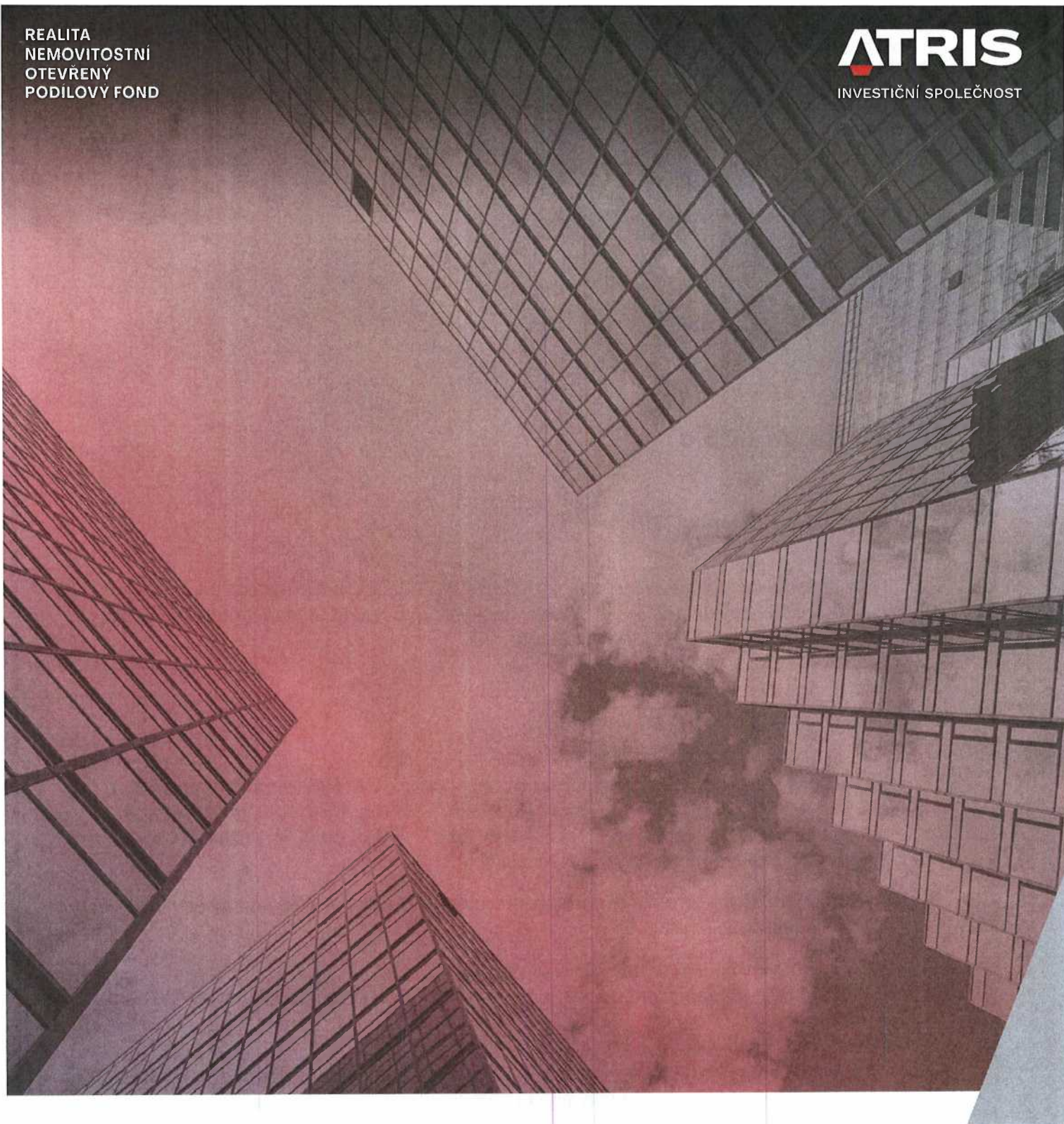


REALITA  
NEMOVITOSTNÍ  
OTEVŘENÝ  
PODÍLOVÝ FOND

**ATRIS**  
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



## **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**REALITA NEMOVITOSTNÍ OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND  
ATRIS INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, A.S.  
K 31.12.2023**

+420 222 204 444  
[info@atrisinvest.cz](mailto:info@atrisinvest.cz)

# Výroční zpráva

Realita nemovitostního otevřeného podílového fondu, ATRIS investiční společnost, a.s.

k 31. 12. 2023

## 1. Základní údaje

### a) Název podílového fondu, ISIN

Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s. (dále jen fond) obdržel povolení od České národní banky 27. dubna 2009. Identifikační označení (ISIN) podílového listu je CZ0008473139.

### b) Údaje o činnosti obhospodařovatele

Investiční společnost, která podílový fond obhospodařuje: ATRIS investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 5 - Smíchov, Plzeňská 3217/16, PSČ 150 00, zapsaná v obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488, IČ: 276 47 188 (dále jen „investiční společnost“).

V rozhodném období investiční společnost v rámci obhospodařování fondu vykonávala především následující činnost:

- Vyhodnocování investičních příležitostí;
- Oceňování nemovitostních aktiv v portfoliu fondu prostřednictvím výboru odborníků;
- Příprava a realizace investic fondu;
- Správa nemovitých věcí v portfoliu fondu, včetně jednání s nájemci;
- Zajišťování efektivního využívání portfolia fondu dle způsobu využití nemovitých věcí;
- Správa dalších aktiv fondu;

### c) Údaje o celkovém počtu podílových listů vydaných fondem k 31.12.2023

Počet vydaných PL: 1 363 469 451 ks

### c) Údaje o celkovém počtu podílových listů fondu vydaných a odkoupených v roce 2023

Počet vydaných PL: 338 950 438 ks

Počet odkoupených PL: 183 648 138 ks

**e) Údaje o fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list k 31. 12. 2023**

FK/PL: 1,9403 Kč

**f) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu**

V tabulce níže je uvedena skladba majetku. V roce 2023 fond nenakupoval žádné dluhopisy. Volné finanční prostředky fond zúročoval formou krátkodobých termínovaných vkladů a úročenými účty. Podíl ve složce Majetkové účasti v nemovitostních společnostech se zvýšil díky pokračujícímu postupnému nákupu akcií společnosti ARE Ruzyně, a.s. v průběhu roku 2023 až do výše 100 % podílu na této společnosti. Poslední nákup akcií ARE Ruzyně, a.s. do výše 100 % podílu se uskutečnil dne 09.11.2023.

Dále došlo v říjnu 2023 k prodeji následujících nemovitostí z majetku fondu:

- Liberec, 5. května;
- Liberec, Pražská;
- Ústí nad Labem, Masarykova 32;
- Prachatice, Nádražní.

V prosinci 2023 došlo k prodeji nemovitostí z majetku fondu:

- Prachatice, Vodňanská;
- Rančívov;
- Příbyslav.

Díky pravidelnému měsíčnímu splácení přijatých úvěrů a přecenění z pohledu IFRS má podíl ve složce Přijaté úvěry a zápůjčky klesající tendenci.

Pro rok 2024 očekáváme udržování hodnoty nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech mezi 70 % - 85 % portfolia fondu. V roce 2024 dále očekáváme stabilizaci investic od klientů, tím pádem by mělo dojít k udržení portfolia na předpokládané úrovni. Je plánován nákup podílu v nemovitostní společnosti ARE Bristol a.s. V případě získání úvěrování na nové nákupy existuje předpoklad zvýšení skladby úvěrů v portfoliu fondu a samozřejmě s přibýváním nájemníků je spojené riziko navýšení pohledávek za nájemníky.

Druh instrumentu	Ocenění v CZK	Podíl na aktivech	Podíl na vl. kapitálu
Akcie	0,00	0,00%	0,00%
Dluhopisy (vč. AÚV)	0,00	0,00%	0,00%
Podílové listy	0,00	0,00%	0,00%
Ostatní c.p.	0,00	0,00%	0,00%
Nemovitosti	1 108 507 700,00	39,48%	41,90%
Majetkové účasti v NS	1 011 800 079,65	36,04%	38,24%
Běžné účty + pokladní hotovost celkem	28 862 479,97	1,03%	1,09%
Termínové vklady	521 973 284,05	18,59%	19,73%
Poskytnuté půjčky	127 094 145,70	4,53%	4,80%
Pohledávky	1 110 168,00	0,04%	0,04%
Ostatní aktiva	8 311 845,00	0,30%	0,31%
<b>Aktiva Celkem</b>	<b>2 807 659 702,37</b>	<b>100,00%</b>	<b>106,13%</b>
Přijaté půjčky	37 076 918,41	1,32%	1,40%
Výnosy příštích období	6 759 917,78	0,24%	0,26%
Závazky	122 018 690,69	4,35%	4,61%
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>2 645 578 928,67</b>	<b>94,23%</b>	<b>100,00%</b>

**g) Údaje o vývoji aktiv fondu**

Aktiva celkem k 31.12.2023 jsou 2 807 660 tis. Kč, k 31.12.2022 byla 2 320 069 tis. Kč.

**h) Srovnání celkového fondového kapitálu a fondového kapitálu připadajícím na jeden podílový list**

Údaje k:	FK	FK/PL
<b>31.12.2017</b>	1 262 139 672 Kč	1,5117 Kč



31.12.2018	1 802 536 741 Kč	1,5556 Kč
31.12.2019	2 048 256 729 Kč	1,6046 Kč
31.12.2020	2 041 568 235 Kč	1,6467 Kč
31.12.2021	1 996 899 901 Kč	1,7284 Kč
31.12.2022	2 211 086 741 Kč	1,8301 Kč
31.12.2023	2 645 578 929 Kč	1,9403 Kč

Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

**i) Údaje o výsledném objemu závazků ke konci účetního období z repo obchodů a derivátů**

Deriváty fond nepoužívá. V roce 2023 činily závazky z derivátů 0 tis. Kč (v roce 2022 činily 0 tis. Kč).

Repo obchody fond nepoužil. Závazky z repo obchodů k 31.12.2023 činí 0 tis. Kč (v roce 2022 činily 0 tis. Kč).

Blíže viz. článek 6.9 statutu fondu.

**j) Další podstatné údaje pro investory**

Další podstatné údaje, které přiblíží věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření investiční společnosti jako obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za dané období, jsou k dispozici ve výroční zprávě investiční společnosti jako obhospodařovatele fondu. Další veřejně dostupné údaje jsou na webových stránkách investiční společnosti [www.atrisinvest.cz](http://www.atrisinvest.cz)

**k) Údaje o portfolio manažerech**

Správou majetku fondu byl pověřen pan Tomáš Jícha, který vykonává tuto činnost ode dne 09. srpna 2022.

**Tomáš Jícha**, v rámci odborné praxe má dlouholeté manažerské a konzultantské zkušenosti z oblasti oceňování nemovitostí, developmentu, správy portfolia

nemovitostí i

nemovitostních projektů, dále z oblasti obchodu, propagace a marketingu.

Na trhu nemovitostí, jejich obchodování a financování je aktivní od roku 1995.

Má téměř 20 let zkušeností v bankovní skupině Raiffeisenlandesbank  
Oberösterreich,

kde byl zodpovědný za posuzování, prověřování a oceňování realitních projektů  
financovaných a realizovaných v ČR.

**l) Údaje o depozitáři fondu**

Od 1.8.2014 doposud vykonává činnost depozitáře Československá obchodní banka,  
a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČ: 00001350

**m) Údaje o osobě, která zajišťuje úschovu majetku**

Kromě depozitáře není žádná další osoba, která by zajišťovala úschovu nebo jiné  
opatrování majetku fondu.

**n) Údaje o hlavním podpůrci**

V rozhodném období fond nevyužíval služeb hlavního podpůrce.

**o) Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu**

Majetek fondu se skládá z likvidní složky, která je tvořena bankovními účty a  
termínovanými vklady, a z nemovitostní složky, a dále nebankovními pohledávkami.  
Přehled nemovitostí a nemovitostních společností, jejichž hodnota přesahuje 1%  
hodnoty majetku fondu, jsou uvedeny v následujících tabulkách:

Adresa – obec	Adresa – ulice	Parcelní číslo	Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Čechtice	Nám. Dr. Tyrše 16	st. 27	Čechtice	29 400 tis. Kč	33 772 tis. Kč
Ústí nad Labem	Revoluční 177/5, Revoluční 178/3	st. 2620/1, st. 2621/1	Ústí nad Labem	62 700 tis. Kč	71 043 tis. Kč
Jesenice	Nákupní č.p. 995 a č.p. 1420	LV 2646, st.1466, st.992	Jesenice u Prahy	82 230 tis. Kč	79 465 tis. Kč
Liberec	Dr. Milady Horákové 1005	945/1, 945/2, 945/3, 945/4, 945/6, 945/7, 942	Rochlice u Liberce	29 670 tis. Kč	26 646 tis. Kč
Jažlovice	Zděbradská 75	st. 113	Jažlovice	58 720 tis. Kč	52 097 tis. Kč
Lázně Bohdaneč	Masarykovo náměstí 6	LV 2642	Lázně Bohdaneč	431 500 tis. Kč	399 425 tis. Kč
Svoboda nad Úpou	Lázeňská 317,319	640, 641, 318/5, 318/12	Svoboda nad Úpou	132 880 tis. Kč	105 233 tis. Kč
Ústí nad Labem	Masarykova 3126/24, Masarykova 3127/28	1734/26, 1734/43, 1734/37, 1734/42	Ústí nad Labem	85 758 tis. Kč	84 321 tis. Kč
Ústí nad Labem	Mírové náměstí 103/27	2638	Ústí nad Labem	129 900 tis. Kč	133 099 tis. Kč

Přehled nemovitostních společností jejichž hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu je uveden v následující tabulce:

Název	Adresa – ulice	Podíl Fondu	Druh majetku	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Solum Consulting, s.r.o.	Plzeňská 3217/16, Praha 5 - Smíchov	100%	majetková účast	127 198 tis. Kč	82 453 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Plzeňská 3217/16, Praha 5 - Smíchov	100%	majetková účast	222 538 tis. Kč	128 700 tis. Kč
CANTOSA, s.r.o.	Plzeňská 3217/16, Praha 5 - Smíchov	100%	majetková účast	36 557 tis. Kč	29 678 tis. Kč
ARE Ruzyně, a.s.	Dlouhá 741/13, Praha 1	100%	majetková účast	625 305 tis. Kč	576 239 tis. Kč

Přehled dluhopisů jejichž hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu je uveden v následující tabulce:

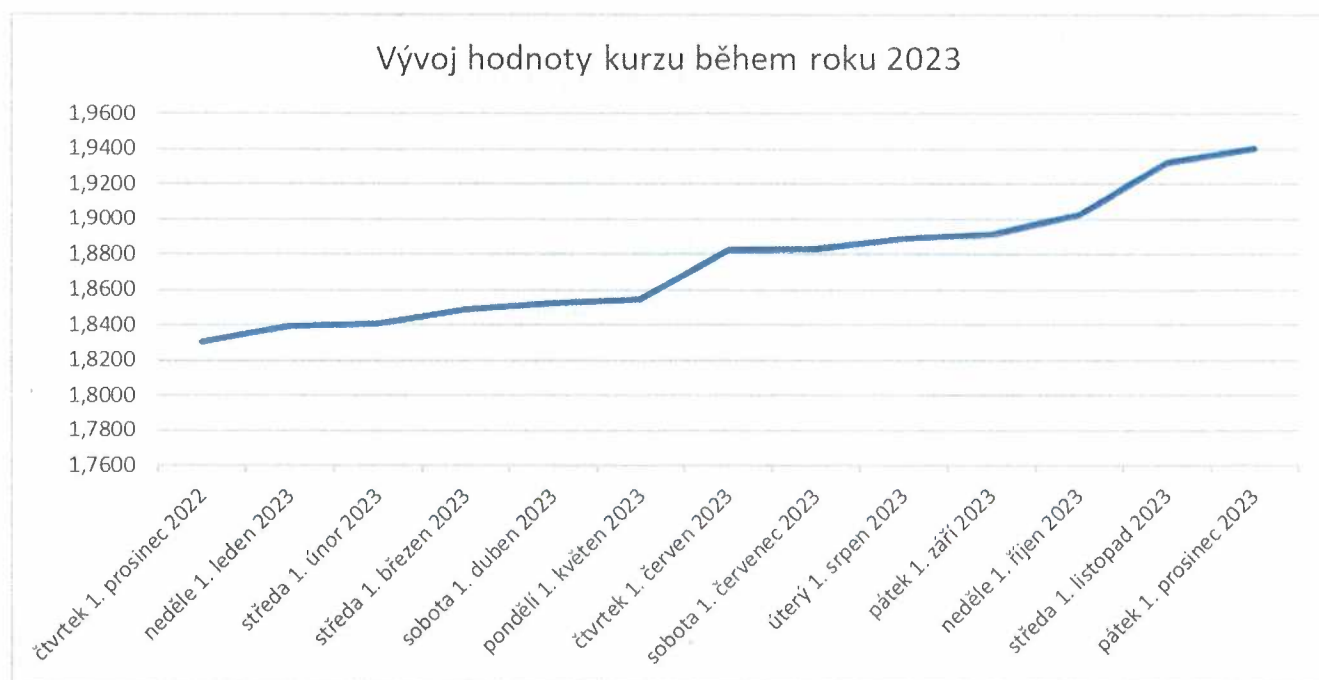
ISIN	Název	Počet	Reálná hodnota	Pořizovací cena
---	---	---	--- tis. Kč	--- tis. Kč

Přehled pohledávek ze zápůjček a úvěrů jejichž hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu je uveden v následující tabulce:

Název	Adresa – ulice	Podíl Fondu	Druh majetku	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Solum Consulting, s.r.o.	Plzeňská 3217/16, Praha 5 - Smíchov	100%	Pohledávka ze zápůjčky	48 000 tis. Kč	59 000 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Plzeňská 3217/16, Praha 5 - Smíchov	100%	Pohledávka ze zápůjčky	24 676 tis. Kč	24 676 tis. Kč
CANTOSA, s.r.o.	Plzeňská 3217/16, Praha 5 - Smíchov	100%	Pohledávka ze zápůjčky	48 143 tis. Kč	48 143 tis. Kč



**p) Vývoj hodnoty podílového listu**



Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark

**q) Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech**

Žádné soudní ani rozhodčí spory převyšující 5% hodnoty majetku nejsou a nebyly vedeny.

