



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

Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde Tatra Asset Management, správ. spol., a. s. RealitnýFond o.p.f.

podľa § 187 zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov

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

sídlo: Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 35 742 968, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 1689/B

**Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealityFond o.p.f.**

podľa § 187 zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov

Úvod

Správu o hospodárení s majetkom podielovom fonde s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealityFond o.p.f. (ďalej len „podielový fond“) za rok 2023 pripravila správcovská spoločnosť Tatra Asset Management, správ. spol., a. s. (ďalej len „správcovská spoločnosť“) v súlade s ustanoveniami § 187 a nasl. zákona číslo 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZKl“) a v znení prílohy číslo 3 ZKl. Všetky údaje obsiahnuté v tejto ročnej správe o hospodárení s majetkom v podielovom fonde v správe správcovskej spoločnosti sú uvedené v eurách, pokiaľ nie je pri jednotlivých bodoch správy uvedené inak. Všetky údaje obsiahnuté v tejto ročnej správe o hospodárení s majetkom v podielovom fonde v správe správcovskej spoločnosti sú úplné, pravdivé a vecne správne.

1. Stav majetku v podielovom fonde

| Č.r. | Druh majetku | Stav k 31.12.2023 v EUR |
|------|--|-------------------------|
| a) | prevoditeľné cenné papiere | 49 081 623 |
| 1. | akcie | - |
| 2. | dlhopisy | 19 178 629 |
| 3. | cenné papiere iných štandardných fondov, cenné papiere iných európskych štandardných fondov, cenné papiere iných otvorených špeciálnych fondov alebo cenné papiere iných zahraničných subjektov kolektívneho investovania, z toho: | 29 902 994 |
| 3.1. | cenné papiere subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou | 29 902 994 |
| 4. | iné cenné papiere | - |
| b) | nástroje peňažného trhu | - |
| c) | účty v bankách | 45 972 952 |
| 1. | bežný účet | 10 586 473 |
| 2. | vkladové účty | 35 386 479 |
| d) | iný majetok | 199 118 972 |
| e) | celková hodnota majetku | 294 173 547 |
| f) | záväzky | 4 019 819 |
| g) | čistá hodnota majetku | 290 153 728 |

2. Počet podielov podielového fondu v obehu

| | Stav k 31.12.2023 |
|--|-------------------|
| Počet podielov podielového fondu v obehu | 8 273 789 546 |

3. Čistá hodnota podielu

| | Stav k 31.12.2023 |
|-----------------------|-------------------|
| Čistá hodnota podielu | 0,03507 |

4. Stav cenných papierov a nástrojov peňažného trhu v majetku (zloženie portfólia)

| Č.r. | Položka | Podiel k 31.12.2023 v % |
|------|---|-------------------------|
| a) | prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na trhu kótových cenných papierov burzy cenných papierov | 16,68 |
| b) | prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na inom regulovanom trhu | - |
| c) | prevoditeľné cenné papiere z nových emisií podľa § 88 ods. 1 písm. d) ZKl | - |
| d) | nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. h) ZKl | - |
| e) | ostatné prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. i) ZKl | - |
| f) | deriváty prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu | - |
| g) | deriváty neprijaté na obchodovanie na regulovanom trhu | - |
| h) | podielové listy iných podielových fondov alebo cenné papiere zahraničných subjektov kolektívneho investovania | - |
| i) | iný majetok neuvedený v písmenách a) až h) * | 83,32 |
| | SPOLU | 100,00 |

* predstavujú zostatky na bežných a vkladových účtoch a pohľadávky z predaja cenných papierov

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

sídlo: Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 35 742 968, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 1689/B

**Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.**

podľa § 187 zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov

| Č.r. | Položka | Stav k 31.12.2023 v EUR |
|------|---|-------------------------|
| a) | prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na trhu kótovaných cenných papierov burzy cenných papierov | 49 081 623 |
| b) | prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na inom regulovanom trhu | - |
| c) | prevoditeľné cenné papiere z nových emisí podľa § 88 ods. 1 písm. d) ZKl | - |
| d) | nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. h) ZKl | - |
| e) | ostatné prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. i) ZKl | - |
| f) | deriváty prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu | - |
| g) | deriváty neprijaté na obchodovanie na regulovanom trhu | - |
| h) | podielové listy iných podielových fondov alebo cenné papiere zahraničných subjektov kolektívneho investovania | - |
| i) | iný majetok neuvedený v písmenách a) až h) * | 245 091 924 |
| | SPOLU | 294 173 547 |

* predstavujú zostatky na bežných a vkladových účtoch a pohľadávky z predaja cenných papierov

