

## **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

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

k 31.12.2024

## 1. Základní informace o společnosti

### 1.1 Základní údaje

<b>název fondu:</b>	Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.
<b>IČO:</b>	8080213431
<b>sídlo:</b>	Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika
<b>ISIN:</b>	CZ0008473139
<b>obhospodařovatel fondu:</b>	ATRIS investiční společnost, a.s.
<b>administrátor fondu:</b>	ATRIS investiční společnost, a.s.
<b>depozitář:</b>	Československá obchodní banka, a.s.
<b>auditor:</b>	Kreston A&CE Audit, s.r.o.
<b>datum vzniku fondu:</b>	27.04.2009
<b>doba trvání fondu</b>	Na dobu neurčitou
<b>investiční zaměření:</b>	Investice do nemovitostí v ČR
<b>frekvence oceňování a obchodování:</b>	měsíčně
<b>doporučený investiční horizont:</b>	min. 3 roky
<b>minimální výše investice:</b>	500 Kč
<b>měna fondu:</b>	CZK
<b>třída fondu:</b>	CZK
<b>vstupní poplatek:</b>	max 5% z investice
<b>výstupní poplatek:</b>	max 3% z hodnoty aktiv
<b>úplata za obhospodařování:</b>	max 2,5% z hodnoty aktiv
<b>číslo účtu fondu:</b>	626111626/0300

## 1.2 Vybrané klíčové ekonomické informace k 31.12.2024

<b>Aktiva celkem</b>	<b>4 977 411 tis. Kč</b>
<b>Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)</b>	<b>2 987 019 tis. Kč</b>
- vlastněných napřímo fondem	962 880 tis. Kč
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	2 024 138 tis. Kč
<b>Počet nemovitostí</b>	<b>17</b>
- vlastněných napřímo fondem	10
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	7
<b>Nákupy nemovitostí</b>	<b>2</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	2
<b>Prodeje nemovitostí</b>	<b>4</b>
- vlastněných napřímo fondem	4
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
<b>Fondový kapitál</b>	<b>4 480 072 tis. Kč</b>
počet podílových listů	2 193 031 579 ks
fondový kapitál na podílový list	2,0429 Kč
výkonnost fondu za rok 2024	5,29 %

## 1.3 Makroekonomický přehled roku 2024

Globální ekonomický růst podporuje slábnoucí inflace, která je impulsem pro dynamiku spotřebních výdajů domácností, byť se spotřebitelská důvěra v mnoha zemích ještě nevrátila na úroveň před pandemií. Naproti tomu restriktivní působení reálných úrokových sazeb nadále limituje investiční aktivitu. Navzdory určitému zlepšení se také negativně projevují problémy realitního sektoru v Číně, jejich dopad ale zmírňují podpůrná fiskální i monetární opatření. Růst HDP v eurozóně zůstane i přes mírné oživení v letošním roce nevýrazný.

Ekonomický vývoj je zatížen vysokou mírou rizik, zejména ve spojitosti s obchodním a geopolitickým napětím. Je obtížně předvídatelné, zda a v jakém rozsahu budou cla na zboží dovážené do Spojených států amerických zvýšena, případně zda dojde k dalším protekcionistickým opatřením. Základní scénář makroekonomické predikce je postaven na předpokladu, že nenastane makroekonomicky významná eskalace obchodních sporů, nicméně predikce je doplněna o analýzu dopadů zavedení cel ve výši 10 % na zboží dovážené z Evropské unie do Spojených států amerických na českou ekonomiku.

Růst **reálného hrubého domácího produktu** ČR ve 3. čtvrtletí 2024 (po očištění o sezónní a kalendářní vlivy) zrychlil na 0,5 % mezičtvrtletně, resp. 1,4 % meziročně.



Za celý rok **2024** se HDP pravděpodobně **zvýšil o 1,1 %**. Odeznění vysoké inflace se promítlo do nárůstu reálného disponibilního důchodu domácností a jejich spotřebních výdajů. Nepatrné oslabení investiční aktivity a pokles zásob brzdily dynamiku dovozu, saldo zahraničního obchodu tak podpořilo růst ekonomiky. V roce **2025** by hospodářský růst měla posílit zejména spotřeba domácností a investiční výdaje, HDP by tak mohl být meziročně **vyšší o 2,3 %**.

Průměrná míra inflace v roce 2024 dosáhla 2,4 %. Inflační tlaky byly loni výrazně nižší než v předchozích dvou letech. Proinflační zahraniční nabídkové faktory výrazně oslabily a domácí poptávkové tlaky byly dále tlumeny zvýšenými měnověpolitickými sazbami, k čemuž navíc přispívalo restriktivní působení fiskálního konsolidačního balíčku. Letos by průměrná míra inflace měla dále mírně klesnout na 2,3 %. Inflační tlaky bude prostřednictvím úrokových sazeb i nadále mírnit restriktivní měnová politika, k čemuž přispěje i očekávaný pokles dolarové ceny ropy a mírné posílení koruny vůči euru. Naopak proinflační faktory představuje pokračující vyšší růst mezd, oslabování koruny vůči dolaru, ale i zvýšená cenová dynamika u služeb, včetně obnovujícího se růstu imputovaného nájemného.

Na **trhu práce** se nadále projevují nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků. V důsledku toho mohla navzdory slabé hospodářské dynamice míra nezaměstnanosti v roce 2024 setrvat na 2,6 %. V letošním roce by díky ekonomickému růstu mohla nepatrně klesnout na 2,5 %. Přetrvávající napětí na trhu práce nedovolí výraznější zpomalení růstu mezd a platů. Reálné výdělků by se měly zvýšit v loňském i letošním roce.

**Běžný účet platební bilance** skončil ve 3. čtvrtletí 2024 přebytkem ve výši 1,2 % HDP. Za výrazným meziročním zlepšením bilance vnější rovnováhy stojí především zvýšení přebytku bilance zboží, k němuž přispěl růst výroby motorových vozidel, nižší objem dovážených energetických komodit a slabší domácí investiční aktivita. Zlepšení salda běžného účtu korigoval zvýšený odliv důchodů z investic (především ve formě dividend). Tyto faktory by přitom měly být směrodatné i v závěru loňského roku. Odhadujeme proto, že běžný účet skončil v roce 2024 v přebytku ve výši 1,0 % HDP, v letošním roce by se vlivem oživení domácí poptávky mohl překlomit do mírného schodku 0,2 % HDP.

**Hospodaření sektoru vládních institucí** by mělo v roce 2024 i navzdory navýšeným výdajům na obranu, vyšším důchodům či nákladům na odstraňování povodňových škod skončit s meziročně o 1 p. b. nižším deficitem. Očekávaný schodek 2,8 % HDP snižuje konsolidační balíček, ukončená opatření související s energetickou krizí i ekonomické oživení. V letošním roce by pak mělo dojít k další konsolidaci veřejných financí a snížení deficitu na 2,3 % HDP. Zadlužení sektoru vládních institucí by při nižší dynamice nominálního HDP mělo v loňském roce dosáhnout 43,4 % HDP a dále vzrůst na 44,3 % HDP v roce 2025.

Rizika predikce považujeme v úhrnu za **vychýlená směrem dolů**. Hospodářskou aktivitu v některých odvětvích ekonomiky může utlumit obnovení problémů v dodavatelských řetězcích, např. v souvislosti se situací na Blízkém a Středním východě. Kromě negativního dopadu na ekonomický výkon by problémy na straně nabídky vytvářely dodatečné inflační tlaky. Ty by mohly být vyvolány také nárůstem cen energetických komodit v případě eskalace geopolitického napětí, popř. zaváděním či zvyšováním cel nebo jiných překážek v zahraničním obchodu. Vzhledem k významnému obchodnímu propojení české a německé ekonomiky považujeme za negativní riziko predikce též strukturální problémy a slabý hospodářský růst Německa. Pro českou ekonomiku je rizikem rovněž perzistence růstu cen ve službách

a úroveň inflačních očekávání. Ekonomický růst je podporován zapojením uprchlíků z Ukrajiny na trhu práce, plné využití jejich lidského kapitálu by pak mohlo posílit produktivitu práce.

#### 1.4 Vývoj realitního trhu v roce 2024

Investiční aktivita v České republice ve čtvrtém čtvrtletí prudce vystřelila vzhůru, což koresponduje s optimističtější náladou na trhu. Vzhledem k tomu, že objem transakcí se již částečně zotavil z předchozího propadu, Colliers jsou přesvědčeni, že trh se již odpoutal ode dna. V roce 2024 bylo dokončeno několik významných transakcí a tato dynamika se udrží i v první polovině roku 2025.

Ve 4. čtvrtletí se uskutečnily transakce v celkové hodnotě asi 740 milionů eur, což představuje nejvyšší čtvrtletní objem od 1. čtvrtletí 2022. Tento působivý výsledek mohl být ještě vyšší, kdyby se některé z očekávaných transakcí stihly uzavřít do konce roku.

V posledních dvou letech je český kapitál trvale dominantním zdrojem investic a ve 4. čtvrtletí představoval 86 % transakcí. Čeští investoři byli aktivní ve všech pěti hlavních realitních sektorech a usilovali o aktiva na dalších trzích střední a východní Evropy.

Co se týče tříd aktiv, ve 4. čtvrtletí vedl maloobchod, který získal 53 % celkového objemu, následovaný kancelářemi s 30 % a hotely s 11 %. Prodejům nebo údajným prodejům hotelů, zejména v Praze, věnovala média značnou pozornost. Tento zájem je částečně způsoben ikonickým statusem některých nemovitostí a postkovidovým oživením českého cestovního ruchu.

Mezi významné transakce ve 4. čtvrtletí patřil prodej 16 nemovitostí z fondu Nova Real Estate společnosti Redside do vlastnictví ČMN. Toto portfolio tvořily pražské kancelářské budovy a malá až středně velká maloobchodní aktiva v regionech, a představovalo největší transakci čtvrtletí.

Další významnou transakcí byl prodej 25% podílu Centra Černý Most v Praze 9. Uvedený podíl získaly společnosti RSJ a Upvest, zatímco prodávající, Unibail Rodamco Westfield, si ponechal většinový podíl. Centrum Černý Most, první velké moderní nákupní centrum v Praze od svého otevření v roce 1997, prošlo rozšířením a rozsáhlou rekonstrukcí a chystá se jeho další rozšíření. Transakční aktivita na trhu s prémiovými „prime“ nemovitostmi byla poměrně malá, většinu transakcí uzavřeli investoři, kteří hledali produkty typu Core+, Value-Add a Opportunistic.

V roce 2024 se objevilo několik důležitých témat. Maloobchodní sektor se i nadále těšil značnému zájmu investorů, přičemž se podařilo uzavřít i velké transakce. Již druhý rok po sobě představoval sektor maloobchodu největší objem, když získal 41 % investovaného kapitálu.

Následoval kancelářský sektor s 25% podílem na trhu. K tomu přispěl prodej kanceláří od realitního fondu Nova a významná transakce z počátku roku, kdy Magistrát hlavního města Prahy získal pro vlastní potřebu budovu o rozloze 40 000 m<sup>2</sup> v centru města za cca 140 milionů eur.

Stabilní růst zaznamenaly také investice do sektoru rezidenčních nemovitostí určených k pronájmu, které tvořily 14 % objemu trhu. Tato relativně nová třída aktiv a její první investoři mají zájem o

rozšiřování svých portfolií. V roce 2024 vstoupila na tento trh společnost REICO akvizicí bytového projektu v projektu Nový Opatov v Praze 4. Nové akvizice uskutečnili i další významní investoři jako AFI Europe, Mint a Arcibiskupství pražské. AFI Europe je v současné době největším pronajímatelem v tomto sektoru v Praze, vlastní téměř 900 nájemních bytů.

