



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

Výroční zpráva

OBSAH

1. Základní informace o fondu	1
2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí	8
3. Ostatní údaje	31
4. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování	33
5. Údaje a doplnění	38
Zpráva nezávislého auditora	39
Příloha účetní závěrky	44

1. Základní informace o fondu

1. Základní informace o fondu

1.1 Základní údaje

název Fondu:	Realita nemovitostní otevřený podílový fond, ATRIS investiční společnost, a.s.
NID:	8080213431
sídlo:	Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika
ISIN:	CZ0008473139 (třída CZK) CZ1005100600 (třída OCP CZK)
obhospodařovatel Fondu:	ATRIS investiční společnost, a.s.
administrátor Fondu:	ATRIS investiční společnost, a.s.
depozitář:	Československá obchodní banka, a.s.
auditor:	Kreston A&CE Audit, s.r.o.
datum vzniku Fondu:	27.04.2009
doba trvání Fondu	Na dobu neurčitou
investiční zaměření:	Investice do nemovitostí v ČR
frekvence oceňování a obchodování:	měsíčně
doporučený investiční horizont:	min. 5 let
minimální výše investice:	500 Kč v případě třídy CZK 1 celý kus podílového listu v případě třídy OCP CZK
měna Fondu:	CZK
třídy Fondu:	CZK OCP CZK
vstupní poplatek:	max 5% z investice (třída CZK) není uplatňován (třída OCP CZK)
výstupní poplatek:	max 3% z odkupované investice (třída CZK) není uplatňován (třída OCP CZK)
úplata za obhospodařování:	max 2,5% z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu Fondu
číslo účtu Fondu:	626111626/0300 (třída CZK) 317436953/0300 (třída OCP CZK)

1. Základní informace o fondu

1.2 Vybrané klíčové ekonomické informace k 31.12.2025

Aktiva celkem	6 604 851 tis. Kč
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	5 085 438 tis. Kč
- vlastněných napřímo Fondem	963 900 tis. Kč
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	7 359 tis. Kč
Počet nemovitostí	15
- vlastněných napřímo Fondem	7
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	8
Nákupy nemovitostí	1
- vlastněných napřímo Fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1
Prodeje nemovitostí	3
- vlastněných napřímo Fondem	3
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Fondový kapitál	6 303 536 tis. Kč
počet podílových listů třída CZK	2 926 422 294 ks
počet podílových listů třída OCP CZK	0 ks
Fondový kapitál na podílový list třídy CZK	2,1540 Kč
výkonnost Fondu za rok 2025	5,44 %

Podílové listy třídy OCP CZK nebyly v roce 2025 emitovány.

1. Základní informace o fondu

1.3 Makroekonomický přehled roku 2025

Rok 2025 byl ve znamení pokračujícího oživení české ekonomiky. Hrubý domácí produkt vzrostl reálně o 2,6 %, přičemž růst byl tažen především domácí poptávkou, zejména vyšší spotřebou domácností, růstem spotřeby vládních institucí a obnovenou investiční aktivitou. Výdaje na konečnou spotřebu domácností přispěly k růstu HDP o 1,1 procentního bodu, výdaje vládních institucí o 0,4 procentního bodu a tvorba hrubého kapitálu o 1,0 procentního bodu. Příspěvek zahraniční poptávky zůstal omezený, avšak mírně kladný; saldo zahraničního obchodu přispělo k růstu HDP o 0,1 procentního bodu. Běžný účet platební bilance skončil za celý rok 2025 v přebytku 62,6 mld. Kč.

Inflační vývoj se v průběhu roku stabilizoval. Průměrná míra inflace za rok 2025 činila 2,5 % a meziroční inflace v prosinci dosáhla 2,1 %, tedy úroveň blízké inflačnímu cíli ČNB. Jádrové inflační tlaky však zůstávaly zvýšené, zejména vlivem cen služeb, mzdového vývoje a nákladů vlastnického bydlení. V prosinci 2025 vzrostly ceny služeb meziročně o 4,8 % a imputované nájemné o 5,0 %, zejména v důsledku růstu cen nových nemovitostí. ČNB současně po skončení roku uvedla, že jádrová

inflace zůstává zvýšená a domácí inflační tlaky se promítají zejména do cen služeb a zdražování nemovitostí.

