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

Správa nezávislého audítora a účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025

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

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

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

C03E5BAD36DDF300B0E9D0ED3A67436B

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

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky otvoreného podielového fondu Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond II. o.p.f. (ďalej len „fond"), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie fondu k 31. decembru 2025 a výsledku jeho hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve").

Základ pre názor

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov sa bližšie uvádza v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*.

Od spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov, v znení schválenom Slovenskou komorou audítorov (ďalej len „Etický kódex audítora"), vrátane etických požiadaviek zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite"), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite. Sme presvedčení, že získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

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

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti Tatra Asset Management, správ. spol., a. s. zodpovedá za zostavenie a verné zobrazenie účtovnej závierky fondu 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.

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí prípadnú významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by bolo opodstatnené očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov, ktoré boli prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

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 2026

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

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

1. Finančné výkazy podielového fondu

ÚČ FOND

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

k 31. decembru 2025

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

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

Účtovná závierka

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

[ ] schválená

Zostavená za obdobie

	mesiac	rok
od	0 1	2 0 2 5
do	1 2	2 0 2 5

IČO
3 5 7 4 2 9 6 8

SK NACE
6 6 . 3 0 . 0

(*vyznači sa* x)

Bezprostredne predchádzajúce obdobie

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

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

Obchodné meno (názov) správcovskej spoločnosti
Tatra Asset Management, správ. spol., a. s.

Názov spravovaného fondu
RealitnýFond II. o.p.f.

Sídlo správcovskej spoločnosti

Ulica: Hodžovo námestie

Číslo: 3

PSČ: 81106

Obec: Bratislava

Telefónne číslo: 02 5919280 1

Faxové číslo: 02 5919283 9

E-mailová adresa: infotam@tatrabanka.sk

Zostavené dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:
16. apríla 2026	Mgr. Marek Prokopec; Ing. Miloslav Mlynár
Schválené dňa:	

S Ú V A H A
k 31. decembru 2025

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	1	2
x	**Aktíva**	x	x
I.	**Investičný majetok** (súčet položiek **1** až **9**)	**136 009 869**	**114 499 726**
1.	Dlhopisy oceňované umorovanou hodnotou	-	-
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	-	-
2.	Dlhopisy oceňované reálnou hodnotou	-	-
a)	bez kupónov	-	-
b)	s kupónmi	-	-
3.	Akcie a podiely v obchodných spoločnostiach	111 456 002	95 616 827
a)	obchodovateľné akcie	-	-
b)	neobchodovateľné akcie	111 456 002	95 616 827
c)	podiely v obchodných spoločnostiach, ktoré nemajú formu cenného papiera	-	-
d)	obstaranie neobchodovateľných akcií a podielov v obchodných spoločnostiach	-	-
4.	Podielové listy	-	-
a)	otvorených podielových fondov	-	-
b)	ostatné	-	-
5.	Krátkodobé pohľadávky	6 126 271	-
a)	krátkodobé vklady v bankách	6 013 140	-
b)	krátkodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	-	-
c)	iné	113 131	-
d)	obrátené repoobchody	-	-
6.	Dlhodobé pohľadávky	18 427 596	18 882 899
a)	dlhodobé vklady v bankách	-	-
b)	dlhodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	18 427 596	18 882 899
7.	Deriváty	-	-
8.	Drahé kovy	-	-
9.	Komodity	-	-
II.	**Neinvestičný majetok** (súčet položiek **10** a **11**)	**20 598 352**	**24 853 041**
10.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	20 598 352	24 853 041
11.	Ostatný majetok	-	-
	Aktíva spolu	**156 608 221**	**139 352 767**