Hotelový sektor zaznamenal nárůst aktivity, neboť hospodářské výsledky a cestovní ruch se téměř vrátili na úroveň před nástupem pandemie. Vyšší obsazenost pokojů a ukazatel RevPAR podporovaly rozhodnutí investorů o akvizici hotelových zařízení, což prospěje i obchodnímu potenciálu několika rekonstruovaných objektů, které se brzy dostanou na trh. Ačkoli hotely představovaly v roce 2024 pouze 8 % objemu investic, v poměru k hodnotě kapitálu to bylo čtyřikrát až pětkrát více než v každém z předchozích tří let.

Investice do sektoru českých průmyslových nemovitostí se na objemu podílely 9 %, a to zejména vlivem posunutí jednoho velkého portfoliového prodeje na rok 2025. Hledání dobrých průmyslových příležitostí však zůstává náročné a je částečně způsobeno tím, že přibližně 50 % moderních skladů je v držení dlouhodobých vlastníků, jako jsou společnosti CTP a Accolade, kteří prodávají jen zřídka. Transakce, které byly uzavřeny, se týkaly převážně jednotlivých hal, přičemž některé z nich se pohybovaly na úrovni referenční "prime" hodnoty výnosů pro průmyslové a logistické sklady.

Celkově dosáhl celkový objem investic pro rok 2024 výše 1,8 miliardy eur, což překonalo naše původní odhady a představovalo 57% zlepšení oproti roku 2023. Tento objem je srovnatelný s úrovní investic v letech 2021 a 2022, což naznačuje, že investiční cyklus již pravděpodobně stoupá ode dna.

Čeští investoři opět sehráli na trhu klíčovou roli, když efektivně získali a rozmístili kapitál. Jejich aktivita na domácím trhu představovala přibližně 1,6 miliardy eur (89 %) a v roce 2024 investovali na trzích střední a východní Evropy 6 celkem více než 2,6 miliardy eur. Další podrobnosti naleznete v našem reportu „The CEE Investment Scene“ a „EMEA Capital Markets Snapshot | Q4 2024“.

## 1.5 Informace pro investory

ATRIS investiční společnost působí v České republice už 15 let a od roku 2009 spravuje nemovitostní fond Realita. Je jedním z nejstarších nemovitostních fondů v České republice. V současné době fond spravuje 17 nemovitostí po celém území České republiky o celkové hodnotě více než 4 miliardy Kč obsazené 138 nájemci s průměrnou délkou nájemních smluv přes 9 let, a to hned v několika různých odvětvích. Nejvíce zastoupeným odvětvím jsou služby. Součástí fondu jsou nemovitosti jako polyfunkční objekt Delta Ruzyně v Praze, Lázeňský areál Lázně Bohdaneč nebo Technologické centrum v Říčanech - Jažlovicích. Portfolio nemovitostí je dále doplněno o retailové obchody, objekty z oblasti zdravotnictví, administrativní objekty, výrobní areály či ubytovací zařízení. Právě vysoká diverzifikace odvětví spravovaných nemovitostí přináší investorům stabilní výkonnost po celou dobu trvání investice, a fondu se tak daří eliminovat hospodářské výkyvy, které mohou případně ovlivňovat výnosnost fondu, čímž se řadí mezi konzervativní nemovitostní fondy v ČR s nízkou mírou rizikovosti. Fond Realita vykazuje jednu z nejnižších zadlužeností ze všech nemovitostních fondů v celé České republice, a to

19,83 % %. Celkově má fond Realita více než 16 tisíc spokojených investorů. Fond Realita je dostupný pro širokou veřejnost s minimální investicí 500 Kč.

#### Cíl a strategie fondu

Cílem fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Investičním cílem produktu jako podílového listu Fondu (speciálního fondu nemovitostí) je dosahovat zhodnocení prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech v souladu se statutem Fondu. Nemovitosti nabývané do majetku Fondu nebo do majetku nemovitostních společností, na kterých má Fond účast, budou využívány komerčním způsobem, a to v souladu s účelem, pro který byly kolaudovány. Cílem nabývání nemovitostí je především jejich dlouhodobé držení za účelem získání pravidelného výnosu z pronájmu a následná reinvestice těchto výnosů. Fond investuje přímo, či prostřednictvím účastí v nemovitostních společnostech, zejména do existujících kvalitních nemovitostí umístěných v atraktivních lokalitách, kde vidí příležitost k růstu výnosů a ke kapitálovým ziskům. Fond investuje pouze do nemovitostí, které se nacházejí na území České republiky.

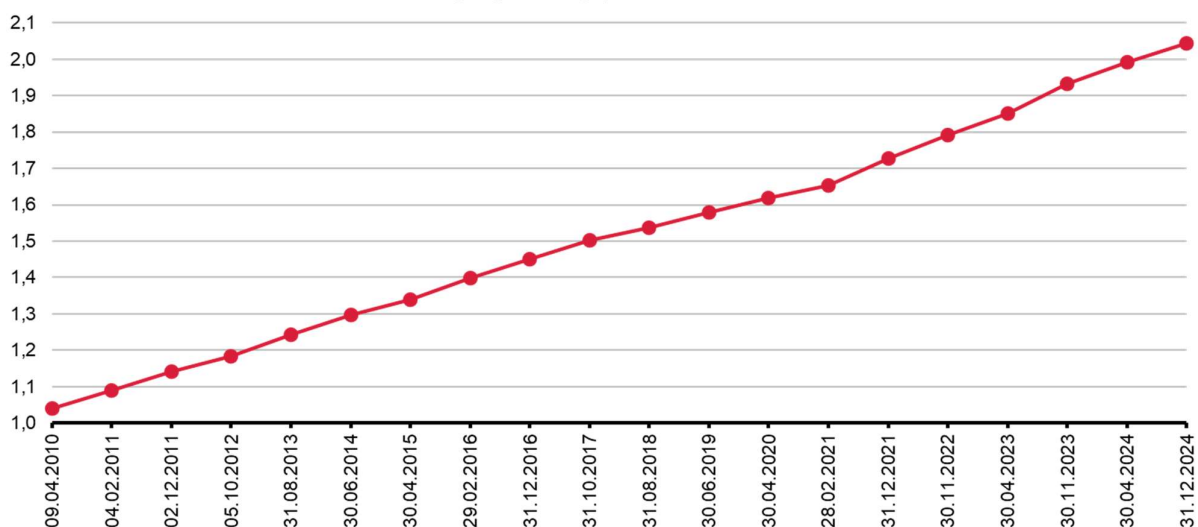
Investiční politika Fondu je zaměřena na sektor trhu komerčních a v menší míře rezidenčních nemovitostí generujících výnosy.

### 1.6 Výkonnost fondu, hodnota vlastního kapitálu fondu, vlastní kapitál na jeden podílový list

#### Výkonnost fondu k 31.12.2024

Výkonnost podílového fondu 1 měsíc	-0,09%
Výkonnost podílového fondu 3 měsíce	2,02%
Výkonnost podílového fondu 6 měsíců	2,74%
Výkonnost podílového fondu 12 měsíců	5,29%
Výkonnost podílového fondu 3 roky	18,20 % (kumulativně)
Výkonnost podílového fondu 5 let	27,32 % (kumulativně)
Výkonnost podílového fondu 10 let	54,00 % (kumulativně)
Výkonnost podílového fondu od založení	104,29 % (4,69 % p.a.)

**Vývoj hodnoty podílového listu k 31.12.2024**



**Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024**

Počet podílových listů vydaných fondem	973 876 966
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	1 943 154 554
Počet podílových listů odkoupených z fondu	144 314 838
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	288 085 891



**Přehled portfolia k 31.12.2024**

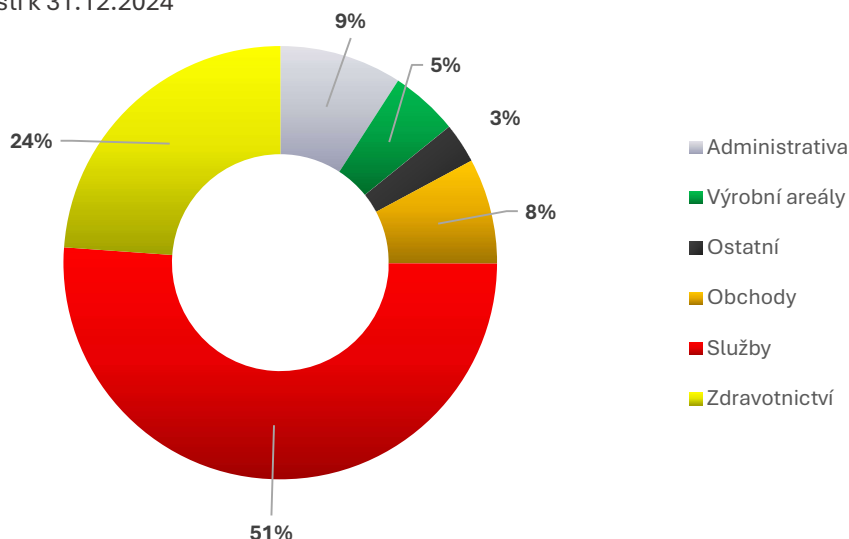
Druh instrumentu	Ocenění v tis. Kč	Podíl na aktivech	Meziroční změna v %
Nemovitosti	962 880	19,34%	-13,15%
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 150 399	43,20%	112,57%
Běžné účty	22 332	0,45%	-22,63%
Termínové vklady	1 709 526	34,35%	227,51%
Poskytnuté půjčky	123 362	2,48%	-2,94%
Ostatní aktiva	6 205	0,12%	-24,08%
Časové rozlišení	2 707	0,05%	116,73%
<b>Aktiva Celkem</b>	<b>4 977 411</b>	<b>100,00%</b>	<b>77,28%</b>
Závazky vůči bankám	13 433	0,05%	-63,77%
Časové rozlišení	6 047	0,12%	-18,01%
Závazky	478 278	9,61%	306,60%
<b>Fondový kapitál</b>	<b>4 479 654</b>	<b>90,00%</b>	<b>69,33%</b>

**Bankovní úvěry**

	Celkové úvěry (přímo vlastněné nemovitosti) v tis. Kč	Celkové úvěry (nepřímo vlastněné nemovitosti) v tis. Kč	Zbývající doba trvání úvěrové smlouvy v % z celkového objemu půjček		
			< než 1 rok	2-5 roky	5 a více let
CZK úvěry v ČR	2 247	0			0,28%
EUR úvěry v ČR	11 185	0			1,42%
CZK úvěry v AT	0	65 033		8,24%	
CZK úvěry v AT	0	123 223			15,60%
EUR úvěry v AT	0	587 999			74,46%
<b>CELKEM</b>	<b>13 432</b>	<b>776 255</b>	<b>0,00%</b>	<b>8,24%</b>	<b>91,76%</b>

## Struktura portfolia

dle hodnoty nemovitostí k 31.12.2024



## Nejvýznamnější nemovitosti fondu

k 31.12.2024

Název nemovitosti	Typ budovy	Obsazenost	Podíl na celkových aktivech fondu
Palác Bristol, Praha	polyfunkční	100 %	18,41 %
Delta Ruzyně, Praha	polyfunkční	95,58 %	12,81 %
Lázeňský areál, Lázně Bohdaneč	zdravotnická	100 %	8,77 %
Psychiatrická léčebna, Písek	zdravotnická	100 %	3,02 %
Alzheimer centrum, Svoboda nad Úpou	zdravotnická	100 %	2,67 %
Výrobní hala, Bakov nad Jizerou	průmyslová	100 %	3,94 %
Vodafone, Říčany – Jazlovce	technologické centrum	100 %	1,20 %

## 2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

### 2.1 Informace o nemovitostech

Popis limitů a rizik spojených s nákupem, prodejem a držetím 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 mohou objevit stavební závady, které mohou 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 mohou 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 30%. V roce 2019 byly částečně upraveny vnitřní prostory. V roce 2024 probíhala standardní údržba.

##### 3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt 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 vedoucí Oddělení Správa nemovitostních aktiv.