Zloženie portfólia podielového fondu podľa štatistickej klasifikácie ekonomických činností:

| Č.r. | Aktíva podľa štatistickej klasifikácie ekonomických činností (A až U) | Stav k 31.12.2023 v EUR |
|------|---|-------------------------|
| a) | A - Poľnohospodárstvo, lesníctvo a rybolov | - |
| b) | B - Ťažba a dobývanie | - |
| c) | C - Priemyselná výroba | - |
| d) | D - Dodávka elektriny, plynu, pary a studeného vzduchu | - |
| e) | E - Dodávka vody; čistenie a odvod odpadových vôd, odpady a služby odstraňovania odpadov | - |
| f) | F - Stavebníctvo | - |
| g) | G - Veľkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidiel a motocyklov | - |
| h) | H - Doprava a skladovanie | - |
| i) | I - Ubytovacie a stravovacie služby | - |
| j) | J - Informácie a komunikácia | - |
| k) | K - Finančné a poisťovacie služby | 290 072 284 |
| l) | L - Činnosti v oblasti nehnuteľností | - |
| m) | M - Odborné, vedecké a technické činnosti | - |
| n) | N - Administratívne a podporné služby | - |
| o) | O - Verejná správa a obrana; povinné sociálne zabezpečenie | 4 101 263 |
| p) | P - Vzdelávanie | - |
| q) | Q - Zdravotníctvo a sociálna pomoc | - |
| r) | R - Umenie, zábava a rekreácie | - |
| s) | S - Ostatné činnosti | - |
| t) | T - Činnosti domácností ako zamestnávateľov; nediferencované činnosti v domácnostiach produkujúce tovary a služby na vlastné použitie | - |
| u) | U - Činnosti extrateritoriálnych organizácií a združení | - |
| | SPOLU | 294 173 547 |

Zloženie portfólia podielového fondu podľa geografického členenia:

| Č.r. | Aktíva podľa geografického členenia | Stav k 31.12.2023 v EUR |
|------|-------------------------------------|-------------------------|
| 1. | Slovenská republika | 290 072 284 |
| 2. | Európa | - |
| | z toho: Eurozóna | - |
| 3. | Severná Amerika | - |
| 4. | Ázia | 4 101 263 |
| 5. | ostatný svet | - |
| | SPOLU | 294 173 547 |

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

sídlo: Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 35 742 968, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 1689/B

**Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.**

podľa § 187 zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov

Zloženie portfólia cenných papierov podielového fondu a ich podiel na aktívach podielového fondu:

| Druh CP* | Číselné označenie CP (ISIN) | Názov CP | Podoba CP | Počet CP | Hodnota CP k 31.12.2023 v EUR | Podiel CP na aktívach fondu |
|-----------------|------------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Podielový list | SK3000001188 | TAM - REF2 | zaknihovaný | 249.260.161,00 | 29.902.993,73 | 10,16% |
| Dlhopis | XS1023541847 | ISRAEL 2,875% 29/1/2024 EUR | zaknihovaný | 4.000.000,00 | 4.101.263,01 | 1,39% |
| Dlhopis | SK4000022034 | TB GREEN 5,5% 25/10/2025 EUR | zaknihovaný | 10.800.000,00 | 10.941.789,80 | 3,72% |
| Dlhopis | SK4000022430 | TATSK KD5 3,375% 31/1/2026 EUR | zaknihovaný | 4.000.000,00 | 4.135.576,65 | 1,41% |
| | | | | Dlhové cenné papiere: | 19.178.629,46 | |
| | | | | Podielové listy: | 29.902.993,73 | |
| | | | | Spolu: | 49.081.623,19 | |

* CP= cenný papier

5. Údaje o zmenách v stave portfólia (31.12.2022 - 31.12.2023)

| Č.r. | Položka | Zmena za obdobie v EUR |
|-------------|-------------------------|-------------------------------|
| a) | Akcie | - |
| b) | Dlhopisy | (375 508) |
| c) | Iné cenné papiere | 19 475 178 |
| d) | Nástroje peňažného trhu | - |
| e) | Bežné a vkladové účty | (9 923 320) |
| f) | Deriváty | - |

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

sídlo: Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 35 742 968, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 1689/B

**Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.**

podľa § 187 zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov

6. Údaje o vývoji majetku

| Č.r. | Vývoj majetku v EUR | Stav k 31.12.2023 v EUR |
|------|--|-------------------------|
| a) | výnosy z akcií | - |
| b) | straty z akcií | - |
| c) | výnosy z dlhopisov | 785 353 |
| d) | straty z dlhopisov | 16 730 |
| e) | výnosy z cenných papierov iných štandardných fondov, z cenných papierov iných európskych štandardných fondov, z cenných papierov iných otvorených špeciálnych fondov alebo výnosy z cenných papierov iných zahraničných subjektov kolektívneho investovania, z toho: | 285 181 |
| ea) | výnosy z cenných papierov subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou | 285 181 |
| f) | straty z cenných papierov iných štandardných fondov, z cenných papierov iných európskych štandardných fondov, z cenných papierov iných otvorených špeciálnych fondov alebo výnosy z cenných papierov iných zahraničných subjektov kolektívneho investovania, z toho: | - |
| fa) | straty z cenných papierov subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou | - |
| g) | výnosy z iných cenných papierov | - |
| h) | straty z iných cenných papierov | - |
| i) | výnosy z nástrojov peňažného trhu | - |
| j) | straty z nástrojov peňažného trhu | - |
| k) | výnosy z vkladových a bežných účtov | 1 818 301 |
| l) | straty z vkladových a bežných účtov | - |
| m) | výnosy z operácií s derivátmi | - |
| n) | straty z operácií s derivátmi | - |
| o) | výnosy z devízových operácií | - |
| p) | straty z devízových operácií | - |
| q) | kapitálové výnosy | 1 647 141 |
| r) | iné výnosy | 21 172 354 |
| s) | výdavky na správu | 4 072 670 |
| t) | výdavky na depozitára | 562 889 |
| u) | iné výdavky a poplatky | 10 181 313 |
| v) | čistý výnos | 10 874 728 |
| w) | výplaty podielov na zisku | 5 476 831 |
| x) | znovu investované výnosy | 10 874 728 |
| y) | zvýšenie majetku alebo zníženie majetku vo fonde a zoznam spoločností, ktoré zapríčinili zníženie majetku vo fonde z dôvodu zmien kurzov cenných papierov alebo likvidácie spoločností | (59 161 369) |
| z) | zvýšenie hodnoty akcií alebo zníženie hodnoty akcií | - |
| aa) | náklady spojené s obchodovaním majetku vo fonde | 15 976 |
| ab) | iné zmeny, ktoré sa týkajú majetku alebo záväzkov vo fonde | - |

**Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.**

podľa § 187 zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov

7. Porovnanie troch posledných porovnateľných účtovných období v štruktúre súvahy a výkazu ziskov a strát podľa stavu ku koncu roka a porovnávací tabuľka údajov podľa bodov a) – e) bodu 7 prílohy č. 3 ZKI

Porovnanie troch posledných porovnateľných účtovných období v štruktúre súvahy podielového fondu:

| Označenie | POLOŽKA | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| a | B | 1 | 2 | 3 |
| x | Aktíva | x | x | x |
| I. | Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11) | 283 551 552 | 348 935 167 | 333 759 591 |
| 1. | Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach | - | - | - |
| 2. | Podiely v realitných spoločnostiach | 106 174 402 | 125 525 171 | 121 408 785 |
| 3. | Obstaranie nehnuteľností | - | - | - |
| 4. | Investície do nehnuteľností | - | - | - |
| 5. | Pohľadávky z finančného prenájmu | - | - | - |
| 6. | Pohľadávky voči realitným spoločnostiam | 92 909 048 | 141 269 628 | 127 727 343 |
| a) | krátkodobé | - | - | - |
| b) | dlhodobé | 92 909 048 | 141 269 628 | 127 727 343 |
| 7. | Podielové listy otvorených podielových fondov | 29 902 994 | 10 427 816 | 10 689 424 |
| 8. | Dlhopisy | 19 178 629 | 19 554 137 | 68 934 039 |
| a) | bez kupónov | - | - | 30 889 357 |
| b) | s kupónmi | 19 178 629 | 19 554 137 | 38 044 682 |
| 9. | Krátkodobé pohľadávky voči bankám | 35 386 479 | 52 158 415 | 5 000 000 |
| 10. | Obrátené repoobchody | - | - | - |
| 11. | Deriváty | - | - | - |
| II. | Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13) | 10 621 995 | 3 750 296 | 35 516 309 |
| 12. | Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov | 10 586 473 | 3 737 857 | 35 503 596 |
| 13. | Ostatný majetok | 35 522 | 12 439 | 12 713 |
| | Aktíva spolu | 294 173 547 | 352 685 463 | 369 275 900 |
| Označenie | POLOŽKA | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| a | B | 1 | 2 | 3 |
| x | Pasíva | x | x | x |
| I. | Závazky (súčet položiek 1 až 8) | 4 019 819 | 3 370 366 | 5 309 366 |
| 1. | Krátkodobé úvery | - | - | - |
| 2. | Závazky z vrátenia podielov | 2 981 797 | 100 300 | 2 650 134 |
| 3. | Deriváty | - | - | - |
| 4. | Repoobchody | - | - | - |
| 5. | Závazky voči správcovskej spoločnosti | 303 316 | 378 165 | 380 931 |
| 6. | Závazky voči realitným spoločnostiam | - | - | - |
| a) | krátkodobé | - | - | - |
| b) | dlhodobé | - | - | - |
| 7. | Hypotekárne úvery | - | - | - |
| 8. | Ostatné záväzky | 734 706 | 2 891 901 | 2 278 301 |
| II. | Vlastné imanie | 290 153 728 | 349 315 097 | 363 966 534 |
| 9. | Podielové listy, z toho | 290 153 728 | 349 315 097 | 363 966 534 |
| a) | fondy z ocenenia | - | - | 0,00 |
| b) | zisk alebo strata za účtovné obdobie | 10 874 728 | 7 263 076 | 7 633 942 |
| | Pasíva spolu | 294 173 547 | 352 685 463 | 369 275 900 |

**Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.**

podľa § 187 zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov

Porovnanie troch posledných porovnateľných účtovných období v štruktúre výkazu ziskov a strát podielového fondu:

| Označenie | POLOŽKA | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| a | b | 1 | 2 | 3 |
| 1. | Výnosy z úrokov | 12 658 841 | 12 418 145 | 11 691 992 |
| 1a. | úroky z finančného prenájmu | - | - | - |
| 1b. | iné úroky | 12 658 841 | 12 418 145 | 11 691 992 |
| 2. | Výnosy z prenájmu | - | - | - |
| 3. | Výnosy z podielových listov | 285 181 | 247 697 | 114 446 |
| 4. | Výnosy z podielov na vlastnom imaní v realitných spoločnostiach | 6 939 973 | 9 526 340 | 7 614 951 |
| 5. | Výnosy z predaja nehnuteľností | - | - | - |
| a. | Náklady na predané nehnuteľnosti | - | - | - |
| 6./b. | Zisk alebo strata z cenných papierov | 1 647 141 | (1 031 544) | 17 607 |
| 7./c. | Čistý zisk alebo strata z devíz | - | - | - |
| 8./d. | Čistý zisk / strata z predaja iného majetku | 298 | 13 751 | 427 097 |
| I. | Výnos z majetku vo fonde | 21 531 434 | 21 174 389 | 19 866 093 |
| e. | Transakčné náklady | (73 192) | (9 992) | (830) |
| f. | Náklady na odplaty a provízie | (5 928 883) | (8 746 896) | (7 425 589) |
| II. | Čistý výnos z majetku vo fonde | 15 529 359 | 12 417 501 | 12 439 674 |
| g. | Náklady na financovanie fondu | - | (17 850) | (11 917) |
| g.1. | náklady na úroky | - | (15 386) | (11 917) |
| g.2. | výsledok zaistenia úrokov | - | - | - |
| g.3. | náklady na dane a poplatky | - | (2 464) | - |
| III. | Čistý zisk / strata zo správy majetku vo fonde | 15 529 359 | 12 399 651 | 12 427 757 |
| h. | Náklady na odplaty za služby depozitára | (562 889) | (621 324) | (579 853) |
| i. | Náklady na odplatu za správu fondu | (4 072 670) | (4 495 461) | (4 195 405) |
| j. | Náklady na audit účtovnej závierky | (19 072) | (19 790) | (18 557) |
| A. | Zisk alebo strata fondu za účtovné obdobie | 10 874 728 | 7 263 076 | 7 633 942 |

Porovnávací tabuľka údajov podľa bodov a) – e) bodu 7. prílohy č. 3 ZKI:

| Označenie | Údaje podľa bodu 7 prílohy č. 4 ZKI | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------|---------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| a) | celková čistá hodnota majetku | 290 153 728 | 349 315 097 | 363 966 534 |
| b) | čistá hodnota podielu | 0,035 | 0,034 | 0,033 |
| c) | počet podielov v obehu | 8 273 789 546 | 10 295 103 980 | 10 939 126 855 |
| d) | počet vydaných podielov | 2 024 187 328 | 195 944 081 | 1 638 415 134 |
| | suma, za ktorú boli podiely vydané | 68 921 879 | 6 585 447 | 53 881 534 |
| e) | počet vyplatených podielov | 4 045 501 762 | 839 966 956 | 418 952 371 |
| | suma, za ktorú boli podiely vyplatené | 138 957 976 | 28 499 960 | 13 759 270 |

8. Údaje o využívaných postupoch a nástrojoch podľa § 100 ods. 2 ZKI, najmä údaje o hodnote záväzkov, ktoré vznikli ich využívaním a údaje o celkovej hodnote záväzkov z činnosti správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde

Správcovská spoločnosť klasifikovala všetky finančné deriváty ako finančné deriváty podľa § 100 ods. 5 ZKI, to znamená ako finančné deriváty tvoriace súčasť investičnej stratégie správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde. V období od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 správcovská spoločnosť nevyužívala finančné deriváty podľa § 100 ods. 2 ZKI a z tohto dôvodu nevznikli žiadne záväzky, ktoré by s využívaním finančných derivátov podľa § 100 ods. 2 ZKI súviseli.

Údaje o celkovej hodnote záväzkov z činnosti správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde:

| Č.r. | Položka | Stav k 31.12.2023 v EUR |
|------|--|-------------------------|
| a) | Celková hodnota záväzkov | 4 019 819 |
| b) | z toho: záväzky z činnosti správcovskej spoločnosti s majetkom v podielových fondoch | 360 000 |

**Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.**

podľa § 187 zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov

9. Správa o výkone hlasovacích práv spojených s cennými papiermi v majetku v podielovom fonde

Výkon hlasovacích práv spojených s cennými papiermi v majetku v podielovom fonde zabezpečuje správcovská spoločnosť v zmysle Stratégie uplatňovania hlasovacích práv, ktorá je spojená s finančnými nástrojmi v majetku podielových fondov v správe Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., podľa ktorej správcovská spoločnosť vykonáva hlasovacie práva v záujme podielnikov a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, pričom hlasovacie práva správcovská spoločnosť vykonáva k tým cenným papierom v majetku v podielovom fonde, ktoré tvoria viac ako 5 % podiel na hlasovacích právach spojených s cennými papiermi vydanými jedným emitentom. Výkon hlasovacích práv sa vykonáva priamo, resp. v zastúpení na základe plnomocenstva, v ktorom sa upraví postup hlasovania tak, aby bol v súlade so záujmami podielnikov. V roku 2023 správcovská spoločnosť nenadobudla do majetku v podielovom fonde žiadne cenné papiere, ktoré by tvorili viac ako 5 % podiel na hlasovacích právach spojených s cennými papiermi vydanými jedným emitentom. Pre vylúčenie pochybností, sa vyššie uvedené netýka majetkových účastí v reálnych spoločnostiach zriadených podľa ZKI, alebo obdobných obchodných spoločnostiach, ktoré slúžia ako prostriedok na nepriame nadobúdanie nehnuteľností do majetku podielového fondu.

