



ATRIS investiční společnost, a.s.
Výroční zpráva

za rok končící 31. Prosince 2025

ATRIS investiční společnost, a.s.

OBSAH

Zpráva představenstva	1
Základní údaje o investiční společnosti	2
Zpráva o vztazích.	7
Zpráva nezávislého auditora	11
Příloha účetní závěrky	16

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

ATRIS investiční společnost, a.s., dříve TESLA investiční společnost, a.s., vznikla 12.1.2007 a dne 30.4.2007 získala povolení ČNB k činnosti investiční společnosti. Předmětem podnikání je obhospodařování a administrace investičních fondů ve smyslu §11 odst. 1 a) a b) zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech.

V roce 2025 obhospodařovala společnost otevřený podílový fond s názvem: Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s (dále jen „fond“). Fond je speciálním fondem nemovitostí investující do nemovitostí a nemovitostních společností. V souladu se statutem jsou do fondu pořizovány již postavené nemovitosti, které přinášejí výnos z pronájmu.

Společnost v roce 2025 hospodařila se ztrátou ve výši 134 789 tis. Kč, což proti roku 2024 , kdy ztráta dosáhla 183 076 tis. Kč, představuje pokles o 26 %.

Záporný hospodářský výsledek za rok 2025 odráží pokračující transformační fázi společnosti, jejímž cílem je dlouhodobě posílit obchodní činnost, IT infrastrukturu a celkové strategické směřování. Přestože společnost vykázala ztrátu, je důležité zdůraznit, že meziročně došlo k jejímu významnému snížení, což potvrzuje, že přijatá opatření začínají přinášet očekávané výsledky. Tento pozitivní trend je sledován i pro další roky.

Rok 2025 byl zároveň obdobím výrazného růstu. Objem obhospodařovaného majetku vzrostl na 6 609 mil. Kč, tedy o 1 633 mil. Kč více než v roce 2024, což představuje nárůst o 23 %. Tento výsledek potvrzuje, že nová strategie podpory prodeje zvýšila atraktivitu fondu jak pro investory, tak pro distribuční partnery.

Ztráta roku 2025 byla způsobena zejména náklady souvisejícími s realizací nové strategie a s růstem počtu zaměstnanců. Tyto náklady představují investici do budoucího rozvoje a jsou v souladu s cílem akcionáře nastartovat další růst společnosti.

Předpokládáme, že ztrátové hospodaření bude pokračovat i v roce 2026, potřebný kapitál bude průběžně doplňován akcionáři zejména ve formě příplatku mimo základní kapitál.

Představenstvo navrhuje ztrátu roku 2025 ve výši 134 789 tis. Kč převést na účet neuhrazené ztráty minulých let.

1. Základní údaje o investiční společnosti

Obchodní firma:	ATRIS investiční společnost, a.s.
IČO:	276 47 188
sídlo:	Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika

1.1. Vznik společnosti

ATRIS investiční společnost, a.s., dříve TESLA investiční společnost, a.s., vznikla dne 12.01.2007 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488

Investiční společnost, a.s. je na základě povolení České národní banky oprávněna:

- přesáhnout rozhodný limit, a to podle ust. § 16 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“);
- obhospodařovat speciální fondy a zahraniční investiční fondy srovnatelné se speciálním fondem, fondy kvalifikovaných investorů a zahraniční investiční fondy srovnatelné s fondy kvalifikovaných investor (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a to podle ust. § 11 odst. 1 písm. a) ZISIF
- provádět administraci speciálních fondů a zahraničních investičních fondů srovnatelných se speciálním fondem, fondů kvalifikovaných investorů a zahraniční investiční fondů srovnatelné s fondy kvalifikovaných investor (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a to podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF

Předmět činnosti je provozování činnosti investiční společnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF) v rozsahu dle povolení České národní banky

1.2. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti je 5.525.000 Kč, splaceno 5.525.000 Kč. Základní kapitál je rozdělen na 2 500 kusů akcií na jméno, v listinné podobě. Každá akcie má jmenovitou hodnotu 2.210,- Kč.

1.3. Orgány společnosti

1.3.1. Představenstvo k 31.12.2025

Ing. Hana Seifertová, předsedkyně představenstva

Hana Seifertová vystudovala Vysokou školu ekonomickou v Praze, kde získala odborný základ v ekonomii, managementu a finančním řízení. Má více než dvacetiletou praxi ve financích, pojišťovnictví a řízení firemních procesů. Profesionálně působila mimo jiné ve společnostech Zurich, Aegon, NN a na pozici finanční ředitelky ve společnosti Conseq. Od 18. srpna 2025 je předsedkyní představenstva ATRIS investiční společnosti, a.s., kde se zaměřuje na strategický rozvoj, obchodní růst a modernizaci IT.

Ing. Dušan Friedl, místopředseda představenstva

Je absolventem České zemědělské univerzity v Praze. V oboru financí pracuje od roku 1994. Působil v oblastech penzijních fondů a pojišťoven a ve vedoucích funkcích finančních skupin AXA a Aegon a v pozici člena představenstva. V oblasti finančního zprostředkování pracoval v různých funkcích ve skupině ZFP group a Broker Consulting. Byl předsedou představenstva ZFP investments.

Ve funkci místopředsedy představenstva ATRIS investiční společnost, a.s. působí od 15.zář 2025 doposud.

Ing. Roman Kolev, člen představenstva

Je absolventem Bankovního Institutu Vysoké školy, oborech bankovníctví, ekonomie, veřejná správa.

Od roku 2002 pracoval v oblasti finančního trhu postupně v ČSOB, pojišťovně a penzijním fondu Winterthur a společnosti ČP invest.

Ve funkci člena představenstva ATRIS investiční společnost, a.s. působí od 31. října 2023 doposud.

1.3.2. Dozorčí rada k 31.12.2025

Martin Klán, předseda dozorčí rady

Absolvoval studium na Anglo-německé obchodní akademii v Praze. Od roku 2019 pracuje ve společnosti AMADEUS Real Estate a.s., která se koncentruje na development a investice do realitních projektů. V této společnosti zodpovídá za přípravu a realizaci developerských projektů a finanční analytiku projektů. Od roku 2021 je členem správní rady AMADEUS Real Estate a.s. a spolu s bratrem Václavem také jejím spoluvlastníkem.

V dozorčí radě působil od 09.08.2022 do 23. 10. 2023 jako člen.

Funkci předsedy zastává od 23. 10. 2023 doposud.

Václav Klán, člen dozorčí rady

Absolvent střední průmyslové školy stavební v Praze. Od roku 2016 pracuje ve společnosti AMADEUS Real Estate a.s., která se koncentruje na development a investice do realitních projektů. V této společnosti zodpovídá za řízení projektů, správu nemovitostí a vnitřní management. Od roku 2021 je členem správní rady AMADEUS Real Estate a.s. a spolu s bratrem Martinem také jejím spoluvlastníkem.

V dozorčí radě od 09.08.2022 doposud.

prof. PaedDr. Pavel Kolář, Ph.D., člen dozorčí rady

Známý český fyzioterapeut, odborně se zaměřující především na pohybovou patologii dětí. Je zakladatelem Dynamické neuromuskulární stabilizace a autorem rozsáhlé odborné knihy Rehabilitace v klinické praxi. Působí pedagogicky na českých i zahraničních univerzitách a je nositelem medaile Za zásluhy o pedagogickou a vědeckou činnost (2003) a za Zásluhy v oblasti výchovy a vědy (2007). V roce 2009 byl vyhlášen učitelem roku 2. LF UK. Působí jako člen v řadě vědeckých společností.

V dozorčí radě od 09.08.2022 doposud.

1.4. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku

Ve sledovaném účetním období došlo ke změně počtu členů dozorčí rady na tři.

2. Údaje o obhospodařovaných a/nebo administrovaných investičních fondech

ATRIS investiční společnost, a.s. obhospodařovala a administrovala v roce 2025 fond:

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

3. Údaje o zaměstnanci pověřeném obhospodařováním majetku obhospodařovaných fondů (portfolio manažer)

Příjmení a jméno: **Mirjana Mirković Despić**

má 15 let manažerské zkušenosti z oblasti správy portfolia nemovitostí a nemovitostních projektů. Což zahrnuje nové akvizice a prodeje nemovitostí i podílů v nemovitostních společnostech, přípravu transakční dokumentace, analytickou činnost, technickou správu nemovitostí, správu nájemců a reporting Fondu uvnitř investiční společnosti i v rámci Depozitáře a kontrolních orgánů. Pověření od 02.09.2024 doposud

Údaje o depozitáři obhospodařovaných fondů

Depozitářem obhospodařovaných investičních fondů byla Československá obchodní banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČO: 00001350

Údaje o osobách, které mají kvalifikovanou účast na investiční společnosti

Kvalifikovanou účast na investiční společnosti v roce 2025 měli:

Přímá kvalifikovaná účast:

ATRIS Holding a.s., IČO 24318469, Praha 1 – Staré Město, Dlouhá 741/13, PSČ 110 00, přímá kvalifikovaná účast ve výši 100 % podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech ATRIS investiční společnost, a.s.

