



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. AP Realitný fond u.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., AP Realitný fond u.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., AP Realitný fond u.p.f. (ďalej len „podielový fond“) za rok 2025 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 „ZKI“) a v znení prílohy číslo 3 ZKI. 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 31.12.2025 v EUR
a)	prevoditeľné cenné papiere	38 102 838
1.	Akcie	38 102 838
2.	Dlhopisy	-
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:	-
3.1.	cenné papiere subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	-
4.	iné cenné papiere	-
b)	nástroje peňažného trhu	-
c)	účty v bankách	823 115
1.	bežný účet	823 115
2.	vkladové účty	-
d)	iný majetok	18 133 474
e)	celková hodnota majetku	57 059 427
f)	záväzky	4 115 588
g)	čistá hodnota majetku	52 943 839

2. Počet podielov podielového fondu v obehu

	Stav k 31.12.2025
Počet podielov podielového fondu v obehu	855

3. Čistá hodnota podielu

	Stav k 31.12.2025
Čistá hodnota podielu	61 922,619

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

Č.r.	Položka	Podiel k 31.12.2025 v %
a)	prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na trhu kótových cenných papierov burzy cenných papierov	-
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) ZKI	-
d)	nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. h) ZKI	-
e)	ostatné prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. i) ZKI	-
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) *	100,00
	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., AP Realitný fond u.p.f.**

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

Č.r.	Položka	Stav k 31.12.2025 v EUR
a)	prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu, s ktorými sa obchoduje na trhu kótových cenných papierov burzy cenných papierov	-
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) *	57 059 427
	SPOLU	57 059 427

* 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 31.12.2025 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	18 956 589
l)	L - Činnosti v oblasti nehnuteľností	38 102 838
m)	M - Odborné, vedecké a technické činnosti	-
n)	N - Administratívne a podporné služby	-
o)	O - Verejná správa a obrana; povinné sociálne zabezpečenie	-
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	57 059 427

Zloženie portfólia podielového fondu podľa geografického členenia:

Č.r.	Aktíva podľa geografického členenia	Stav k 31.12.2025 v EUR
1.	Slovenská republika	57 059 427
2.	Európa	-
	z toho: Eurozóna	-
3.	Severná Amerika	-
4.	Ázia	-
5.	ostatný svet	-
	SPOLU	57 059 427

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., AP Realitný fond u.p.f.**

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

5. Údaje o zmenách v stave portfólia (31.12.2024 - 31.12.2025)

Č.r.	Položka	Zmena za obdobie v EUR
a)	Akcie	967 904
b)	Dlhopisy	-
c)	Iné cenné papiere	-
d)	Nástroje peňažného trhu	-
e)	Bežné a vkladové účty	(297 128)
f)	Deriváty	-