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	**Pasíva**	x	x
I.	**Záväzky** (súčet položiek **1** až **8**)	**272 013**	**205 548**
1.	Záväzky voči bankám	-	-
2.	Záväzky z vrátenia podielov/z ukončenia sporenia/ukončenia účasti	-	-
3.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti	182 961	161 061
4.	Deriváty	-	-
5.	Repoobchody	-	-
6.	Záväzky z vypožičania finančného majetku	-	-
7.	Záväzky z vypožičania drahých kovov a komodít	-	-
8.	Ostatné záväzky	89 052	44 487
II.	**Vlastné imanie**	**156 336 208**	**139 147 219**
9.	Podielové listy/Dôchodkové jednotky/Doplnkové dôchodkové jednotky, z toho	156 336 208	139 147 219
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	7 308 989	5 057 753
	Pasíva spolu	**156 608 221**	**139 352 767**

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
za 12 mesiacov roku 2025

Označenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	1 660 013	1 284 631
1.1.	úroky	1 660 013	1 284 631
1.2./a.	výsledok zaistenia	-	-
1.3./b.	zníženie hodnoty príslušného majetku/zrušenie zníženia hodnoty príslušného majetku	-	-
2.	Výnosy z podielových listov	-	-
3.	Výnosy z dividend a z iných podielov na zisku	900 000	2 025 000
3.1.	dividendy a iné podiely na zisku	900 000	2 025 000
3.2.	výsledok zaistenia	-	-
4./c.	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	7 436 565	3 950 005
5./d.	Zisk/strata z operácií s devízami	-	-
6./e.	Zisk/strata z derivátov	-	-
7./f.	Zisk/strata s operáciami s drahými kovmi a komoditami	-	-
8./g.	Zisk/strata z operácií s iným majetkom	-	-
I.	**Výnos z majetku vo fonde**	**9 996 578**	**7 259 636**
h.	Transakčné náklady	(222 106)	(94 908)
i.	Bankové poplatky a iné poplatky	(174 662)	(149 298)
II.	**Čistý výnos z majetku vo fonde**	**9 599 810**	**7 015 430**
j.	Náklady na financovanie fondu	-	-
j.1.	náklady na úroky	-	-
j.2.	zisky/straty zo zaistenia úrokov	-	-
j.3.	náklady na dane a poplatky	-	-
III.	**Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde**	**9 599 810**	**7 015 430**
k.	Náklady na	(2 035 977)	(1 739 289)
k.1.	odplatu za správu fondu	(2 035 977)	(1 739 289)
k.2.	odplatu za zhodnotenie majetku v dôchodkovom fonde	-	-
l.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(247 226)	(211 199)
m.	Náklady na audit účtovnej závierky	(7 618)	(7 189)
A.	**Zisk alebo strata za účtovné obdobie**	**7 308 989**	**5 057 753**

2. Poznámky k účtovnej závierke podielového fondu

2.A. Všeobecné informácie o podielovom fonde

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

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond II. o.p.f. (ďalej len „podielový fond" alebo „fond"), je otvorený podielový fond, ktorý spĺňa požiadavky právne záväzného aktu Európskej únie upravujúceho kolektívne investovanie, vytvorený v súlade s ustanoveniami zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o kolektívnom investovaní") správcovskou spoločnosťou Tatra Asset Management, správ. spol., a. s., IČO 35 742 968, so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka číslo 1689/B (ďalej len „správcovská spoločnosť").

Dňa 12. februára 2021 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie Národnej banky Slovenska (ďalej len „NBS") č. sp.: NBS1-000-057-666 č.z.: 100-000-273-775 zo dňa 11. februára 2021 o udelení povolenia na spravovanie podielového fondu, pričom vydávanie podielových listov sa začalo 19. februára 2021. Podielový fond bol vytvorený ako špeciálny podielový fond kvalifikovaných investorov vo forme otvoreného podielového fondu.

Štatút podielového fondu schválilo predstavenstvo správcovskej spoločnosti dňa 2. februára 2021. Tento štatút nadobudol platnosť a účinnosť dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia NBS o povolení na vytvorenie podielového fondu. Rozhodnutie NBS č. sp.: NBS1-000-057-666 č.z.: 100-000-273-775 zo dňa 11. februára 2021 o povolení na spravovanie fondu nadobudlo právoplatnosť dňa 12. februára 2021. Vydávanie podielových listov sa začalo 19. februára 2021.