Nepřímá kvalifikovaná účast:

Václav Klán, dat. nar. 7. září 1993, Stiešsova 709/8, 155 00 Praha 5:

nepřímá kvalifikovaná účast ve výši 50% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech ATRIS investiční společnost, a.s., prostřednictvím 50% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech ATRIS Holding a.s., IČO 24318469, Praha 1 – Staré Město, Dlouhá 741/13, PSČ 110 00.

Martin Klán, dat. nar. 11. května 2000, Stiešsova 709/8, PSČ 155 00 Praha 5:

nepřímá kvalifikovaná účast ve výši 50% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech ATRIS Holding a.s., IČO 24318469, Praha 1 – Staré Město, Dlouhá 741/13, PSČ 110 00.

Václav Klán a Martin Klán jednájí ve shodě.

Mimo osob s kvalifikovanou účastí nebyla s investiční společností úzce propojena žádná osoba.

Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech přesahujících 5% hodnoty majetku investiční společnosti nebo obhospodařovaného investičního fondu

Investiční společnost na svůj účet ani na účet obhospodařovaného investičního fondu není k 31.12.2025 účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, který by přesahoval 5% hodnoty majetku investiční společnosti nebo investičního fondu, jehož by se spor týkal.

Údaje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti investiční společnosti

V roce 2025 došlo ke změně obsazení představenstva a dozorčí rady investiční společnosti..

Hlavními faktory ovlivňujícími výsledek hospodaření společnosti jsou výnosy z obhospodařování, které závisí na velikosti obhospodařovaného majetku.

V roce 2025 investiční společnost dále rozvíjela své aktivity zaměřené na podporu investování do obhospodařovaného fondu a navázala na předchozí úspěšné kroky v oblasti marketingu a komunikace s investory. Propagační kampaň byla rozšířena a posílena tak, aby ještě výrazněji podpořila povědomí o fondu a jeho atraktivitě pro nové i stávající investory.

Současně společnost významně investovala do zvýšení funkčnosti interních systémů. Došlo k posílení personálního obsazení s cílem vybudovat robustní a efektivní vnitřní kontrolní systém, který odpovídá rostoucím regulatorním požadavkům i ambicím společnosti. Zároveň byla modernizována softwarová infrastruktura a zahájena implementace systému DORA, což představuje důležitý krok k posílení kybernetické odolnosti a celkové technologické připravenosti společnosti.

Rok 2025 tak byl obdobím intenzivního růstu, profesionalizace a budování pevných základů pro další rozvoj. V roce 2026 bude společnost v těchto aktivitách pokračovat, a to s cílem dále posilovat svou pozici na trhu, zvyšovat efektivitu interních procesů a podporovat dlouhodobě udržitelný růst obhospodařovaného fondu.

Ostatní povinné informace

ATRIS investiční společnost, a.s. neměla v roce 2025 kvalifikovanou účast na žádné společnosti.

Investiční společnost spravovala jako obhospodařovatel jednající na účet Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.:

Nemovitostní alfa s.r.o.	IČO 05176824
Solum Consulting s.r.o.	IČO 26103621
AMULET Country s.r.o.	IČO 24273155
CANTOSA s.r.o.	IČO 04559908
ARE Bristol, a.s.	IČO 02405750
ARE Ruzyně, a.s.	IČO 02410320
ATR 24 s.r.o.	IČO 21759545
Máj Národní, a.s.	IČO 02418975 71 % majetková účast k 31.12.2025

Údaje o osobách, které byly v rozhodném období tímto obhospodařovatelem pověřeny výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování

Investiční společnost nepověřila v rozhodném období žádnou osobu výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu.

Další osoby, které v rozhodném období jednaly s investiční společností ve shodě

V rozhodném období neexistovaly žádné osoby, které by s investiční společností jednaly ve shodě.

Informace o obhospodařovaných a administrovaných investičních fondech

Informace za jednotlivé obhospodařované nebo administrované investiční fondy jsou uvedeny ve výroční zprávě jednotlivých investičních fondů nebo v příložených účetních závěrkách jednotlivých podílových fondů.

Informace o nehmotných zdrojích, na kterých zásadně závisí obchodní model účetní jednotky a které jsou pro ni zdrojem tvorby hodnoty, a to včetně vysvětlení, jak jsou tyto nehmotné zdroje pro její obchodní model zásadní a jakým způsobem jsou pro ni zdrojem tvorby hodnoty

Společnost žádná aktiva neneviduje.

Informace o rizicích a metodách jejich řízení

- Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních instrumentů, které jsou součástí majetku obhospodařovaných fondů uplatňuje investiční společnost následující metody:
 - kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik daných právními předpisy a statuty jednotlivých fondů,
 - řádná správa
- Vlastní rizika řídí investiční společnost v souladu s interními předpisy. Jedná se zejména o rizika:
 - tržní (úrokové, měnové, akciové)
 - kreditní
 - likviditní
 - operační

Informace o aktivitách v oblasti udržitelnosti a ochrany životního prostředí

Podkladové investice investičních fondů obhospodařovaných a administrovaných investiční společností nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088 a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozhodném období a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Významné skutečnosti po rozhodném období nenastaly.

Informace o nabytí vlastních akcií

Společnost nenabyla žádné vlastní akcie.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti investiční společnosti

Tyto informace obsahuje Zpráva představenstva o činnosti investiční společnosti a o stavu jejího majetku, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Údaje o aktivitách investiční společnosti v oblasti výzkumu a vývoje

Investiční společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Údaje o aktivitách investiční společnosti v oblasti pracovněprávních vztahů a ochrany životního prostředí

Investiční společnost plní veškeré své zákonné povinnosti plynoucí z právního řádu České republiky.

Údaje o tom, zda má investiční společnost organizační složku v zahraničí

Investiční společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Doplnění výroční zprávy v návaznosti na zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Použité zkratky:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

V Praze dne 23.4.2026



Ing. Hana Seifertová
předseda představenstva



Ing. Dušan Friedl
místopředseda představenstva



ATRIS investiční společnost, a.s.

Zpráva o vztazích

mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou společnosti ATRIS investiční společnost, a.s. – ovládaná osoba

(pro účetní období od 1.1.2025 do 31.12.2025)

Použité zkratky:

ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) ve znění pozdějších předpisů

1. Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Struktura vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK plyne z Přílohy č. 1.

Osoba ovládaná

Tato zpráva o vztazích je zpracována ve vztahu ke společnosti ATRIS investiční společnost, a.s., se sídlem Plzeňská 3217/16, 150 00 Praha 5, IČO: 27647188, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 11488, jako ovládané osobě (dále jen „Ovládaná osoba“).

Základní kapitál Ovládané osoby činí 5 525 000 Kč.

Rozhodujícím předmětem činnosti Ovládané osoby za uplynulé účetní období roku 2025, tj. od 1.1.2025 do 31.12.2025 (dále jen „Účetní období“), byla činnost investiční společnosti spočívající ve vytváření, obhospodařování a administraci investičních fondů ve smyslu ZISIF. Jediným obhospodařovaným a administrovaným fondem byl fond Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s. (dále jen „Fond“). Ovládaná osoba byla v Účetním období oprávněna podle ZISIF v rozsahu uvedeném v povolení uděleném Českou národní bankou:

- obhospodařovat investiční fondy nebo zahraniční investiční fondy;
- provádět administraci investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů.

Osoby ovládané ovládanou osobou

Ovládaná osoba neměla v Účetním období účast zakládající ovládání na žádné společnosti.

Osoba ovládající

ATRIS Holding, a.s.

Osobou přímo ovládající Ovládanou osobu je společnost ATRIS Holding a.s., se sídlem Dlouhá 741/13, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 24318469 (dále jen „ATRIS Holding“). ATRIS Holding je akcionářem Ovládané osoby s akciemi představujícími podíl 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Ovládané osoby. ATRIS Holding je akcionářem Ovládané osoby od roku 2013.