**r) Údaje o hodnotě všech vyplacených výnosů na podílový list**

Fond nevyplácí žádné výnosy. Veškeré zisky reinvestuje.

**s) Údaje o úplatě za obhospodařování investiční společnosti**

Způsob stanovení výše úplaty investiční společnosti za obhospodařování fondu se v roce 2023 změnil.

V listopadu a prosinci 2023 byl stanoven poplatek za obhospodařování ve výši 0 % p.a.

Úplata investiční společnosti za rok 2023: 30 783 tis. Kč (leden až říjen 2023 – 1,6 % p.a. z průměrného ročního vlastního kapitálu fondu; listopad až prosinec 2023 – 0 % p.a. z průměrného ročního vlastního kapitálu fondu).

Úplata za služby administrátora za rok 2023 nebyla, stejně tak jako v roce 2022.

**t) Údaje o úplatě depozitáři, auditorovi a údaje o dalších nákladech**

Úplata depozitáři za rok 2023 celkem: 3 854 tis. Kč.

Úplata auditorovi za rok 2023 celkem: 61 tis. Kč.

Úplata hlavního podpůrce za rok 2023 nebyla.

Další náklady a náklady na daně jsou uvedeny v příložených výkazech fondu a v příloze účetní závěrky.

**u) Údaje o nabytí/prodeji nemovitosti/účasti v nemovitostní společnosti za vyšší/nížší cenu o více než 10% než podle posudků**

Fond v roce 2023 nenabyl/neprodal žádnou nemovitost/nemovitostní společnost za vyšší/nížší cenu o více než 10% než podle posudků.

V říjnu 2023 došlo k prodeji nemovitostí uvedených níže, jejichž prodejní cena nebyla nižší o více než 10 % než vyšší z cen dle posudků:

- Liberec, 5. května;
- Liberec, Pražská;
- Ústí nad Labem, Masarykova 32;

- Prachatice, Nádražní.

V prosinci 2023 došlo k prodeji nemovitostí uvedených níže, jejichž prodejní cena nebyla nižší o více než 10 % než vyšší z cen dle posudků:

- Prachatice, Vodňanská;
- Rančířov;
- Příbyslav.

Během roku 2023 došlo k nákupu akcií společnosti ARE Ruzyně, a.s., kdy fond vlastnil k 31.12.2023 obchodní podíl ve výši 100 %. Kupní cena nebyla vyšší o více než 10 % než nižší z cen dle posudků.

**v) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu, v rozhodném období**

*V roce 2023 došlo k podstatným změnám ve statutu v těchto bodech (statut je veřejně dostupný na adrese <https://www.atrisinvest.cz/fond-realita/vysledky-hospodareni/>):*

1.1. Název fondu – aktualizace informací

1.7. Historické údaje o statutových věcech – aktualizace informací

2.1. Údaje o obhospodařovateli – aktualizace informací

2.5 Seznam vedoucích osob – aktualizace informací, konkrétně nahrazení Ing. Jana Drápala Ing. Romanem Kolem

2.6. Údaje o funkcích, které vedoucí osoby vykonávají mimo Investiční společnost, pokud mají význam ve vztahu k činnosti Investiční společnosti nebo Fondu – doplnění informace o potenciálním střetu zájmů pana Tomáše Jíchy

2.9. Seznam fondů kolektivního investování obhospodařovaných Investiční společností – aktualizace informací, doplněn odkaz na seznam fondů

6.2. Investiční limity ve vztahu k majetku dle odst. 6.1., písm. c) - aktualizace informací a limitů. Konkrétně:

- 1) Do investičních cenných papírů a do nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nelze investovat více než 20 % čisté hodnoty aktiv fondu;
- 2) Do nástrojů peněžního trhu uvedených v § 9 nařízení vlády č. 243/2013 Sb. nelze investovat více než 10 % čisté hodnoty aktiv fondu;
- 3) Do jmění fondu nelze nabýt více než 10 % z celkové jmenovité hodnoty dluhopisů, které vydal jeden emitent, a více než 10 % z celkové jmenovité hodnoty nebo celkového počtu nástrojů peněžního trhu, které vydal jeden emitent;
- 4) Do cenných papírů vydaných jedním fondem kolektivního investování nelze investovat více než 20 % čisté hodnoty aktiv fondu;
- 5) Do jmění fondu nelze nabýt více než 50 % čisté hodnoty aktiv jednoho fondu kolektivního investování nebo srovnatelné veličiny srovnatelného zahraničního investičního fondu;
- 6) Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za jednou z osob dle §15 nařízení vlády č. 243/2013 Sb. nesmějí tvořit více než 20 % čisté hodnoty aktiv fondu;
- 7) Součet hodnot investic do investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem, hodnot pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za tímto emitentem a hodnot rizika protistrany plynoucího z derivátů sjednaných s tímto emitentem nesmí překročit 35 % čisté hodnoty aktiv fondu;

to vše v návaznosti na výslovné promítnutí limitů dle nařízení vlády č. 243/2013 Sb. do statutu fondu.

#### 8. 1. Historická výkonnost Fondu – aktualizace informací

#### 9.7.7. Členové výboru odborníků – aktualizace informací

#### w) Údaje o mzdách a počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele

Mzdy (tis. Kč)	Počet	Pevná složka	Pohyblivá složka
Vedoucí osoby	3	3 660	0
Ostatní pracovníci	35	17 689	1 589

Uvedená celková výše mezd se vztahuje k celkové odměně všech pracovníků investiční společnosti.



Finanční i nefinanční kritéria zásad a postupů pro odměňování pro příslušné kategorie pracovníků stanoví investiční společnost vnitřním předpisem. Investiční společnost řídí střet zájmů a pobídky související s odměňováním dle zvláštního vnitřního předpisu. Pravidla řízení střetu zájmů jsou zveřejněna na stránkách Investiční společnosti [www.atrisinvest.cz](http://www.atrisinvest.cz).

**x) Údaje o mzdách osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil fondu**

Za osoby, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil fondu, považuje investiční společnost na základě interního posouzení 9 konkrétních funkcí, resp. 8 konkrétních osob (funkce jednoho z členů dozorčí rady byla k 31. 12. 2023 neobsazena). Mzdy těchto osob činily v roce 2023 celkem 6 767 tis. Kč.

**y) Údaje spojené s deriváty**

Deriváty fond nepoužívá. Viz. statut fondu čl. 6.9.

**z) Popis rizik souvisejících s deriváty a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto fondu**

Deriváty fond nepoužívá. Obecný popis rizik spojených s deriváty, informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům, jakož i další informace týkající se derivátů a dalších technik obhospodařování fondu, jsou uvedeny v článku 6.9 statutu fondu.

**za) Další podstatné údaje**

V roce 2023 byl významným negativním vlivem, který ohrožuje tuzemskou i celosvětovou ekonomiku, probíhající konflikt mezi Ukrajinou a Ruskem.

Dalším podstatným faktorem byla rostoucí inflace, rostoucí ceny za energie a celkové životní náklady fyzických osob i obchodních společností, kdy je velká pravděpodobnost, že se životní úroveň může zhoršovat. Zde vidíme velký rizikový faktor z pohledu udržitelnosti obsazení jednotlivých objektů a vlivu a možnosti aplikace inflačních doložek do budoucna.

Dalšími faktory, mající vliv na majetek fondu, byly zvýšení základní úrokové sazby ze strany ČNB, které vedou ke zvýšení sazeb na termínových vkladech a mají vliv i na přecenění majetku dle IFRS.

**zb) Údaje dle SFTR**

Níže jsou uvedeny informace o využití obchodů zajišťujících financování (securities financing transaction – SFT) a swapů veškerých výnosů dle článku 13 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365 ze dne 25. listopadu 2015 o transparentnosti obchodů zajišťujících financování a opětovného použití a o změně nařízení (EU) č. 648/2012 (dále jen „SFTR“).

V účetním období fond nevyužíval obchody zajišťující financování ani swapy veškerých výnosů ve smyslu SFTR, jak plyne z níže uvedených údajů.

#### Obecné údaje:

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů: 0 %.

Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů vyjádřený v absolutní výši (v CZK) a jako podíl na aktivech spravovaných fondem: 0 CZK / 0 %.

#### Údaje o koncentraci:

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů (členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů a komodit podle názvu emitenta): v účetním období není pro fond relevantní.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevypořádaných obchodů): v účetním období není pro fond relevantní.

Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně – v členění podle těchto kategorií:

- druh a kvalita kolaterálu;
- profil splatnosti kolaterálu dále rozčleněný podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřená splatnost;
- měna kolaterálu;
- profil splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněný podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřené obchody;
- země, v níž jsou smluvní strany usazeny;
- vypořádání a clearing (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné).

V účetním období není pro fond relevantní.

Údaje o opětovném použití kolaterálu:

- podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit, ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému ve statutu fondu;
- výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí fondu.

V účetním období není pro fond relevantní.

Úschova kolaterálu obdrženého fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů:

Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich:

v účetním období není pro fond relevantní.

Úschova kolaterálu poskytnutého fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů:

Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech: v účetním období není pro fond relevantní.

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů v členění podle fondu, obhospodařovatele a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů: v účetním období není pro fond relevantní.

Další podstatné údaje jsou uvedeny v příloze Rozvaha a Výkaz zisků a ztrát.

**zc) Informace o řízení rizika likvidity**

Řízení rizika likvidity probíhalo v běžném režimu, nicméně Společnost nad rámec běžného režimu uplatňovala některá opatření z režimu sledování, jako například každodenní sledování a informování vedení investiční společnosti o vývoji odkupů a nákupů podílových listů fondu a detailní analýzy odkupů.

**zd) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic**

Podkladové investice tohoto finančního produktu 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.

## 2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

### (1) Informace o nemovitostech

Popis limitů a rizik spojených s nákupem, prodejem a držením nemovitostí v portfoliu fondu jsou popsány ve statutu fondu (hlavně článek 6. a 7. statutu fondu a další). Mezi hlavní rizika nemovitostí patří: stavební závady, živelné a jiné škodní události, úvěrové (kreditní), tržní a nedostatečné likvidity.

**- riziko stavebních závad:** na nemovitostech se můžou objevit stavební závady, které můžou omezit provoz nebo jejich využití. Závady jsou řešeny neprodleně na základě uplatnění práv odpovědnosti, případně na náklady fondu.

**- riziko likvidity:** pokud by bylo zapotřebí a nemovitost by nebyla včas zpeněžena, může nastat situace, že fond nebude z tohoto důvodu schopen splnit své závazky a povinnosti. Z toho důvodu může dojít například k pozastavení odkupování podílových listů.

**- riziko úvěrové (kreditní):** pokud nájemce nemovitosti nehradí řádně nájemné, vznikne Fondu pohledávka za nájemcem, která se může stát nedobytnou a případná ztráta z ocenění pohledávky se promítá negativně do výkonnosti fondu.

**- riziko živelné a jiné škodní události:** v některých případech může dojít k živelné události (povodně, vichřice, pád stromu, požár) nebo k ostatním událostem (vandalismus a jiné), které poškodí nemovitost ve fondu. Toto riziko eliminuje příslušné pojištění nemovitostí.

**- riziko tržní:** ceny nemovitostí můžou v čase a místě kolísat i pod pořizovací cenu nebo cenu určenou výborem odborníků. Z tohoto důvodu je hodnota majetku fondu vystavena riziku náhlých změn pohybů nemovitostí.

V majetku fondu jsou tyto nemovitosti:



## **A. Kanceláře Náchod**

### ***1. Identifikace nemovitosti***

Nebytové jednotky – kanceláře

Adresa – Náchod, Raisova ulice č.p. 1817, k.ú. Náchod č. 701262, obec 573868 Náchod, jednotky č. 104,105,106 a 107

### ***2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav***

Budova byla zkolaudována v roce 1981. Dům je v dobrém technickém stavu. Nebytové prostory v majetku fondu jsou využívány převážně jako kanceláře a pro poskytování služeb. Míra opotřebení stavby zjištěná analytickou metodou je okolo 20%. V roce 2019 byly částečně upraveny vnitřní prostory. V roce 2023 probíhala standardní údržba.

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

### ***4. Způsob současného využití a stupeň obsazení***

Nemovitost je ze 33,17 % pronajata a využívána.

### ***5. Označení osoby, která nemovitost spravuje***

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

### ***6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)***

Věcná břemena chůze a jízdy.

Vnitř.lázeň. území, ložis.slatin a rašeliny, ochr. pásmo 1.st.

### ***7. Způsob ocenění nemovitosti***

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### ***8. Popis závad nemovitosti***

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### ***9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost***

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

## **B. Výrobní prostory Lázně Bohdaneč**

### ***1. Identifikace nemovitosti***

Průmyslový objekt

Adresa – Na Lužci 658, Lázně Bohdaneč, k.ú. Lázně Bohdaneč č. 606171, obec 574767 Lázně Bohdaneč

### ***2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav***

Budova je volně stojící, přízemní, nepodsklepená, ve střední části dvoupodlažní, se sedlovou střechou, rekonstruovaná v 1992-3 a 1998-2002, dále 2010-2022 V 1NP jsou výrobní a skladové prostory, ve 2NP kancelářské a skladové prostory. Stáří budovy je 100 let, přidružené stavby jsou výrazně mladší. Objekt je v průměrném technickém stavu. Opotřebení činí cca 50 %. V roce 2023 probíhala standardní údržba.

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

#### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

#### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

#### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Předkupní právo věcné ve prospěch Ekorex – Consult, spol. s r.o. Na Lužci 657, Lázně Bohdaneč

Věcné břemeno spočívající v :

a) právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, odstraňování havarijních stavů a oprav horkovodu včetně zařízení pro elektronický přenos dat (dále jen „horkovod“) pod povrchem dotčeného pozemku a v právu přístupu a příjezdu k horkovodu,

b) právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, odstraňování havarijních stavů a oprav předávací stanice C 038 (dále jen „předávací stanice“) umístěné v dotčené budově v právu přístupu a příjezdu k předávací stanici.

#### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

#### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

### **C. Třebíč**

#### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Třída kpt. Jaroše č.p. 736, k.ú. Třebíč 769738, obec 590266 Třebíč

#### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Jedná se o objekt občanské vybavenosti s restaurací, obchody a diskotékou. Objekt je třípodlažní s jádrem z železobetonových prefabrikovaných prvků skeletu konstrukčního systému MSOB, část zděná přístavba. Stáří budovy je cca 40 let. Technický stav odpovídá stáří a vnitřnímu vybavení objektu, svědčí o částečné rekonstrukci a průměrné údržbě. Probíhají průběžné úpravy interiéru ze strany nájemců. V roce 2018 proběhla kompletní rekonstrukce hudebního klubu. Dále byly vyměněny vstupní dveře do objektu. V roce 2019 proběhla údržba a zlepšení vnitřních prostor ze strany hlavního nájemce. V roce 2022 proběhla oprava střechy a dešťových vpustí na střeše. V roce 2023 proběhla rekonstrukce elektrických rozvodů.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

#### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je ze 59,62 % pronajata a využívána.

#### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

#### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

#### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

#### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

### **D. Liberec ul. Milady Horákové**

#### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Dr. Milady Horákové č.p. 1005, k.ú. Rochlice u Liberce 682314, obec 563889 Liberec

#### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Jedná se o objekt občanské vybavenosti s prodejnou auto potřeb, autodílnou a sklady. Objekt je jednopodlažní z betonu. Technický stav je dobrý, objekt je udržován. Stáří prodejny je 27 let. Součástí je další objekt s auto myčkou, sklady a šatnou. Technický stav bez závad, v roce 2004 proběhla rekonstrukce, stáří 49 let. V roce 2017 proběhla částečná oprava střechy. V roce 2018 proběhl částečný odstřel skály a sanace, který vyřešil problémy se zatékáním. V roce 2022 proběhla výměna kotle, oprava střechy. V roce 2023 probíhala standardní údržba a byla zkoumána možnost rozšíření prodejny dle požadavku nájemce.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

#### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

#### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

#### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno pro Gasnet s.r.o.

**7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

**8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

**9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

**E. Cheb**

**1. Identifikace nemovitosti**

Administrativní budova

Adresa – Havlíčkova 1801, Cheb, 350 02, k.ú. Cheb 650919, obec 554481 Cheb

**2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Jedná se o objekt administrativní budovu. Objekt má tři nadzemní podlaží a je zčásti podsklepen. Po rekonstrukci z roku 2011 jde o kvalitativně a účelně moderně vybavené administrativní prostory, kdy byly obnoveny rozvody ZTI, EI a ÚT s kotlem na plyn. Fasáda je hladká, zateplená, střecha sedlová na krovu s novou krytinou. Stáří budovy je cca 100 let. V roce 2017 proběhla částečná oprava fasády. Technický stav je velmi dobrý, probíhá standardní údržba.

**3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

**4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je ze 30,80 % pronajata a využívána.

**5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

**6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

**7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

**8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

**9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.



## **F. Jažlovice**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Administrativní budova s technologickými prostory

Adresa – Zděbradská 75, Jažlovice, k.ú. Jažlovice 745537, obec 538728 Říčany

### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Budova je bez podsklepení s přízemním a ustupujícím patrem ve velmi atraktivní průmyslové zóně. Postavena v roce 2000 jako žb. skelet s vyzdívkami. Technický stav objektu je velmi dobrý. Je prováděná pravidelná údržba a modernizace. Budova slouží pro provoz komunikační technologie a jako záloha administrativních prostor nájemce.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je ze 100% pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Věcné břemeno spočívající trpět uložení kabelového vedení 22kV v rozsahu dle geometrického plánu č.280-462/2007

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

## **K. Ústí nad Labem – Revoluční 177,178**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Revoluční 177 a 178, k.ú. Ústí nad Labem 774871, obec 554804 Ústí nad Labem

## **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Domy byly postaveny a jsou využívány od roku 1906. V letech 1996 – 2001 proběhla rekonstrukce a modernizace budov. Budovy jsou řadové postavené na vlastním pozemku. V roce 2017 se zahájil projekt na výstavbu výtahu, který propojí obě budovy a zjednoduší přístup nájemníkům a v roce 2019 byla stavba dokončena. V roce 2023 byla provedena rekonstrukce střechy na obou objektech. Technický stav je dobrý. Probíhá standardní údržba.

