

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, aby vám pomohlo porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

Obecné informace

NÁZEV PRODUKTU

Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s., Třída OCP EUR

ISIN

CZ1005100907

TVŮRCE PRODUKTU

ATRIS investiční společnost, a.s., IČ: 27647188, se sídlem Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00 Praha 5 (dále jen „Společnost“)

Telefon

+420 222 204 400

ORGÁN DOHLEDU ODPOVĚDNÝ ZA DOHLED NAD TVŮRCEM PRODUKTU

Česká národní banka, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 28, PSČ 115 03, www.cnb.cz

Internetová stránka

www.atrisinvest.cz

UPOZORNĚNÍ

Produkt, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.

Datum vypracování/

Poslední úpravy

01.04.2026

O jaký produkt se jedná?

Typ

Podílový list vydaný fondem Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s., (dále jen „Fond“). Jedná se o cenný papír vydaný investičním fondem, který je speciálním fondem nemovitostí ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“) a z hlediska právní formy je otevřeným podílovým fondem ve smyslu ZISIF. Fond podléhá českému právu.

Doba trvání

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Cíle

Investičním cílem produktu jako podílového listu Fondu (speciálního fondu nemovitostí) je dosahovat zhodnocení prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech v souladu se statutem Fondu. Nemovitosti nabývané do majetku Fondu nebo do majetku nemovitostních společností, na kterých má Fond účast, budou využívány komerčním způsobem, a to v souladu s účelem, pro který byly kolaudovány. Cílem nabývání nemovitostí je především jejich dlouhodobé držení za účelem získání pravidelného výnosu z pronájmu a následná reinvestice těchto výnosů. Fond investuje přímo, či prostřednictvím účasti v nemovitostních společnostech, zejména do existujících kvalitních nemovitostí umístěných v atraktivních lokalitách, kde vidí příležitost k růstu výnosů a ke kapitálovým ziskům. Fond investuje pouze do nemovitostí, které se nacházejí na území České republiky. Do nemovitostí a nemovitostních společností investuje Fond nejméně 51 % a nejvýše 90 % svého majetku. V rámci tohoto zaměření není Fondem striktně sledována užší koncentrace na určité průmyslové odvětví. Investiční politika Fondu je zaměřena na sektor trhu komerčních a v menší míře rezidenčních nemovitostí generujících výnosy.

Za účelem zajištění likvidity a zhodnocení volných prostředků Fond může investovat také do dalších finančních aktiv, jako jsou zejména státní pokladniční poukázky, dluhopisy s kratší splatností kótované na vybraných trzích nebo krátkodobé vklady u bank. Emitentem dluhopisů mohou být jak státní orgány, tak obchodní společnosti. Minimální požadavky na rating nejsou stanoveny. Do těchto aktiv investuje Fond nejméně 10 % a nejvýše 49 % hodnoty svého majetku.

Fond nekopíruje ani nesleduje žádný index nebo finanční ukazatel. Fond neumožňuje volbu podle vlastního uvážení investora v případě určitých zamýšlených investic. Fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem ve Fondu investorům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci správy Fondu. Pro efektivní obhospodařování majetku Fondu může Společnost používat finanční deriváty a repo obchody. Jako přípustné finanční deriváty smí být do majetku Fondu nabývány především swapy a forwardy. Finanční deriváty smí být sjednány jen za účelem zajištění.

Vztah mezi výnosem portfolia Fondu a výnosem produktu je přímý. **Investor do produktu se na výnosu i ztrátě Fondu podílí proporcionálně s ostatními investory do produktu. Návratnost investice do Fondu není zaručena.**

Podílové listy Fondu jsou vydávány a odkupovány minimálně jednou za měsíc za aktuální hodnotu stanovenou Společností v souladu se statutem Fondu.

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s.

Další praktické dokumenty a informace o Fondu a Společnosti, statut Fondu, výroční a pololetní zprávy Fondu, aktuální hodnota podílových listů Fondu, údaj o aktuální hodnotě fondového kapitálu Fondu a údaj o struktuře majetku jsou bezplatně v českém jazyce v elektronické podobě k dispozici na internetových stránkách <https://www.atrisinvest.cz/fond-realita/vysledky-hospodareni/>, a/nebo na vyžádání v listinné podobě v sídle Společnosti na adrese: Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00 Praha 5.