10. Údaje týkajúce sa špeciálneho podielového fondu nehnuteľností

- *identifikácia každej nehnuteľnosti v majetku špeciálneho podielového fondu nehnuteľností a jej hodnota podľa znaleckého posudku:*

K 31. decembru 2023 sa v majetku v podielovom fonde s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f. nenachádzali žiadne nehnuteľnosti.

- *údaje o zisku alebo strate za účtovné obdobie pri predaji každej nehnuteľnosti:*

V zostavenej účtovnej závierke k 31. decembru 2023 za podielový fond z názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f. neboli vykázané žiadne zisky/straty z predaja nehnuteľností z majetku v tomto podielovom fonde z dôvodu nerealizovania žiadneho predaja nehnuteľností z majetku v tomto podielovom fonde počas roka 2022.

- *údaje o realitných kanceláriách, ktorých služby správcovská spoločnosť využíva pri správe majetku v špeciálnom podielovom fonde nehnuteľností:*

K 31. decembru 2023 správcovská spoločnosť nevyužívala pri správe majetku v podielovom fonde s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f. služby žiadnych realitných kancelárií.

11. Osobitné údaje podľa prílohy č. 3 bodu 11 ZKI, ktoré musí obsahovať správa, ak je investičnou politikou podielového fondu kopírovanie indexu a ak je podľa štatútu podielového fondu povolené používať postupy a nástroje na účely efektívneho riadenia investícií podľa § 100 ods. 2 ZKI

Vzhľadom k skutočnosti, že v roku 2023 správcovská spoločnosť nepoužívala pri správe majetku v podielovom fonde postupy a nástroje na účely efektívneho riadenia investícií a investičná politika podielového fondu v roku 2023 nekopírovala index správcovská spoločnosť neuvádza osobitné údaje podľa prílohy č. 3 bodu 11 ZKI.

**Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond o.p.f.**

podľa § 187 zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov

12. Údaje o zásadách odmeňovania

a) celková výška odmeňovania za účtovný rok rozdelená na fixné a pohyblivé zložky odmeňovania, ktoré správcovská spoločnosť vyplatila svojim zamestnancom, počet príjemcov a prípadný podiel na zisku vyplatený priamo z majetku podielového fondu, vrátane akéhokoľvek výkonnostného poplatku

V účtovnom roku 2023 bola celková výška odmeňovania rozdelená na fixné a pohyblivé zložky. Správcovská spoločnosť vyplatila všetkým 37 zamestnancom odmeny v celkovej sume 1 536 696,97 EUR. Z tejto sumy tvorilo fixnú zložku 1 228 119,17 EUR a variabilnú zložku 308 577,80 EUR. Žiadnemu zamestnancovi nebol vyplatený podiel na zisku priamo z majetku podielového fondu, vrátane akéhokoľvek výkonnostného poplatku.

b) celková suma a štruktúra odmeňovania vrcholového manažmentu a zamestnancov správcovskej spoločnosti, ktorých práca má významný vplyv na rizikový profil podielového fondu

V účtovnom roku 2023 bola vrcholovému manažmentu správcovskej spoločnosti a zamestnancom správcovskej spoločnosti, ktorých práca má významný vplyv na rizikový profil podielového fondu vyplatená celková výška odmeňovania v sume 767 800,26 EUR v nasledovnej štruktúre:

- a) fixná zložka odmeňovania tvorila 593 470,72 EUR a
- b) pohyblivá zložka odmeňovania tvorila 174 329,54 EUR.

c) spôsob výpočtu odmien a požítok

V súlade so zásadami odmeňovania spoločnosti sa odmeny členia na fixnú zložku odmeny, ktorú tvorí mzda nezávislá od výkonnosti zamestnanca a pohyblivú zložku odmeny, ktorá je závislá od výkonnosti príslušného zamestnanca. Keď je odmeňovanie viazané na výsledky, celková výška odmeny je založená na kombinácii posúdenia výkonnosti jednotlivca a celkových výsledkov správcovskej spoločnosti a podielových fondov, a pri posudzovaní individuálneho výkonu sú zohľadnené finančné a nefinančné kritéria (čistý zisk správcovskej spoločnosti za správu podielových fondov, operačné náklady, výkonnosť podielových fondov, inovácie, riadenie a rozvoj počas aktuálneho obdobia). Výpočet odmien a požítok je zadaný v Zásadách odmeňovania správcovskej spoločnosti.

d) výsledok preskúmania zásad odmeňovania

Dozorná rada na návrh predstavenstva prijíma a pravidelne preskúmava všeobecné princípy zásad odmeňovania, zodpovedá za uplatňovanie všeobecných zásad odmeňovania a aspoň raz ročne preskúmava uplatňovanie všeobecných zásad odmeňovania. V Zásadách odmeňovania neboli zistené žiadne závažné nezrovnalosti.

e) závažné zmeny prijatých zásad odmeňovania

V roku 2023 neboli prijaté žiadne závažné zmeny týkajúce sa zásad odmeňovania.

