577 198)	(7 831 716)
1.	Spolu	(8 580 014)	(7 834 324)

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

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

K 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016 správcovská spoločnosť pre podielový fond neevidovala iné aktiva a iné pasíva.

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

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 verejnem špeciálnom podielovom fonde a spôsobe výpočtu hodnoty podielu emisie podielových listov v podielových fondech, v ktorých sa vydávajú podielové listy viacerých emisií). Reálnou cenou aktív sa rozumie trhová cena, a ak reálna cena neexistuje alebo ju nemožno zísť, 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 opisaný 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 kalendárному dňu roka, môže existovať rozdiel v stanovení čistej hodnoty majetku podielového fondu k danému dátumu.

Tabuľka uvádzá výpočet hodnoty podielu podielového listu k 31. decembru 2017 a k 31. decembru 2016 pre účely stanovenia čistej hodnoty majetku v podielovom fonde a podľa účtovníctva podielového fondu:

	<i>Hodnota majetku v podielovom fonde pre výpočet hodnoty podielového listu</i>	<i>Hodnota podľa účtovníctva, účtovná závierka</i>	<i>Porovnanie</i>
31. december 2017:			
Investície a peňažné prostriedky	199 008 275	178 332 960	(20 675 315)
Pohľadávky	102 352 303	99 864 821	(2 487 482)
Záväzky	(26 134 034)	(5 251 839)	20 882 195
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	275 226 544	272 945 942	(2 280 602)
Počet podielov*	8 509 685 956	8 509 144 845	(541 111)
Hodnota podielu podielového listu:	0,0323	0,0321	(0,0002)
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)
Záväzky	(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)

* Vyššie uvedená tabuľka uvádzá 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 2017/29. decembra 2016) 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 2017/31. decembra 2016).

** rozdiel v hodnote majetku pre výpočet hodnoty podielového listu a hodnoty podľa účtovníctva vzniká z dôvodu časového nesúladu medzi dňom výpočtu čistej hodnoty majetku v podielovom fonde a dňom vyhotovenia účtovnej závierky s použitím precenenia podielov na základnom imani 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.

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Trhové riziko znamená riziko straty vyplývajúce zo zmeny trhovej hodnoty pozícii 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.

Riziko investovania v realitnom sektore je riziko zmeny hodnoty realitných aktív v dôsledku zmeny hodnoty nehnuteľnosti. Na zmenu hodnoty nehnuteľnosti vplýva najmä zmena očakávaného príjmu spojeného s vlastnením nehnuteľnosti, 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 nehnuteľnosti 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 nehnuteľnosti 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 nehnuteľnosti 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 nehnuteľnosti 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.

Úrokové riziko znamená riziko straty vyplývajúce zo zmen 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 vzrást úroková prírátka požadovaná na trhu investormi a tým klesnúť trhová hodnota 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 riadenia finančnými derivátm. Základným spôsobom riadenia úrokového rizika v podielom 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 derivátorov, ktorých marginálnym príspevkom sa dosiahne akceptovateľná úroveň PMD majetku v podielovom fonde. PMD majetku v podielovom fonde je 5,5 roka.

Menové riziko je riziko zmeny hodnoty aktíva vyjadrenéj 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 speňazenie majetku v podielovom fonde držaného prostredníctvom priamych investícií do nehnuteľnosti, 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 nehnuteľnosti v majetku v podielovom fonde. Miera rizika likvidity v prípade nepriamych investícií do nehnuteľnosti a hotovostnej rezervy je nižšia v porovnaní s priamymi investíciami do nehnuteľnosti. 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 trhová cena k okamihu oceniaja 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 oceniteľné a sú predmetom neistoty, že odhad vyplývajúci z oceňovacieho procesu bude blízky skutočnej cene pri predaji alebo splatnosti. V prípade, že predpoklady alebo dátá, z ktorých odhad vychádza, sa v retrospektive ukážu ako nepresné alebo neúplné, správcovská spoločnosť pri nútenej predaji takéhoto nástroja alebo pri splatnosti môže realizovať stratu. Vplyv rizika oceňovania na hodnotu majetku v podielovom fonde možno považovať za vysoký.

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

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 nesúčich 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 nepriyatími 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 investícii a dlhopisových investícii, 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 rizik, 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 legislatívному 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 pravidlach 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 28. marca 2018 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*