## **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

## **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je z 44,4% pronajata a využívána.

## **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

## **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno (podle listiny) zřídit, provozovat opravovat a udržovat rozvodné tepelné zařízení na pozemku p.č. 2621/1, též právo mít na pozemku obslužné zařízení, jakož i právo provádět na tomto zařízení úpravy, výměny a modernizaci včetně jeho odstranění.

Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle geometrického plánu č. 4549-019/2013.

## **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

## **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

## **L. Čechtice čp. 16**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Čechtice 16, k.ú. Čechtice 618888, obec 529486 Čechtice

### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Jedná se o původní zámek, který byl do dnešní podoby zrekonstruován po roce 2002. Budova je masivní zděné konstrukce s valbovým zastřešením. K historické části objektu je provedena menší přízemní přístavba přednáškového sálu. Objekt je adaptován na hotelový provoz se zaměřením na kongresové pobyty. Stavebně technický stav budovy

je hodnocen jako dobrý. Budova je po celkové rekonstrukci provedené po roce 2002 a vykazuje velmi dobrou údržbu a průběžně prováděné modernizace.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího dalšího prodeje.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je momentálně nepronajata. Prostory se nabízejí k pronájmu nebo k prodeji.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78 a související zápisy

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje).

### **10. Popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti určena způsobem porovnávacím**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 23.11.2023, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.

## **M. Ústí nad Labem, Mírové nám. 103/27**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Mírové náměstí 103/27, k.ú. Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem 554804

### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Stavebně se jedná o komplex tvořený 2 částmi – původní dům s fasádou do Mírového náměstí, resp. na nároží s ulicí Fabiána Pulíře (po celkové rekonstrukci v roce 2003) a

zcela nově vybudované části uzavírající celý blok podél uvedené ulice s průčelím orientovaným dále do Kostelního náměstí, resp. ulice U Kostela, včetně dostavby do původního vnitrobloku. Původní část stavby obsahuje 5 nadzemních podlaží a půdní prostor, nová přístavba pak v části 4 nadzemní podlaží, resp. z části 3 nadzemní podlaží.

V roce 2018 byla provedena rekonstrukce sociálních zařízení pro veřejnost, která má atypické požadavky na dodavatele. V roce 2019 proběhla generální výměna eskalátorů. V roce 2022 byl zrekonstruován prostor v přízemí objektu o výměře cca 200m<sup>2</sup> pro nového nájemce.

Stavebně technický stav je hodnocen jako velmi dobrý, je zde velmi dobrá údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je z 60,79% pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

## **N. Česká Lípa, U Synagogy 3001**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – U Synagogy 3001, k.ú. Česká Lípa 621382, obec Česká Lípa 561380

### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Nemovitost je budova postavená na vlastním pozemku jako obchodně administrativní, situovaná na okraji centra obce s možností parkování pro zákazníky, které je ve vlastnictví města. Atraktivita polohy nemovitosti je nadprůměrná.

Stáří nemovitosti je odhadováno na 18 roků, stavebně technický stav nemovitosti je hodnocen jako dobrý s průměrnou údržbou.

V roce 2018 byla provedena výměna plynového kotle a částečná výměna elektroinstalace. V roce 2019 byla provedena částečná výměna střešní krytiny, byla provedena rekonstrukce vytápění objektu a částečná rekonstrukce vody. Probíhá standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je z 45,23% pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno (podle listiny) výstavby a vstupu za účelem údržby a oprav vodovod. a kanalizač. přípojky.

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

## **O. Ústí nad Labem – Masarykova 3126, 3127**

### **1. Identifikace nemovitostí**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Masarykova 3126/24 a 3127/28, k.ú. Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem 554804

### **2. Stručný popis nemovitostí a jejich technický stav**

Nemovitosti se nacházejí v centrální části města, v komerční zástavbě, v ul. Masarykova s dobrým přístupem. Poloha je na základě celkového charakteru lokality s ohledem na typ oceňované nemovité věci jako velmi dobrá.

Budovy jsou ekonomicky i technicky propojené.

Budova č.p. 3126 má 3 nadzemní podlaží, je zde dobrý přístup z obecní komunikace. Půdorysně částečně zasahuje do vedlejšího pozemku (stejný vlastník). K objektu patří venkovní úpravy, tj. zpevněné plochy, venkovní schody, terasa se zábradlím, krytá rampa, vodovodní a kanalizační šachta, přípojky inženýrských sítí včetně dálkového vytápění. Plyn je v ulici.

V roce 2012 byla provedena výměna podlahy v 1 nadzemním podlaží, část rozvodů vody, oprava ÚT. V tomto roce byla i výměna střešní krytiny. V roce 2015 provedena částečná výměna oken. Konstrukce dlouhodobé životnosti jsou bez viditelných závad.

Budova č.p. 3127 má také 3 nadzemní podlaží, je zde dobrý přístup z obecní komunikace. Půdorysně částečně zasahuje do vedlejšího pozemku (stejný vlastník). K objektu patří venkovní úpravy, tj. zpevněné plochy, venkovní schody, terasa se zábradlím, krytá rampa, vodovodní a kanalizační šachta, přípojky inženýrských sítí včetně dálkového vytápění. Plyn je v ulici.

V roce 2012 byla provedena výměna podlahy v 1 nadzemním podlaží, část rozvodů vody, oprava ÚT. V tomto roce byla i výměna střešní krytiny. V roce 2015 byla provedena částečná výměna oken. Konstrukce dlouhodobé životnosti jsou bez viditelných závad.

Probíhá postupná modernizace vnitřních prostor u obou nemovitostí, v některých jednotkách proběhla v roce 2017 obnova podlahy. V roce 2018 proběhly úpravy říms a fasády. V roce 2019 začaly přípravné práce na rekonstrukci schodiště. V roce 2021 proběhla rekonstrukce střechy. V průběhu roku 2022 proběhla výměna a modernizace vstupních dveří. V roce 2023 bylo vybudováno sociální zařízení v budově č.p. 3127. Probíhá standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitostí**

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budovy jsou z 97,27 % pronajaty a využívány.

### **5. Označení osoby, která nemovitosti spravuje**

Nemovitosti spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

K nemovitostem se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

### **7. Způsob ocenění nemovitostí**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

## **P. Lázně Bohdaneč – Masarykovo nám. 6 – léčebný areál**

### **1. Identifikace nemovitostí**

Objekty jsou využívány jako lázeňský areál

Adresa – Masarykovo nám. 6, k.ú. Lázně Bohdaneč 606171, obec Lázně Bohdaneč 53341



## **2. Stručný popis nemovitostí a jejich technický stav**

Jedná se o soubor objektů, umístěných v lázeňském areálu, které slouží k lázeňským procedurám, ubytování lázeňských klientů a jako technické zázemí provozu a údržby areálu.

Léčebný areál Lázní Bohdaneč pochází z konce 19.století, hlavní stavební rozvoj pak spadá postupným vývojem do 1.poloviny 20.století. Následné hlavní stavební investice do rekonstrukcí objektů a přístaveb dalších vč. technického zázemí probíhaly od 90.let 20.století.

Převážná většina budov a staveb je po technické stránce ve velmi dobrém stavu, je patrná velmi dobrá pravidelná údržba a průběžné modernizace a rekonstrukce jednotlivých budov a staveb areálu. Kvalita vnitřního vybavení jednotlivých objektů je hodnocena také převážně jako dobrá, pouze ubytovací objekt Gočár (památkově chráněná budova) je v zastaralém stavu, ostatní budovy jsou ve stavu průběžně prováděných rekonstrukcí a modernizací vnitřního vybavení, a to včetně technických instalací a technologického vybavení. V roce 2019 proběhla oprava střechy a výměna oken v budově Jubilejní II. V roce 2020 proběhla modernizace výtahu v objektu Balneo. Dále proběhla modernizace střešního pláště v objektu Gočár. V roce 2023 proběhla rekonstrukce 1. části střechy nad Gastro provozem. Probíhá standardní údržba.

## **3. Účel nabytí nemovitostí**

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

## **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budovy jsou z 100% pronajaty a využívány.

## **5. Označení osoby, která nemovitosti spravuje**

Nemovitosti spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

## **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Předkupní právo dle odst. 10. smlouvy

Věcné břemeno (podle listiny) stezky a cesty

Věcné břemeno (podle listiny) služebnost inženýrské sítě – vedení, údržby a oprav

## **7. Způsob ocenění nemovitostí**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

## **8. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

## **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

## **Q. Svoboda nad Úpou – Lázeňská 317, 319**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Lázeňská 317,319, k.ú. Svoboda nad Úpou 761095, obec Svoboda nad Úpou 579734

## **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Jedná se o nemovitosti, které představují areál Alzheimer centra. Areál je tvořen dvěma budovami sloužícími pro účely ubytování klientů, poskytování lékařské péče a terapie včetně potřebného zázemí, dále pak venkovními úpravami v podobě zpevněných ploch na přilehlých pozemcích.

Objekty mají přibližně obdélníkový půdorys, sedlovou střechu s dvěma vikýři. Fasádu tvoří omítka kontaktního zateplovacího systému. Domy mají 5 nadzemích podlaží, jsou propojeny spojovacím krčkem s recepcí.

Jedná se o objekty dvou původních bytových domů, které byly v roce 2013 adaptovány na domov se zvláštním režimem. V rámci přestavby byly provedeny nové dispozice, nové povrchy, zařizovací předměty, instalace, požární schodiště, spojovací krček a související zpevněné plochy areálu. Objekty jsou v dobrém technickém stavu. V roce 2020 proběhla generální rekonstrukce střechy na obou budovách. Dále probíhá standardní údržba.

## **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejích provozování.

## **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budovy jsou z 100% pronajaty a využívány.

## **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitosti spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

## **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Předkupní právo na dobu neurčitou.

Věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování distribuční elektrizační soustavy a kabelového vedení nn v rozsahu dle gpl č. 669-401/2012.

## **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

## **8. Popis závad nemovitosti**

Střecha obou objektů byla rekonstruována v roce 2020, a to ze strany původního nájemce, tj. prodávajícího jako závazek z kupní smlouvy a další dokumentace. Rekonstrukcí nebylo zcela zastaveno zatékání do budov. Proávající byl vícekrát vyzván k nápravě. Náprava nebyla provedena adekvátním způsobem. Do konce tohoto účetního období však nebylo zřejmé, zda-li se podaří nalézt dohodu s Prodávajícím týkající se naplnění závazku z kupní smlouvy a další dokumentace.

## **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

## **R. Jesenice – administrativní budovy – Nákupní č.p. 995 a č.p. 1420**

### **1. Identifikace nemovitostí**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Nákupní č.p. 995 a č.p. 1420, Jesenice u Prahy, k.ú. Jesenice u Prahy 658618, obec 539325 Jesenice

### **2. Stručný popis nemovitostí a jejich technický stav**

Nemovitosti jsou situované v zástavbě bytových domů při ulici Nákupní, Jesenice s přístupem ze zpevněné komunikace s úplnými přípojkami na inženýrské sítě. Na parcelách se nacházejí obslužné komunikace, parkoviště a okrasná zeleň. Stáří budovy č.p. 995 je 18 roků, stáří budovy č.p. 1420 je 10 roků. Stavebně technický stav je adekvátní ke stáří staveb – hodnocen jako velmi dobrý. Budova č.p. 995 je nepodsklepený objekt se 3 nadzemními podlažími. Budova č.p. 1420 je objekt s 1 podzemním podlažím a 3 nadzemními. Fasády jsou strohé, bez dekorování, vyvedeny v odstínech šedé barvy, s pásovými okny, odpovídající současným trendům v architektuře. Jedná se o 2 kancelářské objekty, propojené v přízemí spojovacím krčkem. Objekty jsou založeny na železobetonových patkách a pásech. Svislou nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet s vyzdívaným obvodovým pláštěm. Fasáda je omítaná, zateplená kontaktním zateplovacím systémem. Okna plastová, pásová, s izolačním dvojsklem a venkovními žaluziemi. V objektech jsou provedeny datové rozvody a instalována EPS. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. V roce 2021 proběhla rekonstrukce spojovacího krčku. V průběhu roku 2022 proběhlo přetěsnění skleněných výplní na objektu a rekonstrukce povrchu parkoviště výměnou starých plastových zatravnovacích pásů za betonové zatravnovací pásy. Probíhá standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitostí**

Fond nemovitosti nabyl za účelem jejich provozování.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budovy jsou ze 65,33 % pronajaty a využívány.

### **5. Označení osoby, která nemovitosti spravuje**

Nemovitosti spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

### **7. Způsob ocenění nemovitostí**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

**9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

**(2) Informace o účastech v nemovitostních společnostech**

Fond k 31.12.2023 má 100% majetkovou účast v 5 nemovitostních společnostech. Jedná se o společnosti:

- Nemovitostní alfa, s.r.o., IČ 05176824
- Solum Consulting, s.r.o., IČ 26103621
- AMULET Country, s.r.o., IČ 24273155
- CANTOSA, s.r.o., IČ 04559908
- ARE Ruzyně, a.s., IČ 02410320

S nemovitostními společnostmi a jejich nemovitostmi (pozemky) se vážou stejná (podobná) rizika, jako u nemovitostí:

**- riziko likvidity:** pokud by bylo zapotřebí a účast v nemovitostní společnosti by nebyla včas zpeněžena, může nastat situace, že fond nebude z tohoto důvodu schopen splnit své závazky a povinnosti. Z toho důvodu může dojít například k pozastavení odkupování podílových listů.

**- riziko všeobecné:** nemovitostní společnost může ekonomicky selhat, může nastat neschopnost plnit řádně své dluhy a jiné případy, které ovlivňují hospodářský výsledek, nebo vlastní kapitál, který vstupuje do majetku fondu.

**- riziko tržní:** ceny nemovitostí v nemovitostních společnostech můžou v čase a místě kolísat i pod pořizovací cenu nebo cenu určenou výborem odborníků. Z tohoto důvodu je hodnota majetku Fondu vystavena riziku náhlých změn pohybů nemovitostí.

Cena účastí v nemovitostních společnostech, která vstupuje do majetku fondu, je stanovena na základě doporučeného výpočtu Výborem odborníků.

V roce 2023 fond koupil:

- 63,60 % obchodní podíl ve společnosti ARE Ruzyně, a.s. a ke dni 09.11.2023 se tak stal 100 % vlastníkem této společnosti.

V majetku fondu jsou tyto účasti v nemovitostních společnostech:

**A. Nemovitostní společnost – Nemovitostní Alfa, s.r.o.**

Dne 21.6.2016 byla zřízena nemovitostní společnost Nemovitostní alfa, s.r.o., sídlo Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00, Praha 5, IČ: 05176824.

Fond zde má účast s rozhodujícím vlivem ve výši 100%. Hodnota nemovitostní společnosti k 31.12.2023 byla určena ve výši 6 tis. Kč.

V majetku nemovitostní společnosti není žádná nemovitost.

**1. Identifikace nemovitosti**

Bez nemovitosti.

**2. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Bez nemovitosti.

**3. Stručný popis nemovitosti**

Bez nemovitosti.

**4. Popis závad nemovitosti**

Bez nemovitosti.

**5. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Bez nemovitosti.

**6. Technický stav nemovitosti**

Bez nemovitosti.

**7. Účel nabytí nemovitosti**

Bez nemovitosti.

**8. Správce nemovitosti**

Nemovitostní společnosti spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

**9. Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků**

Stanovení hodnoty nemovitostní společnosti bylo provedeno 23.11.2023 Výborem odborníků.

**10. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje).

**11. Způsob ocenění nemovitosti**

Bez nemovitosti.

**B. Nemovitostní společnost – Solum Consulting, s.r.o.**

Dne 8.8.2017 nabyl Fond Realita 100% účast v nemovitostní společnosti Solum Consulting, s.r.o., sídlo Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00, Praha 1, IČ: 26103621.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost a pozemky, vše zapsáno na LV 15805, katastrální pracoviště Písek, město Písek.

### **1. Identifikace nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Vladislavova 490, Pražské Předměstí, 397 01, Písek.

Katastrální území: 720755 Písek, Okres: CZ0314 Písek, Obec: 549240 Písek, List vlastnictví: 15805. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb., pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Stavba je součástí St. 1061/10, dále stojí na pozemcích p.č.: St. 1061/10, St. 7391, St. 7392, St. 7393, St. 7394, St. 7395, St. 7396, St. 7397, St. 7398, St. 7399, dále parcela č. 2948 a 2960.

### **2. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je ze 100% pronajata a využívána pro zdravotnickou péči.

### **3. Stručný popis nemovitosti**

Budova je v současné době využívána pro zdravotnickou péči, která je v dané lokalitě jedinečná, co do počtu lůžek, tak i umístění. Stavba má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Objekt stojí na vlastním pozemku, součástí je i nezastavěný pozemek s venkovním posezením krytý pergolou. Původní objekt byl postaven přibližně v roce 1970 a sloužil pro administrativu, která byla součástí areálu kasáren. Generální rekonstrukce byla provedena v roce 2015/2016. Přístup do objektu je z veřejné komunikace, část stavby je na cizím pozemku (ve vlastnictví města Písek), smluvně ošetřeno. V nemovitosti se nachází kavárna, technické místnosti, keramická a truhlářská dílna pro psychiatrickou nemocnici, recepce, prostor pro rehabilitaci a fyzioterapii, kancelář.

Zbytek prostor je využíván pro provoz psychiatrické nemocnice – strojovny výtahu, údržbářská dílna, sklad prádla.

Stavba je založena na betonových základech, konstrukční systém je železobetonový skelet tvořený příčnými rámy.