Prílohy:

Príloha č. 1 – účtovná závierka podielového fondu k 31. decembru 2023



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

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

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

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

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

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

Základ pre názor

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými auditorskými 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 a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

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

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

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných auditorských 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 fondu nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú takéto zverejnené informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery však vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že fond prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane zverejnených informácií, ako aj to, či účtovná závierka verne zobrazuje uskutočnené transakcie a udalosti.

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

Bratislava 16. apríla 2024



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

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

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

1. Finančné výkazy podielového fondu

ÚČ
FONDNEH

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

k 31. decembru 2023

LEI

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

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 2 7 0 4 8 3

Účtovná zvierka

riadna
 mimoriadna
 priebežná

schválená

Zostavená za obdobie

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

IČO

3 5 7 4 2 9 6 8

SK NACE

6 6 . 3 0 . 0

(vyznačí sa)

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

| mesiac | rok |
|--------|---------|
| od 0 1 | 2 0 2 2 |
| do 1 2 | 2 0 2 2 |

Priložené súčasti účtovnej zvierky

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

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti

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

Názov spravovaného fondu

R e a l i t n ý F o n d o . p . f .

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica

H o d ž o v o n á m e s t i e

Číslo

3

PSC

8 1 1 0 6

Obec

B r a t i s l a v a

Telefónne číslo



0 2 5 9 1 9 2 8 0 1

Faxové číslo

0 2 5 9 1 9 2 8 3 9

E-mailová adresa

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

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

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

| Ozna- čenie | POLOŽKA | Bežné účtovné | Bezprostredne |
|----------------|--|--------------------|------------------------|
| | | obdobie | predchádzajúce účtovné |
| a | B | 1 | 2 |
| x | Aktíva | x | x |
| I. | Investičný majetok (súčet položiek 1 až 11) | 283 551 552 | 348 935 167 |
| 1. | Obstaranie podielov v realitných spoločnostiach | - | - |
| 2. | Podiely v realitných spoločnostiach | 106 174 402 | 125 525 171 |
| 3. | Obstaranie nehnuteľností | - | - |
| 4. | Investície do nehnuteľností | - | - |
| 5. | Pohľadávky z finančného prenájmu | - | - |
| 6. | Pohľadávky voči realitným spoločnostiam | 92 909 048 | 141 269 628 |
| a) | Krátkodobé | - | - |
| b) | Dlhodobé | 92 909 048 | 141 269 628 |
| 7. | Podielové listy otvorených podielových fondov | 29 902 994 | 10 427 816 |
| 8. | Dlhopisy | 19 178 629 | 19 554 137 |
| a) | bez kupónov | - | - |
| b) | s kupónmi | 19 178 629 | 19 554 137 |
| 9. | Krátkodobé pohľadávky voči bankám | 35 386 479 | 52 158 415 |
| 10. | Obrátené repoobchody | - | - |
| 11. | Deriváty | - | - |
| II. | Neinvestičný majetok (súčet položiek 12 a 13) | 10 621 995 | 3 750 296 |
| 12. | Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov | 10 586 473 | 3 737 857 |
| 13. | Ostatný majetok | 35 522 | 12 439 |
| | Aktíva spolu | 294 173 547 | 352 685 463 |

| Ozna- čenie | POLOŽKA | Bežné účtovné | Bezprostredne |
|----------------|--|--------------------|------------------------|
| | | obdobie | predchádzajúce účtovné |
| a | B | 1 | 2 |
| x | Pasíva | x | x |
| I. | Závazky (súčet položiek 1 až 8) | 4 019 819 | 3 370 366 |
| 1. | Krátkodobé úvery | - | - |
| 2. | Závazky z vrátenia podielov | 2 981 797 | 100 300 |
| 3. | Deriváty | - | - |
| 4. | Repoobchody | - | - |
| 5. | Závazky voči správcovskej spoločnosti | 303 316 | 378 165 |
| 6. | Závazky voči realitným spoločnostiam | - | - |
| a) | Krátkodobé | - | - |
| b) | Dlhodobé | - | - |
| 7. | Hypotekárne úvery | - | - |
| 8. | Ostatné záväzky | 734 706 | 2 891 901 |
| II. | Vlastné imanie | 290 153 728 | 349 315 097 |
| 9. | Podielové listy, z toho | 290 153 728 | 349 315 097 |
| a) | fondy z ocenenia | - | - |
| b) | zisk alebo strata za účtovné obdobie | 10 874 728 | 7 263 076 |
| | Pasíva spolu | 294 173 547 | 352 685 463 |

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

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

2. Poznámky k účtovnej závierke podielového fondu

2.A. Všeobecné informácie o podielovom fonde

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

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

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

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

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

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

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

Účel a investičná stratégia podielového fondu

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

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

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

Obchodné meno správcovskej spoločnosti, ktorá spravuje podielový fond:

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

Správčovská 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 |

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

Členovia predstavenstva správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2023:

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

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2023:

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

Zmeny v predstavenstve správcovskej spoločnosti počas roka 2023:

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

Zmeny v dozornej rade správcovskej spoločnosti počas roka 2023:

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

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

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

Majetok spravovaný v podielovom fonde nie je majetkom správcovskej spoločnosti, individuálna účtovná závierka podielového fondu nie je konsolidovaná do účtovnej závierky správcovskej spoločnosti. Správcovská spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku, pretože nespĺňa podmienky pre konsolidáciu podľa ustanovení § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

2.B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

Princíp zobrazenia a nepretržité trvanie podielového fondu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. 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 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 2023 do 31. decembra 2023
(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 tržobná cena, správcovská spoločnosť určí ich hodnotu na základe kvalifikovaného odhadu, rovnakým spôsobom a v súlade s rovnakými pravidlami, ktoré používa pre výpočet čistej hodnoty majetku v podielovom fonde (viď bod 2.G. ostatné poznámky – časť výpočet čistej hodnoty majetku v podielovom fonde).

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

2. Krátkodobé/dlhodobé pohľadávky voči bankám

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

3. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

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

4. Podiely v realitných spoločnostiach

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

Stanovenie hodnoty nehnuteľností v realitnej spoločnosti

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

5. Pôžičky poskytnuté realitným spoločnostiam

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

6. Ostatné aktíva a ostatné pasíva

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

7. Informácie o spôsobe prepočtov cudzej meny na euro

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

Určenie dňa uskutočnenia účtovného prípadu

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

Zásady a postupy identifikácie majetku so zníženou hodnotou, najmä pohľadávok

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

Zásady a postupy výpočtu výšky zníženia hodnoty majetku a rezerv

Správcovská spoločnosť v prípade potreby vytvára a používa na majetok v podielovom fonde opravné položky na základe diskontovaných budúcich očakávaných peňažných tokov. V prípade potreby správcovská spoločnosť vytvára rezervy. K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 správcovská spoločnosť za podielový fond nevykázala žiadnu tvorbu a použitie rezerv a opravných položiek.

Doplňujúce informácie

- Informácie o prijatých úveroch

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

- Informácie o výnosoch z podielových listov

Správcovská spoločnosť vyplácala podielníkom podielového fondu výnosy z majetku v podielovom fonde ako dividendy (ďalej len „dividendy“), pravidelne za každý kalendárny 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.

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

- Informácie o dani z príjmov podielového fondu

Podielový fond nie je daňovníkom dane z príjmov s výnimkou dane podľa § 43 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dani z príjmov“). Zákon o dani z príjmov stanovuje, že pri výplate, poukázaní alebo pripísaní výnosov z podielových listov je správcovská spoločnosť povinná vykonať zrážku dane. Pri výplate výnosov z majetku v podielovom fonde správcovská spoločnosť postupuje v súlade so zákonom o dani z príjmov, čiže v súlade s § 43 zákona o dani z príjmov na takúto výplatu výnosov z majetku v podielovom fonde aplikuje daň vyberanú zrážkou. V zmysle § 43 ods. 10 zákona o dani z príjmov sa za pripísanie úhrady v prospech daňovníka pri výnosoch z cenných papierov plynúcich príjemcovi od správcovských spoločností nepovažuje zahrnutie výnosu do aktuálnej ceny už vydaného podielového listu, ktorým je splnená povinnosť každoročného vyplácania výnosu z majetku v podielovom fonde.

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

Správcovská spoločnosť v súlade s ustanovením § 43 ods. 10 zákona o dani z príjmov účinného od 1. apríla 2007 vykonáva zrážku dane z kladného rozdielu medzi vyplatenou nezdanenou sumou a vkladom podielníka, ktorým je predajná cena podielového listu podielového fondu pri jeho vydaní.

- Informácie o účtovaní operácií s podielovými listami

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

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

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

- Informácie o správcovských poplatkoch a o poplatkoch depozitárovi

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

Depozitár je povinný viesť pre podielový fond bežný účet v príslušnej mene a kontrolovať, či činnosť podielového fondu a výpočet hodnoty podielových listov je v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní. Depozitárovi za výkon 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 odplatu za služby depozitára“.