Václav Klán a Martin Klán

Osobami nepřímo ovládajícími Ovládanou osobu jsou Václav Klán a Martin Klán. Václav Klán a Martin Klán je každý 50% akcionářem ATRIS Holding a jimi vlastněné akcie tak v souhrnu představujícími podíl 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech ATRIS Holding. Václav Klán a Martin Klán jednají ve shodě a takto spolu zcela ovládají ATRIS Holding.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Přehled osob ovládaných stejnou ovládající osobou plyne z Přílohy č. 1.

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování předmětu podnikání – činnost investiční společnosti ve smyslu ZISIF.

Způsob a prostředky ovládnání ovládané osoby osobou ovládající

Ovládající osoba, ATRIS Holding, je jediným akcionářem Ovládané osoby a vlastní tak akcie představující podíl 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech v Ovládané osobě. ATRIS Holding přímo ovládá Ovládanou osobu prostřednictvím valné hromady Ovládané osoby.

Ovládající osoba, ATRIS Holding, je dále ovládána akcionáři, panem Václavem Klánem a Martinem Klánem, kteří jednají ve shodě a nakládají v souhrnu s akciemi představujícími podíl 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech v ATRIS Holding. Václav Klán a Martin Klán ovládají ATRIS Holding, a.s. jednak prostřednictvím valné hromady a dále prostřednictvím statutárního ATRIS Holding (správní rada), jehož jsou jedinými členy. Ovládaná osoba je tak nepřímo dále ovládána Václavem Klánem a Martinem Klánem.

Shora uvedené ovládající osoby mohou v Ovládané osobě uplatňovat přímo či nepřímo rozhodující vliv ve smyslu § 74 ZOK. Ovládaná osoba není ze strany jejích ovládajících osob podrobena jednotnému řízení a netvoří s ovládajícími osobami koncern ve smyslu § 79 ZOK.

2. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

- a) Na popud ovládající osoby, ATRIS Holding, bylo rozhodnuto i nadále pokračovat ve významném posílení marketingové aktivity a podpoře investic veřejnosti do podílových listů Fondu. Součástí tohoto strategického rozvoje bylo i personální posílení Ovládané osoby, zejména v oblasti Prodejního servisu, tréninku a vzdělávání, a dále realizace investic do ICT infrastruktury a dalšího technického vybavení. Tyto rozvojové kroky vedly k dočasnému zvýšení nákladů, které se v probíhajícím účetním období projevy jako hospodářská ztráta. Tato ztráta byla v průběhu období plně kryta ovládající osobou, společností ATRIS Holding, formou příplatků mimo základní kapitál ve smyslu § 163 ZOK.

3. Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Mezi Ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK byla v Účetním období uzavřena Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve smyslu § 163 ZOK ze dne 31.3.2025 mezi ATRIS Holding a. s. a Ovládanou osobou.

4. Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investiční společností s povolením podle ZISIF, která vykonává činnost podle ZISIF a souvisejících právních předpisů. Možnost ovládajících osob zasahovat do řízení Ovládané osoby je zásadně nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv v Ovládané osobě. Z formální existence ovládajícího vztahu tak pro Ovládanou osobu neplynou významnější rizika.

Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládajícího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání Ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobami ovládajícími, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK žádná újma. Ztráta Ovládané osoby plynoucí ze zvýšených nákladů, jak je popsána v bodě 2. písm. a) této zprávy o vztazích byla Ovládané osobě kompenzována poskytnutím příplatků mimo základní kapitál ze strany ovládající osoby, ATRIS Holding, s cílem podpořit další činnost Ovládané osoby, což umožňuje další rozvoj Ovládané osoby.

Prohlášení statutárního orgánu

Představenstvo Ovládané osoby tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti představenstva Ovládané osoby anebo které si představenstvo Ovládané osoby pro tento účel opatřilo z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- představenstvu Ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích a v této zprávě uvedeny nejsou.

Příloha č. 1: Osoby ovládané stejnou ovládající osobou k 31.12.2025

V Praze dne: 31.3.2026

Tuto zprávu předkládá za představenstvo ATRIS investiční společnost, a.s.



Ing. Hana Seifertová
předsedkyně představenstva



Ing. Dušan Friedl
místopředseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora

o ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2025
společnosti ATRIS investiční společnost, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

akcionářům a představenstvu společnosti ATRIS investiční společnost, a.s.
se sídlem Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO 276 47 188

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti ATRIS investiční společnost, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a přílohy, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti ATRIS investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2025, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (dále také „ISA“), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu

s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou
- a ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti

způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Brně dne 23. 4. 2026

Kreston A&CE Audit, s.r.o.

Moravské náměstí 1007/14, Veverí, 602 00 Brno
Ev. č. opr. KA ČR 007
Ing. Libor Cabicar, jednatel společnosti

Odpovědný statutární auditor:

Ing. Leoš Kozohorský
Ev. č. opr. KA ČR 1276



Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

- Rozvahy
- Výkazu zisku a ztráty
- Přehledu o změnách vlastního kapitálu
- Přílohy





Příloha účetní závěrky

ke dni 31.12.2025

Rozvaha

údaje v tis. Kč

AKTIVA	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
Aktiva celkem (Σ)	131 139	-33 178	97 961	146 976
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	39		39	182
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	18 184		18 184	16 404
v tom: a) splatné na požádání	18 184		18 184	16 404
Dluhové cenné papíry	2 888		2 888	2 994
v tom: b) vydané ostatními osobami	2 888		2 888	2 994
Dlouhodobý nehmotný majetek	31 649	-20 214	11 435	13 383
Dlouhodobý hmotný majetek	4 389	-2 521	1 868	2 017
Aktivum z práva k užívání dle IFRS 16	30 369	-10 443	19 926	17 353
Ostatní aktiva	11 774		11 774	16 685
Pohledávky z upsaného základního kapitálu	29 500		29 500	77 000
Náklady a příjmy příštích období	2 347		2 347	958

PASIVA	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)	97 961	146 976
Závazky vůči nebankovním subjektům	674	924
v tom: b) ostatní závazky	674	924
Ostatní pasiva	27 419	42 351
Závazek z práva k užívání aktiva dle IFRS 16	21 746	19 575
Výnosy a výdaje příštích období	0	849
Rezervy	906	1 008
c) ostatní	906	1 008
Základání kapitál	5 525	5 525
z toho: a) splacený základní kapitál	5 525	5 525
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	116	116
v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	116	116
Kapitálové fondy	456 900	356 900
Oceňovací rozdíly	528	699
z toho: a) z majetku a závazků	528	699
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-281 064	-97 895
Zisk nebo ztráta za účetní období	-134 789	-183 076
<i>Vlastní kapitál</i>	<i>47 216</i>	<i>82 269</i>

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

údaje v tis. Kč

	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	213	214
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	213	213
Náklady na úroky a podobné náklady	65	80
Nákladové úroky dle IFRS 16	1 537	702
Výnosy z poplatků a provizí	109 357	76 551
Náklady na poplatky a provize	128 170	136 268
Zisk nebo ztráta z finančních operací	716	222
Ostatní provozní výnosy	320	27
Ostatní provozní náklady	0	17
Správní náklady	103 196	112 885
v tom: a) náklady na zaměstnance	61 547	54 887
z toho: aa) mzdy a platy	45 579	40 601
ab) sociální a zdravotní pojištění	15 079	13 470
ac) ostatní náklady na zaměstnance	889	816
b) ostatní správní náklady	41 651	57 998
Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	8 135	6 593
Odpisy k práva z užívání dle IFRS 16	4 393	3 274
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	0	0
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	-103	271
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-134 789	-183 076
Daň z příjmu	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-134 789	-183 076

SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

údaje v tis. Kč

	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Hodnoty převzaté k obhospodařování	6 609 350	4 977 411

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2024	5 525	116	356 900	699	-280 972	82 268
Opravy zásadních chyb					-92	-92
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV				-171		-171
Čistý zisk/ztráta za účetní období					-134 789	-134 789
Ostatní změny			100 000			100 000
Zůstatek k 31.12.2025	5 525	116	456 900	528	-415 853	47 216

1. Obecné informace

(a) Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika společnosti

ATRIS investiční společnost, a. s. (dále jen Společnost) se sídlem Praha 5, Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00, vznikla 12. ledna 2007, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku.