6. Údaje o vývoji majetku

Č.r.	Vývoj majetku v EUR	Stav k 31.12.2025 v EUR
a)	výnosy z akcií	1 500 000
b)	straty z akcií	-
c)	výnosy z dlhopisov	-
d)	straty z dlhopisov	-
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:	-
ea)	výnosy z cenných papierov subjektov kolektívneho investovania spravovaných správcovskou spoločnosťou	-
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	19 907
l)	straty z vkladových a bežných účtov	120 438
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	967 903
r)	iné výnosy	3 313 193
s)	výdavky na správu	1 018 590
t)	výdavky na depozitára	86 580
u)	iné výdavky a poplatky	1 625 769
v)	čistý výnos	2 949 626
w)	výplaty podielov na zisku	1 500 000
x)	znovu investované výnosy	2 949 626
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	2 949 626
z)	zvýšenie hodnoty akcií alebo zníženie hodnoty akcií	967 903
aa)	náklady spojené s obchodovaním majetku vo fonde	5 233
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., AP Realitný fond u.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	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
a	b	1	2	3
x	Aktíva	x	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 9)	55 528 624	54 464 340	56 018 214
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	38 102 838	37 134 934	38 688 808
a)	obchodovateľné akcie	-	-	-
b)	neobchodovateľné akcie	38 102 838	37 134 934	38 688 808
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	188 552	-	-
a)	krátkodobé vklady v bankách	-	-	-
b)	krátkodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	-	-	-
c)	iné	188 552	-	-
d)	obrátené repoobchody	-	-	-
6.	Dlhodobé pohľadávky	17 237 234	17 329 406	17 329 406
a)	dlhodobé vklady v bankách	-	-	-
b)	dlhodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	17 237 234	17 329 406	17 329 406
7.	Deriváty	-	-	-
8.	Drahé kovy	-	-	-
9.	Komodity	-	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 10 a 11)	1 530 803	1 945 879	2 524 672
10.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	823 115	1 120 243	1 581 089
11.	Ostatný majetok	707 688	825 636	943 583
	Aktíva spolu	57 059 427	56 410 219	58 542 886
Označenie	POLOŽKA	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
a	b	1	2	3
x	Pasíva	x	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	4 115 588	6 416 006	6 990 352
1.	Závazky voči bankám	-	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov/z ukončenia sporenia/ukončenia účasti	-	-	-
3.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	89 075	84 484	90 220
4.	Deriváty	-	-	-
5.	Repoobchody	-	-	-
6.	Závazky z vypožičania finančného majetku	-	-	-
7.	Závazky z vypožičania drahých kovov a komodít	-	-	-
8.	Ostatné záväzky	4 026 513	6 331 522	6 900 132
II.	Vlastné imanie	52 943 839	49 994 213	51 552 534
9.	Podielové listy/Dôchodkové jednotky/ Doplňkové dôchodkové jednotky, z toho	52 943 839	49 994 213	51 552 534
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	2 949 626	(1 558 321)	80 660
	Pasíva spolu	57 059 427	56 410 219	58 542 886

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., AP Realitný fond u.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	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
a	b	1	2	3
1.	Výnosy z úrokov	1 001 336	672 946	658 040
1.1.	úroky	1 001 336	672 946	658 040
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	1 500 000	3 375 000	3 125 000
3.1.	dividendy a iné podiely na zisku	1 500 000	3 375 000	3 125 000
3.2.	výsledok zaistenia	-	-	-
4./c.	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	967 903	(1 553 873)	(229 628)
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	2 331 764	2	-
I.	Výnos z majetku vo fonde	5 801 003	2 494 075	3 553 412
h.	Transakčné náklady	(117 948)	(117 948)	(117 948)
i.	Bankové poplatky a iné poplatky	(1 505 232)	(2 647 551)	(2 100 033)
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	4 177 823	(271 424)	1 335 431
j.	Náklady na financovanie fondu	(120 438)	(168 434)	(137 378)
j.1.	náklady na úroky	(120 438)	(168 434)	(137 378)
j.2.	zisky/straty zo zaistenia úrokov	-	-	-
j.3.	náklady na dane a poplatky	-	-	-
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde	4 057 385	(439 858)	1 198 053
k.	Náklady na	(1 018 590)	(1 028 511)	(1 026 341)
k.1.	odplatu za správu fondu	(1 018 590)	(1 028 511)	(1 026 341)
k.2.	odplatu za zhodnotenie majetku v dôchodkovom fonde	-	-	-
l.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(86 580)	(87 424)	(87 239)
m.	Náklady na audit účtovnej závierky	(2 589)	(2 528)	(3 813)
A.	Zisk alebo strata za účtovné obdobie	2 949 626	(1 558 321)	80 660

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

Označenie	Údaje podľa bodu 7 prílohy č. 4 ZKI	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
a)	celková čistá hodnota majetku	52 943 839	49 994 213	51 552 534
b)	čistá hodnota podielu	61 922,619	58 472,764	60 295,361
c)	počet podielov v obehu	855	855	855
d)	počet vydaných podielov	-	-	-
	suma, za ktorú boli podiely vydané	-	-	-
e)	počet vyplatených podielov	-	-	-
	suma, za ktorú boli podiely vyplatené	-	-	-

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 2025 do 31. decembra 2025 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.