Vnější fasáda je doplněna o předsazenou ocelovou konstrukci, která chrání proti vypadnutí osob z okna. Okna jsou plastová. Jsou zde 2 výtahy, vnitřní schodiště a venkovní evakuační schodiště na fasádě. Je zde umístěn generátor na výrobu elektrické energie včetně nádrže, který slouží jako záložní zdroj pro nemocnici i sousední datové centrum. Podlahy jsou keramické a PVC. Vytápění a ohřev teplé vody je dálkový, umístěný výměník. Rozvody inženýrských sítí jsou nové. Jsou zde umístěny kalové nádrže.

Probíhá standardní údržba, byla provedena instalace mříží na okna, nové bezpečnostní dveře, drobné úpravy uvnitř budovy.

Nájemce má dlouhodobou smlouvu do roku 2017, tudíž se nepředpokládá žádná výrazná změna v cash flow spojené s nemovitostí. Jediným nájemcem je Psychiatrická nemocnice Písek a.s. (dříve „Písecká zdravotní, a.s.“)

### **4. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.



**5. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno umístění a provozování dieselaagregátu jakožto inženýrské sítě.

Věcné břemeno vodovodní a kanalizační přípojky a chůze a jízdy za účelem uložení, kontroly, provozování, oprav a případného odstranění dle geom. Plánu č. 4581-38/20017.

Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle GP 4581-38/2007.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení teplovodního potrubí v rozsahu dle GP 6247-1006/2015.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení kabelové vedení NN s kabelovou skříní v rozsahu dle GP 6260-214/2015.

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 59 000 000 Kč pro Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.

**6. Technický stav nemovitosti**

Nemovitost je ve výborném technickém stavu.

**7. Účel nabytí nemovitosti**

Společnost nemovitost nabyla za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

**8. Správce nemovitosti**

Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

Nemovitost si spravuje nájemce Psychiatrická nemocnice Písek a.s. po konzultaci s vlastníkem.

**9. Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků**

Stanovení hodnoty nemovitosti v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 23.11.2023 Výborem odborníků.

Před nákupem majetkové účasti Fondem byl ke dni 21.6.2017 zpracován znalecký posudek znaleckým ústavem NSG Morison znalecký ústav, s.r.o. a dále znalcem v oboru panem Evženem Moravcem dne 17.7.2017.

**10. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

**11. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

**C. Nemovitostní společnost – AMULET Country, s.r.o.**

Dne 8.11.2017 nabyl Fond Realita 100% účast v nemovitostní společnosti AMULET Country, s.r.o., sídlo Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00, Praha 1, IČ: 24273155.

V majetku nemovitostní společnosti jsou 2 samostatně funkční celky, kdy v 1. samostatném funkčním celku jsou 4 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím a pozemky, ve 2. samostatném funkčním celku jsou 3 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím a pozemky, vše je bráno jako ekonomicky a provozně

propojené celky. Vše zapsáno na LV 2115, katastrální pracoviště Mladá Boleslav, obec Bakov nad Jizerou.

Dne 22.8.2018 nabyla společnost do svého majetku pozemky včetně jejich součástí a příslušenství.

Jedná se o pozemky, které jsou využívány jako parkoviště. Vše zapsáno na LV 2641, katastrální pracoviště Pardubice, obec Lázně Bohdaneč.

Dne 30.9.2022 nabyla společnost do svého majetku pozemky určené k výstavbě v Ústí nad Labem, pozemky aktuálně využívány jako parkoviště. Pozemky jsou zapsány na LV č. 14920, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem.

### **1. Identifikace nemovitostí**

Nemovitosti, pozemky se nacházejí na adresách:

- Výrobní a skladovací areál Tyršova – ul. Tyršova 1075, Bakov nad Jizerou, PSČ 294 01.

- Výrobní a skladovací areál Na Výsluní – ul. Na Výsluní 1182, Bakov nad Jizerou, PSČ 294 01.

Katastrální území: 600831 Bakov nad Jizerou, Okres: CZ0207 Mladá Boleslav, Obec: 535427 Bakov nad Jizerou, List vlastnictví: 2115. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb., pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Stavby jsou součástí St. 582/5, St. 1273, St. 1366, St. 1399, St. 1589, St. 1602, St. 1638.

- Pozemky se nacházejí na adrese Masarykovo náměstí 6., Lázně Bohdaneč, PSČ 533 41.

Katastrální území 606171 Lázně Bohdaneč, Okres CZ0532 Pardubice, Obec 574767 Lázně Bohdaneč, List vlastnictví 2641. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb., pozemky v podobě parcel.

Pozemky k výstavbě v Ústí nad Labem se nachází vedle OC SEVER, jedná se o pozemky parc. č. 2644/1, 4263/3, 4262/2, katastrální území 774871 Ústí nad Labem, Okres: CZ0427 Ústí nad Labem, Obec: 554804 Ústí nad Labem, List vlastnictví: 14920. Druh pozemků ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace.

### **2. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budovy jsou ze 100% pronajaty a využívány pro výrobu automobilových dílů.

Pozemky jsou ze 100% pronajaty a využívány pro účely parkování.

Pozemky k výstavbě jsou ze 100% pronajaty a využívány pro účely parkování.

### **3. Stručný popis nemovitostí**

Areály slouží pro výrobu automobilových dílů (svařování, lisování). Nájemce má dlouhodobou smlouvu do roku 2032, tudíž se nepředpokládá žádná výrazná změna

v cash flow spojené s nemovitostmi. Jediným nájemcem je EMERGE, a.s. Areály jsou brány jako celek, který je ekonomicky a provozně propojený.

Výrobní a skladovací areál Tyršova má 4 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím:

*Budova č.p. 1075 vč. administrativní části na pozemku parc.č. 1366 byla zkolaudována v roce 1994, nástavba administrativní části byla kolaudována v roce 1997. Je využívána jako výrobní hala s robotickými linkami, ve 2.NP je administrativní část. Budova je na železobetonových základech, nosná konstrukce je ocelová, přístavba zděná. Střecha je pultová s ocelovými vazníky, krytina plechová. Okna jsou s dvojsklem v ocelových rámech, přístavba má plastová okna. Podlaha je litá, v přístavbě keramická. Výtop haly je zajištěn plynovými zářiči, v přístavbě je vlastní plynový kotel s ohřevem vody a radiátorů. Ohřev teplé vody pro spotřebu zajišťuje elektrický zásobník. V kancelářích je klimatizace. Stav haly včetně přístavby je velmi dobrý.*

*Budova na pozemku parc.č. 1399 je využívána jako výrobní hala (lisovna, drobná kovovýroba, sváření). Kolaudována v roce 1997. Hala navazuje na budovu č.p.1075. Budova je na železobetonových základech. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí se sendvičovým opláštěním s trapézovými plechy. Schodiště ocelové, vrata elektrická, okna jednoduchá v dřevěných rámech, podlaha litá, neprašná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je velmi dobrý.*

*Budova na pozemku parc.č. 1589 využívána jako výrobní hala (sváření). Kolaudována v roce 2007. Navazuje na halu na pozemku parc.č. 1399. Budova je na betonových základech. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí s polyuretanovým opláštěním. Střecha sedlová a krytina plechová. Schodiště ocelové, vrata elektrická, okna plastová a jednoduchá v dřevěných rámech, podlaha litá, neprašná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je velmi dobrý.*

*Budova na pozemku parc.č. 1602 samostatně stojící výrobní skladovací hala ocelové konstrukce, pro sklad výrobků a obalového materiálu. Kolaudace v roce 2009. Je zde zázemí zaměstnanců v patrovém vestavku. Hala je na betonových základech. Svislá nosná konstrukce je ocelová montovaná, tvořena trapézovými plechy. Vestavba má zděné stěny s keramickými obklady. Střecha sedlová, krytina plechová. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Schodiště ocelové, vrata elektrická, dveře plastové, okna plastová. Podlaha litá neprašná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je velmi dobrý.*

V areálu probíhá standardní údržba a modernizace.

Výrobní a skladovací areál Na Výsluní má 3 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím:

*Budova na pozemku parc.č.1638 slouží jako sklad obalového materiálu. Kolaudována v roce 2014, betonové základy. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí tvořenou sendvičovými panely s polyuretanovým opláštěním.*

Střecha sedlová s příčnými obloukovými světlíky s polykarbonátovou výplní, krytina plechová. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vrata elektrická, dveře plastové, okna plastová. Podlaha litá, neprašná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je velmi dobrý.

*Budova na pozemku parc.č. 582/5.* Kolaudována v roce 2009, spojovací přístřešek v roce 2012. jsou zde umístěné robotické linky a další výrobní zařízení. Hala je jednodílná, obdélníková. Objekt je zateplený, je zde sociální zařízení pro zaměstnance, krytá rampa. Budova je na betonových patkách s železobetonovými prahy. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí HARD CZ se sendvičovým polyuretanovým pláštěm Kingspan. Střecha sedlová s obloukovými světlíky, krytina plechová. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Schodiště ocelové, vrata elektrická, dveře plastové. Okna v ocelových rámech s dvojsklem. Podlaha litá, neprašná a realizovaná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je velmi dobrý.

*Budova č.p. 1182 na pozemku parc.č. 1273* je využívána pro montáž. Jsou zde robotické linky. Kolaudována v roce 2005. Je zde sociální zařízení pro zaměstnance. Budova je na betonových patkách. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí HARD CZ se sendvičovým polyuretanovým pláštěm Kingspan. Střecha sedlová s ocelovými vazníky, krytina plechová. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Schodiště ocelové, vrata sekční elektrická, dveře plastové, okna v ocelových rámech s dvojsklem. Podlaha litá, neprašná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je velmi dobrý.

V areálu probíhá standardní údržba a modernizace.

#### Parkoviště Lázně Bohdaneč:

Jedná se o funkční součást většího areálu léčebných lázní. Parkoviště jsou nedílnou součástí k řešení dopravního klidu v areálu pro lázeňské hosty a zaměstnance.

Hlavní parkoviště pro hosty na pozemku parc. č. 1067/7 má kapacitu přibližně 180 míst, téměř v plném rozsahu se zpevněnou plochou, s oplocením a vjezdovou bránou.

Menší parkoviště na pozemku parc. č. 33/1 má kapacitu přibližně 15 míst, slouží pro lázeňský personál.

#### Pozemky k výstavbě v Ústí nad Labem:

Nemovitosti leží v centru města, v okolí se nachází obchodní centrum OC Sever, OC Forum a OC Labe. Nemovitosti jako celek mají tvar obdélníku, jsou rovinné, situované v zástavbě komerčních objektů a tvoří proluku na nároží domovního bloku ulic Klášterní a U Kostela. Nemovitosti se v současné době používají jako parkoviště. Na pozemku parc. č. 2644/1 se nachází 32 vyznačených parkovacích stání. U vjezdu na parkoviště jsou osazeny závory, je provedeno vodorovné a svislé značení.

Pokud jde o stavební záměr, plánovaný objekt by měl být 3-podlažní, multifunkční bezbariérový, s obchodními jednotkami ve všech podlažích. Obchodní plochy 1.NP navazují na ulice Klášterní a U Kostela. U Kostela je navržena pasáž procházející objektem a navazující na stávající pasáž JEPA. 2.NP je předsazené nad pasáž a ustupující 3.NP bude vybavené terasou do ulice Klášterní. Objekt bude nepravidelného půdorysného tvaru, zastřešený plochou střechou. Na uvedený developerský projekt bylo vydáno Územní rozhodnutí dne 24.května 2022.

#### **4. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny.

Závady pozemků parkovišť nebyly zjištěny.

Závady pozemků k výstavbě nebyly zjištěny.

#### **5. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitostím (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno cesty a stezky.

Věcné břemeno uložení a provozování plynárenského zařízení v rozsahu GP č. 1200-22/2004.

Věcné břemeno právo uložit a provozovat stavbu plynárenská zařízení včetně jeho příslušenství v rozsahu dle GP č. 1200-22/2004 na dobu existence plynárenského zařízení.

Předkupní právo DOBA a.s. (pro areál č. 2).

Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti.

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky do výše 30 000 000 Kč pro Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.

Parkoviště Lázně Bohdaneč:

Předkupní právo dle odst. 10. smlouvy

Věcné břemeno cesty a stezky.

Pozemky v Ústí nad Labem:

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky do výše 7 000 000 Kč pro Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.

#### **6. Technický stav nemovitostí**

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Pozemky jsou v dobrém technickém stavu.

Pozemky k výstavbě jsou v dobrém technickém stavu.

#### **7. Účel nabytí nemovitostí**

Společnost nemovitosti nabyla za účelem jejího provozování. Ke změnám tohoto účelu nedošlo.

Společnost nabyla pozemky parkovišť za účelem jejího pronájmu. Ke změnám tohoto účelu nedošlo.

Společnost nabyla pozemky k výstavbě za účelem jejího pronájmu. Ke změnám tohoto účelu nedošlo.

#### **8. Správce nemovitostí**

Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

Areály si spravuje nájemce EMERGE, a.s. na základě Smlouvy o správě nemovitostí.

Parkoviště si spravuje nájemce Léčebné lázně Bohdaneč, a.s., na základě Nájemní smlouvy.

Pozemky k výstavbě si spravuje nájemce AMÁDEUS SEVER, a.s., na základě Nájemní smlouvy.

**9. Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků**

Stanovení hodnoty nemovitostí (jako celku) a pozemků parkovišť v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 23.11.2023 Výborem odborníků.

Před nákupem majetkové účasti Fondem byl ke dni 27.9.2017 zpracován znalecký posudek znaleckým ústavem NSG Morison znalecký ústav, s.r.o. a dále znalcem v oboru panem Ing. Jaromír Holý dne 1.9.2017.

Před nákupem pozemků do nemovitostní společnosti byl ke dni 30.7.2018 zpracován znalecký posudek znaleckým ústavem TPA Valuation a Advisory s.r.o., a dále znalcem a členem výboru odborníků panem Michalem Kapkem dne 24.5.2018.

Před nákupem pozemků k výstavbě do nemovitostní společnosti byl ke dni 19.9.2022 zpracován znalecký posudek znalcem Ing. Ondřej Bouzek, a dále znaleckým ústavem AP Appraisal, s.r.o. dne 16.9.2022.

**10. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

**11. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

**C. Nemovitostní společnost – CANTOSA, s.r.o.**

Dne 30.3.2021 nabyl Fond Realita 100% účast v nemovitostní společnosti CANTOSA, s.r.o., sídlo Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00, Praha 1, IČ: 04559908.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 pozemek, vše zapsáno na LV 4440, katastrální pracoviště Praha.

**1. Identifikace nemovitosti/pozemku**

Pozemek se nachází v katastrálním území Kunratice, obec Praha na parcelním čísle 2364/5.

Katastrální území: 728314 Kunratice, Okres: CZ0100 Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 4440. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb., pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem druh pozemku orná půda.

**2. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Pozemek není pronajatý. Aktuálně se připravuje pro developerskou činnost.

**3. Stručný popis nemovitosti/pozemku**

Jedná se o rovinatý pozemek, velmi dobře komunikačně přístupný jak pro osobní, tak pro nákladní dopravu. Pozemek je situován souběžně s ulicí Vídeňská, umístěný na okraji městské části Praha 4 – Kunratice, v sousedství čerpací stanice MOL, v docházkové vzdálenosti autobusové zastávky MHD. Pozemek plynule navazuje na zpevněnou obecní komunikaci. Jedná se o stavební pozemek s potenciálem budoucího zastavění a je možno jej napojit na dostupné inženýrské sítě. Pozemek se nachází ve stabilizovaném území mimo záplavová území, a toto umožňuje značnou variabilitu využití.

Dle aktuálního územního plánu hlavního města Prahy se pozemek nachází na funkční ploše typu SV – všeobecně smíšené a částečně na ploše typu ZMK – zeleň městská a krajinná. Hlavní využití SV je umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Hlavní využití ZMK je městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami, je zde možné i přípustné využití s krajinnou zelení, umístění nekrytých veřejně přístupných hřišť, různých drobných vodních ploch, atd., ale i pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím, kdy na tuto plochu lze umístit parkovací a odstavné plochy. Zařazení pozemku dle územního plánu s využitím SV a ZMK umožňuje značnou variabilitu v možném využití.

#### **4. Popis závad nemovitosti/pozemku**

Závady pozemku nebyly zjištěny.

#### **5. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti/pozemku (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno chůze a jízdy.

Zástavní právo smluvní pro Raiffeisenbank a.s. (původně „Equa Bank, a.s.“) a související zápisy

Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva.

#### **6. Technický stav nemovitosti/pozemku**

Pozemek je ve stavu připraveném pro development.

#### **7. Účel nabytí nemovitosti/pozemku**

Společnost pozemek nabyla za účelem dalšího prodeje.

#### **8. Správce nemovitosti**

Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

#### **9. Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků**

Stanovení hodnoty pozemku v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 23.11.2023 Výborem odborníků.

Před nákupem majetkové účasti Fondem byl ke dni 29.12.2020 zpracován znalecký posudek znaleckým ústavem APOGEO Esteem, a.s. a dále znaleckým ústavem AP Appraisal, s.r.o. ke dni 31.12.2020.

#### **10. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil**

**nemovitost** Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

#### **11. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.



#### **D. Nemovitostní společnost – ARE Ruzyně, a.s.**

V listopadu 2023 byl dokoupen do 100% obchodní podíl v nemovitostní společnosti ARE Ruzyně, a.s., sídlo Praha 1, Staré Město, Dlouhá 741/13, IČ: 02410320, a to dle podepsané opční smlouvy při nákupu 1. tranže akcií.

V majetku nemovitostní společnosti jsou pozemky parc. č. 1739/78, jehož součástí je stavba č.p. 888 (Delta A), pozemek parc. č. 1739/80, jehož součástí je stavba č.p. 887 (Delta B) a pozemek parc. č. 1739/79, vše zapsáno na LV 3488, katastrální území Ruzyně.

##### **1. Identifikace nemovitosti/pozemku**

Nemovitosti se nachází na adresách Vlastina 888/34, Žukovského 888/2 a Žukovského 888/2, Praha 6 – Ruzyně, PSČ 161 00. Katastrální území: 729710 Ruzyně, Okres: CZ0100 Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 3488. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb., pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

##### **2. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budovy Delta A a Delta B jsou téměř 100 % pronajaty. Jedná se o polyfunkční objekty, které zahrnují administrativní a obchodní plochy, ordinace a služby.