Dne 30. dubna 2007 získala povolení k činnosti rozhodnutím ČNB č.j. SP/541/25/2007/4 pod názvem společnosti TESLA investiční společnost a.s. Předmětem podnikání je administrace a obhospodařování investičních fondů na základě smlouvy o obhospodařování ve smyslu §7 zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů. Společnost od roku 2009 obhospodařuje fond Realita nemovitostní otevřený podílový fond,

Depozitářem společnosti a jí obhospodařovaného fondu byla Československá obchodní banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSC 15057, IČ: 00001350.

(b) Výchozí podmínky pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a příslušnou vyhláškou 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, českými účetními standardy pro účetní jednotky, které účtují podle uvedené vyhlášky a dalšími souvisejícími předpisy.

Účetnictví společnosti je vedeno tak, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. Popis účetní jednotky

2.1 Základní údaje

Společnost: ATRIS investiční společnost, a.s.
Sídlo: Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00 Praha 5,
IČO: 276 47 188

Orgány investiční společnosti obhospodařující majetek fondu k datu 31. 12. 2025:

Představenstvo:

předseda představenstva: Ing. Hana Seifertová (od 4.8.2025)
místopředseda představenstva: Ing. Dušan Friedl (od 9.8.2025)

člen představenstva: Ing. Roman Kolev (od 31.10.2023)

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady: **Martin Klán (od 23.10.2023)**
člen dozorčí rady: Václav Klán (od 9.8.2022)
člen dozorčí rady: prof. PaedDr. Pavel Kolář, Ph.D. (od 9.8.2022)

Akcionáři, kteří mají podíl větší než 10% na základním kapitálu nebo hlasovacích právech:

ATRIS Holding a.s., Praha 1, Dlouhá 741/13, PSČ 110 00, IČO 243 18 469 – akcionář, podíl 100 %

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2025 byly provedeny tyto změny a dodatky v obchodním rejstříku investiční společnosti:

- změna obsazení představenstva (pan Tomáš Jícha nahrazen paní Ing. Hanou Seifertovou)
- změna na pozici předsedy představenstva (pan Ing. Dušan Friedl nahrazen paní Ing. Hanou Seifertovou)
- změna na pozici místopředsedy představenstva (pan Tomáš Jícha nahrazen panem Ing. Dušanem Friedlem)
- změna obsazení dozorčí rady (skončení funkce pana PhDr. Petra Peřiny, MBA)

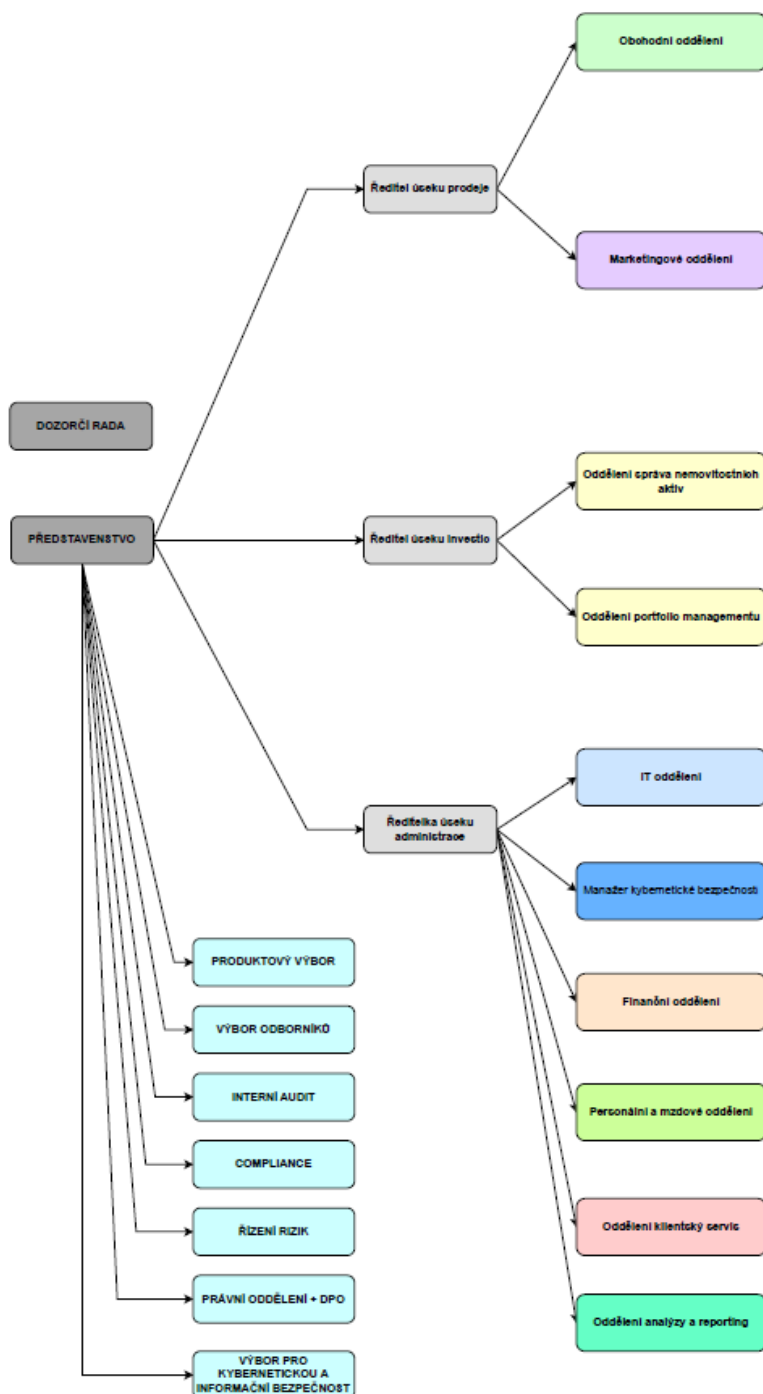
2.2 Předmět činnosti společnosti

Předmětem podnikání je výkon činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF), opravňující společnost:

- a) přesáhnout rozhodný limit;
- b) obhospodařovat
 - speciální fondy,
 - zahraniční investiční fondy srovnatelné se speciálním fondem,
 - fondy kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání),
 - zahraniční investiční fondy srovnatelné s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondy kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a fondy kvalifikovaných fondů sociálního podnikání);
- c) provádět administraci v rozsahu činností podle § 38 odst. 1 ZISIF, a to ve vztahu
 - ke speciálním fondům,
 - k zahraničním investičním fondům srovnatelným se speciálním fondem,
 - k fondům kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání),
 - k zahraničním investičním fondům srovnatelným s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondy kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a fondy kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

2.3 Organizační struktura společnosti a její zásadní změny v uplynulém účetním období

V roce 2025 bylo posíleno personální obsazení společnosti v souvislosti s rozvojem obhospodařovaného fondu. Organizační strukturu lze naznačit následujícím způsobem:



3. Uplatněné účetní metody

Pro zpracování účetní závěrky za rok 2025 použila společnost následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování:

3.1 Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den příkazu na korespondenta k provedení platby, den zúčtování příkazů společnosti s clearingovým centrem ČNB, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od korespondenta společnosti (zprávou se rozumí zpráva v systému SWIFT, avízo společnosti, převzaté medium, výpis z účtu, popř. jiné dokumenty), den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

3.2 Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou při prvotním zaúčtování oceňována reálnou hodnotou, která je zvýšena či snížena o transakční náklady, s výjimkou finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané ve výkazu zisku a ztrát.

Finanční aktivum či jeho část je společností odúčtováno z rozvahy v případě, že společnost ztratí kontrolu nad smluvními právy k finančnímu aktivu či jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí v případě, že uplatní práva na výhody definované smlouvou. V taktovém to případě tato práva zaniknou nebo se práv společnost vzdá.

3.2.1 Dlouhodobé pohledávky poskytnuté spřízněným osobám

Dlouhodobými pohledávkami poskytnutým spřízněným osobám se rozumí takové pohledávky, kdy jejich splatnost je delší jednoho roku, a jsou poskytnuty osobám spřízněným společností.

Tyto pohledávky jsou klasifikovány a po prvotním vykázaní následně oceňovány:

- Naběhlou hodnotou.
- Reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku hospodaření (OCI).
- Reálnou hodnotou vykázanou do výkazu zisku a ztrát.

Klasifikace je určována na základě charakteristiky smluvních peněžních toků dluhového finančního aktiva a obchodního modelu, do kterého je následně finanční aktivum zařazeno.

Společnost rozlišuje následující obchodní modely:

- Obchodní model, jehož cílem je držet finanční aktivum do splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky.
- Obchodní model, jehož cíl je dosažen zároveň inkasováním smluvních peněžních toků a prodejem aktiv.
- Obchodní model, jehož cílem je obchodování s finančním aktivem.