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

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

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

Č.r.	Položka	Stav k 31.12.2025 v EUR
a)	Celková hodnota záväzkov	4 115 588
b)	z toho: záväzky z činnosti správcovskej spoločnosti s majetkom v podielových fondoch	-

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 2025 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. 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 na skutočnosť, že v roku 2025 správcovská spoločnosť nepoužívala pri správe majetku v podielovom fonde postupy a nástroje na účely efektívneho riadenia investícií a investičná politika podielového fondu v roku 2025 nekopírovala index správcovská spoločnosť neuvádza osobitné údaje podľa prílohy č. 3 bodu 11 ZKI.

11. 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 2025 bola celková výška odmeňovania rozdelená na fixné a pohyblivé zložky. Správcovská spoločnosť vyplatila všetkým 33 zamestnancom odmeny v celkovej sume 1 900 304,10 EUR. Z tejto sumy tvorilo fixnú zložku 1 604 650,89 EUR a variabilnú zložku 295 653,21 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 2025 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 886 011,24 EUR v nasledovnej štruktúre:

- a) fixná zložka odmeňovania tvorila 729 444,37 EUR a
- b) pohyblivá zložka odmeňovania tvorila 156 566,87 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.

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., AP Realitný fond u.p.f.**

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

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 2025 neboli prijaté žiadne závažné zmeny týkajúce sa zásad odmeňovania.

Prílohy:

Príloha č. 1 – účtovná závierka podielového fondu k 31. decembru 2025



**Tatra Asset Management, správ. spol., a.s.,
AP Realitný fond u.p.f.**

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

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.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 uzavretého podielového fondu Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.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 auditorskými 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 audítora (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 auditorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.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.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

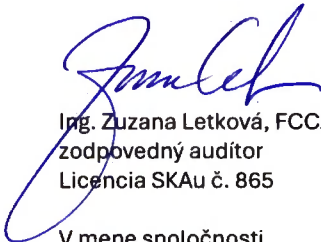
Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa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

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.p.f.
Účtovná zvierka za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025
 (Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

1. Finančné výkazy podielového fondu

ÚČ FOND

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

k 31. decembru 2025

LEI

3 1 5 7 0 0 5 4 U D 3 M 2 1 6 0 J E 9 6

Daňové identifikačné číslo

2 0 2 0 2 7 0 4 8 3

Účtovná zvierka

riadna
 mimoriadna
 priebežná

schválená

od

do

Zostavená za obdobie

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

IČO

3 5 7 4 2 9 6 8

SK NACE

6 6 . 3 0 . 0

(vyznačí sa)

Bezprostredne
predchádzajúce
obdobie

mesiac	rok
0 1	2 0 2 4
1 2	2 0 2 4

Priložené súčasti účtovnej zvierky

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

Obchodné meno (názov) správцovskej spoločnosti

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

Názov spravovaného fondu

A P R e a l i t n ý f o n d u . p . f .

Sídlo správцovskej spoločnosti

Ulica

H o d ž o v o n á m e s t i e

Číslo

3

PSČ

8 1 1 0 6

Obec

B r a t i s l a v a

Telefónne číslo


0 2 5 9 1 9 2 8 0 1

Faxové číslo

0 2 5 9 1 9 2 8 3 9

E-mailová adresa

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

Zostavené dňa: 16. apríla 2026	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správцovskej spoločnosti:  Mgr. Marek Prokopec
Schválené dňa:	

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.p.f.
 Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025
 (Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