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

Věcná břemena chůze a jízdy.

Vnitř.lázeň. území, ložis.slatina 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 14.11.2024..

**10. Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond**

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

**B. 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 28 let. Součástí je další objekt s auto myčkou, sklady a šatnou. Technický stav dalších objektů je bez závad, v roce 2004 proběhla jejich rekonstrukce, stáří 50 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 2024 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 jako prodejna, část jako autoservis, dílna.

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

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha vedoucí Oddělení Správa nemovitostních aktiv.

**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 14.11.2024.

**10. Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond**

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

**C. 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 budovy. 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 35,28 % pronajata a využívána jako administrativní budova.

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

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha vedoucí Oddělení Správa nemovitostních aktiv.

**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 14.11.2024.

**10. Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond**

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

**D. Jazlovice**

**1. Identifikace nemovitosti**

Administrativní budova s technologickými prostory

Adresa – Zděbradská 75, Jazlovice, k.ú. Jazlovice 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 jako administrativní budova s technologickými prostory

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

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha vedoucí Oddělení Správa nemovitostních aktiv.

**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 14.11.2024.

**10. Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond**

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

**E. 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 56,28 % pronajata a využívána jako prodejna, služby a kanceláře.

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

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha vedoucí Oddělení Správa nemovitostních aktiv.

**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 14.11.2024.

**10. Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond**

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

**F. 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. V roce 2024 probíhala základní údržba nemovitosti.

**3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt 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 vedoucí Oddělení Správa nemovitostních aktiv.

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

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní ani relativní majetková práva.

**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 14.11.2024, 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.

**11. Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond**

Fond vlastní danou nemovitost za účelem dalšího prodeje. Účel se nezměnil.

### **G. 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 19 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, způsob využití služby, sklady..

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

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha vedoucí Oddělení Správa nemovitostních aktiv.

#### **. 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 14.11.2024.

**10. Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond**

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

---

**H. Lázně Bohdaneč – Masarykovo nám. 6 – léčebný areál****1. Identifikace nemovitostí**

Objekty jsou využívány jako léčebné lázně.

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, a v roce 2024 rekonstrukce 2. části. Připravuje se projekt rekonstrukce konferenčního sálu. Probíhá standardní údržba.

**3. Účel nabytí nemovitostí**

Fond nemovitostí nabyt za účelem jejich provozování.

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

Budovy jsou z 100% pronajaty a využívány jako léčebné lázně.

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

Nemovitosti spravuje Tomáš Jícha vedoucí Oddělení Správa nemovitostních aktiv.

**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 14.11.2024.

**10. Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond**

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

---

## **I. 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 2024 proběhla generální rekonstrukce střechy na budově č.p. 317, dále rekonstrukce elektrických rozvodů, přemístění rozvodu plynu v horním patře zmíněné budovy. 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 jako Alzheimer Home.

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

Nemovitosti spravuje Tomáš Jícha vedoucí odd. Správa nemovitostních aktiv.

### **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. Aby se zamezilo dalším škodám, fond provádí řádnou opravu střech, a vynaložené náklady vymáhá po prodávajícímu.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 14.11.2024.

### **10. Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond**

Fond vlastní danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.



---

## 2.2 Informace o účastech v nemovitostních společnostech

Fond k 31.12.2024 má 100% majetkovou účast v 7 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
- ARE Bristol a.s., IČ 02405750
- ATR 24 s.r.o., IČ 21759545

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 2024 fond koupil:

- postupným nákupem obchodního podílu společnosti ARE Bristol, a.s. od ledna 2024 do července 2024 se fond stal 100 % vlastníkem této společnosti.

Další skutečnosti, které proběhly v roce 2024:

Proběhlo rozdělení majetku společnosti AMULET Country s.r.o., dle projektu rozdělení ze dne 18.09.2024 a notářského zápisu o rozdělení majetku ze dne 13.11.2024. Majetek byl rozdělen způsobem, že v AMULET Country s.r.o. zůstaly nemovitosti výrobních areálů v Bakově nad Jizerou, do společnosti Nemovitostní alfa s.r.o. byla vložena nemovitost parkoviště v Ústí nad Labem, a do nově založené společnosti ATR 24 s.r.o. byly vloženy nemovitosti 2 parkovišť v Lázních Bohdaneč.

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 14.11.2024 byla určena ve výši 35 146 000,- Kč.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost – pozemky zapsané na LV č. 14920, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, město Ústí nad Labem.

### **1. Identifikace nemovitosti**

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. Stručný popis nemovitosti**

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 rovinaté, 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 představené 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.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nabytí účast v Nemovitostní alfa s.r.o. za účelem provozování společností vlastněných nemovitostí.

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

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

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

Nemovitosti spravuje Tomáš Jícha, vedoucí Oddělení Správa nemovitostních aktiv

### **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. Technický stav nemovitostí**

Nemovitosti jsou v dobrém technickém stavu.

### **8. Způsob ocenění nemovitostí**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **9. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 14.11.2024.

### **11. Účel, pro který byla nemovitost v rámci nemovitostní společnosti nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond**

Nemovitostní společnost nabyta danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

---

**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.

Nájemci byla v průběhu roku 2024 prodloužena Nájemní smlouva do roku 2034, 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.

#### **8. Správce nemovitosti**

Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Tomáš Jícha vedoucí Oddělení Správa nemovitostních aktiv.

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 14.11.2024 Výborem odborníků.

V listopadu 2023 bylo provedeno ocenění znaleckou kanceláří CENY+ODHADY ZLÍN, s.r.o.

#### **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**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **12. Účel, pro který byla nemovitost v rámci nemovitostní společnosti nabýta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond**

Nemovitostní společnost nabyla danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

### **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 ekonomický a provozně propojený celek. Vše zapsáno na LV 2115, katastrální pracoviště Mladá Boleslav, obec Bakov nad Jizerou.

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

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.

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

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

### **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 plech. 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.

#### **4. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny.

#### **5. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (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 plynárenského 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.

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

Nemovitosti jsou v dobrém technickém stavu.

#### **7. Účel nabytí nemovitostí**

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

#### **8. Správce nemovitostí**

Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Tomáš Jícha vedoucí Oddělení Správa nemovitostních aktiv. Areály si spravuje nájemce EMERGE, a.s. na základě Smlouvy o správě nemovitostí.

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

Stanovení hodnoty nemovitostí (jako celku) v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 14.11.2024 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.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 14.11.2024.

**11. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

**12. Účel, pro který byla nemovitost v rámci nemovitostní společnosti nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond**

Nemovitostní společnost nabyta danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

**D. Nemovitostní společnost – ATR 24 s.r.o.**

Společnost ATR 24 s.r.o., IČO 21759545, se sídlem Plzeňská 23217/16, Smíchov, 150 00, Praha 5, byla založena dne 26.06.2024.

**1. Identifikace nemovitosti**

Pozemky se nachází 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.

**2. Stručný popis nemovitosti**

Jedná se o funkční součást většího areálu léčebných lázní Bohdaneč. 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.

**3. Účel nabytí nemovitosti**

Společnost nemovitosti nabyta za účelem jejích provozování.

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

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

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

Nemovitosti spravuje Tomáš Jícha, vedoucí Oddělení Správa nemovitostních aktiv

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

Předkupní právo dle odst. 10. smlouvy.

**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 14.11.2024.

**10. Účel, pro který byla nemovitost v rámci nemovitostní společnosti nabyta do majetku Fondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Fond**

Nemovitostní společnost nabyta danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

---

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

Dne 30.3.2021 nabyt 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 pronajaty. 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. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

**7. Technický stav nemovitosti/pozemku**

Pozemek je ve stavu připraveném pro development.

**8. Účel nabytí nemovitosti/pozemku**

Společnost pozemek nabytla za účelem dalšího prodeje.

**9. Správce nemovitosti**

Nemovitost v rámci nemovitostní společnosti spravuje Tomáš Jícha vedoucí Oddělení Správa nemovitostních aktiv.

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

Stanovení hodnoty pozemku v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 14.11.2024 Výborem odborníků.

V roce 2023 byl zpracován znalecký posudek znaleckým ústavem APOGEO Esteem, a.s. a dále znaleckým ústavem AP Appraisal, s.r.o.

**11. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost** Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 14.11.2024.

**12. Popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti určena způsobem porovnávacím** Ocenění provedli členové výboru odborníků, 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.

**F. Nemovitostní společnost – ARE Ruzyně, a.s.**

V roce 2023 byl postupným nákupem koupen do 100% obchodní podíl v nemovitostní společnosti ARE Ruzyně, a.s., sídlo Praha 1, Staré Město, Dlouhá 741/13, IČ: 02410320.

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. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

**7. Technický stav nemovitosti/pozemku**

Budovy jsou ve výborném technickém stavu.

**8. Účel nabytí nemovitosti/pozemku**

Fond nabytí účast v ARE Ruzyně a.s. za účelem jejího provozování.

**9. Správce nemovitosti**

Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Tomáš Jícha, vedoucí Oddělení Správy nemovitostních aktiv.

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

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

Stanovení hodnoty nemovitostí v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 14.11.2024 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.

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

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

**G. Nemovitostní společnost – ARE Bristol, a.s.**

V období od ledna do července 2024 byl postupně koupen do 100% obchodní podíl v nemovitostní společnosti ARE Bristol a.s., sídlo Praha 5, Smíchov, Plzeňská 3217/16, IČ: 02405750.

**1. Identifikace nemovitosti/pozemku**

Nemovitosti se nachází na adrese Dlouhá 741/13, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00. Katastrální území: 727024 Staré Město, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 97. Druh nemovitosti zastavěná plocha a nádvoří na pozemku parc. Č. 815, jehož součástí je víceúčelová stavba č.p. 741.

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

Budova je ze 100 % pronajata, způsob využití byty/apartmány k pronájmu, obchodní a gastronomické provozy.

**3. Stručný popis nemovitosti/pozemku**

Nemovitost se nachází v centru Prahy, nedaleko Staroměstského nám., ulice Dlouhá.

Nemovitost zahrnuje byty/apartmány, obchodní a gastronomické provozy. Parkování v podzemní garážové hale s autovýtahem a otevřená stání ve vnitrobloku. Komplexní rekonstrukce ve velmi vysokém standardu byla dokončena v roce 2021. Pětipodlažní objekt s využitým suterénem a vybudovaným podkrovím. Dvůr využitelný k parkování nebo pronájmu k pořádání akcí. V horních podlažích byty



využívané jako apartmány k dlouhodobému i krátkodobému ubytování. V přízemí gastronomické a obchodní prostory.

#### **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. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Budova jsou ve výborném technickém stavu.

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

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

#### **9. Správce nemovitosti**

Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Tomáš Jícha, Oddělení Správa nemovitostních aktiv.

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

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

Stanovení hodnoty nemovitostí v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 14.11.2024 Výborem odborníků.

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

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

---

### 3. Ostatní údaje

#### 3.1 Základní informace o členech výboru odborníků

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.

Ing. Gabriela Bicanová, nar. 31.07.1975, je absolventkou VUT v Brně, Fakulty stavební, v oboru ekonomika a řízení výstavby, studium řádně zakončila v roce 1998. Získala Osvědčení o specializačním studiu technického znalectví v oboru stavebnictví (stavby obytné a průmyslové) a ekonomiky (ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí) a úspěšně dokončila kurz Specializované studium při VUT v Brně, ústav soudního inženýrství „Technické znalectví v Oboru stavebnictví a ekonomiky“, specializací na ceny a odhady nemovitostí. V letech 1998–2001 pracovala jako úvěrový specialista pro Hypo bank CZ a.s. Od roku 2001 do roku 2009 pracovala pro Volksbank CZ a.s. jako Relationship manager oddělení financování nemovitostí pro korporátní klientelu a developerské projekty. V následujících letech pracovala pro M&M reality jako hypoteční specialista. Od roku 2016 pracuje jako odhadce pro Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, IMPULS-Leasing-AUSTRIA s.r.o., v Real-Treuhand Reality s.r.o., dceřiné společnosti Raiffeisenlandesbank Oberösterreich, Linz, Rakousko a od roku 2018 také jako OSVČ v oceňování majetku pro věci nemovité. Den vzniku funkce: 18. listopad 2024.