##### **3. Stručný popis nemovitosti/pozemku**

Stávající objekt DELTA byl projektován v 70. a postaven v 80. letech minulého století jako stavba občanské vybavenosti pro sídliště Dědina. Jeho součástí byly obchody, služby, restaurace, zdravotnické zařízení, společenský sál, učebny a další funkce. Postupem doby a změnou podmínek po r. 1989 se postupně měnilo využití některých jeho částí, V budoucnosti je očekávaný stejný způsob užívání nemovitosti. Budova A má celkem 5 nadzemních podlaží a nachází se směrem k ulici Vlastina. Budova má kaskádovitý charakter výstavby a po jejím obvodu jsou vystavěny zpevněné plochy se separátními vstupy do budovy. Budova B má celkem 5 nadzemních podlaží a nachází se směrem k ulicím Žukovského a Pod Cihelnou. Budova má pravidelný obdélníkový tvar, 4 podlaží jsou nadzemní a 1 podzemní.

##### **4. Popis závad nemovitosti/pozemku**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny.

##### **5. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti/pozemku (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, id.č. FN 247579m, Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská a související zápisy

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, id.č. FN 247579m, Europaplatz 1a, 4020 Linz;

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle č. III. Smlouvy ve prospěch PRE distribuce, a.s.

**6. Technický stav nemovitosti/pozemku**

Budovy jsou ve výborném technickém stavu.

**7. Účel nabytí nemovitosti/pozemku**

Společnost nabyla účast v ARE Ruzyně a.s. za účelem jejího provozování.

**8. Správce nemovitosti**

Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

Budovy spravuje AMADEUS Real Estate a.s. na základě Smlouvy o správě budov.

**9. Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků**

Stanovení hodnoty nemovitostí v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 23.11.2023 Výborem odborníků.

Před nákupem majetkové účasti Fondem byl ke dni 7.11.2022 zpracován znalecký posudek znalcem Ing. Zdeněk Fikr a dále znaleckým ústavem AP Appraisal, s.r.o. také ke dni 7.11.2022.

**10. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2023.

**11. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### (3) Ostatní údaje

**Základní informace o členech výboru odborníků:**

**Od 1.1.2023 do 27.11.2023**

**Ing. Martin Štryncel**, nar. 16. 4. 1962, je absolventem Technické univerzity Mnichov (SRN), fakulty architektury. V Bankovním institutu vysoké školy vystudoval Oceňování nemovitého majetku, dále absolvoval certifikační a recertifikační řízení – odhadce nemovitostí. Byl členem Bavorské komory architektů. Má praxi v architektonických kancelářích a dále v bance na pozici interního bankovního znalce v oboru nemovitostí. Podnikatelská činnost v oboru oceňování nemovitostí v celém rozsahu oprávnění.

Den vzniku funkce: 28. listopad 2020

**Evžen Moravec**, nar. 2. 5. 1948, je absolventem Střední průmyslové škola stavební a nástavbového studia ceny, fakturace, odhady nemovitostí. V roce 1985 jmenován znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti. Od roku 1985 vykonává znaleckou činnost ve výše uvedeném oboru a dále provádí odhadcovskou činnost, odhady pro bankovní účely, oceňování rezidenčních nemovitostí (banky: ČSOB a.s., HB a.s., ČMSS a.s., mBank a.s., LBBW a.s., Raiffeisenbank a.s.).

Den vzniku funkce: 28. listopad 2020

**Ing. Jakub Vandělík**, nar. 25. 10. 1987, je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze, s vedlejší specializací v oboru Oceňování podniku a jeho majetku. Podnikatelská činnost v oboru oceňování: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, obchodní závod. Od roku 2013 pracuje pro společnost NSG Morison znalecká kancelář s.r.o., v současné době na pozici manažera.

Den vzniku funkce: 18. listopad 2021

**Od 28.11.2023 do 31.12.2023**

**Ing. Jakub Vandělík**, nar. 25. 10. 1987, je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze, s vedlejší specializací v oboru Oceňování podniku a jeho majetku. Podnikatelská činnost v oboru oceňování: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, obchodní závod. Od roku 2013 pracuje pro společnost NSG Morison znalecká kancelář s.r.o., v současné době na pozici manažera.

Den vzniku funkce: 18. listopad 2021

**Ing. Simona Servusová**, nar. 19.11.1968, je absolventkou Vysoké školy baňské v Ostravě – obor Ekonomika průmyslu. V roce 2008 složila zkoušku soudního znalce – obor ekonomika. Specializační studium absolvovala v letech 2014-2015 na Institutu oceňování majetku VŠE Praha, oceňování nemovitostí. Při své dlouholeté praxi pracovala pro Komerční banku, Českou spořitelnu, TRINITY BANK. Momentálně pracuje pro znaleckou kancelář CENY+ODHADY ZLÍN, s.r.o., kde připravuje širokou škálu znaleckých posudků z oblasti oceňování nemovitostí a podniků.

Den vzniku funkce: 28. listopad 2023

**Bc. Michal Kapek**, nar. 20. 2. 1977, je absolventem Bankovního institutu vysoké školy – obor Oceňování majetku, dále absolvoval certifikační a recertifikační řízení – odhadce nemovitostí. Praxe v bankách na pozici specialista oceňování nemovitostí - provádění supervizí externě vypracovaných ocenění, zpracování interních ocenění, monitoring trhu a zpracování analýz a trendů na trhu nemovitostí dle segmentů nemovitostí, regionální působnost: ČR. Podnikatelská činnost v oboru oceňování nemovitostí na tržních principech provádí v rámci společnosti REEC, s.r.o.

Den vzniku funkce: 28. listopad 2023

### ***Vývoj peněžních toků:***

Společnost nepředpokládá podstatnou změnu v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech, ani taková změna v rozhodném období nenastala.

### ***Zamýšlený prodej nemovitostí nebo účastí v nemovitostních společnostech v období do 2 let:***

Společnost nemá ve svém záměru prodej nemovitostí nebo účastí v nemovitostních společnostech v době do uplynutí 2 let od jejího pořízení nebo před uplynutím investičního horizontu. Pokud se však naskytne výhodná příležitost k prodeji některé z nemovitostí nebo účastí v nemovitostních společnostech, prodej může být realizován.

### ***Změny investiční strategie:***

Společnost nemá záměr změnit investiční strategii.

### ***Popis nedodržení investičních limitů:***

V rozhodném období nedošlo k nedodržení limitů. Další informace o hospodaření jsou uvedeny v příloze účetní závěrky, která je součástí výroční zprávy.

### ***Další podstatné informace o nemovitostech a účastí společností v majetku fondu***

Pokud někteří nájemci neplatí nájemné v řádných termínech, jsou proti nim uplatňovány sankce dle platných nájemních smluv, případně budou smlouvy vypovězeny a nahrazeny jinými nájemci. Prostory, které nejsou pronajaty, jsou nabízeny k pronájmu. V případě zájmu o koupi bude společnost zvažovat, zda je prodej výhodnější než pronájem (prodejní cena vyšší než čistá současná hodnota budoucích cash flow z provozu).

## **(4) Údaje a doplnění**

**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

**1) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)**

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné skutečnosti, kromě níže uvedeného:

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení výroční zprávy možný dopad konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem a rostoucí inflace na účetní závěrku a výroční zprávu fondu.

Obhospodařovat na základě informací dostupných ke dni vyhotovení výroční zprávy vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na výroční zprávu fondu.

Lze však očekávat, že výše uvedená situace může ovlivňovat i rok 2024 a tím i reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu, přičemž nelze s požadovanou přesností stanovit celkový dopad z důvodu celosvětové krize v energetice a nepředvídatelnému průběhu konfliktu.

Dopady v sektoru energetiky a dopady spojené s válkou byly vyhodnoceny prozatím také jako nevýznamné.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky.

Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Pro řešení případných budoucích problému s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro fond veškeré potřebné služby zajištěny.

Od 1.1.2021 má fond povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Postupy, kterými se od 1.1.2021 fond řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroj: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

**2) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)**

V průběhu roku 2024 bude fond pokračovat ve standardní činnosti dle statutu fondu.

**3) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)**

Investiční společnost jako obhospodařovatel vykonávala v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnosti dle statutu fondu.

**4) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)**

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nenabyl vlastní akcie nebo vlastní podíly

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí

V Praze dne 30.04.2024



Ing. Dušan Friedl

předseda představenstva



Tomáš Jícha

místopředseda představenstva

**Realita nemovitostní OPF**  
IČ: 712 965 06  
ATRIS investiční společnost, a.s.  
Plzeňská 3217/16, 150 00 Praha 5





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

Sídlo: Plzeňská 3217/16, Praha 5 - Smíchov, PSČ 150 00

Identifikační číslo: 8080213431

Předmět podnikání:

výkon činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF)

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2023

Rozhodné období - rok: 2023

**ROZVAHA**


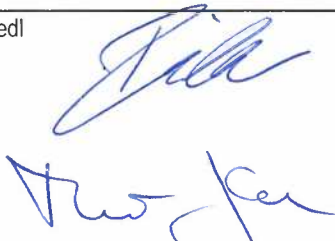
ke dni: 31.12.2023

údaje v tis. Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	1	2 810 355	-2 695	2 807 660	2 320 069
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	2				
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	3				
v tom: a) vydané vládními institucemi	4				
b) ostatní	5				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6	550 836		550 836	370 290
v tom: a) splatné na požádání	7	28 863		28 863	30 251
b) ostatní pohledávky	8	521 973		521 973	340 039
Pohledávky za nebankovními subjekty	9	127 122	-27	127 095	108 178
v tom: a) splatné na požádání	10				
b) ostatní pohledávky	11	127 820		127 820	111 529
bb) ostatní pohledávky - přecenění dle IFRS	11	-698	-27	-725	-3351
Dluhové cenné papíry	12				
v tom: a) vydané vládními institucemi	13				
b) vydané ostatními osobami	14				
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15				
Účasti s podstatným vlivem	16				
z toho: v bankách	17				
Účasti s rozhodujícím vlivem	18	1 011 606		1 011 606	567 786
z toho: v bankách	19				
Dlouhodobý nehmotný majetek	20				
z toho: goodwill	21				
Dlouhodobý hmotný majetek	22	1 108 701		1 108 701	1 261 066
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23				
Ostatní aktiva	24	10 841	-2 668	8 173	11 043
Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25				
Náklady a příjmy příštích období	26	1 249		1 249	1 706



PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	1	2 807 660	2 320 069
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	2	37 077	67 817
v tom: a) splatné na požádání	3		
b) ostatní závazky	4	60 623	107 793
bb) ostatní závazky - přecenění dle IFRS	4	-23 546	-39 976
Závazky vůči nebankovním subjektům	5		
v tom: a) splatné na požádání	6		
b) ostatní závazky	7		
Závazky z dluhových cenných papírů	8		
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	9		
b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	10		
Ostatní pasiva	11	118 603	36 060
Ostatní pasiva - přecenění dle IFRS	11	-973	-1 299
Výnosy a výdaje příštích období	12	7 375	6 404
Rezervy	13		
v tom: a) na důchody a podobné závazky	14		
b) na daně	15		
c) ostatní	16		
Podřízené závazky	17		
Základání kapitál	18		
z toho: a) splacený základní kapitál	19		
Emisní ažio	20	673 583	535 042
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	21		
v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	22		
b) ostatní rezervní fondy	23		
c) ostatní fondy ze zisku	24		
Rezervní fond na nové ocenění	25		
Kapitálové fondy	26	1 363 469	1 208 167
Oceňovací rozdíly	27	307 538	235 913
z toho: a) z majetku a závazků	28	78 615	50 682
aa) z majetku a závazků - přecenění dle IFRS	28	23 816	37 924
b) ze zajišťovacích derivátů	29		
c) z přepočtu účasti	30	205 107	147 307
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	31	231 964	190 898
Zisk nebo ztráta za účetní období	32	69 024	41 067
<b>Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)</b>	-	2 645 578	2 211 087

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
29.04.2024		Ing. Dušan Friedl	
Sestavila: Romana Kuklová		Tomáš Jícha	
			
<b>Realita nemovitostní OPF</b> IČ: 712 965 06 ATRIS investiční společnost, a.s. Plzeňská 3217/16, 150 00 Praha 5			



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS**

 Subjekt: **investiční společnost, a.s.**

Sídlo: Plzeňská 3217/16, Praha 5 - Smíchov, PSČ 150 00

Identifikační číslo: 8080213431

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

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2023



Rozhodné období - rok: 2023

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

ke dni: 31.12.2023

údaje v tis. Kč

	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	31 620	30 400
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
Náklady na úroky a podobné náklady	3	5 094	5 510
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4		
Výnosy z akcií a podílů	5		
v tom: a) výnosy z účasti s podstatným vlivem	6		
b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	7		
c) ostatní výnosy z akcií a podílů	8		
Výnosy z poplatků a provizí	9	181	146
Náklady na poplatky a provize	10	35 267	52 267
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	-336	504
Ostatní provozní výnosy	12	286 821	137 711
Ostatní provozní náklady	13	186 415	42 675
Ostatní provozní náklady - ZISK/ZTRÁTA z finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do OCI	13	-3 594	8 298
Správní náklady	14	20 933	16 209
v tom: a) náklady na zaměstnance	15		
z toho: aa) mzdy a platy	16		
ab) sociální a zdravotní pojištění	17		
b) ostatní správní náklady	18	20 933	16 209
Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	19		
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	20		
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	21		
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	22	41	165
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám - ZISK/ZTRÁTA z finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do	22		8
Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	23		
Ztráty z převodu účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použ. opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24		
Rozpuštění ostatních rezerv	25		
Tvorba a použití ostatních rezerv	26		
Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	27		
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	74 130	43 629
Mimořádné výnosy	29		
Mimořádné náklady	30		
Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	31		
Daň z příjmu, včetně odložené daně	32	5 106	2 562
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	69 024	41 067

Sestaveno dne:	29.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavila: Romana Kuklová	<b>Realita nemovitostní OPF</b> IČ: 712 965 06 ATRIS investiční společnost, a.s. Plzeňská 3217/16, 150 00 Praha 5	Ing. Dušan Friedl  Tomáš Jicha 



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

Sídlo: Plzeňská 3217/16, Praha 5 - Smíchov, PSČ 150 00

Identifikační číslo: 8080213431

Předmět podnikání:

výkon činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF)

Okamžik sestavení účetní závěrky:

31. prosinec 2023

**SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV**

ke dni: 31.12.2023

údaje v tis. Kč

	č.ř.	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Poskytnuté přísliby a záruky	1		
Poskytnuté zástavy	2		
Pohledávky ze spotových operací	3		
Pohledávky z pevných termínových operací	4		
Pohledávky z opcí	5		
Odepsané pohledávky	6		
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	7		
Hodnoty předané k obhospodařování	8	2 807 660	2 320 069
Přijaté přísliby a záruky	9		
Přijaté zástavy a zajištění	10		
Závazky ze spotových operací	11		
Závazky z pevných termínových operací	12		
Závazky z opcí	13		
Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	14		
Hodnoty převzaté k obhospodařování	15		

Sestaveno dne:

29.04.2024

Sestavila: Romana Kuklová

**Realita nemovitostní OPF**

IČ: 712 965 06

ATRIS investiční společnost, a.s.  
Plzeňská 3217/16, 150 00 Praha 5

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. Dušan Friedl



Tomáš Jícha







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

Sídlo: Plzeňská 3217/16, Praha 5 - Smíchov, PSČ 150 00

Identifikační číslo: 8080213431

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

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2023




Rozhodné období - rok: 2023

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2023

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2022	0	0	535 042	0	1 208 167	235 913	231 965	2 211 087
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						71 625		71 625
Čistý zisk/ztráta za účetní období							69 024	69 024
Dividendy								0
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise / odkupy PL			138 541		155 302			293 843
Snížení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny								0
Zaokrouhlení							-1	-1
Zůstatek k 31.12.2023	0	0	673 583	0	1 363 469	307 538	300 988	2 645 578

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
29.04.2024	Ing. Dušan Friedl
Sestavila: Romana Kuklová	Tomáš Jicha
	 
	<b>Realita nemovitostní OPF</b> IČ: 712 965 06 ATRIS investiční společnost, a.s. Plzeňská 3217/16, 150 00 Praha 5



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2023**

---

**1. OBECNÉ INFORMACE**

**(a) Popis fondu**

Realita otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s. (dále jen „fond“) je speciální fond kolektivního investování dle § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“), ve znění pozdějších předpisů. Fond byl zřízen ATRIS investiční společnost, a.s. (dále jen „společnost“) se sídlem Praha 5, Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00. Fond není samostatnou právnickou osobou. Povolení na vytvoření Realita otevřeného podílového fondu, ATRIS investiční společnost, a.s. nabylo právní moci 27. dubna 2009 a bylo vydáno Českou národní bankou. Od tohoto data účtuje dle účetní osnovy pro banky a investiční společnosti a v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech cenných papírů, derivátů, majetkových účastí a poskytnutých úvěrů – obecně majetku jako investiční příležitost - na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věčné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách. Od 1.1.2021 nabyla v platnost změna ve vyhlášce 501/2022 Sb. ve vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky, kdy je postupováno dle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

Společnost je investiční společností ve smyslu platných zákonů a vystupuje jako právnická osoba, která shromažďuje peněžní prostředky právnických a fyzických osob jako investorů za účelem jejich použití na společné investování na základě určené investiční strategie na principu rozložení rizika ve prospěch těchto investorů (kolektivní investování).

Základním dokumentem fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi podílňiky fondu a společností. Peněžní prostředky ve fondu jsou shromažďovány vydáváním podílových listů fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány společností. Investičním cílem fondu je zhodnocení vložených prostředků podílňiků na základě příjmů založených na provozu, pronájmu a prodeji nemovitostí, nemovitostních společností a pohledávek. Za účelem dosažení investičního cíle bude fond kupovat především nemovitosti a podíly na nemovitostních společnostech. Vedle toho bude pořízovat do portfolia i jiná doplňková aktiva, vymezená statutem fondu. Zisky generované fondem budou reinvestovány.