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

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

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

Účel a investičná stratégia podielového fondu

Cieľom podielového fondu je najmä dosahovanie výnosu z realitných aktív a zhodnotenie fondu v EUR v odporúčanom investičnom horizonte (7 rokov).

Správcovská spoločnosť investuje peňažné prostriedky v podielovom fonde predovšetkým do realitných aktív s cieľom podieľať sa na zhodnotení realitného sektora a dosiahnuť v odporúčanom investičnom horizonte a pri primeranej miere rizika zhodnotenie podielového fondu v EUR. Investície majetku v podielovom fonde do realitných aktív môžu predstavovať až 100 % hodnoty majetku v podielovom fonde. Majetková účasť podielového fondu v obchodnej spoločnosti (t. j. menovitá hodnota akcií alebo obchodný podiel nadobúdaný do majetku podielového fondu) môže predstavovať menej ako 100 % základného imania obchodnej spoločnosti. Podielový fond nemá stanovený benchmark. Podielový fond bol zriadený na dobu neurčitú.

Podielový fond v roku 2025 významne investoval peňažné prostriedky do nákupu akcií obchodných spoločností. V roku 2024 podielový fond nevykázal žiadne investície do nákupu akcií obchodných spoločností.

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

Obchodné meno správcovskej spoločnosti, ktorá spravuje podielový fond:

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

Správcovská spoločnosť je súčasťou nasledovného finančného konsolidovaného celku:

	Hlavná materská spoločnosť
Meno:	Raiffeisen Bank International AG
Sídlo:	Am Stadtpark 9, 1030 Viedeň
Miesto uloženia konsolid. účt. závierky:	Wien, Rakúsko

	Priama materská spoločnosť
Meno:	Tatra banka, a.s.
Sídlo:	Hodžovo nám. 3
Miesto uloženia konsolid. účt. závierky:	Bratislava

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

Členovia predstavenstva správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2025:

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

Členovia dozornej rady správcovskej spoločnosti k 31. decembru 2025:

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

Zmeny v predstavenstve správcovskej spoločnosti počas roka 2025:
V priebehu uvedeného obdobia nenastali žiadne zmeny v zložení predstavenstva správcovskej spoločnosti.

Zmeny v dozornej rade správcovskej spoločnosti počas roka 2025:
V priebehu uvedeného obdobia nenastali žiadne zmeny v zložení dozornej rady správcovskej spoločnosti.

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

2.B. Použité účtovné zásady a účtovné metódy

Princíp zobrazenia a nepretržité trvanie podielového fondu

Účtovná závierka, ktorá pozostáva zo súvahy k 31. decembru 2025, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025, bola pripravená v súlade so zákonom číslo 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve") a v súlade s Oznámením Ministerstva financií Slovenskej republiky číslo 646/2007 Z. z. v znení neskorších zmien a úprav, ktorým Ministerstvo financií Slovenskej republiky oznámilo vydanie Opatrenia z 13. decembra 2007 č. 25835/2007-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní a označovaní položiek účtovnej závierky, obsahovom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy v znení neskorších predpisov (ďalej len „postupy účtovania"). Porovnateľné údaje za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú použité z účtovnej závierky bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia, ktorá pozostávala zo súvahy k 31. decembru 2024, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

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

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

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

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

- *Informácie o postupoch pri zostavovaní účtovnej závierky*

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

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

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

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

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

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

1. Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov

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

2. Krátkodobé 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 2025 ani k 31. decembru 2024 správcovská spoločnosť za podielový fond nevykázala žiadnu tvorbu opravných položiek k pohľadávkam voči bankám.