Obchodní model finančního aktiva je vyhodnocován prostřednictvím grafické klasifikace Společnosti v podobě testu peněžních toků (SPPI testu).

Při stanovení obchodního modelu dluhového finančního aktiva je následovně vyhodnoceno, zda smluvní peněžní toky představují výlučně splátku jistiny a úroků z nesplacené části jistiny.

Jistina je reálná hodnota dluhového finančního aktiva při prvotním zaúčtování. Úrok zohledňuje časovou hodnotu peněz, úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěru, jakožto i ziskovou marží.

V případě, že je finanční aktivum drženo v obchodním modelu s cílem držet jej do splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky a zároveň představují veškeré tyto toky pouze splátku jistiny a úroků z nesplacené části jistiny, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno naběhlou hodnotou. Výnosy z dluhových finančních aktiv oceněných v naběhlé hodnotě jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací“.

V případě, že je finanční aktivum drženo v obchodním modelu, jehož cíl je dosažen zároveň inkasováním smluvních peněžních toků a prodejem aktiv a zároveň představují veškeré tyto toky pouze splátku jistiny a úroků z nesplacené části jistiny, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku hospodaření. Nerealizované zisky/ztráty z tohoto přecenění se zachycují do ostatního úplného výsledku hospodaření v rámci položky „Oceňovací rozdíl“.

V případě, že je finanční aktivum drženo v obchodním modelu, jehož cílem je obchodování s finančním aktivem anebo peněžní toky s ním spojené nejsou pouze splátkou jistiny a úroků z nesplacené části jistiny, nezávisle na obchodním modelu, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno reálnou hodnotou vykázanou do výkazu zisku a ztrát. Zisky/ztráty z tohoto přecenění se zachycují do výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Veškerá dluhová finanční aktiva držena Společností k datu účetní závěrky jsou zařazena do obchodního modelu s cílem držet finanční aktivum do splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky a splňují charakteristiku peněžních toků, kdy tyto toky představují pouze splátku jistiny a úroků z nesplacené části jistiny a jsou klasifikovány a oceňovány naběhlou hodnotou.

Dluhová finanční aktiva jsou vykázána v rozvaze v rámci položek:

Pohledávky za nebankovními subjekty.

Dluhová finanční aktiva jsou účtována v částkách snížených o opravné položky. Opravné položky ze znehodnocení dluhových finančních aktiv Společnost stanovuje na základě modelu očekávaných ztrát dle požadavků mezinárodního účetního standardu IFRS 9. Společnost pro stanovení očekávaných ztrát člení dluhová finanční aktiva dle rizikovosti do třech kategorií:

- Stupeň 1 – do této kategorie jsou zařazena dluhová finanční aktiva, u kterých k datu účetní závěrky nedošlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta za 12 měsíců od doby účetní závěrky. Úrokové výnosy jsou vypočteny metodou efektivní úrokové míry a jsou stanoveny z hrubé účetní hodnoty aktiva.
- Stupeň 2 – do této kategorie jsou zařazena dluhová finanční aktiva, u kterých k datu účetní závěrky došlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika, zároveň však nedošlo k selhání. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta do splatnosti aktiva. Úrokové výnosy jsou vypočteny metodou efektivní úrokové míry a jsou stanoveny z hrubé účetní hodnoty aktiva.
- Stupeň 3 – do této kategorie jsou zařazena dluhová finanční aktiva v selhání. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta do splatnosti aktiva. Úrokové výnosy jsou vypočteny metodou efektivní úrokové míry a jsou stanoveny z čisté účetní hodnoty aktiva, po zohlednění opravné položky.

Za významné zvýšení úvěrového rizika Společnost považuje událost, kdy se dlužník dostane do prodlení o 90 a více dní od splatnosti smluvní platby.

Za znehodnocená aktiva považuje Společnost ta aktiva, u kterých se dlužník dostane do prodlení o 360 a více dní od splatnosti smluvní platby.

Opravné položky jsou vytvářené na vrub nákladů a jsou vykázány v položce „Tvorba opravných položek“.

Odpisy nedobytných pohledávek jsou zahrnuty v položce „Odepsané pohledávky“. Výnosy z dříve odepsaných finančních aktiv jsou uvedeny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

Úroky z prodlení u pohledávek v selhání jsou Společností evidovány na podrozvahových účtech.

K 31. 12. 2025 ani v minulém účetním období Společnost žádná taková aktiva neevidovala.

3.2.2. Dluhové cenné papíry

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisu drženého do splatnosti se používá přecenění dle mezinárodního standardu IFRS 9. Pro přecenění se použije metoda přecenění na reálnou hodnotu s dopadem do výsledku hospodaření.

Pro přecenění je stanoven obecný vzorec, který zohledňuje nominální hodnotu dluhopisu o tržní úrokovou sazbu a časové hledisko. Tento vzorec je blíže specifikován v interní směrnici Společnosti Pravidla administrace.

Úroky spojené s dluhopisy, které jsou účtovány do výnosů či nákladů musí být dle standardu IFRS 9 přeceněny podle efektivní úrokové míry na efektivní úrokový náklad případně výnos.

Znehodnocení dluhopisů se stanovuje na základě modelu očekávaných ztrát. Pro stanovení ztráty ze znehodnocení dluhopisů je používán obecně stanovený vzorec, kde se stanovuje procento selhání dluhopisů z celkového objemu dané kategorie dluhopisů z minulosti a přítomnosti a procento nedobytné hodnoty z hodnoty dluhopisů v případě, že by dluhopisy nebyly uhrazeny. Procento nedobytné hodnoty je stanoveno z minulosti a přítomnosti z celkového objemu takovýchto dluhopisů pro danou kategorizaci.

Pro znehodnocení dluhopisů je tvořen dotazník, který slouží jako podklad pro stanovení míry hodnoty znehodnocení. Dotazník je součástí přílohy vnitřního předpisu Společnosti Pravidla administrace. V dotazníku jsou stanoveny hodnoty znehodnocení finančních aktiv, které jsou dále aplikovány na jednotlivá finanční aktiva. Znehodnocení vychází z ratingu společností, která dluhopisy vydala. Rating společností vydávající dluhopisy je stanoven na základě ratingu agentur Standard & Poor's, Fitch Ratings Inc. a Moody's.

3.2.3. Poskytnuté dlouhodobé kauce

Pro poskytnuté dlouhodobé kauce je použit stejný model přecenění na reálnou hodnotu a znehodnocení (opravných položek) jako pro dlouhodobé pohledávky viz bod 3.2.1.

3.2.4. Ocenění reálnou hodnotou dle IFRS 13

Finanční nástroje Společnosti jsou oceněny reálnou hodnotou dle IFRS 13, kdy stanovení a kalkulace ocenění finančních nástrojů je určeno následujícím způsobem:

- Identitu aktiva či závazku, které jsou oceňovány;
- U nefinančních aktiv nejlepší a nejvyšší využití aktiva, a zda je aktivum využíváno ve spojení s jinými aktivy nebo samostatně;
- trh, na kterém by pro dané aktivum či závazek proběhla běžná transakce; a
- vhodnou/é oceňovací techniku/y pro oceňování reálné hodnoty.

Použitými oceňovacími technikami jsou maximálně využity relevantní pozorovatelné vstupy a minimálně využity nepozorovatelné vstupy. Tyto vstupy jsou konzistentní se vstupem, které Společnost používá jako účastník trhu při stanovování ceny aktiva nebo závazku.

Reálná hodnota je určována pro určité aktivum či závazek. Proto při jejím zjišťování Společnost bere v úvahu ty charakteristiky aktiva a závazku, které jsou při určování ceny transakce brány v úvahu Společností jako účastníkem trhu.

Reálnou hodnotu Společnost určuje buď pro jednotlivé aktivum či závazek, nebo pro skupinu aktiv, skupinu závazků nebo skupinu aktiv a závazků. Při oceňování reálné hodnoty Společnost vychází z předpokladu, že k transakci dochází:

- Na hlavním trhu pro dané aktivum či závazek, nebo
- při absenci hlavního trhu na nejvýhodnějším jiném trhu pro dané aktivum či závazek.

Cena z hlavního trhu s daným aktivem či závazkem je Společností považována za jeho reálnou hodnotu i v případě, kdy ceny z jiných trhů k datu ocenění jsou potenciálně výhodnější.

Cena z hlavního nebo nejvýhodnějšího trhu není upravena o transakční náklady, které jsou vykázány v souladu s pravidly relevantních IFRS. Za součást transakčních nákladů ale není považováno dopravné.