### 3.2 Vývoj peněžních toků

Společnost na přelomu roku 2024 a 2025 z důvodu plánovaného nákupu většinového podílu ve společnosti Máj Národní a.s. kumulovala peněžní prostředky od podílníků na termínovaných vkladech.

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

Společnost zamýšlí ve svém záměru prodej nemovitosti Čechtice. Pokud se naskytne výhodná příležitost k prodeji některé z držených nemovitostí nebo účastí v nemovitostních společnostech, fond zváží efektivnost prodeje a jeho případnou může být realizován.

### 3.3 Změny investiční strategie:

Společnost nemá záměr změnit investiční strategii.

### 3.4 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.

### 3.5 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. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování

### 4.1 Vznik fondu

Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s. (dále jen fond) obdržel povolení od České národní banky 27. dubna 2009. Fond byl vytvořen rozhodnutím statutárního orgánu ATRIS investiční společnost, a.s. jako jeho obhospodařovatele, a to ve smyslu ustanovení § 94 odst. 2

zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“).

#### 4.2 Údaje o investiční společnosti, který v účetním období obhospodařovala fond

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond investiční společnost 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, IČO: 276 47 188 (dále jen „investiční společnost“).

Investiční společnost vykonává aktuálně svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. Sp/541/25/2007/4 ze dne 30.04.2007, jež nabylo právní moci dne 10.05.2007.

ATRIS investiční společnost, a.s. je dle ust. § 642 odst. 3 ZISIF považována za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a dále je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů speciálních, kvalifikovaných investorů a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů; k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů speciálních, kvalifikovaných investorů a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů.

ATRIS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu, především :

- 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.

#### 4.3 Údaje o portfolio manažerovi

<b>Jméno a příjmení:</b>	TOMAŠ JÍCHA
<b>Narozen:</b>	4.1.1971
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera:</b>	
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.	

---

#### **4.4 Údaje o osobách, které byly v účetním období pověřeny výkonem jednotlivé činnosti**

ATRIS nepověřila jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování Fondu.

Výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu, ATRIS pověřila společnost COMPLY F&L s.r.o., IČO: 24691020, se sídlem Vratislavova 1/21, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, která vykonávala následující činnosti po celé sledované období roku 2024: vnitřní audit a compliance Fondu.

#### **4.5 Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během rozhodného období**

Fond jako podílový fond nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku.

U obhospodařovatele Fondu ATRIS došlo ve sledovaném účetním období ke změně názvu firmy jediného akcionáře ze společnosti Wealth Management Services a.s., na společnost ATRIS Holding a.s., IČO 243 18 469 a k úpravě počtu členů dozorčí rady na čtyři členy.

#### **4.6 Údaje o depozitáři fondu**

OBCHODNÍ NÁZEV: Československá obchodní banka, a. s.

SÍDLO: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

IČO: 000 01 350

Československá obchodní banka, a. s. je depozitářem Fondu od 1. 8. 2014.

#### **4.7 Údaje o hlavním podpůrci**

V Účetním období pro Fond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby, Fond neměl hlavního podpůrce.

#### **4.8 Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku fondu**

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Fondu.

---

#### **4.9 Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám**

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

#### **4.10 Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu**

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

#### **4.11 Informace o nabytí vlastních podílových listů nebo vlastních podílů**

Fond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní podílové listy ani podíly.

#### **4.12 Údaje o hodnotě vyplacených podílů na zisku fondem**

Fond v Účetním období nevyplatil žádné podíly na zisku.

#### **4.13 Údaje o fondem skutečně vyplacených úplatách za výkon činnosti obhospodařování, administrace, hlavního podpůrce, depozitáře, auditora, jakož i dalších nákladech či daních**

Fond v Účetním období vyplatil úplaty v následujících výších:

- 41.158 tis. Kč uhradil za obhospodařování a administraci Fondu,
- 5.945 tis. Kč depozitáři Fondu za služby a správu cenných papírů,
- 61 tis. Kč auditorovi Fondu.

Ostatní náklady fondu jsou uvedeny v účetní závěrce, která je součástí výroční zprávy.



#### 4.14 Informace o podstatných změnách statutu fondu

V průběhu Účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Fondu.

#### 4.15 Informace o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem fond byl nebo je v účetním období

V rámci Fondu probíhají soudní spory s prodávajícím nemovitostí Lázně Bohdaneč a s prodávajícím nemovitostí Svoboda nad Úpou, a to za účelem zajištění splnění povinností dojednaných v rámci nákupu zmíněných nemovitostí.

#### 4.16 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, jejichž hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu, je uveden v následující tabulce:

Adresa – obec	Adresa – ulice	Parcelní číslo	Katastrální území	Reálná hodnota v tis CZK	Pořizovací cena v tis CZK
Technologické centrum Jažlovice	Zděbradská 75	st. 113	Jažlovice	59 900	52 097
Administrativní a obchodní budovy Ústí n/L	Revoluční 177/5, Revoluční 178/3	st. 2620/1, st. 2621/1	Ústí nad Labem	59 500	71 043
Obchodní centrum SEVER, Ústí nad Labem	Mírové náměstí 103/27	2638	Ústí nad Labem	129 900	133 099
Lázeňský areál Lázně Bohdaneč	Masarykovo náměstí 6	LV 2642	Lázně Bohdaneč	494 200	399 425
Alzheimer centrum, Svoboda nad Úpou	Lázeňská 317,319	640, 641, 318/5, 318/12	Svoboda nad Úpou	132 880	105 233

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

Název	IČO	Podíl Fondu	Druh majetku	Reálná hodnota v tis. Kč	Pořizovací cena v tis. Kč
Solum Consulting, s.r.o.	26103621	100%	majetková účast	151 550	82 453
AMULET Country, s.r.o.	24273155	100%	majetková účast	204 294	73 551
CANTOSA, s.r.o.	04559908	100%	majetková účast	74 343	29 678
ARE Ruzyně a.s.	02410320	100%	majetková účast	638 558	576 239
ARE Bristol, a.s.	02405750	100%	majetková účast	917 729	850 637

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

Název	IČO	Podíl Fondu	Druh majetku	Reálná hodnota v tis. Kč	Pořizovací cena v tis. Kč
CANTOSA, s.r.o.	04559908	100%	Pohledávka ze zápůjčky	52 178	52 099

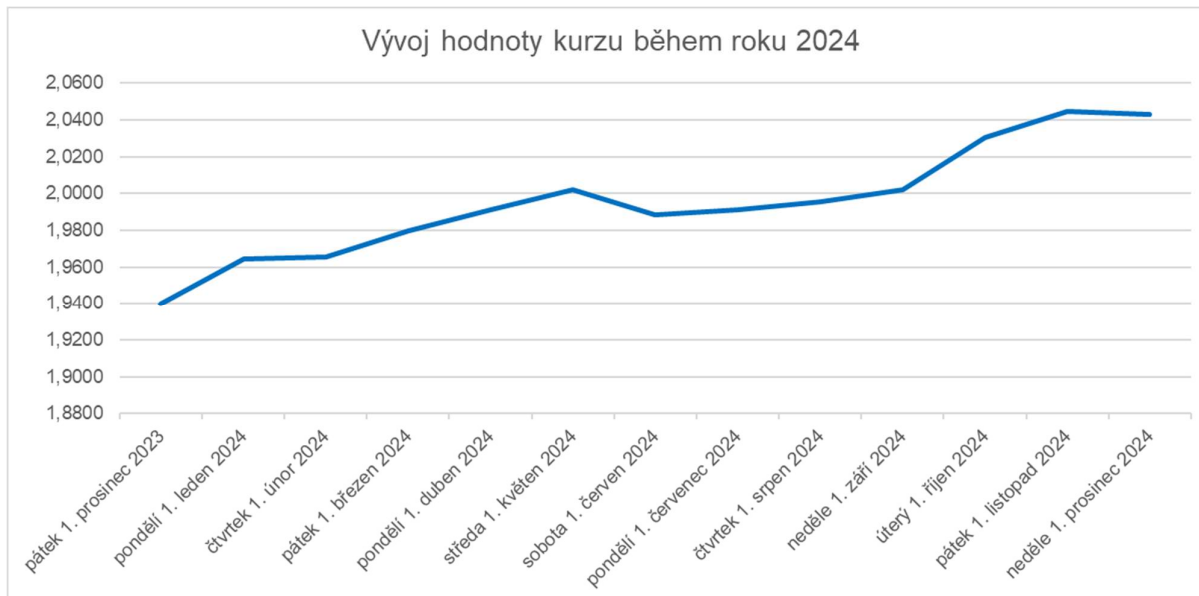
Přehled termínovaných vkladů a spořicíh účtů je uveden v následující tabulce:

Číslo účtu	Banka	Měna	Druh majetku	Reálná hodnota v tis. Kč	Pořizovací cena v tis. Kč
03442014	ČSOB	CZK	Termínovaný vklad	985 350	985 350
3003423723	JT Banka	CZK	Termínovaný vklad	454 263	454 263
50718192	Trinity	CZK	Spořicí účet	269 913	269 913

#### 4.17 Fondový kapitál fondu a vývoj hodnoty podílového listu

Třída CZK

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Fondový kapitál Fondu (v tis. Kč)	4 479 654	2 645 578
Počet emitovaných PL v oběhu ke konci Účetního období (ks)	2 193 031 579	1 363 469 451
Počet vydaných podílových listů v Účetním období (ks)	973 876 966	338 950 438
Počet odkoupených podílových listů v Účetním období (ks)	144 314 838	183 648 138
<b>Fondový kapitál Fondu na 1 podílový list (Kč)</b>	<b>2,0429</b>	<b>1,9403</b>



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

#### 4.18 Rizika související s deriváty, kvantitativní omezení a metody hodnocení rizik

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.

#### 4.19 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

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

Fond v roce 2024 neprodal žádnou nemovitost za kupní cenu, která je o 10% nižší než vyšší z dvou ocenění, vypracovaných pro účel prodeje majetku z portfolia Fondu. Také, Fond v roce 2024 nenabyl do portfolia žádnou nemovitost za kupní cenu o 10% vyšší než nižší ze dvou ocenění vypracovaných pro

účel nabytí, ani nenabyl účast v nemovitostní společnosti za kupní cenu podílu, která je o 10 a více % vyšší než nižší ze dvou ocenění obchodního podílu.

Pro účel nakládání s majetkem Fondu, ať se jedná o akvizici či prodej majetku se pokaždé vypracovávají minimálně dvě ocenění, za účelem ověření tržní hodnoty majetku, získání aktuálních informací o realitním trhu a dojednání nejlepších podmínek transakce.

#### **4.21 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje**

Fond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

#### **4.22 Informace o pracovněprávních vztazích**

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond nemá právní osobnost, nebyl v něm v Účetním období zaměstnán žádný zaměstnanec.

#### **4.23 Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí**

Podílový fond nemá právní osobnost, proto Fond nemá ani žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

#### **4.24 Informace o obchodech zajišťujících financování (SFT) a swapů veškerých výnosů**

Fond během Účetního období neměl žádné obchody týkající se zajišťování SFT a swapů veškerých výnosů ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365 čl. 13.

#### **4.25 Informace o enviromentálních nebo sociálních vlastnostech a sledování cílů 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

#### 4.26 Informace související s udržitelností v odvětví finančních služeb (Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 – SFTR)

V účetním období fond nevyužíval obchody zajišťující financování ani swapy veškerých výnosů ve smyslu SFTR.

#### 4.27 Komentář k přílohám

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Fondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, a zprávu nezávislého auditora.