S Ú V A H A
 k 31. decembru 2025

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné	Bezprostredne
		obdobie	predchádzajúce
a	B	1	2
x	Aktíva	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 9)	55 528 624	54 464 340
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	38 102 838	37 134 934
a)	obchodovateľné akcie	-	-
b)	neobchodovateľné akcie	38 102 838	37 134 934
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	188 552	-
a)	krátkodobé vklady v bankách	-	-
b)	krátkodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	-	-
c)	iné	188 552	-
d)	obrátené repoobchody	-	-
6.	Dlhodobé pohľadávky	17 237 234	17 329 406
a)	dlhodobé vklady v bankách	-	-
b)	dlhodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	17 237 234	17 329 406
7.	Deriváty	-	-
8.	Drahé kovy	-	-
9.	Komodity	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 10 a 11)	1 530 803	1 945 879
10.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	823 115	1 120 243
11.	Ostatný majetok	707 688	825 636
	Aktíva spolu	57 059 427	56 410 219
Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
x	Pasíva	x	x
I.	Závazky (súčet položiek 1 až 8)	4 115 588	6 416 006
1.	Závazky voči bankám	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov/z ukončenia sporenia/ukončenia účasti	-	-
3.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	89 075	84 484
4.	Deriváty	-	-
5.	Repoobchody	-	-
6.	Závazky z vypožičania finančného majetku	-	-
7.	Závazky z vypožičania drahých kovov a komodít	-	-
8.	Ostatné záväzky	4 026 513	6 331 522
II.	Vlastné imanie	52 943 839	49 994 213
9.	Podielové listy/Dôchodkové jednotky/Doplnkové dôchodkové jednotky, z toho	52 943 839	49 994 213
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	2 949 626	(1 558 321)
	Pasíva spolu	57 059 427	56 410 219

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
 za 12 mesiacov roku 2025

Ozna- čenie	POLOŽKA	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	1	2
1.	Výnosy z úrokov	1 001 336	672 946
1.1.	úroky	1 001 336	672 946
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	1 500 000	3 375 000
3.1.	dividendy a iné podiely na zisku	1 500 000	3 375 000
3.2.	výsledok zaistenia	-	-
4./c.	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	967 903	(1 553 873)
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	2 331 764	2
I.	Výnos z majetku vo fonde	5 801 003	2 494 075
h.	Transakčné náklady	(117 948)	(117 948)
i.	Bankové poplatky a iné poplatky	(1 505 232)	(2 647 551)
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	4 177 823	(271 424)
j.	Náklady na financovanie fondu	(120 438)	(168 434)
j.1.	náklady na úroky	(120 438)	(168 434)
j.2.	zisky/straty zo zaistenia úrokov	-	-
j.3.	náklady na dane a poplatky	-	-
III.	Čistý zisk/strata zo správy majetku vo fonde	4 057 385	(439 858)
k.	Náklady na	(1 018 590)	(1 028 511)
k.1.	odplatu za správu fondu	(1 018 590)	(1 028 511)
k.2.	odplatu za zhodnotenie majetku v dôchodkovom fonde	-	-
l.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(86 580)	(87 424)
m.	Náklady na audit účtovnej závierky	(2 589)	(2 528)
A.	Zisk alebo strata za účtovné obdobie	2 949 626	(1 558 321)

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., AP Realitný fond u.p.f. (ďalej len „podielový fond“ alebo „fond“), je uzavretý špeciálny podielový fond kvalifikovaných investorov, ktorý nespĺňa požiadavky smernice Európskeho parlamentu a Rady 2009/65/ES z 13. júla 2009 o koordinácii zákonov, iných právnych predpisov a správnych opatrení týkajúcich sa podnikov kolektívneho investovania do prevoditeľných cenných papierov (PKIPCP) v platnom znení, 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 14. septembra 2021 zapísala Národná banka Slovenska (ďalej len „NBS“) podielový fond do zoznamu dohliadaných subjektov, pričom vydávanie podielových listov sa začalo 15. decembra 2021. Podielový fond bol vytvorený ako špeciálny podielový fond kvalifikovaných investorov vo forme uzavretého podielového fondu.

Štatút podielového fondu schválilo predstavenstvo správcovskej spoločnosti dňa 14. decembra 2021. Tento štatút nadobudol platnosť a účinnosť dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia NBS o udelení predchádzajúceho súhlasu na zmenu tohto štatútu zo dňa 13. decembra 2021. Rozhodnutie NBS č. sp.: NBS1-000-067-179, č.z.: 100-000-321-401 zo dňa 13. decembra 2021 o udelení predchádzajúceho súhlasu na zmenu štatútu fondu nadobudlo právoplatnosť dňa 13. decembra 2021. Vydávanie podielových listov sa začalo 15. decembra 2021.

