



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

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

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

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

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

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

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

Úvod

Správu o hospodárení s majetkom podielovom fonde s názvom Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond II. o.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	111 456 002
1.	akcie	111 456 002
2.	dĺhopisy	-
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	26 611 492
1.	bežný účet	20 598 352
2.	vkladové účty	6 013 140
d)	iný majetok	18 540 727
e)	celková hodnota majetku	156 608 221
f)	záväzky	272 013
g)	čistá hodnota majetku	156 336 208

2. Počet podielov podielového fondu v obehu

	Stav k 31.12.2025
Počet podielov podielového fondu v obehu	1 236 032 119

3. Čistá hodnota podielu

	Stav k 31.12.2025
Čistá hodnota podielu	0,12648

*predstavuje nominálnu hodnotu jedného podielu

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 emisií 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., RealitnýFond II. o.p.f.**

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

Č.r.	Položka	Stav k 31.12.2025 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 emisí podľa § 88 ods. 1 písm. d) ZKl	-
d)	nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. h) ZKl	-
e)	ostatné prevoditeľné cenné papiere a nástroje peňažného trhu podľa § 88 ods. 1 písm. i) ZKl	-
f)	deriváty prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	-
g)	deriváty neprijaté na obchodovanie na regulovanom trhu	-
h)	podielové listy iných podielových fondov alebo cenné papiere zahraničných subjektov kolektívneho investovania	-
i)	iný majetok neuvedený v písmenách a) až h) *	156 608 221
	SPOLU	156 608 221

* 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 dobyvanie	-
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	45 152 219
l)	L - Činnosti v oblasti nehnuteľností	111 456 002
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	156 608 221

Zloženie portfólia podielového fondu podľa geografického členenia:

Č.r.	Aktíva podľa geografického členenia	Stav k 31.12.2025 v EUR
1.	Slovenská republika	156 608 221
2.	Európa	-
	z toho: Eurozóna	-
3.	Severná Amerika	-
4.	Ázia	-
5.	ostatný svet	-
	SPOLU	156 608 221

**Ročná správa o hospodárení správcovskej spoločnosti s majetkom v podielovom fonde
Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond II. o.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	15 839 175
b)	Dlhopisy	-
c)	Iné cenné papiere	-
d)	Nástroje peňažného trhu	-
e)	Bežné a vkladové účty	1 758 451
f)	Deriváty	-

6. Údaje o vývoji majetku

Č.r.	Vývoj majetku v EUR	Stav k 31.12.2025 v EUR
a)	výnosy z akcií	900 000
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	432 168
l)	straty z vkladových a bežných účtov	-
m)	výnosy z operácií s derivátmi	-
n)	straty z operácií s derivátmi	-
o)	výnosy z devízových operácií	-
p)	straty z devízových operácií	-
q)	kapitálové výnosy	7 436 565
r)	iné výnosy	1 227 845
s)	výdavky na správu	2 035 977
t)	výdavky na depozitára	247 226
u)	iné výdavky a poplatky	404 386
v)	čistý výnos	7 308 989
w)	výplaty podielov na zisku	-
x)	znovu investované výnosy	7 308 989
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 spoločnosti	17 188 989
z)	zvýšenie hodnoty akcií alebo zníženie hodnoty akcií	7 459 022
aa)	náklady spojené s obchodovaním majetku vo fonde	1 469
ab)	iné zmeny, ktoré sa týkajú majetku alebo záväzkov vo fonde	-