Fond nesleduje ani nezamýšlí sledovat žádný určitý index nebo benchmark. Investiční strategie Fondu má specifické zaměření na investice do akciových instrumentů.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

### 5. Údaje a doplnění

#### 5.1 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

#### 5.2 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:

Po skončení rozhodného období Fond REALITA realizoval významnou akvizici – nákup rozhodujícího podílu ve společnosti Máj Národní a.s., která je vlastníkem ikonického obchodního domu na adrese Národní 63/26, Praha 1. Tato investice navazuje na strategii fondu zaměřenou na akvizice stabilních nemovitostních aktiv s dlouhodobým výnosovým potenciálem.

Obchodní dům Máj, po nedávno dokončené komplexní rekonstrukci, nabízí moderní prostory pro maloobchod a zábavní využití. Nemovitost se nachází v prestižní lokalitě centra Prahy a je obsazena renomovanými nájemci, jako jsou Tesco, Five Guys, Rossmann či Infinite X Prague. Akvizice této nemovitosti představuje strategické posílení portfolia fondu REALITA a přispívá k naplňování jeho dlouhodobého cíle zajištění stabilního zhodnocení pro podílníky.

V Praze dne 30.04.2025



Ing. Dušan Friedl

předseda představenstva



Tomáš Jícha

místopředseda představenstva



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2024**

**ROZVAHA**

ke dni: 31.12.2024

údaje v tis. Kč

AKTIVA	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	<b>4 977 412</b>		<b>4 977 412</b>	<b>2 807 660</b>
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 731 858		1 731 858	550 836
v tom: a) splatné na požádání	22 332		22 332	28 863
b) ostatní pohledávky	1 709 526		1 709 526	521 973
Pohledávky za nebankovními subjekty	123 362		123 362	127 095
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 150 399		2 150 399	1 011 606
Dlouhodobý hmotný majetek	962 880		962 880	1 108 701
Ostatní aktiva	6 206		6 206	8 173
Náklady a příjmy příštích období	2 707		2 707	1 249

PASIVA	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	<b>4 977 412</b>	<b>2 500 122</b>
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	13 433	37 077
Ostatní pasiva	478 278	117 630
Výnosy a výdaje příštích období	6 047	7 375
Emisní ažio	1 499 090	673 583
Kapitálové fondy	2 193 032	1 363 469
Oceňovací rozdíly	335 742	
z toho: a) z majetku a závazků	106 955	78 615
c) z přepočtu účastí	256 764	205 107
d) ostatní oceňovací rozdíly	-27 977	23 816
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	384 149	231 964
Zisk nebo ztráta za účetní období	67 641	69 024
<i>Vlastní kapitál</i>	<i>4 479 654</i>	<i>2 338 040</i>

## **VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

ke dni: 31.12.2024

údaje v tis. Kč

	<b>Od začátku do konce rozhodného období</b>	<b>Od začátku do konce minulého rozhodného období</b>
Výnosy z úroků a podobné výnosy	44 990	31 620
Náklady na úroky a podobné náklady	2 058	5 094
Výnosy z poplatků a provizí	181	181
Náklady na poplatky a provize	53 978	35 267
Zisk nebo ztráta z finančních operací	106 516	3 258
Ostatní provozní výnosy	147	286 821
Ostatní provozní náklady	0	186 415
Správní náklady	24 251	20 933
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	763	41
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	70 784	74 130
Daň z příjmu, včetně odložené daně	3 143	5 106
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>67 641</b>	<b>69 024</b>

## SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

ke dni: 31.12.2024

údaje v tis. Kč

	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Poskytnuté zástavy	789 689	875 212
Hodnoty předané k obhospodařování	4 479 654	2 645 578

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2024

údaje v tis. Kč

	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2023	673 583	0	1 363 469	307 538	300 988	<b>2 645 578</b>
Opravy zásadních chyb					83 161	<b>83 161</b>
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV				28 204		<b>28 204</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období					67 641	<b>67 641</b>
Dividendy						<b>0</b>
Převody do fondů						<b>0</b>
Použití fondů						<b>0</b>
Emise / odkupy PL	825 507		829 563			<b>1 655 070</b>
<b>Zůstatek k 31.12.2024</b>	<b>1 499 090</b>	<b>0</b>	<b>2 193 032</b>	<b>335 742</b>	<b>451 790</b>	<b>4 479 654</b>

## **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 právní 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 věcné 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 právní 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 podílníky 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 podílníků 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 pořizovat 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 podílníkům 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 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
IČO	8080213431

Orgány investiční společnosti obhospodařující majetek fondu k datu 31. 12. 2024:

Představenstvo:

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

Dozorčí rada:

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

## **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**

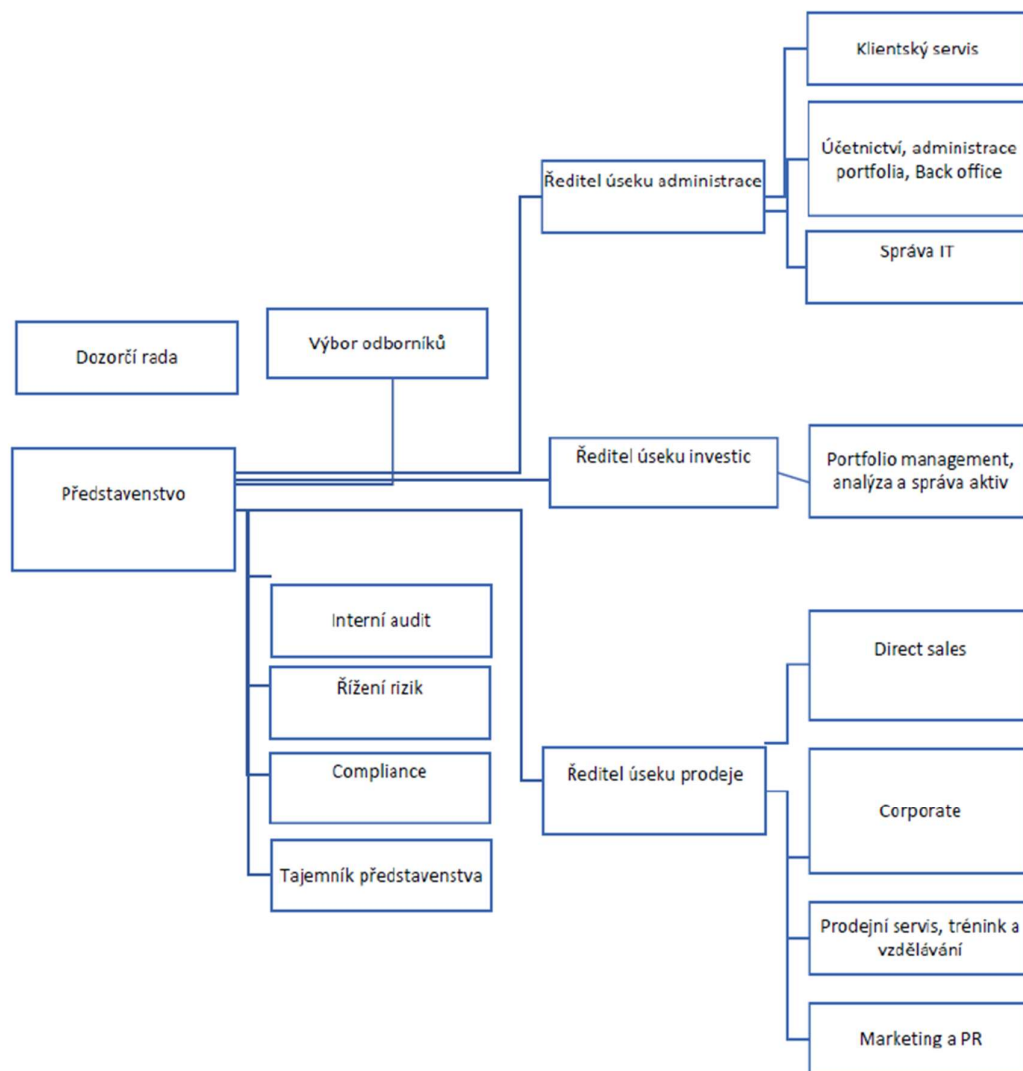
V roce 2024 byly provedeny tyto změny a dodatky v obchodním rejstříku investiční společnosti:

Změna názvu jediného akcionáře společnosti k 16.8.2024  
Wealth Management Services a.s.– vymazáno 16.8.2024  
ATRIS Holding, a.s. – zapsáno 16.8.2024

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

V průběhu účetního období 2024 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, IČO: 276 47 188

### Depozitářem fondu je **Československá obchodní banka, a.s.**

Praha 5, Radlická 333/150, 150 57, IČO: 00001350

### **3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY**

Pro zpracování účetní závěrky za rok 2024 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**

Společnost 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 vykazání 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 marži.

V případě, že je finanční aktivum drženo v obchodním modelu s cílem držet jej do splatnosti

a inkasovat smluvní peněžní toky a zároveň představují veškeré tyto toky pouze splátku jistiny a úroků

z nesplacené části jistiny, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno naběhlou hodnotou. Výnosy z dluhových finančních aktiv oceněných v naběhlé hodnotě jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty 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 držená Společností k datu účetní závěrky jsou zařazena do obchodního modelu s cílem držet finanční aktivum do splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky a splňují charakteristiku peněžních toků, kdy tyto toky představují pouze splátku jistiny a úroků z nesplacené části jistiny a jsou klasifikovány a oceňovány naběhlou hodnotou.

Dluhová finanční aktiva jsou vykázána v rozvaze v rámci položek:

- Pohledávky za nebankovními subjekty.

Dluhová finanční aktiva jsou účtována v částkách snížených o opravné položky. Opravné položky ze znehodnocení dluhových finančních aktiv Společnost stanovuje na základě modelu očekávaných ztrát dle požadavků mezinárodního účetního standardu IFRS 9. Společnost pro stanovení očekávaných ztrát člení dluhová finanční aktiva dle rizikovitosti 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 nemovitosti. 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 využití 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 dávána kotovaným cenám (neupraveným) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky. Jedná se o vstupy první úrovně.
- Další prioritou při ocenění jsou jiné než kotované ceny na aktivních trzích pro daná aktiva a závazky, ale vstupy, které jsou buď přímo či nepřímo pozorovatelné. Jedná se o vstupy druhé úrovně.
- Nejnižší 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 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 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):

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

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 kancelářských prostor spravuje.

### **3.4 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.

### **3.5 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).

### **3.6 Pohledávky**

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

Pohledávky po splatnosti do 90 dnů	10 %
Pohledávky po splatnosti do 180 dnů	30 %
Pohledávky po splatnosti do 360 dnů	66 %
Pohledávky po splatnosti nad 360 dnů	100 %

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.

### **3.7 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.

### **3.8 Bankovní úvěry**

Bankovní úvěry jsou 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.

### **3.9 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 přírážku.

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.

### **3.10 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 kurzové zisky a ztráty se v průběhu účetního období účtují do finančních výnosů, resp. nákladů běžného roku.

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

### **3.11 Finanční Leasing**

Finanční leasing nebyl ve fondu ve sledovaném období použit.

### **3.12 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 neúčtované (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.

### **3.13 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 2024 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.

### **3.14 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.

### **3.15 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.

### **3.16 Fondový 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.

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

Fond nezměnil podstatně způsob oceňování oproti účetní závěrce k 31.12.2024.

### **3.18 Změna účetních metod**

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

### **3.19 Následné události**

Po skončení rozhodného období Fond REALITA realizoval významnou akvizici – nákup rozhodujícího podílu ve společnosti Máj Národní a.s., která je vlastníkem ikonického obchodního domu na adrese Národní 63/26, Praha 1.

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

Fond má účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 100% k 31.12.2024 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. (stejně tak v minulém účetním období)



Bližší informace k účastem v nemovitostních společnostech jsou popsány v kapitole 6.3.