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

- vytváranie a spravovanie štandardných podielových fondov a európskych štandardných fondov,
- 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 (10 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 minimálne 10 rokov 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 je spravovaný kombináciou aktívnej a pasívnej stratégie. Aktívna stratégia sa zameriava na nadobúdanie, správu, zhodnotenie a predaj realitných aktív. Pasívna stratégia sa uplatňuje pri investovaní majetku v podielovom fonde do finančných nástrojov s úrokovým výnosom, pričom na účely štatútu podielového fondu sa pasívnou stratégiou rozumie stratégia nákupu finančného nástroja s cieľom jeho držania do splatnosti.

Podielový fond nemá stanovený benchmark. Podielový fond bol zriadený na dobu určitú, 10 rokov.

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

Obchodné meno správcovskej spoločnosti, ktorá spravuje podielový fond:

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

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

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 Ďuriančík
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

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. 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. 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 rozdiely 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 spracovaných nezávislými externými znalcami, aktuálnymi k dátumu zostavenia účtovnej závierky, v zmysle aktuálnych právnych predpisov. Znalecké posudky sú stanovené výnosovou metódou.

3. 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. K 31. decembru 2025 bol v položke „Zisk/strata z operácií s iným majetkom“ v priloženom výkaze ziskov a strát vykázaný výnos vo výške 2 331 761 EUR. Uvedený

výnos predstavuje výnos z klauzuly "earn out/debt abandonment" z prijatej pôžičky, ktorá bola v čase maturity uhradená.

4. 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).

5. 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

V súlade so záujmami podielnikov je možné 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 pôžičku alebo úvery:

- v prospech majetku v podielovom fonde až do výšky 80 % 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 podielového fondu.

V súlade so záujmami podielnikov je možné 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 80 % 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 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

Správcovská spoločnosť vypláca podielníkom podielového fondu výnosy z majetku v podielovom fonde ako dividendy (ďalej len „dividendy“), pravidelne za obdobie predchádzajúcich 12 kalendárnych mesiacov od 01.07. do 30.06. (ďalej len „obdobie na výplatu dividendy“), pričom za prvé obdobie na výplatu dividendy sa považuje obdobie trvajúce od dátumu ukončenia upisovacieho obdobia podielových listov podielového fondu do dátumu 30.06.2022.

Správcovská spoločnosť vypláca podielníkom podielového fondu dividendy vo výške minimálne 0 % a maximálne 100 % sumy vypočítanej nasledovne:

Dividenda = [(úrokové výnosy z úverov a pôžičiek v zmysle bodu 5.10. štatútu + výnosy z cenných papierov, nástrojov peňažného trhu a vkladových účtov vyplatených v prospech majetku v podielovom fonde za príslušné obdobie na výplatu dividendy) – príslušné náklady podielového fondu za príslušné obdobie na výplatu dividendy.

Ak správcovská spoločnosť nerozhodne do konca mesiaca nasledujúceho po skončení príslušného obdobia na výplatu dividendy (t. j. do 31.07.), po dohode s depozitárom, o výplate nižšej výšky dividendy alebo nevyplatení dividendy za príslušné obdobie na výplatu dividendy, Správcovská spoločnosť vyplatí podielníkom podielového fondu 100 % dividendy. Správcovská spoločnosť sa tiež môže do konca mesiaca nasledujúceho po skončení príslušného obdobia na výplatu dividendy, po dohode s depozitárom, rozhodnúť o tom, že dividenda bude upravená o precenenie majetkových účastí v obchodných spoločnostiach a v takomto prípade zároveň správcovská spoločnosť rozhodne, v akom rozsahu bude precenenie majetkových účastí v obchodných spoločnostiach zohľadnené pri výplate dividendy. Výnosy z majetku v podielovom fonde, ktoré správcovská spoločnosť nevypláca ako dividendy, zahŕňa správcovská spoločnosť v súlade so zákonom priebežne denne do NAV, to znamená aj do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov podielového fondu. Nevyplatené Dividendy správcovská spoločnosť zahŕňa do NAV, to znamená aj do aktuálnej ceny už vydaných podielových listov podielového fondu.