Trh práce zůstal i přes mírné ochlazení nadále napjatý. Míra nezaměstnanosti ve věkové skupině 15–74 let v prosinci činila 2025 3,1 %. Mzdový růst byl v nominálním i reálném vyjádření výrazný; reálné mzdy se za celý rok zvýšily o 4,6 % a ve 4. čtvrtletí dosáhla průměrná hrubá měsíční mzda 52 283 Kč. Vývoj mezd a obnovení kupní síly domácností podpořily spotřebitelskou poptávku, což se promítlo i do maloobchodu, jehož tržby za celý rok 2025 reálně vzrostly o 3,5 %.

V oblasti měnové politiky pokračovalo v první části roku postupné snižování úrokových sazeb, po němž následovala jejich stabilita ve zbytku roku. Dvoutýdenní repo sazba ČNB činila na začátku roku 4,00 %, od února 3,75 % a od května 3,50 %, kde setrvala i na konci roku. ČNB následně hodnotila měnové podmínky jako relativně přísné. Kurz koruny vůči euru byl v závěru roku stabilní kolem 24,3 CZK/EUR a roční průměr činil 24,693 CZK/EUR. Hospodaření sektoru vládních institucí skončilo za rok 2025 schodkem ve výši 2,1 % HDP, takže veřejné finance zůstaly deficitní.

V souhrnu lze rok 2025 hodnotit jako období obnoveného hospodářského růstu, stabilizované inflace a nižších úrokových sazeb, při pokračující síle trhu práce a přetrvávajícím deficitu vládního sektoru.

Makroekonomické prostředí na začátku roku 2026 naznačovalo spíše stabilizaci než výrazné uvolnění měnových podmínek. ČNB v zimní Zprávě o měnové politice z února 2026 uvedla, že po ponechání sazeb beze změny očekává v první polovině roku širokou stabilitu krátkodobých sazeb. ECB rovněž 19. března 2026 ponechala klíčové sazby beze změny a zdůraznila, že další postup bude záviset na nově přichozích datech a vývoji rizik. Pro český komerční realitní trh to znamená prostředí relativní stability, avšak bez předpokladu rychlého a plošného poklesu nákladů financování.



1. Základní informace o fondu

1.4 Vývoj realitního trhu v roce 2025

Rok 2025 byl pro český investiční trh komerčních nemovitostí mimořádně silný. Podle Knight Frank dosáhl celoroční objem investic téměř 4,4 mld. EUR a ve 4. čtvrtletí přesáhl 1,8 mld. EUR, což představovalo meziroční nárůst o 139 %. Trhu dominoval domácí kapitál, který realizoval 86 % celoročního objemu a 96 % objemu ve 4. čtvrtletí. V metodice Knight Frank připadl největší podíl transakcí mixed-use nemovitostem, následovaným kancelářemi a sklady. K nejvýznamnějším obchodům roku patřil prodej Palladia, jehož kupujícím byl fond REICO.

Ve 4. čtvrtletí 2025 se na investičním trhu projevila pouze omezená další komprese výnosů. CBRE uvádí pokles prime office yields na 5,10 %, zatímco v ostatních segmentech zůstaly prime výnosy stabilní. Pro rok 2026 Cushman & Wakefield očekává po rekordním roce 2025 spíše mírné oslabení investiční aktivity směrem k udržitelnějšímu dlouhodobým úrovním, nikoli další skokový růst.