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

## **5. 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.

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

### **6.1 Pohledávky za bankami**

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

<b>tis. Kč</b>	<b>31. 12. 2024</b>	<b>31. 12. 2023</b>
Běžné účty	22 332	28 836
Termínované vklady, vkladové účty s výpovědní dobou	1 709 526	521 973
<b>Celkem</b>	<b>1 731 858</b>	<b>550 836</b>

Veškeré Pohledávky za bankami a družstevními záložnami jsou zařazeny v úrovni 2 a jsou oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

Fond uložil část peněžních prostředků na krátkodobé termínované vklady s vyšším zhodnocením z důvodu chystané akvizice v roce 2025. Tyto vklady naplňují vymezení peněžní ekvivalentů. Pohledávky za bankami jsou vedené u společností Československá obchodní banka, a.s., Raiffeisenbank a.s., J&T BANKA, a.s. a TRINITY BANK a.s.

### **6.2 Pohledávky za nebankovními subjekty – poskytnuté půjčky**

Pohledávky za nebankovními subjekty představují zůstatky poskytnutých půjček a zápůjček Fondem nemovitostní společnostem ovládaných Fondem. Všechny pohledávky za nebankovními subjekty jsou povinně oceňované ve FVPL dle IFRS 9.

Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

<b>tis. Kč</b>	<b>31. 12. 2024</b>	<b>31. 12. 2023</b>
Ostatní pohledávky – úvěry	123 362	127 095
<b>Celkem</b>	<b>123 362</b>	<b>127 095</b>

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2024**

Pohledávky za nebankovními subjekty dle subjektu

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Úroková sazba	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)	Reálná hodnota k 31. 12. 2024
				v tis Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Solum Consulting	08.08.2017	31.12.2025	9,1%	48 000	48 000	<b>47 918</b>
CANTOSA	23.08.2017	31.12.2025	9,3%	48 943	48 943	<b>52 179</b>
ARE Bristol	01.01.2024	31.01.2025	6,5%	23 356	23 356	<b>23 294</b>

V průběhu sledovaného období došlo ke splacení půjček za společností Amulet Country ve výši 31 676 tis. Kč, dále došlo k navýšení půjčky o 800 tis. Kč za společností CANTOSA a nové půjčky za společností ARE Bristol ve výši 23 356 tis. Kč.

Pohledávky za nebankovními subjekty dle subjektu k 31. 12. 2023

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Úroková sazba	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)	Reálná hodnota k 31. 12. 2023
				v tis Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Solum Consulting	08.08.2017	31.12.2025	9,1%	48 000	48 000	<b>47 875</b>
CANTOSA	23.08.2017	31.12.2025	9,3%	48 943	48 943	<b>48 060</b>
Amulet Country	08.11.2017	16.04.2024	6,5%	24 676	24 676	<b>24 060</b>
Amulet Country	03.10.2022	16.04.2024	9,2%	7 000	7 000	<b>6 813</b>

Splatnost poskytnutých půjček

Splatnost	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Do 1 roku	123 391	127 122
1-5 let	0	0
Nad 5let	0	0

### 6.3 Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Fond eviduje k 31. 12. 2024 podíly v sedmi nemovitostních společnostech, které mají sídlo v České republice a předmětem jejich činnosti je především pronájem vlastních nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Podíly jsou oceňovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do úplného výsledku hospodaření. Reálná hodnota nemovitostí používaná pro ocenění majetkových účastí se stanoví jako tržní cena vlastněné nemovitosti vyhlášená výborem odborníků, který ji stanovuje dvakrát ročně na základě znaleckých posudků zpracovaných nezávislými znalci. Při pořízení podílové účasti fond z hlediska opatrnosti nechává zpracovat dva nezávislé posudky hodnoty podílu k posouzení nákupu.

Reálnu hodnotu nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Fond účast, určuje výbor odborníků alespoň dvakrát ročně. Výbor odborníků při tom vychází z pořizovací ceny nebo z posledního posudku znalce nebo člena výboru odborníků.

Při oceňování reálné hodnoty nemovitostí v nemovitostních společnostech vychází Společnost z porovnávací a výnosové metody. Zvolená metoda odpovídá reálné hodnotě v souladu s účelem držení oceňované nemovité věci. Ocenění nesmí být ke dni nabytí nebo pozbytí vlastnictví Fondu starší šesti měsíců.

K bankovnímu úvěru ARE Ruzyně je zástava projektové nemovitosti. K bankovnímu úvěru ARE Bristol je zástava také k projektové nemovitosti.

Podíly k 31.12.2024

Společnost	Vlastnický podíl	Tržní ocenění podílu 2024	Základní kapitál	Vlastní kapitál	Reálná hodnota nemovitostí	Změna tržního ocenění podílu	Změna hodnoty nemovitostí	Tržní ocenění podílu 2023
Nemovitostní alfa s.r.o.	100%	35 986	10	35 985	35 146	35 977	35 146	9
Solum Consulting s.r.o.	100%	151 550	200	26 705	162 900	24 352		127 198
AMULET Country s.r.o.	100%	204 294	400	91 103	196 500	-18 244		222 538
CANTOSA s.r.o.	100%	74 343	0,1	-6 957	106 500	37 786		36 557
ARE Bristol, a.s.	100%	917 729	520 000	508 331	1 634 000	917 729		0
ARE Ruzyně, a.s.	100%	638 558	320 000	364 416	896 330	13 253		625 305
ATR 24 s.r.o.	100%	1 679	20	1 678	1 486	1 679	1 486	0

Ve sledovaném období byla realizována akvizice společnosti ARE Bristol, a.s., jejíž pořizovací náklady činily 850 638 tis.Kč. Dále byla založena společnost ATR 24 s.r.o. dne 26.6.2024. Proběhlo rozdělení majetku společnosti AMULET Country s.r.o., dle projektu rozdělení ze dne 18.09.2024 a notářského zápisu o rozdělení majetku ze dne 13.11.2024. Majetek byl rozdělen způsobem, že v AMULET Country s.r.o. zůstaly nemovitosti výrobních areálů v Bakově nad Jizerou, do společnosti Nemovitostní alfa s.r.o. byla

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2024**

vložena nemovitost parkoviště v Ústí nad Labem, a do společnosti ATR 24 s.r.o. byly vloženy nemovitosti 2 parkovišť v Lázních Bohdaneč.

**Tržní hodnota podílů**

Společnost	Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2023	Změna z důvodu prodeje nem. Společnosti	Navýšení/snížení vlastního kapitálu ve společnosti	Změna z důvodu zvýšení pořizovací ceny	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2024
Nemovitostní alfa s.r.o.	9	35 146			831	35 986
Solum Consulting s.r.o.	127 198				24 352	151 550
AMULET Country s.r.o.	222 538	-36 632			18 388	204 294
CANTOSA s.r.o.	36 557				37 786	74 343
ARE Bristol, a.s.	0		10 069		907 660	917 729
ARE Ruzyně, a.s.	625 305				13 253	638 558
ATR 24 s.r.o.	0	1 486			193	1 679

Koncem sledovaného období bylo realizováno rozštěpení společnosti AMULET Country s.r.o. na společnosti AMULET Country, Nemovitostní Alfa a ATR 24, jejímž záměrem bylo rozčlenění nemovitostí do samostatných nemovitostních podílů.

## 6.4 Nemovitosti

Fond vlastní k 31. 12. 2024 deset nemovitostí v České republice za účelem pronájmu v reálné hodnotě 962 880 tis. Kč (2023: 1 108 701 tis. Kč).

Nemovitost	Reálná hodnota 2023	Výdaje spojené i investicemi do nemovitostí (technická zhodnocení)	Vyřazení prodaného majetku	přecenění	Reálná hodnota 2024
Náchod	7 300			-700	6 600
Rochlice u Liberce	29 670			1 430	31 100
Cheb	5 500			-600	4 900
Technologické centrum Jazlovce	58 720			1 180	59 900
Administrativní a obchodní budovy Ústí n/L	62 700			-3 200	59 500
Zámek Čechtice	29 400			-5 100	24 300
Obchodní centrum Sever Ústí n/L	129 900			0	129 900

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2024**

Česká Lípa	22 500	-2 900	19 600
Lázeňský areál Lázně Bohdaneč	431 500	62 700	494 200
Alzheimer centrum, Svoboda nad Úpou	132 880	0	132 880
Jesenice	82 230	-82 230	0
Ústí nL Masarykova 3126/24, 3127/28	85 758	-85 758	0
Lázně Bohdaneč LV2274	11 950	-11 950	0
Třebíč	18 500	-18 500	0

Nemovitosti jsou oceňovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do úplného výsledku hospodaření. Reálná hodnota používaná pro ocenění nemovitostí se stanoví jako tržní cena vyhlášená výborem odborníků ke dni stanovení reálné hodnoty Fondu, Alespoň dvakrát ročně jsou nemovitosti držené v nemovitostních společnostech oceňovány na základě výboru odborníků. Změny reálné hodnoty nemovitých věcí jsou vykázaný níže v oddílu 6.12. Oceňovací rozdíly.

Fond ve sledovaném období prodal čtyři nemovitosti a realizoval zisk ve výši 17 123 tis.Kč.

Fond zhodnotil svoji nemovitost Svoboda nad Úpou ve výši 27 977 tis. Kč, z důvodu probíhajícího soudního jednání s prodávajícím nemovitostí Lázně Bohdaneč je technické zhodnocení evidováno v rámci Změny reálných hodnot pořízení dlouhodobého hmotného majetku jako součást oceňovacích rozdílů.

Zástava na nemovitosti Jazlovice ve prospěch úvěrující banky.

Nemovitost	Reálná hodnota 2022	Výdaje spojené i investicemi do nemovitostí (technická zhodnocení)	Vyřazení prodaného majetku	přecenění	Reálná hodnota 2023
Náchod	7 300			0	7 300
Rochlice u Liberce	27 980			1 690	29 670
Cheb	5 500			0	5 500
Technologické centrum Jazlovice	57 320			1 400	58 720
Administrativní a obchodní budovy Ústí n/L	62 700			0	62 700
Zámek Čechtice	29 400			0	29 400
Obchodní centrum Sever Ústí n/L	129 900			0	129 900
Česká Lípa	22 500			0	22 500
Lázeňský areál Lázně Bohdaneč	425 000			6 500	431 500
Alzheimer centrum, Svoboda nad Úpou	112 800			20 080	132 880

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2024**

Jesenice	82 230	0	82 230
Ústí nL Masarykova 3126/24, 3127/28	84 486	1 272	85 758
Lázně Bohdaneč LV2274	11 950	0	11 950
Třebíč	18 500	0	18 500
Přibysav	4 340	-4 340	0
Liberec 5.května	18 000	-18 000	0
Prachatice, ul. Nádražní	14 800	-14 800	0
Prachatice Vodňanská	22 680	-22 680	0
Liberec ul. Pražská	27 200	-27 200	0
Fara Rančívov	44 000	-44 000	0
Ústí nL Masarykova 32	52 480	-52 480	0

Zástava na nemovitosti Jažlovice, zámek Čechtice, Jesenice, Rančívov a Masarykova 24 Ústí nad Labem ve prospěch úvěrující banky.

Fond prodal 7 nemovitostí a realizoval zisk ve výši 6 765 tis. Kč

## 6.5 Ostatní aktiva a náklady a příjmy příštích období

Ostatní aktiva ve výši 6 205tis. Kč netto (2023 8 173 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 2 707tis. Kč (2023 1 249 tis. Kč) představují zejména příjmy úroků z termínovaných vkladů v příštím období.

## 6.6 Bankovní úvěry

Účetní jednotka čerpala bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, hodnota k 31.12.2024 je 13 433 tis. Kč (2023 37 077 tis. Kč) Bankovní úvěry jsou dle standardu IFRS 9 oceňovány na reálnou hodnotu v FVTPL dle IFRS 9.