Pokud je cena aktiva odvislá od jeho umístění, je cena z hlavního trhu upravena o případné náklady, které by bylo nutné vynaložit pro dopravení daného aktiva ze současného místa na tento trh.

Oceňovací techniky využití Společností pro stanovení reálné hodnoty dle IFRS 13

Společnost používá takové oceňovací techniky, které jsou vhodné vzhledem k okolnostem, a pro které má Společnost k dispozici potřebné údaje k datu ocenění, při respektování požadavku na maximalizaci pozorovatelných vstupů a minimalizaci nepozorovatelných vstupů.

Tři nejčastěji používané oceňovací techniky, které Společnost využívá, jsou:

- Tržní přístup,
- přístup založený na pořizovací ceně,
- a přístup založený na zisku.

Oceňovací techniky pro oceňování reálné hodnoty mají být používány konzistentně. K její změně, případně ke změně v jejím použití, může dojít, pokud dojde k některé z následujících událostí:

- Vznikne nový trh;
- jsou k dispozici nové informace;
- dříve používané informace již nejsou k dispozici;
- dojde k vylepšení oceňovacích technik;
- změní se tržní podmínky.

Hierarchie reálné hodnoty dle IFRS 13

Společnost dle IFRS 13 určuje hierarchii reálné hodnoty, která rozděluje vstupy pro oceňovací techniky do tří úrovně:

- Nejvyšší prioritou je při ocenění dávána kotovaným cenám (neupraveným) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky. Jedná se o vstupy první úrovně.
- Další prioritou při ocenění jsou jiné než kotované ceny na aktivních trzích pro daná aktiva a závazky, ale vstupy, které jsou buď přímo či nepřímo pozorovatelné. Jedná se o vstupy druhé úrovně.
- Nejnižší prioritou při ocenění je přiřazena nepozorovatelným vstupům. Jedná se o vstupy třetí úrovně.

Obecné principy oceňování ve Společnosti

Investiční strategie Společnosti je dána statutem společnosti. Statut určuje investiční strategii a aktiva, do kterých Společnost může investovat. Statut společnosti stanoví četnost oceňování aktiv a vhodný moment k provedení účetní závěrky.

Zásady a postupy oceňování a stanovené metody jsou uplatňovány jednotně a uplatňují se na všechna aktiva Společnosti téhož druhu se zohledněním případné existence rozdílných externích znalců.

Není-li vyžadována aktualizace, zásady a postupy oceňování se nadále uplatňují jednotně a zdroje a pravidla oceňování stále zůstávají jednotná.

Majetek a dluhy Společnosti z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:

- Pro určení reálné hodnoty dluhopisu je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a
- pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.

Majetek a dluhy Společnosti se oceňují ve lhůtách uvedených ve statutu společnosti.

3.2.5 Ocenění nájmu dle IFRS 16

Na počátku smlouvy, Společnost posuzuje, zda má smlouva charakter leasingu nebo leasing obsahuje.

Společnost vykazuje aktiva z práva k užívání a související závazky z leasingu u všech ujednání o leasingu, kde figuruje jako nájemce, s výjimkou krátkodobých leasingů (s dobou trvání leasingu 12 měsíců či méně) a leasingů aktiv s nízkou hodnotou. Krátkodobé nájmy a nájmy s nízkou hodnotou jsou pak vykázány na řádku výkazu „Ostatní správní náklady“. U těchto leasingů Společnost vykazuje leasingové platby jako provozní náklady rovnoměrně po dobu trvání leasingu, pokud neexistuje jiná systematická báze, která lépe odráží časové rozvržení spotřeby užitků z pronajímaného aktiva.

Závazek z leasingu je prvotně oceňován současnou hodnotou leasingových plateb, které nejsou uhrazeny k datu zahájení, a diskontován implicitní úrokovou mírou leasingu. Pokud tuto míru nelze snadno určit, používá Společnost přírůstkovou výpůjční úrokovou míru.

Leasingové platby zahrnuté do oceňování závazku z leasingu zahrnují:

- Pevné leasingové platby (včetně v podstatě pevných plateb), snížené o pohledávky z leasingových pobídek,
- variabilní leasingové platby závislé na indexu nebo sazbě, které byly prvotně oceněny na základě indexu nebo sazby ke dni zahájení,
- částku, u níž se očekává, že bude splatná nájemcem v rámci záruk zbytkové hodnoty,
- realizační cenu opce na nákup, pokud je dostatečně jisté, že nájemce tuto opci využije,
- platby sankcí za ukončení leasingu, pokud doba trvání leasingu odráží skutečnost, že nájemce využije opci na ukončení leasingu.

Dále je závazek z leasingu oceňován zvýšením účetní hodnoty tak, aby odrážela úrok ze závazku z leasingu (s použitím metody efektivní úrokové míry), a snížením účetní hodnoty tak, aby odrážela provedené leasingové platby.

Společnost přeceňuje závazek z leasingu (a provádí odpovídající úpravy souvisejícího aktiva z práv k užívání), pokud:

- Se změnila doba trvání leasingu nebo došlo k důležité události nebo změně okolností, v důsledku čehož:
- došlo ke změně v posouzení uplatnění opce na nákup; v tomto případě je závazek z leasingu přeceněn diskontováním revidovaných leasingových plateb revidovanou diskontní sazbou,
- se změnila leasingové platby z důvodu změny indexu nebo sazby nebo změny očekávaných plateb v rámci záruk zbytkové hodnoty; v tomto případě je závazek z leasingu přeceněn diskontováním revidovaných leasingových plateb nezměněnou diskontní sazbou (s výjimkou případů, kdy je změna leasingových plateb důsledkem změny pohyblivých úrokových měř; v takovém případě se použije revidovaná diskontní sazba),
- je smlouva o leasingu modifikována a modifikace leasingu není zaúčtována jako samostatný leasing; v tomto případě je závazek z leasingu přeceněn na základě doby trvání modifikovaného leasingu diskontováním revidovaných leasingových plateb revidovanou diskontní sazbou k datu účinnosti modifikace.

Aktiva z práva k užívání zahrnují prvotní ocenění souvisejícího závazku z leasingu, leasingové platby provedené v den zahájení nebo před tímto dnem po odečtení veškerých obdržených leasingových pobídek a počáteční přímé náklady. Následně jsou oceňovány pořizovacími náklady po odečtení kumulovaných odpisů a ztrát ze znehodnocení.

Pokud Společnosti vznikne povinnost uhradit náklady na demontáž a odstranění najatého aktiva, uvedení místa, kde se nalézá, do původního stavu nebo uvedení podkladového aktiva do stavu vyžadovaného podmínkami leasingu, je zaúčtována rezerva a oceněna v souladu s IAS 37. V rozsahu, v němž se náklady týkají aktiva z práva k užívání, jsou náklady zahrnuty do příslušného aktiva z práva k užívání, s výjimkou případů, kdy jsou tyto náklady vynaloženy na výrobu zásob.

Aktiva z práva k užívání jsou odepisována po dobu trvání leasingu, nebo po dobu použitelnosti podkladového aktiva, podle toho, která je kratší. Pokud leasing převádí vlastnictví podkladového aktiva nebo pokud pořizovací náklady na aktivum z práva k užívání odrážejí skutečnost, že Společnost očekává využití opce na nákup, odepisuje se aktivum z práva k užívání po dobu použitelnosti podkladového aktiva. Odepisování začíná ode dne zahájení leasingu.

Při použití IFRS 16 Společnost za všechny leasingy (s výjimkou krátkodobých leasingů a leasingů aktiv s nízkou hodnotou):

- Vykazuje aktiva z práva k užívání a závazky z leasingu ve výkazu o finanční situaci, které jsou prezentované na řádku rozvahy Dlouhodobý hmotný majetek, pozemky a budovy pro provozní činnost a Ostatní pasiva,
- vykazuje odpisy aktiv z práva k užívání a úroky ze závazků z leasingu ve výkazu zisku a ztráty, které jsou prezentované na řádku výkazu zisku a ztráty Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku a Náklady na úroky a podobné náklady.

3.2.6 Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 tis. Kč. Oceňuje se v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku nad 60 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku po dobu 36 měsíců. Konkrétně pak zřizovací výdaje a software jsou odepisovány rovnoměrným měsíčním odpisem také po dobu 36 měsíců.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je jednorázově odepisován do nákladů v roce pořízení.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

3.2.7 Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 80 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Samostatné movité věci s dobou použití delší, než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 80 tis. Kč.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Úroky z úvěrů a půjček přijatých na pořízení dlouhodobého hmotného majetku jsou součástí finančních nákladů a nezvyšují pořizovací cenu majetku.