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

Podiely v obchodných spoločnostiach, ktoré sú reprezentované neobchodovateľnými akciami sa účtujú v obstarávacej cene a ku dňu ocenenia správcovská spoločnosť účtuje o oceňovacom rozdiele v súlade s postupmi účtovania. Oceňovacie rozdiely z precenenia podielov v obchodných spoločnostiach, ktoré sú reprezentované neobchodovateľnými akciami sú vykázané v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi". Správcovská spoločnosť oceňuje podiely v obchodných spoločnostiach, ktoré sú reprezentované neobchodovateľnými akciami reálnou hodnotou, ktorá sa určí na základe stanovenia čistej hodnoty aktív obchodnej spoločnosti, pričom vychádza najmä z účtovnej závierky obchodnej spoločnosti a zo znaleckých posudkov k hodnote nehnuteľností v majetku obchodnej spoločnosti vypracovaných v súlade so zákonom o kolektívnom investovaní.

Stanovenie hodnoty nehnuteľností v obchodnej spoločnosti

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

4. Poskytnuté /prijaté pôžičky

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

5. Ostatné aktíva a ostatné pasíva

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

6. Informácie o spôsobe prepočtov cudzej meny na euro

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

Určenie dňa uskutočnenia účtovného prípadu

Dňom uskutočnenia účtovného prípadu pri kúpe a predaji cenného papiera je deň dohodnutia zmluvy o kúpe a predaji. V ostatných prípadoch je dňom uskutočnenia účtovného prípadu deň v súlade s postupmi účtovania.

Zásady a postupy identifikácie majetku so zníženou hodnotou, najmä pohľadávok

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

Zásady a postupy výpočtu výšky zníženia hodnoty majetku a rezerv

Správcovská spoločnosť v prípade potreby vytvára a používa na majetok v podielovom fonde opravné položky na základe diskontovaných budúcich očakávaných peňažných tokov. V prípade potreby správcovská spoločnosť vytvára rezervy. K 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 správcovská spoločnosť za podielový fond nevykázala žiadnu tvorbu a použitie rezerv a opravných položiek.

Doplňujúce informácie

- *Informácie o prijatých úveroch*

Správcovská spoločnosť môže v súlade so záujmami podielnikov prijať od depozitára, od inej banky so sídlom na území ktoréhokoľvek členského štátu Organizácie pre hospodársku spoluprácu a rozvoj alebo od inej právnickej osoby so sídlom na území ktoréhokoľvek členského štátu Organizácie pre hospodársku spoluprácu a rozvoj pôžičky alebo úvery:

- v prospech majetku vo fonde až do výšky 20 % hodnoty majetku v podielovom fonde;
- v prospech obchodnej spoločnosti až do výšky 80 % hodnoty nehnuteľnosti v majetku obchodnej spoločnosti v ktorej má podielový fond majetkovú účasť.

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

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

- v prospech majetku v podielovom fonde až do výšky 50 % hodnoty majetku v podielovom fonde;
- v prospech obchodnej spoločnosti až do výšky 70 % hodnoty nehnuteľnosti v majetku obchodnej spoločnosti v ktorej má podielový fond majetkovú účasť.

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

- *Informácie o výnosoch z podielových listov*

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

- *Informácie o dani z príjmov podielového fondu*

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

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

- *Informácie o účtovaní operácií s podielovými listami*

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

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

K 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 správcovská spoločnosť nevykázala v súvahe podielového fondu položku „Záväzky z vrátenia podielov". V súlade so štatútom podielového fondu je správcovská spoločnosť povinná vyplatiť podielový list podielnikovi bez zbytočného odkladu po doručení pokynu na redemáciu podielových listov.

- *Informácie o správcovských poplatkoch a o poplatkoch depozitárovi*

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

Správcovské poplatky sú zúčtované v položke „Náklady na odplatu za správu fondu" v priloženom výkaze ziskov a strát.

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

- *Informácie o zákonných požiadavkách*

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

- *Vplyv vojnových konfliktov*

Vojnový konflikt na Ukrajine nemal v roku 2025 vplyv na rizikový profil podielového fondu. Podielový fond nemal žiadnu expozíciu voči subjektom z Ruska, Bieloruska alebo Ukrajiny.