Věřitel	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Úrok	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)		Reálná hodnota k 31. 12. 2024
					v tis. EUR	v tis. Kč	
RB 80914	24.02.2015	31.01.2030	3,31	50 000 CZK	2 543		2 247
RB 86486	28.07.2015	25.5.2030	5,88	1 200 EUR	516		11 185

Ve sledovaném období fond plně splatil bankovní úvěr ve výši 15 589 tis. Kč z důvodu prodeje zastavené nemovitosti v Jesenici.

Bankovní úvěr je zastaven nemovitostí Jažlovice.

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2024**

Věřitel	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Úrok	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)		Reálná hodnota k 31. 12. 2023
				v tis Kč/EUR	v tis. EUR	v tis. Kč	v tis. Kč
RB 80914	24.02.2015	31.01.2030	3,31	50 000 CZK		13 919	9 941
RB 86486	28.07.2015	25.5.2030	5,88	1 200 EUR	594		11 547
RB 150816	24.02.2021	31.12.2040	5,59	38 000 CZK		32 025	15 589

Splatnost poskytnutých půjček

Splatnost	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Do 1 roku	0	0
1-5 let	0	0
Nad 5let	13 433	37 077

## 6.7 Ostatní pasiva a výnosy příštích období

### Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Závazky vůči investiční společnosti za fee	5 973	0
Ostatní závazky	728	501
Nespárované podílové listy – závazky vůči podílníkům	461 437	102 200
Přijaté provozní zálohy	3 781	7 946
Dohadné účty pasivní	730	328
Kompenzovaná záloha na daň z příjmů právnických osob a vypočtená daň z příjmů	0	2 128
Odložená daň -závazek	5 629	3 931
<b>Celkem</b>	<b>478 278</b>	<b>117 034</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 ve FVTPL dle IFRS 9

Nespárované podílové listy ve výši 461 437 tis. Kč (2023: 102 200tis. Kč) zahrnují závazky vůči investorům, kteří poslali peněžní prostředky na bankovní účet Fondu a kterým do konce účetního období nebyly za tyto prostředky emitovány podílové listy.

### Výnosy příštích období

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Výnosy příštích období	6 047	7 375
<b>Celkem</b>	<b>7 375</b>	<b>6 404</b>

Výnosy příštích období ve výši 6 047tis. Kč (2023 7 375 tis. Kč) představují přijaté nájemné na příští období.

### 6.8 Závazky kryté zástavním právem

Společnost eviduje zástavy na nemovitostech financovaných prostřednictvím bankovních úvěrů viz Bankovní úvěry odst. 6.6 a nemovitostní společnosti odst. 6.3.

tis. Kč	2024 fond	2024 obchodní podíly	2023 fond	2023 obchodní podíly
Zástavy	13 433	776 256	37 077	838 135
<b>Celkem</b>		<b>789 689</b>		<b>875 212</b>

### 6.9 Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Nejsou evidovány, nebyly poskytnuty, ani přijaty.

### 6.10 Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

Nebyly vyměřeny.

### 6.11 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.

	Počet podílových listů	Nominální hodnota (tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
<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>



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2024**

Podílové listy vydané	338 950 438	338 950	297 437
Podílové listy odkoupené	183 648 138	183 648	158 896
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>1 363 469 451</b>	<b>1 363 469</b>	<b>673 583</b>
Podílové listy vydané	973 876 966	973 877	969 278
Podílové listy odkoupené	144 314 838	144 315	143 771
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>2 193 031 579</b>	<b>2 193 031</b>	<b>1 499 090</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 2 193 031 tis. Kč (2023: 1 363 469 tis. Kč).

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 podílový list k 31.12.2024 činí 2,0429 Kč (2023 1,9403).

## 6.12 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 sledované období.

tis. Kč	DHM	Alzheimer centra Svoboda nad Úpou	Účasti v SPV	Celkem
<b>Stav k 1. 1. 2024</b>	78 615	0	205 107	283 722
Přírůstky	65 310	0	116 701	182 011
Úbytky	-13 224	-27 977	0	-41 201
Vliv odložené daně	-5 629	0 0		-5 629
chyba min.let	-18 117		-65 044	-83 161
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>106 955</b>	<b>-27 977</b>	<b>256 764</b>	<b>335 742</b>

## 6.13 Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření Fondu za rok 2024 činí zisk 67 641 tis. Kč (2023 zisk 69 024 tis. Kč). Zisk za rok 2023 ve výši 69 024 tis. Kč byl převeden na účet Nerozděleného zisku minulých let.

Čistý zisk za rok 2024 ve výši 67 641 tis. Kč bude navržen k převodu na účet nerozděleného zisku. Rozdělení zisku prozatím nebylo schváleno představenstvem Společnosti.

#### 6.14 Čisté úrokové výnosy

tis. Kč	2024	2023
Úroky z BÚ, TV	35 092	22 000
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	9 898	9 620
<b>Přijaté úroky celkem</b>	<b>44 990</b>	<b>31 620</b>
Úroky z bankovních úvěrů	2 058	5 094
<b>Placené úroky celkem</b>	<b>2 058</b>	<b>5 094</b>
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>42 932</b>	<b>26 526</b>

#### 6.15 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 181 tis. Kč). Náklady pak tvoří bankovní poplatky a poplatky za obhospodařování a poplatky depozitářů ve výši 26753 978 tis. Kč (v roce 2023 ve výši 35 267 tis. Kč).

Výnosy a náklady z poplatků a provizí zahrnují:

tis. Kč	2024	2023
Výnosy z poplatků a provizí	181	181
<b>Přijaté výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>181</b>	<b>181</b>
Bankovní poplatky	1 272	629
Poplatek za obhospodařování	47 132	30 783
Poplatek depozitářů	5 574	3 854
<b>Náklady z poplatků a provizí</b>	<b>53 978</b>	<b>35 267</b>

Náklady na obhospodařování fondu činí v souladu se statutem fondu do max. 2,5% průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu fondu.

#### 6.16 Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2024	2023
Výnosy z pronájmů dlouhodobého hmotného majetku	92 763	93 599
Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	17 122	6 765
Zisk/ztráta z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-5 100	
Zisk/ztráta z přecenění poskytnutých půjček	-223	
Zisk/ztráta z přecenění úvěrů	2 218	3 594
Zisk/ztráta z přecenění kaucí	-6	
Zisk/ztráta z kurzových rozdílů	-258	-336
<b>Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	<b>106 516</b>	<b>105 645</b>

## **6.17 Ostatní provozní výnosy a náklady**

Ostatní provozní výnosy ve výši 147 tis. Kč (2023: 42 tis. Kč) evidují vyúčtování záloh za prodanými nemovitostmi.

## **6.18 Správní náklady**

### **6.18.1 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady**

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

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

### **6.18.3 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>2024</b>	<b>2023</b>
Daně a poplatky – daň z nemovitosti	1 310	847
Ostatní správní náklady	22 460	20 025
Ostatní náklady – audit	481	61
	<b>24 251</b>	<b>20 933</b>

Ostatní správní náklady představovaly v roce 2024 celkově hodnotu 22 460. tis. Kč (zejména daně a poplatky a nakupované výkony, běžné náklady na správu a údržbu nemovitostí) v roce 2023 byla hodnota 20 025 tis. Kč

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2024**

Významné opravy

Nemovitost	Hodnota v tis Kč	Popis opravy
Třebíč	1 044	rekonstrukce elektro-rozvodů
Jesenice	720	oprava zatravňovacích pásů
Lázně Bohdaneč	315	Výměna klimatizace
Lázně Bohdaneč	1 365	oprava havarijního stavu střechy
Lázně Bohdaneč	2 930	Oprava gastroprovozu
OC Sever	444	Oprava eskalátorů
OC Sever	513	Výměna vodovodní přípojky
OC Sever	549	Oprava výtahu
OC Server	4 145	Rekonstrukce kotelny

Dále fond eviduje zprostředkovatelské provize za prodeje dlouhodobého majetku ve výši 855 tis. Kč a právní poradenství ve výši 1 447 tis. Kč

Fond eviduje v položce ostatní správní náklady opravy vlastněných nemovitostí v celkové výši 13 957 tis. Kč.

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

V roce 2024 činila tvorba opravných položek hodnotu ve výši 763 tis. Kč (v roce 2023 byla hodnota 41 tis. Kč)

#### 6.20 Daň z příjmu včetně odložené daně

Daň splatná – daňová analýza	2024	2023
Hospodářský výsledek před zdaněním	70 784	74 130
Přičitatelné položky		
Odečitatelné položky	-2 043	- 1 447
Základ daně	68 741	74 179
Uplatnění daňové ztráty		
Základ daně po úpravě	68 741	74 179
Daň (5 %) ze základu daně	3 143	3 142
<b>Daň celkem</b>	<b>3 143</b>	<b>3 142</b>

### Odložená daň z příjmu

<b>Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Odložené daňové pohledávky		
Přenesená daňová ztráta	0	0
<b>Celkem Odložené daňové pohledávky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Odložené daňové závazky		
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem		
Nerealizované zisky z přecenění nemovitostí	112 584	-78 615
<b>Celkem Odložené daňové závazky</b>	<b>112 584</b>	<b>-78 615</b>
Saldo dočasných rozdílů celkem	-112 584	78 615
Sazba daně	5%	5%
<b>Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)</b>	<b>-5 629</b>	<b>-3 931</b>

## 7. Vztahy s propojenými (spřízněnými) osobami

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

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

Tabulka shrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

<b>Pohledávky za spřízněnými osobami</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Poskytnuté úvěry nemovitostním společnostem:</b>	-	-
Poskytnutá zápůjčka Solum Consulting, s.r.o.	47 919	47 875
Poskytnutá zápůjčka AMULET Country, s.r.o.	0	31 186
Poskytnutá zápůjčka CANTOSA, s.r.o.	48 863	48 060
Poskytnutá zápůjčka ARE Bristol, a.s.	23 294	0
<b>Úroky z úvěrů nemovitostním společnostem:</b>	-	-
Úroky z úvěru Solum Consulting, s.r.o.	-	382
Úroky z úvěru AMULET Country, s.r.o.	-	244
Úroky z úvěru CANTOSA, s.r.o.	3 315	246
<b>Celkem</b>	<b>123 391</b>	<b>127 122</b>

<b>Závazky za spřízněnými osobami</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ostatní závazky – ATRIS investiční společnost, a.s.	5 973	0
<b>Celkem</b>	<b>5 973</b>	<b>0</b>

<b>Náklady Fondu od spřízněných osob</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Poplatek za obhospodařování – ATRIS investiční společnost, a.s.	47 132	30 783
<b>Celkem</b>	<b>47 132</b>	<b>30 783</b>

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2024**

<b>Výnosy Fondu od spřízněných osob</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Úroky ze zápůjčky Solum Consulting, s.r.o.	4 368	4 579
Úroky ze zápůjčky AMULET Country, s.r.o.	847	2 890
Úroky ze zápůjčky CANTOSA, s.r.o. úroky ze zápůjčky	3 169	2 151
Úroky ze zápůjčky ARE Bristol, a.s.	1 513	0
<b>Celkem</b>	<b>9 897</b>	<b>9 620</b>

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.