Depozitářem fondu je na základě uzavřené smlouvy Československá obchodní banka, a.s.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby společnost prováděla odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Vydávání podílových listů fondu podílňikům bylo zahájeno v 6/2009. Podílové listy jsou vydávány v listinné podobě v nominální hodnotě 1 Kč.

Fond nemá žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s činností fondu provádí dodavatelským způsobem investiční společnost ATRIS investiční společnost, a.s.

**(b) Právní poměry**

Ke dni sestavení účetní závěrky jsou veškeré právní poměry společnosti v souladu se Zákonem, o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění a dalšími zákony platnými v ČR a přímo použitelnými právními předpisy EU.

**(c) Východiska 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

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2023**

---

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**

Fond:	Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.
Sídlo fondu:	Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČ	8080213431

#### **Orgány investiční společnosti obhospodařující majetek fondu k datu 31. 12. 2022:**

Představenstvo:

předseda představenstva:	<b>Ing. Dušan Friedl</b> (od 9.8.2022)
místopředseda představenstva:	<b>Ing. Tomáš Jícha</b> (od 9.8.2022)
člen představenstva:	<b>Ing. Roman Kolev</b> (od 31.10.2023)

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady:	<b>Martin Klán</b> (od 23.10.2023)
člen dozorčí rady:	<b>Václav Klán</b> (od 9.8.2022)
člen dozorčí rady:	<b>PhDr. Petr Peřina, MBA</b> (od 9.8.2022)
člen dozorčí rady:	<b>prof. PaedDr. Pavel Kolář, Ph.D.</b> (od 9.8.2022)

**Podílové listy vydané k 31.12.2023 – 1 363 469 451 ks o jmenovité hodnotě 1 Kč (minulé účetní období 1 208 167 151 ks o jmenovité hodnotě 1 Kč).**

### **2.2 Předmět činnosti FONDU**

Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s. vznikl jako speciální fond nemovitostí dle §53 zákona 189/2004, zákona o kolektivním investování (tedy § 94 odst. 2 a § 100 odst. 2 Zákona) a vykonává činnost na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 27. dubna 2009, které nabylo právní moci dne 27. dubna 2009.

## **2.3 Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku v investiční společnosti**

V roce 2023 byly provedeny tyto změny a dodatky v obchodním rejstříku investiční společnosti:

Změna názvu obchodní společnosti k 15. 5. 2023  
Tesla Investiční společnost, a.s. – vymazáno 15.5. 2023  
ATRIS Investiční společnost, a.s. – zapsáno 15.5. 2023

Změna sídla společnosti k 19. září 2023  
Konviktská 291/24, Staré město, 100 00 Praha 1 – vymazáno 19. 9. 2023  
Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00 Praha 5 – zapsáno 19. 9. 2023

Změna člena představenstva  
Ing. Jan Drápal – vymazáno 6. 12. 2023  
Ing. Roman Kolev – zapsáno 6. 12. 2023

Změna předsedy dozorčí rady  
Ing. Roman Kolev – vymazáno 6. 12. 2023  
Martin Klán – zapsáno 6. 12. 2023

Změna člena dozorčí rady  
Martin Klán 6.12.2023 – vymazáno 6.12.2023 člen, zapsáno 6.12.2023 předseda

## **2.4 Organizační struktura FONDU a její zásadní změny v uplynulém účetním období**

V průběhu účetního období 2023 fond neměnil svoji organizační strukturu. Fond, jako fond bez právní subjektivity, je plně obhospodařován investiční společností, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky. Organizační strukturu principu obhospodařování lze tedy naznačit následujícím způsobem:



## **2.5 Údaje o investiční společnosti, která obhospodařuje v rozhodném období investiční FOND a depozitáři**

V rozhodném období obhospodařovala Realita otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s. tato investiční společnost:

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

Depozitářem fondu je **Československá obchodní banka, a.s.**  
Praha 5, Radlická 333/150, 150 57, IČ: 00001350

### **3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY**

Pro zpracování účetní závěrky za rok 2023 použil fond 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, podle zprávy došlé od banky.

#### **3.2 Finanční aktiva (metody účinné od 1.1.2021)**

Společnost od 1.1.2021 v souladu s českými účetními předpisy oceňuje finanční nástroje dle mezinárodních účetních standardů.

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 pohledávky 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



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2023**

---

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 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 rozdíly“.

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 vykazována 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.

### **3.2.2 Nemovité věci a účasti v nemovitostních společnostech**

Pro nemovité věci a účasti v nemovitostních společnostech Společnost používá následující modely přecenění:

- Model oceňování pořizovacími náklady
- Model ocenění reálnou hodnotu (fair value)
  - Cen na aktivním trhu,
  - Z odhadů provedených účetní jednotkou.

Při výběru jednoho z výše uvedených modelů je tento model následně využíván pro všechny nemovité věci a účasti v nemovitostních společnostech.

Při přecenění reálné hodnoty u nemovitých věcí a účastech v nemovitostních společnostech je rozdíl z přecenění vykazován následovně:

- Dopad přecenění na reálnou hodnotu směrem nahoru je zachycen kapitálově prostřednictvím fondu z přecenění (OCI). Následné eventuální snižování ocenění daného aktiva je zachyceno na vrub fondu z přecenění (OCI), až do jeho vyčerpání.
- Snižování hodnoty při přecenění na reálnou hodnotu je zachyceno na vrub výsledku hospodaření – do nákladů. Následné eventuální zvyšování hodnoty dané nemovité věci případně účasti v nemovitostních společnostech je zachyceno do výnosů, až do dosažení původní pořizovací ceny. Nad hranici pořizovací ceny by byl při dalším přecenění výsledek přecenění zachycen kapitálově – prostřednictvím fondu z přecenění (OCI).

V případě, že by došlo k odložení platby vzniklého závazku, je tento závazek diskontován a investice do nemovité věci a účast v nemovitostních společnostech je oceněna hodnotou, která by byla uhrazena při hotovostní platbě. Diskont závazku je blíže popsán v rámci finančních závazků této přílohy k účetní závěrce.

Ocenění nemovitých věcí pro účely určení aktuální hodnoty podílového listu zajišťuje Společnost následujícím způsobem.

Reálnou hodnotu nemovitých věcí v majetku fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti, v níž má fond účast, určuje výbor odborníků. Výbor odborníků při tom vychází z pořizovací ceny nebo z posledního posudku znalce nebo člena výboru odborníků.

V případě, že výbor odborníků nebo depozitář doporučí Společnosti, aby zajistila nové ocenění nemovité věci nezávislým znalcem, nebo Česká národní banka uloží zajistit takové ocenění, Oddělení účetnictví a administrace portfolia, Back office zajistí provedení ocenění znalcem bez zbytečného odkladu, resp. ve lhůtě stanovené v doporučení. Posudek zakládající nové ocenění v takovém případě zejména reaguje na důvody, proč bylo nové ocenění doporučeno, a zejména v nejvyšší možné míře reflektuje aktuální stav oceňované nemovité věci.

O změně účelu, pro jaký je nemovitá věc fondem vlastněna, může rozhodnout představenstvo Společnosti na základě podnětu vedoucího Oddělení portfolio management, analýza a správa aktiv. V takovém případě Společnost aktualizuje ocenění nemovité věci s tím, že nové ocenění bude Společností zajištěno nejpozději do 3 měsíců od rozhodnutí představenstva Společnosti o změně účelu.

Pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu Společnost vychází z posledního ocenění, provedeného v rámci pravidelného nebo mimořádného zasedání výboru odborníků. Dojde-li v období mezi jednotlivými zasedáními výboru odborníků k výrazným změnám na trhu nemovitostí, významným změnám týkajícím se posuzovaných nemovitostí nebo k dalším obdobným okolnostem, které mohou mít významný vliv na reálnou hodnotu nemovitostí, svolá Společnost bez zbytečného odkladu mimořádné zasedání výboru odborníků. Výbor odborníků v rámci mimořádného zasedání provede nové ocenění, reflektující reálnou hodnotu nemovitostí. Toto ocenění bude následně Společností využíváno pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu, a to do dalšího řádného nebo mimořádného zasedání výboru odborníků.

### **3.2.3. Ocenění reálnou hodnotou dle IFRS 13**

Finanční nástroje fondu 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 techniky jsou maximálně využity relevantní pozorovatelné vstupy a minimálně využity nepozorovatelné vstupy. Tyto vstupy jsou konzistentní se vstupem, které fond používá jako účastník trhu při stanovování ceny aktiva nebo závazku.

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

Reálnou hodnotu fond určuje buď pro jednotlivé aktivum či závazek, nebo pro skupinu aktiv, skupinu závazků nebo skupinu aktiv a závazků. Při oceňování reálné hodnoty fond 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 fondem 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 využívané fondem pro stanovení reálné hodnoty dle IFRS 13

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

Tři nejčastěji používané oceňovací techniky, které fond 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 úrovní:

- Nejvyšší priorita je při ocenění dávana 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 priorita při ocenění je přiřazena nepozorovatelným vstupům. Jedná se o vstupy třetí úrovně.

Obecné principy oceňování ve fondu:

Investiční strategie fondu je dána statutem fondu. Statut určuje investiční strategii a aktiva, do kterých fond může investovat. Statut fondu 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 fondu 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 fondu 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 fondu se oceňují ve lhůtách uvedených ve statutu fondu. Metodika a pravidla pro oceňování finančních nástrojů účetní jednotky jsou zveřejněna na webových stránkách [www.atrisinvest.cz](http://www.atrisinvest.cz).

### **3.3 Finanční aktiva (metody účinné do 31.12.2020)**

Majetek a závazky z fondu se oceňují reálnou hodnotou s přihlédnutím k rizikovosti dané položky. Reálná hodnota účasti v majetku fondu je stanovována minimálně jedenkrát ročně, a to ke dni 31. 12. každého kalendářního roku. Reálná hodnota půjček poskytnutých fondem je stanovována ve výši jistiny s přihlédnutím k rizikovosti dané půjčky.

- Fond je nezajištěným speciálním fondem. Investiční činnost je zaměřena na následující aktiva:
- Nemovitostní společnosti
- Nemovitosti
- Doplnkový likvidní majetek a cenné papíry

#### **3.3.1 Dlouhodobé pohledávky poskytnuté spřízněným osobám**

Fond při poskytování úvěrů z majetku vychází ze statutu, Zákona a nařízení vlády č. 243/2013 Sb. Fond může ze svého majetku poskytnout úvěr pouze nemovitostní společnosti, ve které má účast. Úvěr musí být zajištěn a v případě pozbytí účasti v nemovitostní společnosti musí být úvěr splatný do šesti (6) měsíců ode dne pozbytí účasti. Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku Fondu jedné nemovitostní společnosti nesmí překročit 50 % hodnoty všech nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti včetně hodnoty nabývaných nemovitostí.

Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku fondu nemovitostním společností nesmí překročit 55 % hodnoty majetku fondu.

### **3.3.2 Nemovité věci a účasti v nemovitostních společnostech**

#### **Nemovité věci**

Rozhodující, zda se jedná o investiční aktiva, je pouze hledisko, zda společnost takový majetek používá pro svoji potřebu (tedy tzv. neprovozní nebo provozně nepotřebný majetek). Majetek používaný společností pro vlastní potřebu není považován za investiční příležitost a není oceňován podle následujících pravidel. Z majetku, označeného a zaúčtovaného jako investiční příležitost (v dalším textu pouze „Investice“) společnost nerealizuje odpisy, protože dochází k ocenění na tzv. reálnou hodnotu.

#### **Počáteční ocenění**

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

#### **Následné oceňování**

Následné oceňování je prováděno v souladu se statutem k datu dvakrát ročně nebo kdykoli, když se společnost dozví o významné změně hodnoty (například u nemovitostí by takou událostí byl požár, povodeň apod.) a promítá se proti vlastnímu kapitálu jako oceňovací rozdíl.

Oceňování Investic je prováděno v souladu s příslušnými ustanoveními příslušných předpisů a dále v souladu se statutem, který stanoví pro konkrétní případy, jak bude ocenění provedeno.

Účtování oceňovacích rozdílů je řešeno §68a) vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.

V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Oceňování Investic je prováděno v souladu s příslušnými ustanoveními vyhlášky č. 244/2013 Sb., a dále v souladu se statutem, který stanoví pro konkrétní případy, kdo (znalec, odhadce nebo jiným způsobem) ocenění provede.

Veškeré investice vložené do fondu jako majetek jako investiční příležitost jsou nemovitosti ve formě budov a pozemků, které fond pronajímá.

#### **Účasti v nemovitostních společnostech**

Nemovitostní společnost, kde má Fond účast s rozhodujícím vlivem je taková společnost, ve které Fond vlastní podíl na rozhodování vyšší jak 50 %.

Tyto účasti jsou oceňovány v souladu s platnými právními předpisy na reálnou hodnotu a dle stanovení postupu výpočtu dle Výboru odborníků. Rozdíly z přecenění jsou vedeny ve fondovém kapitálu do okamžiku případného prodeje. Potenciální zisky z dividend jsou zachyceny přímo do výnosů Fondu.

#### **Oceňování**

Pro stanovení hodnoty nemovitostí v majetku nemovitostních společností vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny (včetně souvisejících vedlejších výdajů na pořízení) nebo posledního posudku znalce nebo člena Výboru odborníků. Dále z vychází z prověrek, které jsou při nákupu pořizovány (právní, daňová, technická dokumentace).

Reálná hodnota účastí v nemovitostních společnostech je Výborem odborníků stanovována minimálně dvakrát ročně.

Pro zachycení oceňování na reálnou hodnotu do majetku fondu se vychází ze vzorce, který určil Výbor odborníků.

Hodnotu nemovitostní společnosti stanovujeme jako hodnotu jejího vlastního kapitálu s připočtením rozdílu hodnoty nemovitostí a pozemků v nemovitostní společnosti stanovené tímto rozhodnutím výborem odborníků a hodnoty těchto nemovitostí a pozemků zachycené v účetnictví nemovitostní společnosti. Hodnota účasti v nemovitostní společnosti se rovná podílu v nemovitostní společnosti vlastněné fondem. Rozdíl z vypočtené hodnoty účasti a hodnoty účasti vlastněné fondem bude evidován jako oceňovací rozdíl. Pro stanovení aktuální hodnoty do kurzu podílového listu se bude vycházet z posledních známých dat z účetnictví nemovitostní společnosti.

Tento postup výpočtu bude používán do příštího rozhodnutí výboru odborníků.

Do doby stanovení hodnoty nemovitostí ve vlastnictví nemovitostní společnosti výborem odborníků se pro ocenění účasti v nemovitostní společnosti ve fondu použije pořizovací cena při nákupu a případné související výdaje.

### **3.4 Ocenění nájmu dle IFRS 16**

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

Fond 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 fond 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 fond 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.

Fond 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 změnily 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 měr; 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 fondu 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 fond 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 fond za všechny leasingy (s výjimkou krátkodobých leasingů a leasingů aktiv s nízkou hodnotou):

Vyazuje 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, vyazuje 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.

O nájemném dle IFRS 16 není ve fondu vykazováno z důvodu toho, že veškeré smluvní vztahy dle IFRS 16 jsou vykazovány v ATRIS investiční společnosti, a.s., která tyto smluvní vztahy v podobě nájemného kancelářského prostor spravuje.

### **3.5 Dlouhodobý nehmotný majetek**

Veškerý majetek fondu spravuje ATRIS investiční společnost, a.s., a jeho zachycení se řídí postupy a metodami stanovenými touto společností. Fond nemá v účetnictví evidovaný žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

### **3.6 Dlouhodobý hmotný majetek**

Veškerý majetek fondu spravuje ATRIS investiční společnost, a.s., a jeho zachycení se řídí postupy a metodami stanovenými touto společností. Fond nemá v účetnictví evidovaný žádný dlouhodobý hmotný majetek (majetek pro provozní činnost).

### **3.7 Pohledávky**

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2023**

---

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 %

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.

Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu s vyhláškou 244/2013 Sb. a nařízením 231/2013/EU v aktuálním znění.

### **3.8 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.

### **3.9 Bankovní úvěry**

Bankovní úvěry jsou od 1. 1. 2021 oceňovány způsobem dle mezinárodních účetních standardů, přesněji standardem IFRS 9. V případě cizoměnových závazků je nominální hodnota v cizí měně přepočtena kurzem (fixingem) České národní banky platným pro daný den.

Bankovní úvěry jsou dle tohoto standardu oceňovány na reálnou hodnotu. Standard rozlišuje bankovní úvěry se splatností do roka a nad 1 rok. Reálná hodnota bankovních úvěrů se splatností nad 1 rok je zohledněna o reálnou úrokovou míru a časové hledisko bankovních úvěrů.

Pro výpočet reálné hodnoty je použita takzvaná tržní úroková míra, která je stanovena dle aktuálních úrokových sazeb České národní banky pro jednotlivé skupiny přijatých závazků v podobě bankovních úvěrů. Pro přesné stanovení tržní úrokové míry jsou úrokové sazby zveřejněné Českou národní bankou navýšeny o takzvanou přírážku. Přírážka je vypočtena jako rozdíl mezi nominální úrokovou sazbou zveřejněnou ve smlouvě o přijatém závazku v podobě bankovního úvěru a úrokovou sazbou zveřejněnou Českou národní bankou pro období, ve kterém byla tato smlouva uzavřena. V případě, že by příslušné smlouvy zakládající bankovní úvěry nestanovily úrokovou míru nebo vůbec neexistovaly, vychází se poté z průměrné hodnoty ostatních úrokových sazeb úvěrů podobného charakteru za sledované účetní období.

V případě, že je s bankovními úvěry spojena povinnost platby úroků, jedná se především o úvěry, a jsou tyto úroky účtovány do nákladů musí být dle standardu IFRS 9 přeceněny podle efektivní úrokové míry na efektivní úrokový náklad.

Účetní jednotka čerpala bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, hodnota k 31.12.2023 je 37 077 tis. Kč (2022 67 817 tis. Kč), celková hodnota příslušných zatížených aktiv je 1 108 508 tis. Kč (2022 1 261 066 tis.



Kč) a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 0 tis. Kč (2022 0 tis. Kč).