Vojenské operácie na Blízkom východe, ktoré vypukli začiatkom roka 2026, môžu ovplyvniť svetovú ekonomiku. Podielový fond nemal k momentu vypuknutia konfliktu žiadnu priamu ani nepriamu expozíciu voči Izraelu, Iránu ani subjektom Perzského zálivu. Správcovská spoločnosť dopady vojenských operácií na riziká a výnosy podielového fondu priebežne vyhodnocuje, spolu so všetkými ostatnými relevantnými faktormi.
Dopad na všeobecnú ekonomickú situáciu si však môže vyžadovať prehodnotenie určitých predpokladov a odhadov v nasledujúcom účtovnom období.

2.C. Prehľad o peňažných tokoch

	C. Prehľad o peňažných tokoch	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
x	**Peňažný tok z prevádzkovej činnosti**	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	1 660 012	1 284 631
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	42 163	-
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(2 283 203)	(1 950 488)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	24 559	18 938
5.	Výnosy z dividend (+)	900 000	2 025 000
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	84 638 981	-
8.	Zmena stavu pohľadávok za finančné nástroje, drahé kovy a komodity (+/-)	(113 131)	62 878
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a komodít (-)	(90 029 140)	-
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a komodít (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(404 385)	(251 395)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	41 905	(1 394 697)
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzok na zrážkovú daň z príjmov (+)	-	-
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(5 522 239)	(205 133)
x	**Peňažný tok z investičnej činnosti**	x	x
16.	Zníženie/ zvýšenie istín poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	(8 612 451)	888 872
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	(8 612 451)	888 872
x	**Peňažný tok z finančnej činnosti**	x	x
19.	Emitované podielové listy-preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov/príspevky účastníkov (+)	10 550 000	24 982 000
20.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	(670 000)	(7 922 408)
21.	Zmena stavu záväzkov z výstupov z fondov a záväzkov za vrátené PL/ pohľadávok z prestupov do fondu (+/-)	-	-
22.	Dedičstvá (-)	-	-
23.	Zmena stavu záväzkov na výplatu dedičstiev (+/-)	-	-
24.	Preddavky na emitovanie podielových listov (+)	-	-
25.	Zvýšenie/zníženie prijatých úverov (+/-)	-	-
26.	Náklady na úroky za úvery (-)	-	-
27.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	9 880 000	17 059 592
IV.	**Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene**	-	-
V.	**Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov**	**(4 254 690)**	**17 743 331**
VI.	**Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia**	**24 853 041**	**7 109 710**
VII.	**Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia**	**20 598 352**	**24 853 041**

Štruktúra peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024:

	Bežné účtovné obdobie	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
Peňažné prostriedky splatné na požiadanie	20 598 352	24 853 041
Vklady v bankách splatné do 24 hodín	-	-
Spolu	**20 598 352**	**24 853 041**

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

Zhrnutie pohybov čistého majetku podielového fondu k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024:

Označenie	Položka	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
a	b	1	2
I.	**Čistý majetok na začiatku obdobia**	**139 147 219**	**117 029 874**
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplnkových dôchodkových jednotiek	1 155 237 915	1 011 671 181
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	0,1204	0,1157
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplnkových dôchodkových fondov	10 550 000	24 982 000
2.	Zisk alebo strata fondu	7 308 989	5 057 753
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	-	-
6.	Vrátené podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/ prevedené a vyplatené doplnkové dôchodkové jednotky	(670 000)	(7 922 408)
II.	**Nárast/pokles čistého majetku**	**17 188 989**	**22 117 345**
A.	**Čistý majetok na konci obdobia**	**156 336 208**	**139 147 219**
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplnkových dôchodkových jednotiek	1 236 032 119	1 155 237 915
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplnkovej dôchodkovej jednotky	0,1265	0,1204

Pohyby počtu vydaných a redemovaných podielových listov k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024:

	Bežné účtovné obdobie	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
Stav na začiatku obdobia	1 155 237 915	1 011 671 181
Predaj podielových listov	86 319 158	210 747 015
Redemácia podielových listov	(5 524 954)	(67 180 281)
Stav na konci obdobia	**1 236 032 119**	**1 155 237 915**

-

Nominálna hodnota jedného podielu je 0,100000 EUR.