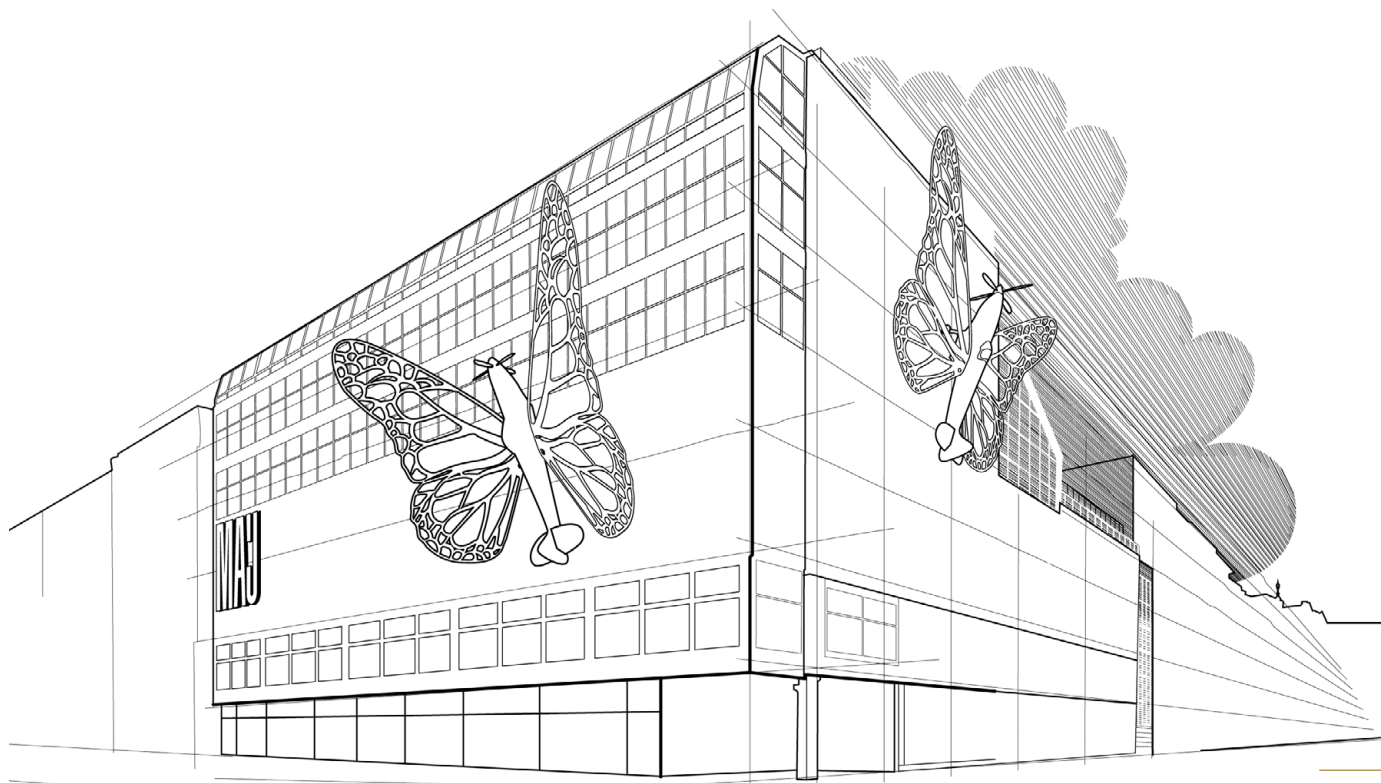
Český maloobchod v roce 2025 podporovala rostoucí spotřeba domácností a silný online prodej. ČSÚ uvádí, že maloobchodní tržby

v listopadu 2025 vzrostly reálně o 4,6 % meziročně, přičemž internetový prodej přispěl k růstu nejvíce. Knight Frank uvádí, že na konci 2. pololetí 2025 dosáhla celková pronajimatelná maloobchodní plocha téměř 4,16 mil. m², ve druhé polovině roku bylo dokončeno 76 200 m² ploch v projektech nad 5 000 m² a ve výstavbě či rekonstrukci bylo 114 600 m². Prime nájemné v Praze činilo 140–145 EUR/m²/měsíc v prvotřídních obchodních centrech a 200–230 EUR/m²/měsíc na luxusních nákupních třídách; výnosová míra u prvotřídních high-street nemovitostí se ve 4. čtvrtletí mírně snížila na 4,25 %. Cushman & Wakefield současně potvrzuje silný přírůstek nové nabídky ve 4. čtvrtletí a růst prime nájemného napříč retailovými segmenty.