Zamýšlený retailový investor

Produkt je určen pouze pro obchodníky s cennými papíry nebo pro jiné poskytovatele investičních služeb, kteří se Společností uzavřeli smlouvu v rámci jednání na účet svého zákazníka při poskytování investičních služeb, a kteří splní podmínky stanovené statutem Fondu. Produkt je vhodný pro investory, kteří vidí Fond jako přístupný nástroj pro investování do nemovitostí. Produkt je vhodný pro investory, kteří jsou ochotni odložit investované peněžní prostředky po dobu 5 let a déle. Produkt je vhodný pro investory, kteří chtějí prostřednictvím Fondu obohatit své základní portfolio investic o nemovitosti, a jsou schopni akceptovat částečnou ztrátu hodnoty své investice. Typickým investorem je osoba se střední averzí vůči riziku, která preferuje nižší výnos před vyšším rizikem z investování, a která zamýšlí investováním do Fondu diverzifikovat již svoje provedené investice. **Investiční horizont investora: min. 5 let.**

Doba trvání produktu

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to nemá produkt stanoveno žádné datum splatnosti. Fond může být zrušen z důvodu rozhodnutí o splnutí nebo sloučení Fondu, fondového kapitálu nižšího než 1 250 000 EUR, žádosti o odhnutí povolení, zrušení Společnosti s likvidací nebo rozhodnutí soudu. Fond může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, například ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu), což může mít za následek, že nebudete držet investici ve Fondu po celou dobu Vašeho zamýšleného investičního horizontu. Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti Vašeho setrvání ve Fondu.

Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

Ukazatel rizik (SRI)

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

← nižší riziko vyšší riziko →



UPOZORNĚNÍ

Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu 5 let. Skutečné riziko se může výrazně lišit, pokud produkt vyinkasujete v počáteční fázi, a můžete získat zpět méně peněz.

Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro úroveň rizika tohoto produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že přijmete o peníze v důsledku pohybů na trzích, nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit.

Zařadili jsme tento produkt do třídy 4 ze 7, což je střední třída rizik. To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na střední úroveň a je nepravděpodobné, že naši kapacitu Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky.

Riziko likvidity: Nemovitostní aktiva, která tvoří zásadní část majetku Fondu, mají nižší likviditu. Jejich prodej za adekvátní cenu vyžaduje čas v délce typicky několika měsíců.

Riziko závad nemovitostí: Hodnotu nemovitostí v majetku Fondu mohou ovlivnit ekologické, stavební nebo jiné zásadní závady. Tyto se však aktuálně nevyskytují.

Úvěrové riziko: Úvěrové riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu (zejm. nájemci nemovitostí), nedodrží svůj závazek.

Riziko pronájmu: Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty produktu, a to z důvodu nižších příjmů a/nebo ve snížení hodnoty příslušné nemovitosti ve Fondu.

Operační riziko: Při správě majetku Fondu může dojít k selhání procesů, lidského faktoru nebo vlivu vnějších událostí, které způsobí ztrátu na majetku Fondu (např. porušení povinností správce nemovitostí).

Riziko střetu zájmů: Investiční společnost je součástí skupiny ovládaných osob. V souvislosti s nabýváním a obhospodařováním nemovitostních aktiv Fondu může v této souvislosti dojít ke střetu zájmů.

Riziko koncentrace: Fond je vystaven riziku spojenému se skupinou ovládaných osob, jejíž součástí je i Investiční společnost. Selhání člena této skupiny může vést ke snížení příjmů a/nebo hodnoty majetku Fondu.

Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohli přijít o část svých investic nebo o všechny.

Scénáře výkonnosti

Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady na samotný produkt, ale nemusí zahrnovat veškeré náklady, které zaplatíte svému poradci nebo distributorovi.