Výplata dividend sa považuje za výplatu výnosov z majetku v podielovom fonde a zároveň predstavuje náklad fondu. Vykazuje sa na riadku „Náklady na odplaty a provízie“ výkazu ziskov a strát.

- Informácie o dani z príjmov podielového fondu

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

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

- Informácie o účtovaní operácií s podielovými listami

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

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

- Informácie o správcovských poplatkoch a o poplatkoch depozitárovi

Odplata správcovskej spoločnosti za jeden rok správy podielového fondu predstavuje najviac 2 % z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku v podielovom fonde. Aktuálna výška odplaty je uvedená v štatúte podielového fondu. Odplata

správcovskej spoločnosti je zúčtovaná 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. 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 štatúte 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.

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

2.C. Prehľad o peňažných tokoch

		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	C. Prehľad o peňažných tokoch		
x	Peňažný tok z prevádzkovej činnosti	x	x
1.	Výnosy z úrokov, odplát a provízií (+)	1 001 337	672 945
2.	Zmena stavu pohľadávok z úrokov, odplát a provízií (+/-)	92 171	-
3.	Náklady na úroky, odplaty a provízie (-)	(1 225 608)	(1 284 368)
4.	Zmena stavu záväzkov z úrokov, odplát a provízií (+/-)	(36 599)	(29 684)
5.	Výnosy z dividend (+)	1 500 000	3 375 000
6.	Zmena stavu pohľadávok za dividendy (+/-)	-	-
7.	Obrat strany Cr usporiadacích účtov obchodovania s finančnými nástrojmi, drahými kovmi a nehnuteľnosťami (+)	2 331 763	2
8.	Zmena stavu pohľadávok za finančné nástroje, drahé kovy a komodity (+/-)	(70 604)	117 948
9.	Obrat strany Dt analytických účtov prvotného zaúčtovania účtov FN, drahých kovov a komodít (-)	-	-
10.	Zmena stavu záväzkov na zaplatenie kúpnej ceny FN, drahých kovov a komodít (+)	-	-
11.	Výnos z odpísaných pohľadávok (+)	-	-
12.	Náklady na dodávateľov (-)	(1 625 769)	(2 768 028)
13.	Zmena stavu záväzkov voči dodávateľom (+)	(1 160)	(622)
14.	Náklady na zrážkovú daň z príjmov (-)	-	-
15.	Záväzkov na zrážkovú daň z príjmov (+)	-	-
I.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	1 965 531	83 193
x	Peňažný tok z investičnej činnosti	x	x
16.	Zníženie/ zvýšenie istín poskytnutých úverov a vkladov (+/-)	-	-
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	-	-
x	Peňažný tok z finančnej činnosti	x	x
19.	Emitované podielové listy-preddavky na emitovanie PL/príspevky sporiteľov/príspevky účastníkov (+)	-	-
20.	Prestupy do/výstupy z fondu, vrátené PL (+/-)	-	-
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 (+/-)	(2 262 659)	(544 039)
26.	Náklady na úroky za úvery (-)	-	-
27.	Zmena stavu záväzkov za úroky za úvery (+/-)	-	-
III.	Čistý peňažný tok z finančnej činnosti	(2 262 659)	(544 039)
IV.	Účinok zmien vo výmenných kurzoch na peňažné prostriedky v cudzej mene	-	-
V.	Čistý vzrast/pokles peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov	(297 128)	(460 846)
VI.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na začiatku účtovného obdobia	1 120 243	1 581 089
VII.	Peňažné prostriedky a ich ekvivalenty na konci účtovného obdobia	823 115	1 120 243

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	823 115	1 120 243
Vklady v bankách splatné do 24 hodín	-	-
Spolu	823 115	1 120 243