Pražský kancelářský trh vstupuje do roku 2026 s velmi omezenou novou nabídkou. Podle Prague Research Forum bylo v roce 2025 dokončeno pouze 26 600 m² kanceláří, což je historicky nejnižší roční nová nabídka. Ve výstavbě je 263 300 m², přičemž více než 60 % těchto ploch je již předpronajato nebo určeno pro vlastního uživatele. Hrubá realizovaná poptávka za celý rok dosáhla 573 200 m² a míra neobsazenosti klesla

na 5,9 %, tedy na nejnižší úroveň od začátku roku 2020. Prime nájemné zůstalo ve 4. čtvrtletí stabilní na 29,00–30,00 EUR/m²/měsíc v centru, 19,50–20,50 EUR/m²/měsíc ve vnitřním městě a 15,50–16,50 EUR/m²/měsíc ve vnějších částech Prahy. Ve 4. čtvrtletí táhly poptávku především výrobní společnosti, následované farmaceutickými a zdravotnickými firmami a sektorem rychloobrátkového zboží.

Industriální trh uzavřel rok 2025 s celkovou nabídkou 13,28 mil. m². Ve 4. čtvrtletí bylo dokončeno 229 000 m², na konci roku bylo ve výstavbě 1,253 mil. m² a hrubá realizovaná poptávka dosáhla 642 000 m²; za celý rok tak šlo o třetí nejsilnější výsledek v historii trhu. Míra neobsazenosti činila 4,77 % a prime nájemné zůstalo stabilní na 7,00–7,50 EUR/m²/měsíc v Praze a přibližně 5,60–6,60 EUR/m²/měsíc ve vybraných regionech mimo Prahu. Podle IRF zůstávaly hlavním tahounem poptávky výrobní firmy, zároveň se ale obnovila i poptávka ze strany maloobchodu a e-commerce.



1. Základní informace o fondu

1.5 Informace pro investory

ATRIS investiční společnost působí v České republice už 16 let a od roku 2009 spravuje nemovitostní Fond Realita (dále jen „Fond“). Je jedním z nejstarších nemovitostních fondů v České republice. V současné době Fond spravuje 15 nemovitostí po celém území České republiky a majetek v celkové hodnotě více než 6 miliard Kč. Nemovitosti jsou obsazené 178 nájemci s průměrnou délkou nájemních smluv přes 7 let, a to hned v několika různých odvětvích. Nejvíce zastoupeným odvětvím jsou

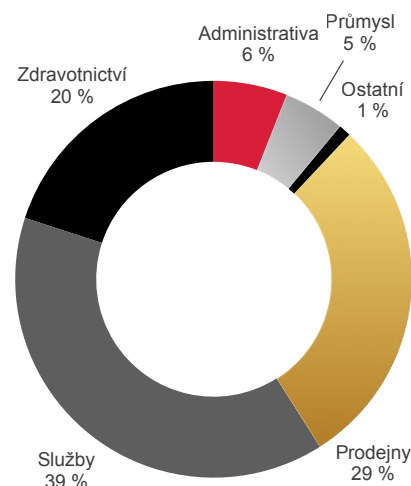
služby. Součástí Fondu jsou nemovitosti jako polyfunkční objekt OC Máj a Delta Ruzyně v Praze, Palác Bristol, Lázeňský areál Lázně Bohdaneč nebo Technologické centrum v Říčanech - Jazlovicích. Portfolio nemovitostí je dále doplněno o retailové obchody, objekty z oblasti zdravotnictví, administrativní 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 28,88 %. Celkově má Fond Realita více než 20 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 nemovitostí generujících výnosy.