Údaje neberou v úvahu Vaši osobní daňovou situaci, která může rovněž ovlivnit, kolik získáte zpět.

Co z tohoto produktu získáte, závisí na budoucí výkonnosti trhu. Budoucí vývoj trhu je nejistý a nelze jej s přesností předvídat.

Uvedený nepříznivý, umírněný a příznivý scénář jsou příklady znázorňující nejhorší, průměrnou a nejlepší výkonnost produktu. Tyto příklady jsou odhadem budoucí výkonnosti produktu založené na dosavadních výsledcích Fondu za posledních 10 let a jsou odvozeny z výkonnosti třídy CZK, a to na základě údajů k 28. 2. 2026. Trhy se mohou v budoucnu vyvíjet velmi odlišně. Základní měnou Fondu je CZK, zatímco Vaše investice jsou vyjádřeny v EUR. Změny směnného kurzu mezi EUR a CZK mohou vést k poklesu nebo ke zvýšení hodnoty Vaší investice. Nepříznivé měnové výkyvy mohou vést ke kapitálové ztrátě.

Doporučená doba držení: 5 let

Příklad investice: 10 000 EUR

Scénář	Jednorázová investice 10 000 EUR	Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud investici ukončíte po 5 letech (doporučená doba držení)
Minimální	Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo o všechny.		
Stresový scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	7 191 EUR	5 529 EUR
	Průměrný každoroční výnos	- 28,09 %	- 8,94 %
Nepříznivý scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	9 626 EUR	12 198 EUR
	Průměrný každoroční výnos	- 3,74 %	4,40 %
Umírněný scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	10 630 EUR	12 942 EUR
	Průměrný každoroční výnos	6,30 %	5,88 %
Příznivý scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	11 295 EUR	14 525 EUR
	Průměrný každoroční výnos	12,95 %	9,05 %

Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek.

K nepříznivému scénáři došlo u investice mezi 02/2016 a 02/2021

K umírněnému scénáři došlo u investice mezi 09/2018 a 09/2023

K příznivému scénáři došlo u investice mezi 10/2020 a 10/2025

Co se stane, když Společnost není schopna uskutečnit výplatu z Fondu?

Společnost může v souladu se statutem Fondu pozastavit vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu nejdéle na 2 roky, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právně chráněných zájmů investorů. O pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu rozhoduje představenstvo Společnosti, které je povinno o svém rozhodnutí vypracovat zápis. Společnost o pozastavení neprodleně informuje ČNB a zveřejní tuto informaci na www.atrisinvest.cz. Závazky mezi Vámi a Fondem ani Společností nejsou kryty systémem odškodnění nebo záruk pro investory.

Návratnost investice do Fondu, její části nebo výnos z této investice nejsou zajištěny ani zaručeny. Fond není zajištěným ani zaručeným fondem. Společností, Fondem ani třetími osobami nejsou za účelem ochrany investorů poskytovány žádné záruky.

S jakými náklady je investice spojena?

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud tomu tak je, poskytne Vám informace o těchto nákladech a o tom, jak ovlivňují vaši investici, tato osoba.

Náklady v čase

Tabulky uvádějí částky, kterými jsou z Vaší investice hrazeny různé druhy nákladů. Tyto částky závisí na výši Vaší investice a délce držení produktu. Částky uvedené v této tabulce jsou příklady založené na vzorové výši investice a různých možných obdobích investice.

Předpokládáme, že:

- v prvním roce byste získali zpět částku, kterou jste investovali (0% roční výnos); v případě doporučené doby držení jsme předpokládali výkonnost produktu podle umírněného scénáře,
- je jednorázově investováno 10 000 EUR.

	Pokud investici ukončíte po uplynutí 1 roku	Pokud investici ukončíte po uplynutí 5 let (po uplynutí doporučené doby držení)
Náklady celkem	184 EUR	920 EUR
Dopad ročních nákladů (*)	1,84 %	1,84 %

(*) Tento údaj uvádí, jak náklady každoročně za dobu držení snižují Váš výnos. Například ukazuje, že pokud investici ukončíte v doporučené době držení, bude Váš předpokládaný průměrný roční výnos činit 6,34 % před odečtením nákladů a 4,50 % po odečtení nákladů.