Společnost eviduje k 31.12.2025 obecně dlouhodobý hmotný majetek ve formě dlouhodobého majetku a samostatných movitých věcí a souboru movitých věcí, jako jiného (drobného) dlouhodobého hmotného majetku.

Veškerý majetek byl oceněn v pořizovacích cenách.

Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.

Společnost v roce 2025 pořídila server v hodnotě 444 tis. Kč.

3.2.8 Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nevlastní žádné cenné papíry nebo podíly vyjma Investic. Nevlastní tedy finanční investice určené pro vlastní potřebu.

3.2.9 Nájemné dle IFRS 16

Společnost k 31.12.2025 vykazuje aktivum z práva k užívání ve výši 30 369 tis. Kč, které se skládá z práva užívání nájemného ve výši 22 770 tis. Kč a leasingu aut 7 599 tis. Kč. Oprávky k aktivum z práva k užívání Společnost k 31.12.2025 eviduje ve výši 10 443 tis. Kč.

Zároveň společnost vykazuje k 31.12.2025 závazek z práva k užívání aktiva dle IFRS 16 ve výši 21 745 tis. Kč, který se skládá ze závazku z nájemného ve výši 15 790 tis. Kč a leasingu aut 5 955 tis. Kč.

3.2.10 Pohledávky

Pohledávky se účtují při svém vzniku ve své jmenovité hodnotě, popř. pohledávky nabyté za úplatu pořizovací cenou. Ke konci rozvahového dne se ocenění pochybných pohledávek snižuje pomocí opravných položek účtovaných na vrub nákladů. Opravné položky jsou v rozvaze vykázány ve sloupci korekce.

Pohledávky po splatnosti do 90 dnů	10 %
Pohledávky po splatnosti do 180 dnů	30 %
Pohledávky po splatnosti do 360 dnů	66 %
Pohledávky po splatnosti nad 360 dnů	100 %
Pohledávky předané k právnímu vymáhání	100 %

Opravné položky zjištěné na základě výše uvedeného výpočtu jsou následně individuálně posuzovány a vyhodnocovány. Na základě tohoto procesu jsou stanoveny konečné výše opravných položek k jednotlivým pohledávkám.

3.2.11 Pohledávky za bankami

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách. Časové rozlišení úrokových výnosů je součástí účetní hodnoty těchto pohledávek.

3.2.12 Tvorba rezerv

- Rezerva představuje plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:
- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí;
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobně“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50%;
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění

3.2.13 Daň z příjmu

Splatná daň z příjmů se počítá vynásobením základu daně a sazby stanovené zákonem o daních z příjmů. Základ daně je tvořený účetním výsledkem hospodaření, který se zvyšuje nebo snižuje o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy).

Odložená daňová povinnost vyplývá z rozdílů, které nastávají v momentě odlišného pohledu účetního a daňového na určité položky v účetnictví. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě, která vychází z rozvahového přístupu. Zjistí se jako součin výsledného přechodného rozdílu a sazby daně stanovené zákonem o daních z příjmů, která bude platná pro období, ve kterém bude odložená daň uplatněna. Přechodné rozdíly vznikají mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo pasiva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou (např. při přecenění majetku jako investiční příležitost na reálnou hodnotu, rezervy tvořené nad rámec daňových zákonů), ale i dalších rozdílů (např. při nerealizované ztrátě z předchozích let). Odložená daňová pohledávka je zaúčtována jen tehdy, pokud neexistují pochybnosti o jejím možném daňovém uplatnění v následujících účetních obdobích.

Společnost v roce 2025 neměla titul pro účtování o odložené dani.

3.3 Operace v cizí měně

V okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku společnost používá pro přepočtení majetku a závazků v cizí měně na Kč denní kurzy ČNB. Realizované kurzové zisky a ztráty se v průběhu účetního období účtují do finančních výnosů, resp. nákladů běžného roku.

K datu sestavení účetní závěrky se majetek a závazky v cizí měně přepočítávají aktuálním kurzem ČNB a vzniklé kurzové rozdíly se rovněž účtují na vrub příslušných účtů finančních nákladů nebo ve prospěch finančních výnosů.

3.4 Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují na příslušných účtech nákladových a výnosových druhů časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Výnosy se účtují včetně slev a s daní z přidané hodnoty. Náklady a výnosy jsou vykázány vzájemně nezúčtované (nekompenzované).

V souladu s principem opatrnosti se do výsledku hospodaření zahrnují jen zisky, které byly dosaženy. V úvahu se berou všechna předvídatelná rizika a možné ztráty, které jsou známy do okamžiku sestavení účetní závěrky; v účetní závěrce jsou vyjádřeny rezervami, opravnými položkami nebo odpisy.

3.5 Změna účetních metod

Žádná změna metodiky nebyla za sledované účetní období ani minulé účetní období evidována.

4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem společnost k 31.12.2025 nevlastní.

Společnost k datu sestavení účetní závěrky obhospodařovala tyto podílové fondy:

- Realita otevřený nemovitostní podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s. a jím vlastněné nemovitostní společnosti.

Situace v minulém účetním období byla shodná se sledovaným účetním obdobím.

5. Obory činnosti a zeměpisné oblasti, ve kterých účetní jednotka působí:

Společnost je poskytovatel dlouhodobého investičního produktu a zabývá se obhospodařováním fondů kolektivního investování nemovitostní povahy na území ČR.

6. Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

6.1 Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami představují zůstatek na běžných účtech a termínovaných vkladech.

tis. Kč	2025	2024
Běžné účty	18 184	16 404
Celkem	18 184	16 404

Veškeré Pohledávky za bankami a družstevními záložnami jsou zařazeny v Stage 1.

6.2 Dluhové cenné papíry

Společnost k rozvahovému dni eviduje dluhové cenné papíry v hodnotě 2 725 tis. Kč (v roce 2024 – 2 725 tis. Kč), včetně alikvotních úrokových výnosů.

Dluhopisy jsou oceňovány dle mezinárodního účetního standardu IFRS 9 pomocí obecně stanoveného vzorce, který je blíže specifikován v bodě 3.2.2 této přílohy účetní závěrky.

Zbytková doba splatnosti	2025	2024
Do 3 měsíců		
3 měsíce až 1 rok		
1 – 5 let	2 725	2 725
Nad 5 let		
Ocenění dle IFRS 9	163	269
Celkem	2 888	2 994

Dle klasifikace

	31.12.2025			31.12.2024
	Brutto	oceň.rozdíl	Netto	Netto
Stage 2	2 725	163	2 888	2 994
Celkem Dluhové cenné papíry	2 725	163	2 888	2 994

Změny reálné hodnoty dluhových cenných papírů jsou vykázány níže v oddílu 6.14. Oceňovací rozdíly.

6.3 Dlouhodobý nehmotný majetek

tis.	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Software	25 686	5 549	0	31 235
Ochranná známka	0	0	0	0
Audiovizuální díla	230	0	0	230
Pořízení dl. NHM	155	29	0	184
Celkem	26 372	5 578	0	31 649

Společnost realizovala tři základní zhodnocení stávajícího softwaru pro sjednávání obchodu, pro správu klientů a smluv a v neposlední řadě podporu obchodní sítě v celkové hodnotě 5 578 tis.

tis.	Brutto	Korekce	Netto	2024
Software	31 236	-20 214	11 022	12 999
Ochranná známka	0	0	0	0
Audiovizuální díla	229	0	229	229
Pořízení dl. nehm. majetku	184	0	184	155
Celkem	31 649	-20 214	11 435	13 383

6.4 Dlouhodobý hmotný majetek

tis.	Brutto	Korekce	Netto	2024
Samostatné movité věci a soubory	3945	-2 521	4 424	2 017
Pořízení dl. hm. majetku	444		444	0
Celkem	4 389	-2 521	1868	2 017

6.5 Závazky kryté zástavním právem

Společnost nemá žádné závazky kryté zástavním právem.