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

Cenné papiere (SA r. 2,3)

Štruktúra portfólia majetkových cenných papierov podľa druhov k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024:

Číslo riadku	*3.b).I. Neobchodovateľné akcie*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Neobchodovateľné akcie	111 456 002	95 616 827
1.1.	nezaložené	-	-
1.2.	založené	111 456 002	95 616 827

Neobchodovateľné akcie reprezentujú podiely podielového fondu v obchodných spoločnostiach.

Číslo riadku	*3.b).II. Neobchodovateľné akcie podľa mien, v ktorých sú ocenené*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	EUR	111 456 002	95 616 827
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	**111 456 002**	**95 616 827**

Štruktúra neobchodovateľných akcií v portfóliu majetku v podielovom fonde k 31. decembru 2025:

Spoločnosť	*IČO*	*Mena*	*Počet akcií*	*Menovitá hodnota akcie*	*Hodnota podielu v spoločnosti k 31. decembru 2025*
TAM Properties II., a.s.	36 846 180	EUR	25	3 154 EUR	3 028 071
TAM Properties III., a. s.	43 851 169	EUR	25	57 502 EUR	1 157 619
CBC Development a.s.	35 886 811	EUR	40	5 245 EUR	14 552 636
DCA park, a.s.	36 706 060	EUR	25	47 000 EUR	2 678 895
TAM Properties ZH a.s.	54 071 658	EUR	25	250 EUR	1 578 650
AUPARK a. s.	47 240 377	EUR	1 128 750	1 EUR	22 861 703
Digital Park I, a.s.	51 009 871	EUR	40	50 000 EUR	6 270 729
Digital Park II, a.s.	51 009 773	EUR	40	50 000 EUR	36 703 455
SKY PARK OFFICES a.s.	50 746 529	EUR	40	50 000 EUR	22 624 244
Neobchodovateľné akcie (SA r. 3b)					**111 456 002**

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

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

Krátkodobé pohľadávky (SA r. 5)

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

Štruktúra položky k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 podľa dohodnutej doby splatnosti je nasledovná:

Číslo riadku	***5.I. Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti***	***Bežné účtovné obdobie***	***Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie***
1.	Do jedného mesiaca	113 131	-
2.	Do troch mesiacov	4 509 713	-
3.	Do šiestich mesiacov	1 503 427	-
4.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	**6 126 271**	-

Číslo riadku	***5.I. EUR Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti***	***Bežné účtovné obdobie***	***Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie***
1.	Do jedného mesiaca	113 131	-
2.	Do troch mesiacov	4 509 713	-
3.	Do šiestich mesiacov	1 503 427	-
4.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	**6 126 271**	-

Štruktúra položky k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 podľa zostatkovej doby splatnosti je nasledovná:

Číslo riadku	***5.II. Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti***	***Bežné účtovné obdobie***	***Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie***
1.	Do jedného mesiaca	113 131	-
2.	Do troch mesiacov	6 013 140	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	**6 126 271**	-

Číslo riadku	***5.II. EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti***	***Bežné účtovné obdobie***	***Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie***
1.	Do jedného mesiaca	113 131	-
2.	Do troch mesiacov	6 013 140	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
	Spolu	**6 126 271**	-

Číslo riadku	***5.III.Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty***	***Bežné účtovné obdobie***	***Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie***
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	6 126 271	-
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	6 126 271	-

Číslo riadku	***5.III.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty***	***Bežné účtovné obdobie***	***Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie***
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	6 126 271	-
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	6 126 271	-

Dlhodobé pohľadávky (SA r. 6)

Položku Dlhodobé pohľadávky predstavujú pohľadávky z poskytnutých úverov.