Struktura portfolia 2025 (dle nájemného)



Nejvýznamnější nemovitosti fondu

k 31.12.2025

Název nemovitosti	Typ budovy	Obsazenost	Podíl na celkových aktivech fondu
OC Máj, Praha	polyfunkční	99,00 %	29,38 %
Palác Bristol, Praha	polyfunkční	100 %	14,41 %
Delta Ruzyně, Praha	polyfunkční	97,25 %	10,59 %
Lázeňský areál, Lázně Bohdaneč	zdravotnická	100 %	7,57 %
Psychiatrická léčebna, Písek	zdravotnická	100 %	2,49 %
Alzheimer centrum, Svoboda nad Úpou	zdravotnická	100 %	2,38 %
Výrobní hala, Bakov nad Jizerou	průmyslová	100 %	2,97 %
Vodafone, Říčany–Jazlovice	technologické centrum	100 %	0,95 %

1. Základní informace o fondu



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

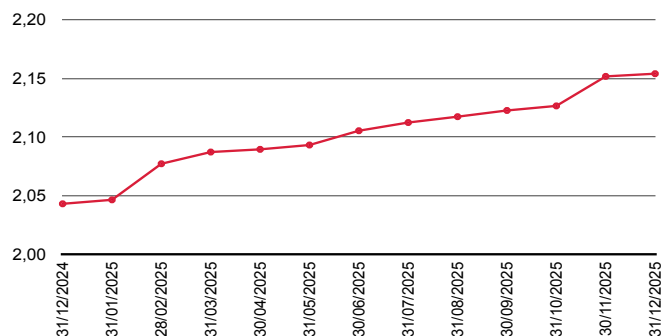
Výkonnost Fondu

k 31.12.2025

Výkonnost podílového Fondu 1 měsíc	0,11%
Výkonnost podílového Fondu 3 měsíce	1,48%
Výkonnost podílového Fondu 6 měsíců	2,31%
Výkonnost podílového Fondu 12 měsíců	5,44%
Výkonnost podílového Fondu 3 roky	17,70 % (kumulativně)
Výkonnost podílového Fondu 5 let	30,81 % (kumulativně)
Výkonnost podílového Fondu 10 let	55,14 % (kumulativně)
Výkonnost podílového Fondu od založení	115,40 % (4,69 % p.a.)

Vývoj hodnoty podílového listu

k 31.12.2025



Údaje o počtu emitovaných podílových listů CZK

	2025	2024	2023
Fondový kapitál Fondu (v tis. Kč)	6 303 535	4 977 412	2 645 579
Počet emitovaných podílových listů v oběhu ke konci Účetního období (ks)	2 926 422 294	2 193 031 579	1 363 469 451
Počet podílových listů vydaných Fondem (ks)	985 384 505	973 876 966	338 950 438
Částka inkasovaná do majetku Fondu za vydané podílové listy v tis. Kč	2 059 456	1 943 155	481 085
Počet podílových listů odkoupených z Fondu (ks)	251 993 790	144 314 838	183 648 138
Částka vyplacená z majetku Fondu za odkoupené podílové listy v tis. Kč	531 094	288 086	342 544
Fondový kapitál Fondu na 1 podílový list	2,1540	2,0429	1,9403

Podílové listy třídy OCP CZK nebyly v roce 2025 emitovány.