## **8. FINANČNÍ RIZIKA**

### **8.1. Měnové riziko**

<b>31. prosince 2024</b>	<b>EU</b>	<b>CZK</b>	<b>Celkem</b>
	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>
Pohledávky za bankami	645	1 731 213	1 731 858
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	123 362	123 362
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	2 150 399	2 150 399
Dlouhodobý hmotný majetek	0	962 880	962 880
Ostatní aktiva	0	6 205	6 205
Náklady příštích období	0	2707	2707
<b>Celková aktiva</b>	<b>645</b>	<b>4 976 766</b>	<b>4 977 411</b>
Bankovní úvěry	11 185	2247	13 432
Ostatní pasiva	0	478 278	478 278
Výnosy a výdaje příštích období	0	6 047	6 047
Fondový kapitál	0	4 479 654	4 479 654
<b>Celkem pasiva</b>	<b>11 185</b>	<b>4 966 226</b>	<b>4 977 411</b>
<b>Čistá devizová expozice</b>	<b>-10 540</b>	<b>10 540</b>	<b>0</b>
<b>Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %</b>	<b>-105</b>	<b>105</b>	<b>0</b>

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2024**

<b>31. prosince 2023</b>	<b>EUR</b>	<b>CZK</b>	<b>Celkem</b>
	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>
Pohledávky za bankami	636	550 200	550 836
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	127 095	127 095
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	1 011 606	1 011 606
Dlouhodobý hmotný majetek	0	1 108 701	1 108 701
Ostatní aktiva	0	8 173	8 173
Náklady příštích období	0	1 249	1 249
<b>Celková aktiva</b>	<b>636</b>	<b>2 807 024</b>	<b>2 807 660</b>
Bankovní úvěry	11 547	25 530	37 077
Ostatní pasiva	0	117 630	117 630
Výnosy a výdaje příštích období	0	7 375	7 375
Fondový kapitál	0	2 645 578	2 645 578
<b>Celkem pasiva</b>	<b>11 547</b>	<b>2 796 113</b>	<b>2 807 660</b>
<b>Čistá devizová expozice</b>	<b>-10 911</b>	<b>10 911</b>	<b>0</b>
<b>Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %</b>	<b>-109</b>	<b>109</b>	<b>0</b>

## 8.2. 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 2024</b>	<b>Do</b>	<b>3-12</b>	<b>1-5 let</b>	<b>Více než</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
	<b>3 měsíců</b>	<b>měsíců</b>		<b>5 let</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>
Pohledávky za bankami	1 731 858	0	0	0	0	1 731 858
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	123 362	0	0	0	123 362
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	2 150 399	2 150 399
Dlouhodobý hmotný majetek					962 880	962 880
Ostatní aktiva	0	0	0	0	6 205	6 205
Náklady příštích období					2707	2707
<b>Celková aktiva</b>	<b>1 731 858</b>	<b>123 362</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 122 191</b>	<b>4 977 411</b>
Bankovní úvěry	0	0	0	13 433	0	13 433
Ostatní pasiva	0	0	0	0	478 278	478 278
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0	6 047	6 047
Fondový kapitál					4 479 654	4 479 654
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 433</b>	<b>4 963 979</b>	<b>4 977 412</b>
<b>Gap</b>	<b>1 731 858</b>	<b>123 362</b>	<b>0</b>	<b>-13 433</b>	<b>-1 841 788</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>1 731 858</b>	<b>1 855 220</b>	<b>1 855 220</b>	<b>1 841 787</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2024**

31. prosince 2023	Do 3 měsíců tis. Kč	3-12 měsíců tis. Kč	1-5 let tis. Kč	Více než 5 let tis. Kč	Neúročeno tis. Kč	Celkem tis. Kč
Pohledávky za bankami	550 836	0	0	0	0	550 836
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	127 095	0	0	0	127 095
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 011 606	1 011 606
Dlouhodobý hmotný majetek					1 108 701	1 108 701
Ostatní aktiva	0	0	0	0	8 173	8 173
Náklady příštích období					1249	1249
<b>Celková aktiva</b>	<b>550 836</b>	<b>127 095</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 129 729</b>	<b>2 807 660</b>
Bankovní úvěry	0	0	0	37 077	0	37 077
Ostatní pasiva	0	0	0	0	117 630	478 278
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0	7 375	7 375
Fondový kapitál					2 645 578	2 645 578
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 077</b>	<b>2 770 583</b>	<b>3 168 308</b>
<b>Gap</b>	<b>550 836</b>	<b>127 095</b>	<b>0</b>	<b>-37 077</b>	<b>-640 854</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>550 836</b>	<b>677 931</b>	<b>677 931</b>	<b>640 854</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 9.3. Riziko Likvidity

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

31. prosince 2024	Do 3 měsíců tis. Kč	3-12 měsíců tis. Kč	1-5 let tis. Kč	Více než 5 let tis. Kč	Bez specifika tis. Kč	Celkem tis. Kč
Pohledávky za bankami	1 731 858	0	0	0	0	1 731 858
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	123 362	0	0	0	123 362
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	2 150 399	2 150 399
Dlouhodobý hmotný majetek					962 880	962 880
Ostatní aktiva	0	0	0	0	6 205	6 205
Náklady příštích období					2707	2707
<b>Celková aktiva</b>	<b>1 731 858</b>	<b>123 362</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 122 191</b>	<b>4 977 411</b>
Bankovní úvěry	0	0	0	13 433	0	13 433
Ostatní pasiva	0	0	0	3 486	474 792	478 278
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0	6 047	6 047
Fondový kapitál	0	0	0	0	4 479 654	4 479 654
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 919</b>	<b>4 960 493</b>	<b>4 977 412</b>
<b>Gap</b>	<b>1 731 858</b>	<b>123 362</b>	<b>0</b>	<b>-16 919</b>	<b>-1 838 302</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>1 731 858</b>	<b>1 855 220</b>	<b>1 855 220</b>	<b>1 838 301</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2024**

31. prosince 2023	Do 3 měsíců tis. Kč	3-12 měsíců tis. Kč	1-5 let tis. Kč	Více než 5 let tis. Kč	Bez specifikace tis. Kč	Celkem tis. Kč
Pohledávky za bankami	550 836	0	0	0	0	550 836
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	127 095	0	0	0	127 095
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 011 606	1 011 606
Dlouhodobý hmotný majetek					1 108 701	1 108 701
Ostatní aktiva	0	0	0	0	8 173	8 173
Náklady příštích období					1249	1249
<b>Celková aktiva</b>	<b>550 836</b>	<b>127 095</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 129 729</b>	<b>2 807 660</b>
Bankovní úvěry	0	0	0	37 077	0	37 077
Ostatní pasiva	0	0	0	5 863	111 767	478 278
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0	7 375	7 375
Fondový kapitál					2 645 578	2 645 578
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 940</b>	<b>2 764 720</b>	<b>3 168 308</b>
<b>Gap</b>	<b>550 836</b>	<b>127 095</b>	<b>0</b>	<b>-42 940</b>	<b>-634 991</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>550 836</b>	<b>677 931</b>	<b>677 931</b>	<b>634 991</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 9. REÁLNÁ HODNOTA

31. prosince 2024 (v tis. Kč)	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
<b>AKTIVA</b>				
Pohledávky za bankami	0	1 731 858	0	1 731 858
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	123 362	0	123 362
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	2 150 399	2 150 399
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	962 880	962 880
Ostatní aktiva	0	6 205	0	6 205
Náklady a příjmy příštích období	0	2 707	0	2 707
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>1 864 132</b>	<b>3 113 279</b>	<b>4 977 411</b>
<b>ZÁVAZKY</b>				
Bankovní úvěry	0	13 433	0	13 433
Ostatní pasiva	0	478 278	0	478 278
Výnosy a výdaje příštích období	0	6 047	0	6 047
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>497 758</b>	<b>0</b>	<b>497 758</b>

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2024**

31. prosince 2024 (v tis. Kč)	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
<b>AKTIVA</b>					
Pohledávky za bankami	1 731 858	0	0	0	1 731 858
Pohledávky za nebankovními subjekty	123 362	0	0	0	123 362
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	2 150 399	0	2 150 399
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	962 880		962 880
Ostatní aktiva	6 205	0	0	0	6 205
Náklady a příjmy příštích období	2 707				2 707
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>1 864 132</b>	<b>0</b>	<b>3 113 279</b>	<b>0</b>	<b>4 977 411</b>
<b>ZÁVAZKY</b>					
Bankovní úvěry	13 433	0	0	0	13 433
Ostatní pasiva	478 278	0	0	0	478 278
Výnosy a výdaje příštích období	6 047	0	0	0	6 047
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>497 758</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>497 758</b>

## 10. Přijaté zástavy a zajištění vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2024 vykázány přijaté zástavy a zajištění ve výši 789 689 tis. Kč (31. 12. 2023: 875 212 tis. Kč).

## 11. Hodnoty předané k obhospodařování vykázané v podrozvaze

Majetek Fondu k datu účetní závěrky obhospodařovala Investiční společnost. K 31. 12. 2024 byla celková aktiva obhospodařovaná Investiční společností ve výši 4 479 654 tis. Kč (31. 12. 2022: 2 645 578 tis. Kč).

## 12. Majetek a závazky (ne)vykázané v rozvaze

Fond neeviduje žádný majetek a závazky v rozvaze nebo podrozvaze, které by měly být vykázány. V rámci Fondu probíhají soudní spory s prodávajícím nemovitostí Lázně Bohdaneč a s prodávajícím nemovitostí Svoboda nad Úpou.

### **13. 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 31.12.2024 kromě níže uvedeného.

Po skončení rozhodného období Fond REALITA realizoval významnou akvizici – nákup rozhodujícího podílu ve společnosti Máj Národní a.s., která je vlastníkem ikonického obchodního domu na adrese Národní 63/26, Praha 1. Tato investice navazuje na strategii fondu zaměřenou na akvizice stabilních nemovitostních aktiv s dlouhodobým výnosovým potenciálem.

Obchodní dům Máj, po nedávno dokončené komplexní rekonstrukci, nabízí moderní prostory pro maloobchod a zábavní využití. Nemovitost se nachází v prestižní lokalitě centra Prahy a je obsazena renomovanými nájemci, jako jsou Tesco, Five Guys, Rossmann či Infinite X Prague. Akvizice této nemovitosti představuje strategické posílení portfolia fondu REALITA a přispívá k naplňování jeho dlouhodobého cíle zajištění stabilního zhodnocení pro podílníky.

#### **14. 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.

Úprava oceňovacích rozdílů

Z důvodu opravy chyby došlo k úpravě finančních výkazů ve sledovaném období v rámci oceňovacích rozdílů investičních aktiv.

Položka výkazů	výkaz	Před úpravou	úprava 1	úprava 2	úprava 3	Po úpravě
Změny reálných hodnot nemovitostí - oceňovací rozdíl	Rozvaha	-133 471		14 187	3 931	-115 354
Změny reálných hodnot nemovitostních společností - oceňovací rozdíl	Rozvaha	-321 808	65 044			-256 764
Nerozdělený zisk minulých let	Rozvaha	-300 988	-65 044	-14 187	-3 931	-384 149

úprava 1      Narovnání oceňovacího rozdílu nemovitostních společností k 31.12.2024

úprava 2      Narovnání oceňovacího rozdílu nemovitostí k 31.12.2024

úprava 3      Narovnání odložené daně z nemovitostí k 31.12.2024

V Praze dne 30.04.2025



Ing. Dušan Friedl

předseda představenstva



Tomáš Jícha

místopředseda představenstva

## **Zpráva nezávislého auditora**

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2024  
fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O AUDITU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

podílníkům fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s. se sídlem Plzeňská 3217/16, Smíchov, 15000  
Praha 5, IČO 276 47 188 (ID 71296506)

### ***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 za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 a přílohy, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2024, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.**

### ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (dále také „ISA“), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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 administrátor a obhospodařovatel 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, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o 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 administrátora a obhospodařovatele Fondu za účetní závěrku***

Administrátor a obhospodařovatel 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 administrátor a obhospodařovatel Fondu povinen 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 administrátor a obhospodařovatel plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na

tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol administrátorem a obhospodařovatelem.

- 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 jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti administrátor a obhospodařovatel Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky administrátorem a obhospodařovatelem 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 administrátora a obhospodařovatele mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

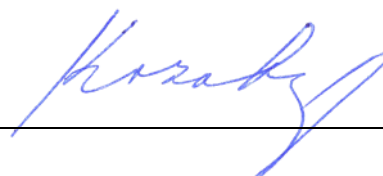

V Brně dne 30. 4. 2025

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

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

Odpovědný statutární auditor:

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

**Přílohy:**

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

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