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025
(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 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	49 994 213	51 552 534
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	855	855
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	58 472,7637	60 295,3614
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplňkových dôchodkových fondov	-	-
2.	Zisk alebo strata fondu	2 949 626	(1 558 321)
3.	Vloženie výnosov podielnikov do majetku fondu	-	-
4.	Výplata výnosov podielnikom	-	-
5.	Odpísanie dôchodkových jednotiek za správu fondu	-	-
6.	Vrátané podielové listy/prevedené dôchodkové jednotky/prevedené a vyplatené doplňkové dôchodkové jednotky	-	-
II.	Nárast/pokles čistého majetku	2 949 626	(1 558 321)
A.	Čistý majetok na konci obdobia	52 943 839	49 994 213
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/ doplňkových dôchodkových jednotiek	855	855
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	61 922,6187	58 472,7637

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	855	855
Predaj podielových listov	-	-
Redemácia podielových listov	-	-
Stav na konci obdobia	855	855

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	38 102 838	37 134 934
1.1.	nezaložené	-	-
1.2.	založené	38 102 838	37 134 934

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.p.f.
 Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025
 (Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Číslo riadku	3.b).II. Neobchodovateľné akcie podľa mien, v ktorých sú ocenené	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	EUR	38 102 838	37 134 934
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	38 102 838	37 134 934

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
AUPARK, a. s.	47 240 377	EUR	1 881 250	1 EUR	38 102 838
Neobchodovateľné akcie (SA r. 3b)					38 102 838

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
AUPARK, a. s.	47 240 377	EUR	1 881 250	1 EUR	37 134 934
Neobchodovateľné akcie (SA r. 3b)					37 134 934

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	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	188 552	-
	Spolu	188 552	-

Číslo riadku	5.I.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa dohodnutej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	188 552	-
	Spolu	188 552	-

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

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.p.f.
 Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025
 (Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Číslo riadku	5.II. Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	188 552	-
	Spolu	188 552	-

Číslo riadku	5.II.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	-	-
4.	Do jedného roku	188 552	-
	Spolu	188 552	-

Číslo riadku	5.III. Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	188 552	-
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	188 552	-

Číslo riadku	5.III.EUR Krátkodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	188 552	-
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	188 552	-

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	-	92 171
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	17 237 234	17 237 235
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	17 237 234	17 329 406

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	-	92 171
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	17 237 234	17 237 235
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	17 237 234	17 329 406

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

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.p.f.
 Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025
 (Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Číslo riadku	6.II. Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	17 237 234	17 329 406
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	17 237 234	17 329 406

Číslo riadku	6.II.EUR Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Do jedného mesiaca	-	-
2.	Do troch mesiacov	-	-
3.	Do šiestich mesiacov	17 237 2344	17 326 406
4.	Do jedného roku	-	-
5.	Do dvoch rokov	-	-
6.	Do piatich rokov	-	-
7.	Nad päť rokov	-	-
	Spolu	17 237 234	17 329 406

Číslo riadku	6.III. Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	17 237 234	17 329 406
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	17 237 234	17 329 406

Číslo riadku	6.III. EUR Dlhodobé pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti – zníženie hodnoty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Hrubá hodnota pohľadávok	17 237 234	17 329 406
2.	Zníženie hodnoty	-	-
3.	Čistá hodnota pohľadávok	17 237 234	17 329 406

Dlhodobé pohľadávky reprezentujú poskytnutú pôžičku obchodnej spoločnosti AUPARK, a. s.

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

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	823 115	1 120 243
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	823 115	1 120 243
5.	Úverové linky na okamžité čerpanie peňažných prostriedkov	-	-
	Spolu	823 115	1 120 243

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

Závazky 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. Závazky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závazky voči správcovskej spoločnosti – poplatky za správu	89 075	84 484
2.	Závazky voči správcovskej spoločnosti – poplatky súvisiace s vydávaním a vrátením podielových listov	-	-
	Spolu	89 075	84 484

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.	Závazky voči depozitárovi – depozitársky poplatok	7 571	7 181
2.	Iné záväzky, z toho:	4 018 942	6 324 341
	Prijaté úvery	4 017 395	6 321 634
	Spolu	4 026 513	6 331 522

K 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 správcovská spoločnosť pre podielový fond neevidovala záväzky po lehote splatnosti.