- Informácie o zákonných požiadavkách

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

- Vplyv vojnových konfliktov

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

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

2.C. Prehľad o peňažných tokoch

| C. Prehľad o peňažných tokoch | | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------------------------------|--|------------------------------|---|
| x | Peňažný tok z prevádzkovej činnosti | x | x |
| 1. | Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+) | 12 649 327 | 13 293 532 |
| 2. | Pohľadávky z úrokov, odplát a provízií (-) | (281 353) | 269 785 |
| 3. | Náklady na úroky, odplaty a provízie (-) | (4 635 559) | (5 132 171) |
| 4. | Závazky z úrokov, odplát a provízií (+) | (77 529) | (1 678) |
| 5. | Výnosy z dividend (+) | - | - |
| 6. | Pohľadávky za dividendy (-) | - | - |
| 7. | Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s cennými papiermi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+) | 2 621 973 052 | 896 582 289 |
| 8. | Pohľadávky za predané cenné papiere, drahé kovy a nehnuteľnosti (-) | (23 083) | 274 |
| 9. | Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a nehnuteľností (-) | (2 590 686 558) | (897 093 666) |
| 10. | Závazky na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a nehnuteľností (+) | - | (240 000) |
| 11. | Výnos z odpísaných pohľadávok (+) | - | - |
| 12. | Náklady na dodávateľov (-) | (6 021 146) | (636 106) |
| 13. | Závazky voči dodávateľom (+) | 229 010 | 37 518 |
| 14. | Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-) | - | (2 464) |
| 15. | Závazok na zrážkovú daň z príjmov (+) | - | - |
| I. | Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti | 33 126 161 | 7 077 313 |
| x | Peňažný tok z investičnej činnosti | x | x |
| 16. | Zníženie/ zvýšenie istín poskytnutých úverov a vkladov (+/-) | 43 260 580 | (15 193 698) |
| 17. | Obrat strany Dt záväzkov z obstarania podielov na podnikoch (-) | - | - |
| 18. | Obrat strany Cr pohľadávok za predaj podielov na podnikoch (+) | - | - |
| II. | Čistý peňažný tok z investičnej činnosti | 43 260 580 | (15 193 698) |
| x | Peňažný tok z finančnej činnosti | x | x |
| 19. | Emitované podielové listy-preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov/príspevky účastníkov (+) | 68 921 879 | 6 585 447 |
| 20. | Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-) | (138 957 976) | (28 499 960) |
| 21. | Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do fondu (+/-) | 498 497 | (1 735 340) |
| 22. | Dedičstvá (-) | - | - |
| 23. | Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-) | - | - |
| 24. | Preddavky na emitovanie podielových listov (+) | (525) | 500 |
| 25. | Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-) | - | - |
| 26. | Náklady na úroky za úvery (-) | - | - |
| 27. | Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-) | - | - |
| III. | Čistý peňažný tok z finančnej činnosti | (69 538 125) | (23 649 353) |
| IV. | Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene | - | - |
| V. | Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov | 6 848 616 | (31 765 738) |
| VI. | Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia | 3 737 857 | 35 503 596 |
| VII. | Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia | 10 586 473 | 3 737 857 |

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

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

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

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

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

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

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

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

Nominálna hodnota jedného podielu je 0,033194 EUR.

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

Podiely v realitných spoločnostiach (SA r. 2)

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

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

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

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

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

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

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

Pohľadávky voči realitným spoločnostiam (SA r. 6)

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

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam k 31. decembru 2023:

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

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

Štruktúra pohľadávok voči realitným spoločnostiam k 31. decembru 2022:

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

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

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

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

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

Cenné papiere (SA r. 7, r. 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Krátkodobé pohľadávky voči bankám (SA r. 9)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| Číslo riadku | 12. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--------------|---|-----------------------|--|
| 1. | Bežné účty | 10 586 473 | 3 737 857 |
| 2. | Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín | - | - |
| 3. | Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií | - | - |
| 4. | Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace | - | - |
| x | Medzisúčtet - súvaha | 10 586 473 | 3 737 857 |
| 5. | Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov | - | - |
| | Spolu | 10 586 473 | 3 737 857 |

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

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

Závazky voči správcovskej spoločnosti (SP r. 5)

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

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

Ostatné záväzky (SP r. 8)

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

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

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

Výnosy z úrokov (V r. 1)

Štruktúra úrokových výnosov za uvedené obdobia:

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

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

Výnosy z podielových listov (V r. 3)

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

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

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

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

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

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

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

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

Štruktúra položky podľa druhov cenných papierov za uvedené obdobia:

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

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

Štruktúra položky podľa za uvedené obdobia:

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

Transakčné náklady (V r. h.)

Štruktúra položky za uvedené obdobia:

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

Náklady na odplaty a provízie (V r. f)

Štruktúra položky za uvedené obdobia:

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

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

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

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

2.G. Ostatné poznámky

Výpočet čistej hodnoty majetku v podielovom fonde

Činnosť podľa § 27 ods. 2 písm. b) bod 3 zákona o kolektívnom investovaní, tzn. určovanie hodnoty majetku v podielovom fonde a určenie hodnoty podielu správcovská spoločnosť zverila depozitárovi na základe zmluvy o zverení činností uzavretej medzi správcovskou spoločnosťou a depozitárom podľa ustanovení § 57 zákona o kolektívnom investovaní. Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa 1. júna 2012. Depozitár za účelom stanovenia čistej hodnoty majetku v podielovom fonde určuje reálnu hodnotu všetkých finančných nástrojov v majetku v podielovom fonde podľa štatútu, predajného prospektu a kľúčových informácií pre investorov podielového fondu a v súlade s právnymi predpismi (najmä zákon o kolektívnom investovaní, Opatrenie NBS z 8. novembra 2011 č. 13/2011 o spôsobe určenia hodnoty majetku v štandardnom podielovom fonde a vo verejnom špeciálnom podielovom fonde a spôsobe výpočtu hodnoty podielu emisie podielových listov v podielových fondoch, v ktorých sa vydávajú podielové listy viacerých emisií). Reálnou cenou aktív sa rozumie 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.

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

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

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

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

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

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

Informácie o následných udalostiach

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

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

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