### **3.10. Kauce k pronájmům nebytových prostor**

Společnost ve svém portfoliu finančních závazků také eviduje přijaté kauce k nájmu se splatností delší než 1 rok. Tyto kauce jsou oceněny stejně jako přijaté úvěry s tím rozdílem, že tržní úrokové sazby vyhlášené Českou národní bankou nejsou navýšeny o takzvanou přírůžku.

Tyto přijaté kauce k pronájmům nebytových prostor nemovitostí v majetku jsou ve Společnosti vykazovány jako dlouhodobý závazek. Doba splatnosti závazku je stanovena dle doby pronájmu dle příslušné nájemní smlouvy. V případě, že je pronájem nebytových prostor na dobu neurčitou, je doba splatnosti stanovena ve výši 10 let dle interpretace I16 Národní účetní rady. Společnost a fond si pro samostatně vykazované přijaté kauce stanovili hranici 100 tisíc Kč. Kauce, které překročí tuto hranici, jsou vykazovány samostatně a je na ně aplikován standard IFRS 9. Ostatní kauce, které nesplňují hranici 100 tisíc Kč, jsou vykazovány společně, kdy celková hodnota těchto kaucí je přeceněna standardem IFRS 9. Pro kauce nesplňující hranici 100 tisíc Kč je pro dobu splatnosti použita střední hodnota doby pronájmu ve výši 5 let.

### **3.11 Operace v cizí měně**

V okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku fond používá pro přepočet majetku a závazků v cizí měně na Kč denní kursy ČNB. Realizované kursové 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 kursové rozdíly se rovněž účtují na vrub příslušných účtů finančních nákladů nebo ve prospěch finančních výnosů.

### **3.12 Finanční leasing**

Finanční leasing nebyl ve fondu ve sledovaném období použit.

### **3.13 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.

### **3.14 Daň z příjmu a odložená daň**

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.

Zálohy na daň z příjmů právnických osob a samotná vypočtená daň za účetní období jsou zachyceny v rozvaze kompenzovaně, a to dle toho, zda je vyšší záloha (aktiva) nebo daňová povinnost (pasiva).

Fond v roce 2023 účtoval o odložené dani a o její změně, a sice o odloženém daňovém závazku z titulu, změnu pak z titulu nákupu a prodeje části majetku jako investiční příležitost.

### **3.15 Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky. Dále i nákladů a výnosů v daném účetním období. Odhady jsou použité dle dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky a z tohoto důvodu je možná odchylka od skutečných výsledků.

### **3.16 Prostředky investované do fondu**

Díky prodeji podílových listů a tím získaných finančních prostředků dochází k vykazování do vlastního kapitálu Fondu, přestože má majitel podílových listů právo na zpětný odkup podílových listů. Vklady podílníků jsou vykazovány jako zvýšení Kapitálových fondů. Případné odkupy jsou prováděny za cenu rovnající se výši podílu na vlastním kapitálu Fondu.

### **3.17 Vlastní kapitál fondu**

Při prodeji podílového listu je cena vypočítána jako podíl vlastního kapitálu Fondu a příslušného počtu podílových listů. Tyto podílové listy jsou pak prodány podílníkům na základě měsíčně stanovené prodejní ceny.

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech podílových listů a jejich aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu.

### **3.18 Podstatné změny způsobu oceňování, postupů účtování a odepisování oproti předcházejícímu období**

Fond nezměnil podstatně způsob oceňování oproti účetní závěrce k 31.12.2022.

### **3.19 Změna účetních metod**

Od 1. 1. 2018 vstoupila do platnosti vyhláška č. 442/2017 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2002 Sb., čehož důsledkem Společnost od 1. 1. 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Od 1. 1. 2018 rovněž retrospektivně vstoupil do platnosti nový Standard IFRS 9, který nahradil účetní Standard IAS 39 v oblasti klasifikace a oceňování finančních aktiv, znehodnocení a zajišťovacího účetnictví. Nové účetní politiky související s touto změnou jsou popsány v kapitole 3.2 této přílohy k účetní závěrce.

V roce 2021 došlo k prvotní implementaci mezinárodních účetních standardů, které rok 2021 významně ovlivnily hodnoty ve výkazech společnosti.

### **3.20 Následné události**

Události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V situaci, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky nastala významná událost, která by zohledňovala podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

## **4. ŘÍZENÍ RIZIK**

### **4.1 TRŽNÍ RIZIKO**

Fond je vystaven tržním rizikům, a to zejména rizikům spojeným s možností selhání společnosti, ve které má fond účast nebo společnosti, které fond poskytl půjčku.

Tržní riziko fondu je uvedeno ve statutu fondu v článku 7, rizikový profil.

Hlavním investičním cílem fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených podílníky fondu.

### **4.2 RIZIKO LIKVIDITY**

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit fondu a řízení jeho pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika a vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2023, nebylo riziko likvidity vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření pro jeho omezení.

Dle pohotovostního plánu řízení likvidity se fond nachází v roce 2023 v režimu „sledování s výstrahou I. stupně“ a pokračuje v naplňování přijatých opatření dle pohotovostního plánu (stejně jako v roce 2022).

### **4.3 ÚROKOVÉ RIZIKO**

Úrokové riziko vzniká ze způsobu financování aktivit fondu a řízení jeho pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2023, nebylo úrokové riziko vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření.

### **4.4 MĚNOVÉ RIZIKO**

Měnové riziko vzniká z kolísání měnových kurzů v případě aktiv a pasiv denominovaných v cizí měně.

Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2023, nebylo měnové riziko vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření.

### **4.5. ÚVĚROVÉ RIZIKO**

Za úvěrové riziko je považováno riziko vyplývající ze selhání protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle smluvních podmínek.

Společnost sleduje úvěrové riziko celkově za všechny rozvahové a podrozvahové pozice.

Základní postupy pro omezení rizika:

Kategorizace pohledávek vychází z vnitřního předpisu a z obecně platných právních předpisů, kterými se stanoví pravidla pro kategorizaci pohledávek a tvorbu opravných položek Společnosti. Tvorba rezerv a opravných položek k pohledávkám vychází z vnitřního předpisu, který přiměřeně navazuje na zákon.

Společnost se zároveň připravila na novou legislativu – tzv. IFRS9, která mění postupy pro tvorbu opravných

položek zejména zavedením pravděpodobnosti selhání (PD) a ztráty z úvěru v případě selhání (LGD).

Změněné postupy Společnost začala používat od 1.1.2021.

## **5. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM**

Fond má účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 100% k 31.12.2023 ve společnostech:

- Nemovitostní alfa, s.r.o. (stejně tak v minulém účetním období)
- Solum Consulting, s.r.o. (stejně tak v minulém účetním období)
- AMULET Country s.r.o. (stejně tak v minulém účetním období)
- CANTOSA s.r.o. (stejně tak v minulém účetním období)
- ARE Ruzyně, a.s. (účast od roku 2022, resp. 100% účast od roku 2023)

Bližší informace k účastem v nemovitostních společnostech jsou popsány v kapitole 7.4

Účasti s podstatným ani jiným, než výše uvedeným vlivem fond nevlastní.

## **6. OBORY ČINNOSTI A ZEMĚPISNÉ OBLASTI, VE KTERÝCH ÚČETNÍ JEDNOTKA PŮSOBÍ**

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků investorů - podílníků, a to na území České republiky.

## **7. VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**

### **7.1 Pohledávky za bankami**

Pohledávky za bankami představují zůstatek na běžných účtech a termínovaných vkladech, jsou splatné na požádání

tis. Kč	2023	2022
Běžné účty	28 836	30 251
Termínované vklady, vkladové účty s výpovědní dobou	521 973	340 039
<b>Celkem</b>	<b>550 836</b>	<b>370 290</b>

Veškeré Pohledávky za bankami a družstevními záložnami jsou zařazeny v Stage 1. Opravná položka k těmto aktivům nebyla k datu účetní závěrky z důvodu nevýznamnosti vykázána.

## 7.2 Pohledávky za nebankovními subjekty – poskytnuté půjčky

Pohledávky za nebankovními subjekty představují zůstatky poskytnutých půjček a zápůjček Fondem nemovitostním společností

tis. Kč	2023	2022
Poskytnutá zápůjčka Solum Consulting, s.r.o.	47 875	45 740
Opravná položka dle IFRS 9	- 12	- 9
Poskytnutá zápůjčka AMULET Country, s.r.o.	31 186	30 924
Opravná položka dle IFRS 9	-7	- 6
		31 514
Poskytnutá zápůjčka CANTOSA s.r.o.	48 060	-
Opravná položka dle IFRS 9	- 8	7
<b>Celkem</b>	<b>127 095</b>	<b>108 156</b>

Dle klasifikace

	Údaje v tis. Kč			
	31.12.2023			31.12.2022
	Brutto	Opravná položka	Netto	Netto
Stage 1	127 122	27	127 095	108 156
Stage 2	0	0	0	0
Stage 3	0	0	0	0
<b>Celkem pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>127 122</b>	<b>27</b>	<b>127 095</b>	<b>108 156</b>

Dlouhodobé pohledávky za Solum Consulting, Amulet Country a Cantosa spadají do Stage 1 dle dotazníku, který Společnost tvoří ke každé dlouhodobé pohledávce samostatně.

Z důvodu dodatku smlouvy ke smlouvě k pohledávce vůči Cantosa s.r.o., který v roce 2022 prodloužil splatnost pohledávky o jeden rok, došlo k překategorizaci pohledávky z krátkodobé na dlouhodobou dle vnitřních účetních směrnic Společnosti a mezinárodního účetního standardu IFRS 9. Z důvodu toho, byla k pohledávce vytvořena opravná položka dle výše uvedeného mezinárodního standardu. K datu 31.12.2021 byla pohledávka vedena jako krátkodobá a dle IFRS 9 nebylo potřeba k této pohledávce tvořit opravnou položku.

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou zajištěny podíly Společnosti ve výše uvedených nemovitostních společnostech.

Změny reálné hodnoty pohledávek za nebankovními subjekty jsou vykázány níže v oddílu 7.13. Oceňovací rozdíly.

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Príloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2023**

### 7.3 Dluhové cenné papíry

Fond k 31.12.2023 nevlastní žádné dluhopisy.  
Dluhopisy jsou oceňovány tržní hodnotou dle platných předpisů.

<u>Druh cenného papíru</u>	<u>Cena pořízení</u>	<u>Tržní cena s AUV</u>	<u>Cena pořízení</u>	<u>Tržní cena s AUV</u>
	<u>31. prosince 2023</u>	<u>31. prosince 2023</u>	<u>31. prosince 2022</u>	<u>31. prosince 2022</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou				
- tuzemské	0	0	0	0

### 7.4 Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Fond má účast s rozhodujícím vlivem ve výši 100 % v pěti společnostech, které působí v České republice.

<b>2022</b>								
<u>Název společnosti</u>	<u>Sídlo společnosti</u>	<u>Předmět podnikání</u>	<u>Podíl vlastněný Fondem</u>	<u>ZK</u>	<u>Ostatní složky VK</u>	<u>Příplatek mimo ZK</u>	<u>Datum koupě</u>	<u>Reálná hodnota 2022</u>
Nemovitostní alfa, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	10	0	0	21.6.2016	4
Solum Consulting, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	200	12 231	5 974	8.8.2017	108 659
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	400	109 922	0	8.11.2017	206 285
CANTOSA, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	0	-40 083	0	30.3.2021	41 217
ARE Ruzyně a.s.	Dlouhá 741/13, Staré Město, 110 00 Praha 1	Pronájem nemovitostí	36,40%	116 480	983	0	22.11.2022	211 621
<b>CELKEM</b>				<b>117 090</b>	<b>83 047</b>	<b>5 974</b>		<b>567 786</b>

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2023**

2023								
Název společnosti	Sídlo společnosti	Předmět podnikání	Podíl vlastněný Fondem	ZK	Ostatní složky VK	Příplatek mimo ZK	Datum koupě	Reálná hodnota 2023
Nemovitostní alfa, s.r.o.	Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00 Praha 5	Pronájem nemovitostí	100%	10	0	0	21.6.2016	9
Solum Consulting, s.r.o.	Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00 Praha	Pronájem nemovitostí	100%	200	16 134	5 974	8.8.2017	127 198
AMULET Country, s.r.o.	Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00	Pronájem nemovitostí	100%	400	117 982	0	8.11.2017	222 538
CANTOSA, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	0	-44 743	0	30.3.2021	36 557
ARE Ruzyně a.s.	Dlouhá 741/13, Staré Město, 110 00 Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	320 000	16 807	0	22.11.2022	625 305
<b>CELKEM</b>				<b>320 610</b>	<b>106 180</b>	<b>5 974</b>		<b>1 011 606</b>

Reálnou hodnotu v majetku nemovitostní společnosti, v níž má fond účast, určuje výbor odborníků. Výbor odborníků při tom vychází z pořizovací ceny nebo z posledního posudku znalce nebo člena výboru odborníků.

Při oceňování účastí v nemovitostních společnostech vychází Společnost z porovnávací metody a z výnosové metody. Z výsledků ocenění za použití obou metod zvolí Společnost ten, který odpovídá reálné hodnotě v souladu s účelem držení oceňované nemovité věci. Ocenění nesmí být ke dni nabytí nebo pozbytí vlastnictví fondu k nemovité věci starší šesti měsíců.

Změny reálné hodnoty účastí v nemovitostních společnostech jsou vykázány níže v oddílu 7.13. Oceňovací rozdíly.

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2023**

V roce 2017 byl realizován nákup nemovitostních společností Solum Consulting, s.r.o. dne 8.8.2017 a dále společnosti AMULET Country, s.r.o. dne 8.11.2017. Do obou společností byla poskytnuta zápůjčka na základě Smlouvy o zápůjčce. Dále byl do společnosti Solum Consulting, s.r.o. poskytnut příplatek mimo základní kapitál na základě Smlouvy.

V roce 2021 byl realizován nákup nemovitostní společnosti CANTOSA, s.r.o. dne 30.3.2021. Do společnosti byla poskytnuta zápůjčka na základě Smlouvy o zápůjčce.

V roce 2022 byla začala realizace nákupu nemovitostní společnosti ARE Ruzyně, a.s., který byl v roce 2023 dokončen do 100 % podílu nemovitostní společnosti ARE Ruzyně, a.s.

## **7.5 Nemovitosti**

Fond vlastní k 31. 12. 2023 nemovitosti situované v České republice v reálné hodnotě 1 108 701 tis. Kč (2022 1 261 066 tis. Kč).

Reálnou hodnotu nemovitých věcí v majetku fondu, v níž má fond účast, určuje výbor odborníků. Výbor odborníků při tom vychází z pořizovací ceny nebo z posledního posudku znalce nebo člena výboru odborníků.

Při oceňování nemovitých věcí vychází Společnost z porovnávací metody a z výnosové metody. Z výsledků ocenění za použití obou metod zvolí Společnost ten, který odpovídá reálné hodnotě v souladu s účelem držení oceňované nemovité věci. Ocenění nesmí být ke dni nabytí nebo pozbytí vlastnictví fondu k nemovité věci starší šesti měsíců.

Změny reálné hodnoty nemovitých věcí jsou vykázány níže v oddílu 7.13. Oceňovací rozdíly.

Účet	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
<b>432100</b> – Budovy pro neprovozní činnost	1 261 066	35 692	188 250	1 108 508
<b>434100</b> – Pořízení dlouhodobého neprovozního majetku a zálohy	0	193	0	193
<b>Celkem</b>	<b>1 261 066</b>	<b>35 886</b>	<b>188 250</b>	<b>1 108 701</b>



## **7.6 Ostatní aktiva a náklady a příjmy příštích období**

Ostatní aktiva ve výši 8 173 tis. Kč netto (2022 11 043 tis. Kč netto) představují zejména pohledávky za klienty v reálné hodnotě (včetně opravných položek k těmto pohledávkám), poskytnuté zálohy dodavatelům. Náklady a příjmy příštích období ve výši 1 249 tis. Kč (2022 1 706 tis. Kč) představují zejména příjmy úroků z úvěrů a termínovaných vkladů v příštím období. Případně pořízení dlouhodobého neprovozního majetku a zálohy představují uhrazené výdaje na případné akvizice do fondu, než dojde k jejich zařazení do majetku nemovitostí případně k odúčtování do nákladů, jsou součástí položky ostatních aktiv.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ostatní aktiva	8 173	11 043
<b>Z toho:</b>		
Pořízení dlouhodobého neprovozního majetku a zálohy	0	0
Náklady a příjmy příštích období	1 249	1 706

## **7.7 Bankovní úvěry**

Účetní jednotka čerpala bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, hodnota k 31.12.2023 je 37 077 tis. Kč (2022 67 817 tis. Kč) a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 0 tis. Kč (2022 0 tis. Kč).

<b>Zbytková doba splatnosti</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Do 3 měsíců	0	0
3 měsíce až 1 rok	0	0
1 – 5 let	37 077	39 748
Nad 5 let	0	28 069
<b>Celkem</b>	<b>37 077</b>	<b>67 817</b>

Bankovní úvěry jsou dle standardu IFRS 9 oceňovány na reálnou hodnotu. Standard rozlišuje bankovní úvěry se splatností do roka a nad 1 rok. Reálná hodnota bankovních úvěrů se splatností nad 1 rok je zohledněna o tržní úrokovou míru a časové hledisko bankovních úvěrů.

Společnost má ve svém portfoliu veškeré bankovní úvěry, které mají splatnost delší než 1 rok.

Změny reálné hodnoty bankovních úvěrů jsou vykázány níže v oddílu 7.13. Oceňovací rozdíly.

## **7.8 Ostatní pasiva a výnosy příštích období**

### **Ostatní pasiva**

<b>tis. Kč</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Závazky vůči investiční společnosti	0	3 532
Závazky – doplatky kupních cen nemovitostí	0	0
Ostatní závazky	501	842
Nespárované podílové listy – závazky vůči podílníkům	102 200	19 320
Přijaté provozní zálohy	7 946	8 066
Dohadné účty pasivní	328	353
<hr/>		
Kompenzovaná záloha na daň z příjmů právnických osob a vypočtená daň z příjmů	2 128	956
Odložená daň -závazek	3 931	2 534
<b>Celkem</b>	<b>117 034</b>	<b>34 761</b>

Všechny závazky jsou splatné do jednoho roku s výjimkou provozních záloh, které jsou splatné při ukončení nájmu příslušným nájemcem a odložené daně.