6.6 Ostatní aktiva a náklady příštích období

Společnost v roce 2025 měla pohledávky za nebankovními subjekty ve výši 11 774 tis. Kč, hodnota 8 404 Kč tis. Kč jsou poplatky za obhospodařování fondu za období 12/2025, hodnota ve výši 1 756 Kč tis., jsou poplatky při prodeji podílových listů obhospodařovaných fondů, jsou zaúčtovány na časovém rozlišení – příjmy příštích období.

tis. Kč	2025	2024
poplatky za obhospodařování	8 404	5 973
poplatky při prodeji podílových listů obhospodařovaných fondů	1 756	5 989
Kauce	1 700	2 183
Zálohy	50	1 088
Ostatní	-136	1 452
Celkem	11 774	16 685

Zbytková doba splatnosti	2025	2024
Do 3 měsíců	8 404	13 169
3 měsíce až 1 rok	694	753
1 – 5 let	330	580
Nad 5 let	1 620	2 183
Celkem	11 774	16 685

Náklady příštích období jsou ve výši 603 tis. Kč (2024: 913 tis. Kč) a představují zejména pojistné, licence hrazené dopředu.

V ostatních aktivech Společnost eviduje dlouhodobou poskytnutou kauci z pronájmu podléhající přecenění a znehodnocení dle standardu IFRS 9.

Dle klasifikace

tis.	31.12.2025			31.12.2024
	Brutto	oceň.rozdí I	Netto	Netto
Stage 1	0	0	0	0
Stage 2	0	0	0	0
Stage 3 - kauce	1 700	122	1578	2 183
Stage 3 - pohledávky	1 085	0	1085	1 088
Celkem poskytnuté kauce dlouhodobé	1 529	122	758	758

Změny reálné hodnoty dlouhodobé kauce jsou vykázány níže v oddílu 6.14. Oceňovací rozdíly.

6.7 Pohledávky z upsaného základního kapitálu

Společnost eviduje rámcovou smlouvu o příplatku mimo základní kapitál v rámci posílení kapitálové přiměřenosti a obchodní politice k získání nových investorů. K 31.12.2025 činila 29 500 tis. Kč se splatností 31.3.2025.

6.8 Závazky vůči nebankovním subjektům

Výše hodnoty závazků z leasingu k 31.12.2025 je ve výši 671 tis. Kč.

Z důvodu dlouhodobého charakteru závazků delší než 1 rok, byly tyto závazky ovlivněny mezinárodním účetním standardem IFRS 16, který přeceňuje výši splátek na reálnou hodnotu.

K 31.12.2025 bylo přecenění závazků z leasingu ve výši 3 tis. Kč. Reálná hodnota závazků z leasingu k 31.12.2025 je 674 tis. Kč. K 31.12.2024 bylo přecenění závazků z leasingu ve výši – 57 tisíc Kč. Reálná hodnota závazků z leasingu k 31.12.2024 je 924 tisíc Kč

6.9 Ostatní pasiva a výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2025	2024
Závazky z obchodního styku	22 393	32 036
Ostatní závazky	4177	4 824
Dohadné položky pasivní, výdaje příštích obd.	849	5 488
Celkem	27 419	42 348

Všechny závazky z obchodního styku jsou splatné do jednoho roku. Ostatní závazky jsou především závazky za zaměstnanci z titulu výplaty mezd a odvody na pojištění.

6.10 Výnosy a výdaje příštích období

V roce 2025 výdaje příští období společnost neeviduje. V roce 2024 byly ve výši 849 tis. Kč.

6.11 Rezervy

V roce 2025 společnost eviduje rezervu na nevyčerpanou dovolenou v celkové výši 906 tis. Kč v roce 2024 ve výši 1 008 tis. Kč.

6.12 Základní kapitál a pohledávky za akcionáři

Společnost má základní kapitál ve výši 5 525 tis. Kč (2024: 5 525 tis. Kč). Základní kapitál je zcela splacen. Vývoj vlastního kapitálu je popsán v samostatném výkazu.

6.13 Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku

Společnost eviduje základní rezervní fond ve výši 116 tis. Kč (2024: 116 tis. Kč)

Společnost eviduje příplatky mimo základní kapitál k 31.12.2025 ve výši 456 900 tis. Kč, ve sledovaném období byl navýšen o 100 000 tis. Kč. (2024: 356 900 tis. Kč)

6.14 Oceňovací rozdíly

V roce 2025 bylo aplikováno oceňování dlouhodobých pohledávek (kauce), dluhových cenných papírů a přijatých úvěrů dle IFRS9 – viz. Tabulka.

Účet	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
560100 – Změny reálných hodnot kaucí IFRS	483	0	122	-361
560101 – Změny reálných hodnot dluhopisů IFRS	269	0	106	-163
560103 – Změny reálných hodnot pohledávek	4	0	0	-4
Celkem	756	0	228	-528

6.15 Výsledek hospodaření

Hospodářský výsledek společnosti za rok 2025 činí ztráta – 134 789 tis. Kč (v roce 2024 ztráta -183 076 tis. Kč).

Představenstvo převedlo ztrátu za rok 2024 následovně: 183 076 tis. Kč převedlo do neuhrazené ztráty minulých let.

6.16 Čisté úrokové výnosy

Čisté výnosy z úroků zahrnují:

	2025	2024
Úroky z BÚ, TV a půjček	0	2
Úroky z dluhových CP	213	213
Přijaté úroky celkem	213	215
Úroky z úvěrů a půjček	65	80
Placené úroky celkem	65	80
Čisté úrokové výnosy celkem	278	297

Společnost v rámci standardu IFRS 9 přeceňuje úroky spojené s dluhopisy, které jsou účtovány do výnosů či nákladů, podle efektivní úrokové míry na efektivní úrokový náklad případně výnos.

Hodnota přecenění úrokového nákladu či výnosu za sledované období je ve výši 36,73 Kč. Jedná se o nevýznamnou hodnotu přecenění, kterou Společnost nevykazuje ke dni účetní závěrky.

Veškeré výnosy a náklady jsou realizovány v České republice.

6.17 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

tis. Kč		
	2025	2024
Přijaté poplatky za obhospodařování, srážky a přirážky		
- Z toho poplatek za obhospodařování	90 348	49 982
- Z toho Vstupní přirážka	18 590	26 395
- Z toho Výstupní přirážka	418	173
Celkem	109 356	76 552
Provize dealerům a klientům	128 155	136 251
Bankovní poplatky, soudní poplatky	14	17
Celkem	128 170	136 268

6.18 Ostatní provozní výnosy a náklady

Společnost měla k 31. prosinci 2025 ostatní provozní výnosy ve výši 28 tis. Kč za poskytnutí informací Notářským kancelářím (hlášení pozůstalostí klientů do dědického řízení). K 31.12.2025 evidovala společnost hodnotu 100 tis. Kč z titulu prodeje majetku. Společnost měla k 31. 12. 2025 ostatní provozní náklady ve výši 193 tis. Kč. Jedná se o pojistné plnění z pojistných událostí .

6.19 Správní náklady

tis. Kč	2025	2024
Mzdy a odměny zaměstnanců	45 578	40 601
Sociální a zdravotní pojištění	15 079	13 470
Ostatní náklady na zaměstnance	2 408	816
Mezisoučet	63 065	54 887
Ostatní správní náklady	650	60 690
Z toho : náklady na audit	181	181
právní a daňové poradenství	5 232	7 965
Služby IT	10 990	9 150
Náklady na marketing	8 561	16 360
Školení zaměstnanců + nábor	883	3 721
Nájem	399	2 196
Celkem	148 904	115 578

Průměrný počet zaměstnanců společnosti byl následující:

	2025	2024
Zaměstnanci	47	42
Členové představenstva společnosti	3	3
Členové dozorčí rady	5	5

Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů investiční společnosti, které by ke konci roku nebyly splaceny. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

6.20 Daň z příjmu

Společnost realizovala za rok 2025 ztrátu ve výši 134 789 tis. Kč, (za rok 2024 ztrátu ve výši 183 076 tis. Kč, daň z příjmu za rok 2024 je 0 tis. Kč)
K 31.12.2025 nebyly hrazeny zálohy na daň z příjmů právnických osob.

Odložená daň z příjmu

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.
V roce 2025 společnost neměla titul pro účtování o odložené dani.

6.21 Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

Nebyly vyměřeny.

6.22 Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Nejsou evidovány, nebyly poskytnuty, ani přijaty.

7. Vztahy s propojenými (spřízněnými) osobami

Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům investiční společnosti. Zároveň za osoby nebyly společností vydány žádné záruky.

8. Ostatní informace

Společnost nevede žádné spory přesahující 10% hodnoty majetku společnosti.

9. Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení

Společnost neviduje žádné významné události.

10. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období účetní jednotka nerealizovala žádné opravy chyb minulých let.

V Praze dne: 23.4.2026



Ing. Hana Seifertová
předsdkyně představenstva



Ing. Dušan Friedl
místopředseda představenstva