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

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

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

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

Označenie	POLOŽKA	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
a	b	1	2	3
x	Aktíva	x	x	x
I.	Investičný majetok (súčet položiek 1 až 9)	136 009 869	114 499 726	111 501 471
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	93 905 694
a)	obchodovateľné akcie	-	-	-
b)	neobchodovateľné akcie	111 456 002	95 616 827	93 905 694
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	-	62 878
a)	krátkodobé vklady v bankách	6 013 140	-	-
b)	krátkodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	-	-	-
c)	iné	113 131	-	62 878
d)	obrátené repoobchody	-	-	-
6.	Dlhodobé pohľadávky	18 427 596	18 882 899	17 532 899
a)	dlhodobé vklady v bankách	-	-	-
b)	dlhodobé pôžičky obchodným spoločnostiam, v ktorých má fond majetkový podiel	18 427 596	18 882 899	17 532 899
7.	Deriváty	-	-	-
8.	Drahé kovy	-	-	-
9.	Komodity	-	-	-
II.	Neinvestičný majetok (súčet položiek 10 a 11)	20 598 352	24 853 041	7 109 710
10.	Peňažné prostriedky a ekvivalenty peňažných prostriedkov	20 598 352	24 853 041	7 109 710
11.	Ostatný majetok	-	-	-
	Aktíva spolu	156 608 221	139 352 767	118 611 181
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)	272 013	205 548	1 581 307
1.	Závazky voči bankám	-	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov/z ukončenia sporenia/ukončenia účasti	-	-	-
3.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	182 961	161 061	144 173
4.	Deriváty	-	-	-
5.	Repoobchody	-	-	-
6.	Závazky z vypožičania finančného majetku	-	-	-
7.	Závazky z vypožičania drahých kovov a komodít	-	-	-
8.	Ostatné záväzky	89 052	44 487	1 437 134
II.	Vlastné imanie	156 336 208	139 147 219	117 029 874
9.	Podielové listy/Dôchodkové jednotky/ Doplnkové dôchodkové jednotky, z toho	156 336 208	139 147 219	117 029 874
a)	zisk alebo strata za účtovné obdobie	7 308 989	5 057 753	(1 312 749)
	Pasíva spolu	156 608 221	139 352 767	118 611 181

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

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

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

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

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

Označenie	POLOŽKA	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
a	b	1	2	3
1.	Výnosy z úrokov	1 660 013	1 284 631	1 090 183
1.1.	úroky	1 660 013	1 284 631	1 090 183
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	1 875 000
3.1.	dividendy a iné podiely na zisku	900 000	2 025 000	1 875 000
3.2.	výsledok zaistenia	-	-	-
4./c.	Zisk/strata z operácií s cennými papiermi a podielmi	7 436 565	3 950 005	(2 256 999)
5./d.	Zisk/strata z operácií s devízami	-	-	-
6./e.	Zisk/strata z derivátov	-	-	-
7./f.	Zisk/strata z 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	708 184
h.	Transakčné náklady	(222 106)	(94 908)	(418 298)
i.	Bankové poplatky a iné poplatky	(174 662)	(149 298)	(243 639)
II.	Čistý výnos z majetku vo fonde	9 599 810	7 015 430	46 247
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	46 247
k.	Náklady na	(2 035 977)	(1 739 289)	(1 203 892)
k.1.	odplatu za správu fondu	(2 035 977)	(1 739 289)	(1 203 892)
k.2.	odplatu za zhodnotenie majetku v dôchodkovom fonde	-	-	-
l.	Náklady na odplaty za služby depozitára	(247 226)	(211 199)	(146 187)
m.	Náklady na audit účtovnej závierky	(7 618)	(7 189)	(8 917)
A.	Zisk alebo strata za účtovné obdobie	7 308 989	5 057 753	(1 312 749)

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	156 336 208	139 147 219	117 029 874
b)	čistá hodnota podielu	0,126	0,120	0,116
c)	počet podielov v obeh	1 236 032 119	1 155 237 915	1 011 671 181
d)	počet vydaných podielov	86 319 158	210 747 015	583 682 655
	suma, za ktorú boli podiely vydané	10 550 000	24 982 000	68 250 000
e)	počet vyplatených podielov	5 524 954	67 180 281	15 060 241
	suma, za ktorú boli podiely vyplatené	670 000	7 922 408	1 800 000

*predstavuje nominálnu hodnotu jedného podielu

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., RealitnýFond II. o.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	272 013
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 požitkov

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 požitkov 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., RealitnýFond II. o.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.,
RealitnýFond II. o.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., 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 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., 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.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky


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

V rámci auditu v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre názor audítora. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie, aby sme vyjadrili názor na efektívnosť interných kontrol spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód, ako aj primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií zverejnených štatutárnym orgánom.
- Predkladáme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne používa účtovnú zásadu nepretržitého pokračovania v činnosti, a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť 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., RealitnýFond II. o.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 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 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) správcovskej spoločnosti

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

Názov spravovaného fondu

R e a l i t n ý F o n d I I . o . p . f .