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

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	19 907	53 638
2.	Reverzné repoobchody	-	-
3.	Vklady v bankách	-	5 950
4.	Dlhové cenné papiere	-	-
5.	Pôžičky obchodným spoločnostiam	981 429	613 358
	Spolu	1 001 336	672 946

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 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	1 500 000	3 375 000
2.	USD	-	-
3.	JPY	-	-
4.	CHF	-	-
5.	GBP	-	-
6.	SEK	-	-
7.	CZK	-	-
8.	HUF	-	-
9.	PLN	-	-
10.	CAD	-	-
11.	AUD	-	-
12.	Ostatné meny	-	-
	Spolu	1 500 000	3 375 000

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	967 903	(1 553 873)
2.	Krátkodobé dlhové cenné papiere	-	-
3.	Dlhodobé dlhové cenné papiere	-	-
4.	Podielové listy	-	-
	Spolu	967 903	(1 553 873)

Položka „Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi“ predstavuje precenenie investícií do neobchodovateľných akcií, ktoré vyplývajú z precenenia čistej hodnoty aktív obchodnej spoločnosti, pričom správcovská spoločnosť vychádza najmä z účtovnej závierky obchodnej spoločnosti a zo znaleckých posudkov k hodnote nehnuteľností v majetku obchodnej spoločnosti.

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

Zisk/strata z operácií s iným majetkom (V r. 8./g.)

Štruktúra položky podľa druhov cenných papierov za uvedené obdobia:

Číslo riadku	8./g. Zisk/strata z operácií s iným majetkom	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Zisk/strata z operácií s iným majetkom	2 331 764	-
	Spolu	2 331 764	-

V rámci položky výkazu ziskov a strát „Zisk/strata z operácií s iným majetkom“ je v roku 2025 vykázaný výnos vo výške 2 331 761 EUR, viď bližšie poznámka „Poskytnuté /prijaté pôžičky“ v časti 2.B. „Použité účtovné zásady a účtovné metódy“.

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	(117 948)	(117 948)
2.	Transakčné náklady – derivátové operácie	-	-
	Spolu	(117 948)	(117 948)

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

Štruktúra položky za uvedené obdobia:

Číslo riadku	i. Bankové odplaty a poplatky a iné odplaty	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Bankové odplaty a poplatky	(5 232)	(6 761)
2.	Burzové doplaty a poplatky	-	-
3.	Odplaty obchodníkom s cennými papiermi	-	-
4.	Odplaty centrálnemu depozitárovi cenných papierov	-	-
	Spolu	(5 232)	(6 761)

V rámci položky výkazu ziskov a strát „Bankové a iné poplatky“ sú v roku 2025 vykázané aj náklady vo výške 1 500 000 EUR a v roku 2024 vo výške 2 640 790 EUR, viď bližšie poznámka „Informácie o výnosoch z podielových listov“ v časti 2.B. „Použité účtovné zásady a účtovné metódy“.

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

K 31. decembru 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 činnosti 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 o spôsobe výpočtu hodnoty podielu emisie podielových listov v podielových fondoch, v ktorých sa vydávajú podielové

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., AP Realitný fond u.p.f.
Účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025
(Údaje v tabuľkách vyjadrené v EUR)

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	56 353 154	56 870 875	517 721
Pohľadávky	188 552	188 552	-
Závazky	(4 114 041)	(4 115 588)	(1 547)
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	52 427 665	52 943 839	516 174
Počet podielov*	855	855	-
Hodnota podielu podielového listu**:	61 318,9064	61 922,6187	603,7123
31. december 2024:			
Investície a peňažné prostriedky	56 112 229	56 410 219	297 990
Pohľadávky	-	-	-
Závazky	(6 413 299)	(6 416 006)	(2 707)
ČISTÁ HODNOTA AKTÍV	49 698 930	49 994 213	295 283
Počet podielov*	855	855	-
Hodnota podielu podielového listu**:	58 127,4031	58 472,7637	345,3606

* 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