Štruktúra položky k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 podľa dohodnutej doby splatnosti je nasledovná:

Číslo riadku	*6.I.Dlhodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	10 342 341	10 397 644
7.	Nad päť rokov	8 085 255	8 485 255
	Spolu	**18 427 596**	**18 882 899**

Číslo riadku	*6.I.EUR Dlhodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	10 342 341	10 397 644
7.	Nad päť rokov	8 085 255	8 485 255
	Spolu	**18 427 596**	**18 882 899**

Štruktúra položky k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 podľa zostatkovej doby splatnosti je nasledovná:

Číslo riadku	*6.II. Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Do jedného mesiaca	-	10 342 341
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	10 342 341	-
4.	Do jedného roku	-	55 303
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	3 997 755	3 711 255
7.	Nad päť rokov	4 087 500	4 774 000
	Spolu	**18 427 596**	**18 882 899**

Číslo riadku	*6.II.EUR Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Do jedného mesiaca	-	10 342 341
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	10 342 341	-
4.	Do jedného roku	-	55 303
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	3 997 755	3 711 255
7.	Nad päť rokov	4 087 500	4 774 000
	Spolu	**18 427 596**	**18 882 899**

Číslo riadku	*6.III. Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	18 427 596	18 882 899
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	**18 427 596**	**18 882 899**

Číslo riadku	*6.III. EUR Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	18 427 596	18 882 899
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	**18 427 596**	**18 882 899**

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

Položku Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov predstavujú zostatky na bankových účtoch podielového fondu.

Štruktúra zostatkov na bankových účtoch k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024:

Číslo riadku	*10. EUR Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Bežné účty	20 598 352	24 853 041
2.	Poskytnuté úvery splatné na požiadanie a do 24 hodín a vklady splatné do 24 hodín	-	-
3.	Pohľadávky na peňažné prostriedky v rámci spotových operácií	-	-
4.	Cenné papiere peňažného trhu s dohodnutou dobou splatnosti najviac tri mesiace	-	-
x	Medzisúčet - súvaha	20 598 352	24 853 041
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	**20 598 352**	**24 853 041**

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

Záväzky voči správcovskej spoločnosti (SP r. 3)

Zostatky na účtoch tejto položky priloženej súvahy k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 predstavujú záväzky v nasledovnej výške:

Číslo riadku	*3.I. Záväzky voči správcovskej spoločnosti*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti – poplatky za správu	182 961	161 061
2.	Záväzky voči správcovskej spoločnosti – poplatky súvisiace s vydávaním a vrátením podielových listov	-	-
	Spolu	**182 961**	**161 061**

Ostatné záväzky (SP r. 8)

Štruktúra ostatných záväzkov k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024:

Číslo riadku	*8.I. Ostatné záväzky*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Záväzky voči depozitárovi – depozitársky poplatok	22 217	19 557
2.	Daň vyberaná zrážkou – redemácie	-	-
3.	Iné záväzky	66 835	24 930
	Spolu	**89 052**	**44 487**

K 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 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	269 153	338 426
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady v bankách	163 015	15 867
4.	Dlhové cenné papiere	-	-
5.	Pôžičky obchodným spoločnostiam	1 227 845	930 338
	Spolu	**1 660 013**	**1 284 631**

Výnosy z dividend (V r. 3)

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

Číslo riadku	*3. Dividendy*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	EUR	900 000	2 025 000
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	**900 000**	**2 025 000**

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

Štruktúra položky podľa druhov cenných papierov za uvedené obdobia:

Číslo riadku	*4./c. Zisk/strata z operácií s cennými papiermi*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Akcie	7 436 565	3 950 005
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	-	-
4.	Podielové listy	-	-
	Spolu	**7 436 565**	**3 950 005**

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

Transakčné náklady (V r. h)

Štruktúra položky za uvedené obdobie:

Číslo riadku	*h. Transakčné náklady*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Transakčné náklady – operácie s cennými papiermi	(222 106)	(94 908)
2.	Transakčné náklady – derivátové operácie	-	-
	Spolu	**(222 106)**	**(94 908)**

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

Štruktúra položky za uvedené obdobie:

Číslo riadku	*i. Bankové odplaty a poplatky a iné odplaty*	*Bežné účtovné obdobie*	*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie*
1.	Bankové odplaty a poplatky	(149)	(216)
2.	Burzové doplaty a poplatky	-	-
3.	Odplaty obchodníkom s cennými papiermi	-	-
4.	Odplaty centrálnemu depozitárovi cenných papierov	-	-
	Spolu	**(149)**	**(216)**

V rámci položky výkazu ziskov a strát „Bankové a iné poplatky" sú za rok 2025 vykázané aj iné poplatky vo výške 174 513 EUR a za rok 2024 vo výške 149 082 EUR.