Sídlo správcovskej 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

Schválené dňa:

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu správcovskej spoločnosti:

Mgr. Marek Prokopec

Ing. Miloslav Mlynár

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond II. o.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 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
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)	272 013	205 548
1.	Závazky voči bankám	-	-
2.	Závazky z vrátenia podielov/z ukončenia sporenia/ukončenia účasti	-	-
3.	Závazky voči správcovskej spoločnosti	182 961	161 061
4.	Deriváty	-	-
5.	Repoobchody	-	-
6.	Závazky z vypožičania finančného majetku	-	-
7.	Závazky 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/Doplňkové 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

Ozna- čenie	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 zvierke 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:

- 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 (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. zvierky:	Wien, Rakúsko

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

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, obsahom vymedzení týchto položiek a rozsahu údajov určených z účtovnej závierky na zverejnenie, o rámcovej účtovej osnove a postupoch účtovania pre podielové fondy, dôchodkové fondy a doplnkové dôchodkové fondy v znení neskorších predpisov (ďalej len „postupy účtovania“). Porovnateľné údaje za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú použité z účtovnej závierky bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia, ktorá pozostávala zo súvahy k 31. decembru 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 spomýnaných 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 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.

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 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 obehú 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 obehú k pracovnému dňu) a počtu redemovaných podielov podielového listu.

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

K 31. decembru 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 podielníkovi 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 činnosti podľa zákona o kolektívnom investovaní prináleží odplata. Podľa štatútu podielového fondu výška odplaty za jeden rok výkonu činnosti depozitára dohodnutá v depozitárskej zmluve predstavuje najviac 0,30 % z priemernej ročnej čistej hodnoty majetku v podielovom fonde. Aktuálna výška odplaty za výkon činnosti depozitára je uvedená v predajnom prospekte podielového fondu. Náklady za služby depozitára sa nachádzajú v priloženom výkaze ziskov a strát v položke „Náklady na odplatu za služby depozitára“.

- Informácie o zákonných požiadavkách

V súlade s ustanoveniami zákona o kolektívnom investovaní je správcovská spoločnosť pri spravovaní podielového fondu povinná dodržiavať 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., RealityFond II. o.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 (+)	1 660 012	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.	Záväzkov 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, vrátene 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

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond II. o.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	139 147 219	117 029 874
a)	počet podielov/dôchodkových jednotiek/doplňkových dôchodkových jednotiek	1 155 237 915	1 011 671 181
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/jednej doplňkovej dôchodkovej jednotky	0,1204	0,1157
1.	Upísané podielové listy/príspevky do dôchodkových a doplňkových 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 doplňkové 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/ doplňkových dôchodkových jednotiek	1 236 032 119	1 155 237 915
b)	hodnota jedného podielu/jednej dôchodkovej jednotky/ jednej doplňkovej 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.

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

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

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

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

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.

Závázky 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. Závázky voči správcovskej spoločnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
1.	Závázky voči správcovskej spoločnosti – poplatky za správu	182 961	161 061
2.	Závázky 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.	Závázky 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.

Tatra Asset Management, správ. spol., a.s., RealitnýFond II. o.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	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 tržová cena, a ak reálna cena neexistuje alebo ju nemožno zistiť, použije sa teoretická cena. Teoretickú cenu správcovská spoločnosť určuje kvalifikovaným odhadom ceny určeným s odbornou starostlivosťou definovaným spôsobom alebo algoritmom zisťovania alebo výpočtu, ktorý je opísaný vo vnútornom akte riadenia správcovskej spoločnosti tak, aby takto určená teoretická cena zodpovedala cene, ktorú možno v prípade predaja finančného nástroja dosiahnuť. Správcovská spoločnosť a depozitár podielového fondu sú presvedčení, že takto stanovená teoretická cena aktív je primeraná a dostatočne obozretná

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

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

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	-
Závazky	(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	-	-	-
Závazky	(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 preceňovania 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