Provozní zálohy jsou dle standardu IFRS 9 oceňovány na reálnou hodnotu. Standard rozlišuje závazky z provozních záloh se splatností do roka a nad 1 rok. Reálná hodnota těchto závazků z provozních záloh se splatností nad 1 rok je zohledněna o tržní úrokovou míru a časové hledisko provozních záloh.

Změny reálné hodnoty provozních záloh se splatností delší než 1 rok jsou vykázány níže v oddílu 7.13. Oceňovací rozdíly.

### **Výnosy příštích období**

<b>tis. Kč</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Výnosy příštích období	7 375	6 404
<b>Celkem</b>	<b>7 375</b>	<b>6 404</b>

Výnosy příštích období ve výši 7 375 tis. Kč (2022 6 404 tis. Kč) představují přijaté nájemné na příští období.

## **7.9 Závazky kryté zástavním právem**

Společnost eviduje zástavy na nemovitostech financovaných prostřednictvím bankovních úvěrů.

## **7.10 Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze**

Nejsou evidovány, nebyly poskytnuty, ani přijaty.

## **7.11 Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období**

Nebyly vyměřeny.

## **7.12 Kapitálové fondy, emisní ážio**

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč. Vydávání podílových listů fondu podílníkům bylo zahájeno dne 4. června 2009.

	<b>Počet podílových listů</b>	<b>Nominální hodnota (tis. Kč)</b>	<b>Emisní ážio/disážio (tis. Kč)</b>
<b>Zůstatek k 31. 12. 2020</b>	<b>1 239 784 949</b>	<b>1 239 785</b>	<b>551 539</b>
Podílové listy vydané	228 300 928	228 301	151 288
Podílové listy odkoupené	312 723 005	312 723	208 307
<b>Zůstatek k 31.12. 2021</b>	<b>1 155 362 872</b>	<b>1 155 363</b>	<b>494 520</b>
Podílové listy vydané	263 372 949	263 373	200 750
Podílové listy odkoupené	210 568 670	210 569	160 228
<b>Zůstatek k 31.12. 2022</b>	<b>1 208 167 151</b>	<b>1 208 167</b>	<b>535 042</b>
<b>Podílové listy vydané</b>	<b>338 950 438</b>	<b>338 950</b>	<b>297 437</b>
<b>Podílové listy odkoupené</b>	<b>183 648 138</b>	<b>183 648</b>	<b>158 896</b>
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>1 363 469 451</b>	<b>1 363 469</b>	<b>673 583</b>

Emisní ážio z rozdílu mezi jmenovitou a prodejní hodnotou podílových listů je vykazováno samostatně. Fond účtuje o emisním ážiu jak při prodeji podílových listů, tak i při jejich zpětném odkupu. Prodejní cena podílového listu je stanovena jako podíl vlastního kapitálu Fondu a počtu vydaných podílových listů.

Fond eviduje na kapitálových fondech vklady podílníků ve výši 1 363 469 tis. Kč.  
Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 podílový list k 31.12.2023 činí 1,9403 Kč (2022 1,8301).

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2023**

### 7.13 Oceňovací rozdíly

Nemovitosti a nemovitostní společnosti jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu se Zákonem. Tabulka zachycuje pohyby v průběhu účetního období v oceňovacích rozdílech za rok 2023.

V roce 2021 bylo aplikováno oceňování pohledávek a závazků dle IFRS9 – viz. tabulka.

Účet	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
<b>560100</b> – Změny reálných hodnot nemovitostí	50 682	27 933	0	78 615
<b>560100</b> – Změny reálných hodnot nemovitostních společností	147 307	57 800	0	205 107
<b>560201</b> – Změny reálných hodnot pohledávek IFRS	-3 351	2 653	0	-698
<b>560202</b> – Změny reálných hodnot závazků IFRS	41 275	0	16 756	24 519
<b>Celkem</b>	<b>235 913</b>	<b>88 386</b>	<b>16 756</b>	<b>307 543</b>

### 7.14 Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek Fondu za rok 2023 činí zisk 69 024 tis. Kč (2022 zisk 41 067 tis. Kč).

Zisk za rok 2022 ve výši 41 067 tis. Kč byl převeden na účet Nerozděleného zisku minulých let.

Čistý zisk za rok 2023 ve výši 69 024 tis. Kč bude navržen k převodu na účet nerozděleného zisku. Rozdělení zisku prozatím nebylo schváleno představenstvem Společnosti.

#### **7.15. Čisté úrokové výnosy**

*Čisté výnosy z úroků zahrnují:*

	2023	2022
Úroky z BÚ, TV	22 000	23 159
Úroky z dluhopisů	0	0
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	9 620	7 241
<b>Přijaté úroky celkem</b>	<b>31 620</b>	<b>30 400</b>
Úroky z úvěrů	5 094	5 510
<b>Placené úroky celkem</b>	<b>5 094</b>	<b>5 510</b>
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>26 526</b>	<b>24 890</b>

#### **7.16 Výnosy a náklady z poplatků a provizí**

Výnosy z poplatků a provizí jsou tvořeny srážkou při zpětném prodeji podílových listů ve výši 181 tis. Kč (v roce 2022 147 tis. Kč). Náklady pak tvoří bankovní poplatky a poplatky za obhospodařování a poplatky depozitáři ve výši 35 267 tis. Kč (v roce 2022 ve výši 52 267 tis. Kč).

*Výnosy a náklady z poplatků a provizí zahrnují:*

	2023	2022
Výnosy z poplatků a provizí	181	147
<b>Přijaté výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>181</b>	<b>147</b>
Bankovní poplatky	629	157
Poplatek za obhospodařování	30 783	48 608
Poplatek depozitáři	3 854	3 502
<b>Náklady z poplatků a provizí</b>	<b>35 267</b>	<b>52 267</b>

Náklady na obhospodařování fondu činí v souladu se statutem fondu do max. 2,5% průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu fondu, resp. 1,6 % za 1-10/2023, resp. 0 % za 11-12/2023. Náklady na služby Depozitáře činí v souladu se smlouvou s Depozitářem fondu a jejími dodatky 0,1573% průměrné měsíční hodnoty aktiv fondu, resp. 13% + DPH.

#### **7.16 Zisk nebo ztráta z finančních**

	2023	2022
Cenné papíry	0	0
Ostatní kurzové rozdíly	-336	504
	<b>-336</b>	<b>504</b>

### **7.17 Ostatní provozní výnosy a náklady**

Výnosy ve výši 286 821 tis. Kč (2022 137 711 tis. Kč) představují výnosy z pronajímaných nemovitostí, případně též z prodeje nemovitostí, a ostatní výnosy. Náklady ve výši 186 415 tis. Kč (2022 50 973 tis. Kč) pak představuje zůstatkovou cenu prodaných nemovitostí. Ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do OCI představuje vytvořenou ztrátu dle IFRS 9 ve výši – 3 594 tis. Kč (2022 8 298 tis. Kč).

<b>Ostatní provozní Výnosy</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Výnos z prodeje majetku	193 180	46 912
Výnosy z pronájmů	93 599	90 646
Ostatní výnosy	42	153
	<b>286 821</b>	<b>137 711</b>
<b>Ostatní provozní Náklady</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Náklady z prodeje majetku	186 415	42 674
Provozní náklady	0	1
Ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do OCI	- 3 594	8 298
	<b>182 821</b>	<b>50 973</b>

### **7.18 Správní náklady**

#### **7.18.1 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady**

Fond nemá žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností fondu provádí dodavatelským způsobem investiční společnost.

#### **7.18.2 Půjčky, úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) akcionářům, společníkům nebo členům statutárních, dozorčích a řídicích orgánů investiční společnosti, včetně bývalých členů.**

Účetní jednotka neposkytlá 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 fondem vydány žádné záruky.

#### **7.18.3 Ostatní správní náklady**

Ostatní správní náklady představovaly v roce 2023 celkově hodnotu 20 933 tis. Kč (zejména daně a poplatky a nakupované výkony, běžné náklady na správu a údržbu nemovitostí) v roce 2022 byla hodnota 16 209 tis. Kč.

<b>Ostatní správní náklady</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Daně a poplatky – daň z nemovitosti	847	809
Daně a poplatky – daň z převodu nemovitosti	0	0
Ostatní správní náklady	20 025	15 339
Ostatní náklady – audit	61	61
	<b>20 933</b>	<b>16 209</b>

#### **7.19 Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám**

V roce 2023 činila tvorba opravných položek hodnotu ve výši 41 tis. Kč (v roce 2022 byla hodnota 173 tis. Kč)

#### **7.20 Daň z příjmu včetně odložené daně**

Splatná daň z příjmů za rok 2023 činí 3 709 tis. Kč (za rok 2022 2 562 tis. Kč).

##### **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. Odložený daňový závazek z titulu záporných oceňovacích rozdílů nemovitostí činí 1 137 tis. Kč (výnosová položka), celkem činí výše odložené daně k 31. 12. 2023 částku 1 397 tis. Kč (závazek). V roce 2022 činila odložená daň 260 tis. Kč (nákladová položka), celkem činila výše odložené daně k 31. 12. 2022 částku 2 534 tis. Kč (závazek).

## 8. 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.

Dále lze za spřízněné osoby považovat nemovitostní společnosti, ve kterých Fond drží 100 % vlastnický podíl.

<b>Pohledávky za spřízněnými osobami</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Poskytnuté úvěry nemovitostním společnostem:</b>	-	-
Poskytnutá zápůjčka Solum Consulting, s.r.o.	47 875	45 740
Poskytnutá zápůjčka AMULET Country, s.r.o.	31 186	30 924
Poskytnutá zápůjčka CANTOSA, s.r.o.	48 060	31 514
<b>Úroky z úvěrů nemovitostním společnostem:</b>	-	-
Úroky z úvěru Solum Consulting, s.r.o.	382	260
Úroky z úvěru AMULET Country, s.r.o.	244	53
Úroky z úvěru CANTOSA, s.r.o.	246	173
<b>Celkem</b>	<b>127 122</b>	<b>108 664</b>
<b>Závazky za spřízněnými osobami</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ostatní závazky – ATRIS investiční společnost, a.s.	0	3 532
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>3 532</b>
<b>Náklady Fondu od spřízněných osob</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Náklady týkající se Solum Consulting, s.r.o.	0	0
Náklady týkající se AMULET Country, s.r.o.	0	0
Náklady týkající se CANTOSA, s.r.o.	0	0
Poplatek za obhospodařování – ATRIS investiční společnost, a.s.	30 783	48 608
<b>Celkem</b>	<b>30 783</b>	<b>48 608</b>
<b>Výnosy Fondu od spřízněných osob</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Výnosy týkající se Solum Consulting, s.r.o. – úroky ze zápůjčky, dividendy	4 579	3 120
Výnosy týkající se AMULET Country, s.r.o. – úroky ze zápůjčky, dividendy	2 890	2 050
Výnosy týkající se CANTOSA, s.r.o. – úroky ze zápůjčky	2 151	2 070
<b>Celkem</b>	<b>9 620</b>	<b>7 240</b>

Tabulka shrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

V roce 2023 došlo mezi Fondem a společnostmi AMULET Country, s.r.o. a Solum Consulting, s.r.o. k úpravě podmínek zápůjček. V roce 2023 došlo také k úpravě podmínky zápůjčky mezi Fondem a společností CANTOSA, s.r.o. Žádné jiné transakce v roce 2023 nebyly realizovány.



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2023**

---

## **9. FINANČNÍ RIZIKA**

### **9.1. Měnové Riziko**

Následující tabulka shrnuje cizoměnová aktiva a pasiva Fondu v zůstatkových hodnotách, uspořádané podle měn, vůči měnovému riziku.

<u>31. prosince 2023</u>	<u>EUR</u>	CZK	Celkem
	tis. EUR	tis. Kč	tis. Kč
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	26	550 836	550 836
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	127 095	127 095
Dluhové cenné papíry	0	0	0
Nemovitosti a účasti	0	2 120 307	2 120 307
Ostatní aktiva, NPO	<u>0</u>	<u>9 422</u>	<u>9 422</u>
	<u>26</u>	<u>2 807 660</u>	<u>2 807 660</u>
<b>Pasiva</b>			
Závazky vůči bankám	594	37 077	37 077
Ostatní pasiva	41	117 630	117 630
Výnosy a výdaje příštích období	<u>0</u>	<u>7 375</u>	<u>7 375</u>
	<u>635</u>	<u>162 082</u>	<u>162 082</u>
<b>Čistá výše rozvahových aktiv</b>	<b>-609</b>	<b>2 645 578</b>	<b>2 645 578</b>

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Príloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2023**

**9.2. Úrokové Riziko**

Následující tabulka shrnuje uspořádání aktiva a pasiva Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje hodnoty v účetních hodnotách dle termínů vypořádání nebo splatnosti.

<b>31. prosince 2023</b>	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3-12 měsíců</b>	<b>1-5 let</b>	<b>Více než 5 let</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>
<b>Aktiva</b>						
Pohledávky za bankami	550 836	0	0	0	0	550 836
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	127 095	0	0	0	127 095
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	2 120 307	2 120 307
Ostatní aktiva, NPO	2 359	0	7 063	0	0	9 422
	<u>553 195</u>	<u>127 095</u>	<u>7 063</u>	<u>0</u>	<u>2 120 307</u>	<u>2 807 660</u>
<b>Pasiva</b>						
Závazky vůči bankám	0	0	0	37 077	0	37 077
Ostatní pasiva	109 684	7 946	0	0	0	117 630
Výnosy a výdaje příštích období	7 375	0	0	0	0	7 375
	<u>117 059</u>	<u>7 946</u>	<u>0</u>	<u>37 077</u>	<u>0</u>	<u>162 082</u>
<b>Čistá výše aktiv / pasiv</b>	<u><b>436 136</b></u>	<u><b>119 149</b></u>	<u><b>7 063</b></u>	<u><b>-37 077</b></u>	<u><b>2 120 307</b></u>	<u><b>2 645 578</b></u>

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2023**

### 9.3. Riziko Likvidity

Následující tabulka shrnuje členění aktiv a pasiv Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

<b>31. prosince 2023</b>	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3-12 měsíců</b>	<b>1-5 let</b>	<b>Více než 5 let</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>
<b>Aktiva</b>						
Pohledávky za bankami	550 836	0	0	0	0	550 836
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	127 095	0	0	0	127 095
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	2 120 307	2 120 307
Ostatní aktiva, NPO	2 359	0	7 063	0	0	9 395
	<u>553 195</u>	<u>127 095</u>	<u>7 063</u>	<u>0</u>	<u>2 120 307</u>	<u>2 807 660</u>
<b>Pasiva</b>						
Závazky vůči bankám	0	0	0	37 077	0	37 077
Ostatní pasiva	109 684	7 946	0	0	0	117 630
Výnosy a výdaje příštích období	7 375	0	0	0	0	7 375
	<u>117 059</u>	<u>7 946</u>	<u>0</u>	<u>37 077</u>	<u>0</u>	<u>162 082</u>
<b>Čistá výše aktiv / pasiv</b>	<b><u>436 136</u></b>	<b><u>119 149</u></b>	<b><u>7 063</u></b>	<b><u>-37 077</u></b>	<b><u>2 120 307</u></b>	<b><u>2 645 578</u></b>

## **10. VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU K 31. 12. 2023**

Vývoj vlastního kapitálu za rok 2023 je popsán v samostatném výkazu.

## **11. MAJETEK A ZÁVAZKY (NE)VYKÁZANÉ V ROZVAZE NEBO PODROZVAZE**

Fond neeviduje žádný majetek a závazky v rozvaze nebo podrozvaze, které by měly být vykázány.

## **12. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ**

Fond neeviduje žádné významné události mezi těmito daty, které by měly vliv na účetní závěrku Fondu k 31.12.2023 kromě níže uvedeného.




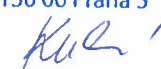
Dalším rizikovým faktorem bude probíhající okupace Ukrajiny a tím vyvolané celosvětové sankce vůči Ruské federaci. V této souvislosti může stále docházet k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku, dluhů a nákladů a výnosů společnosti. Ke dni vyhotovení této účetní závěrky však existuje stále značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby trvání zavedených mimořádných opatření a sankcí, a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází a bude docházet k vývoji v této oblasti.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro fond veškeré potřebné služby zajištěny.

Od 1. 1. 2021 mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 fond řídí, vycházejí zejména z vnitřních předpisu, metodiky oceňování a dále ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování a IFRS 13 Finanční nástroje: stanovení reálné hodnoty.

## **13. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL**

Ve sledovaném období účetní jednotka nerealizovala žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

Odesláno dne:	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
29. 4. 2024	Ing. Dušan Friedl  Tomáš Jicha 	Romana Kuklová  tel.: +420 731 106 294	<b>Realita nemovitostní OPF</b> IČ: 712 965 06 ATRIS investiční společnost, a.s. Plzeňská 3217/16, 150 00 Praha 5 Romana Kuklová  tel.: +420 731 106 294

# **Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s., k 31. 12. 2023**

---

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 4



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.

Se sídlem: Plzeňská 3217/16, Praha 5 – Smíchov, PSČ 150 00

Identifikační číslo přidělené ČNB: 8080213431

Identifikační číslo obhospodařovatele: 276 47 188

Typ fondu: fond nemovitostní, fond kolektivního investování, podle zákona č. 240/2013 Sb. O investičních společnostech a investičních fondech vykonávána na základě rozhodnutí ČNB v právní formě otevřeného podílového fondu

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023, podrozvahy k 31. 12. 2023, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2023, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2023, podrozvahy k 31. 12. 2023 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2023 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 (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 Fondu 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 Fondu.



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, již 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 Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku**

Představenstvo Fondu 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 Fondu povinno posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada.

### **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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo uvedlo v příloze účetní závěrky Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání 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 Fondu nepřetržitě trvat. 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 Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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 Praze dne 30. 4. 2024

**Auditorská společnost:**  
PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 451



**Odpovědný auditor:**  
Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239