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

K 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 správcovská spoločnosť pre podielový fond neevidovala iné aktíva a iné pasíva.

2.G. Ostatné poznámky

Výpočet čistej hodnoty majetku v podielovom fonde

Činnosť podľa § 27 ods. 2 písm. b) bod 3 zákona o kolektívnom investovaní, tzn. určovanie hodnoty majetku v podielovom fonde a určenie hodnoty podielu správcovská spoločnosť zverila depozitárovi na základe zmluvy o zverení činností uzavretej medzi správcovskou spoločnosťou a depozitárom podľa ustanovení § 57 zákona o kolektívnom investovaní. Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa 1. júna 2012. Depozitár za účelom stanovenia čistej hodnoty majetku v podielovom fonde určuje reálnu hodnotu všetkých finančných nástrojov v majetku v podielovom fonde podľa štatútu, predajného prospektu a kľúčových informácií pre investorov podielového fondu a v súlade s právnymi predpismi (najmä zákon o kolektívnom investovaní, Opatrenie NBS z 8. novembra 2011 č. 13/2011 o spôsobe určenia hodnoty majetku v štandardnom podielovom fonde a vo verejnom špeciálnom podielovom fonde a spôsobe výpočtu hodnoty podielu emisie podielových listov v podielových fondoch, v ktorých sa vydávajú podielové listy viacerých emisií). Reálnou cenou aktív sa rozumie trhová cena, a ak reálna cena neexistuje alebo ju nemožno zistiť, použije sa teoretická cena. Teoretickú cenu správcovská spoločnosť určuje kvalifikovaným odhadom ceny určeným s odbornou starostlivosťou definovaným spôsobom alebo algoritmom zisťovania alebo výpočtu, ktorý je opísaný vo vnútornom akte riadenia správcovskej spoločnosti tak, aby takto určená teoretická cena zodpovedala cene, ktorú možno v prípade predaja finančného nástroja dosiahnuť. Správcovská spoločnosť a depozitár podielového fondu sú presvedčení, že takto stanovená teoretická cena aktív je primeraná a dostatočne obozretná

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

Tabuľka uvádza výpočet hodnoty podielu podielového listu k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 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 2025:			
Investície a peňažné prostriedky	154 010 631	156 495 090	2 484 459
Pohľadávky	113 131	113 131	-
Záväzky	(267 473)	(272 013)	(4 540)
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	153 856 289	156 336 208	2 479 919
Počet podielov*	1 236 032 119	1 236 032 119	-
Hodnota podielu podielového listu**:	0,1245	0,1265	0,002
31. december 2024:			
Investície a peňažné prostriedky	138 098 786	139 352 767	1 253 981
Pohľadávky	-	-	-
Záväzky	(198 036)	(205 548)	(7 512)
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	137 900 750	139 147 219	1 246 469
Počet podielov*	1 155 237 915	1 155 237 915	-
Hodnota podielu podielového listu**:	**0,1194**	**0,1204**	**(0,001)**

** Vyššie uvedená tabuľka uvádza počet podielov použitý pri výpočte čistej hodnoty majetku pre výpočet hodnoty podielového listu, ktorý zodpovedá počtu podielov, ktorý je známy ku dňu tohto výpočtu (t. j. počet podielov v obehu ku dňu 30. decembra 2025/30. decembra 2024) 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 2025/31. decembra 2024)*

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

Informácie o následných udalostiach

Medzi dátumom zostavenia účtovnej závierky a dátumom schválenia tejto účtovnej závierky došlo k významnej udalosti popísanej v časti 2B. Použité účtovné zásady a metódy v časti „Doplňujúce informácie - Vplyv vojnových konfliktov".

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

Táto účtovná závierka bola zostavená dňa 16. apríla 2026 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