Část nákladů můžeme za účelem pokrytí poskytovaných služeb sdílet s osobou, která Vám produkt prodává. Jejich výši Vám sdělí tato osoba.

Skladba nákladů

Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu		Pokud investici ukončíte po uplynutí 1 roku
Náklady na vstup	U tohoto produktu neúčtujeme žádný vstupní poplatek.	0 EUR
Náklady na výstup	U tohoto produktu neúčtujeme žádný výstupní poplatek.	0 EUR
Průběžné náklady účtované každý rok		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	1,62 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad založený na skutečných nákladech třídy CZK za minulý rok.	184 EUR
Transakční náklady	0 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad nákladů vzniklých při nákupu a prodeji podkladových investic pro produkt. Skutečná částka se bude lišit v závislosti na nakupovaném a prodávaném objemu.	0 EUR
Vedlejší náklady za určitých podmínek		
Výkonnostní poplatky	U tohoto produktu se neplatí žádný výkonnostní poplatek.	0 EUR

Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?

Doporučená doba držení: 5 let

Doporučená doba držení vychází z podkladových aktiv Fondu. Do majetku Fondu jsou pořizovány zejména nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech. Tyto investice předpokládají alespoň střednědobý horizont pro dosažení plánovaného zhodnocení. Lhůta na rozmyšlenou se u produktu neposkytuje.

Podílové listy Fondu jsou odkupovány minimálně jednou za měsíc za aktuální hodnotu stanovenou Společností v souladu se statutem Fondu, zmenšenou o případnou sražku při odkupování. Aktuální hodnotu podílových listů Fondu, formulář pokynu k odkupu podílových listů a další informace o odkupu naleznete na webových stránkách <https://www.atrisinvest.cz/fond-realita/vysledky-hospodareni/>.

Skutečné riziko se může lišit, pokud se rozhodnete investici ukončit dříve, než v doporučené době splatnosti a můžete zpět obdržet méně.

Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Stížnost ohledně produktu, jednání tvůrce produktu nebo distributora produktu je možné podat prostřednictvím Společnosti:

- osobně v sídle Společnosti: ATRIS investiční společnost, a.s., Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00 Praha 5, v pracovní dny v době 9-16 hod,
- telefonicky na telefonním čísle +420 222 204 400. Společnost si vyhrazuje právo každý telefonický hovor zaznamenat na záznamovém zařízení, o této skutečnosti je investor předem informován v souladu s právními předpisy,
- poštou na adresu Společnosti: ATRIS investiční společnost, a.s., Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00 Praha 5,
- elektronickou poštou na adresu info@atriinvest.cz.

Podrobnou úpravu podání stížnosti a reklamace naleznete v Reklamačním řádu Společnosti zveřejněném na webových stránkách <https://www.atrisinvest.cz/fond-realita/vysledky-hospodareni/>, kde naleznete též formulář pro podání stížnosti nebo reklamace. Se stížností je možné se obrátit také na Českou národní banku, se sídlem Na Příkopě 28, 113 03 Praha 1.

Jiné relevantní informace

Aktuální znění tohoto Sdělení klíčových informací je bezplatné v elektronické podobě v českém jazyce k dispozici na internetových stránkách <https://www.atrisinvest.cz/fond-realita/vysledky-hospodareni/>.

Výpočty scénářů dosavadní výkonnosti Fondu, stejně jako informace o výkonnosti Fondu za posledních 10 let, jsou bezplatné v elektronické podobě v českém jazyce k dispozici na internetových stránkách <https://www.atrisinvest.cz/fond-realita/vysledky-hospodareni/>. Výkonnost v minulosti není zárukou výkonnosti budoucí.

Skutečnost, že Fond podléhá českému právu má vliv na zdanění výnosů Fondu. Zdanění Vašich příjmů z podílových listů Fondu se řídí daňovými předpisy Vašeho domovského státu.