1. Základní informace o fondu

Přehled portfolia

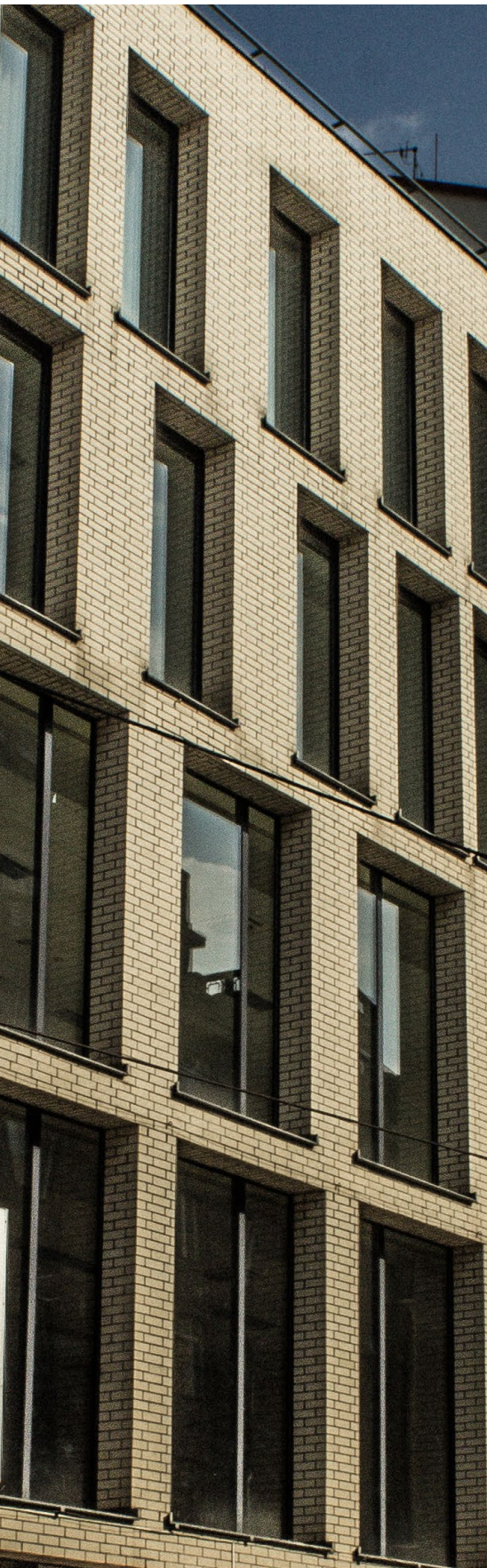
k 31.12.2025

Druh instrumentu	Ocenění v tis. Kč	Podíl na aktivech	Meziroční změna v %
Nemovitosti	963 900	14,59%	0,11%
Účasti s rozhodujícím vlivem	4 121 538	62,40%	91,66%
Běžné účty	20 973	0,32%	-6,09%
Termínové vklady	1 371 226	20,76%	-19,79%
Poskytnuté půjčky	118 981	1,80%	-3,55%
Ostatní aktiva	6 545	0,10%	5,46%
Časové rozlišení	1 688	0,03%	-37,64%
Aktiva Celkem	6 604 851	100,00%	30,16%
Závazky vůči bankám	11 949	0,18%	-11,05%
Časové rozlišení	9 262	0,14%	53,17%
Závazky	280 105	4,24%	-41,43%
Fondový kapitál	6 303 535	4,56%	0,68%

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	1 967	0			0,08%
EUR úvěry v ČR	9 983	0			0,42%
CZK úvěry v AT	0	52 772		2,20%	
CZK úvěry v AT	0	123 223			5,13%
EUR úvěry v AT	0	547 831			22,79%
EUR úvěry v AT	0	1 667 601		69,39%	
CELKEM	11 950	2 391 427	0,00%	71,58%	28,42%

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí



2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

2.1 Informace o nemovitostech

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

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 mohou v čase a místě kolísat i pod pořizovací cenu nebo cenu určenou výběrem odborníků. Z tohoto důvodu je hodnota majetku Fondu vystavena riziku náhlých změn pohybů nemovitostí.

Úvěrové riziko: může nastat situace, kdy nájemníci přestanou platit nájemné, což povede k poklesu cash flow a výnosnosti fondu. Při výrazném poklesu hodnoty nemovitostí se může zvýšit zadlužení fondu natolik, že nebude schopen dostát svým úvěrovým závazkům. V případě selhání nemovitostních společností, jimž fond poskytl půjčky, může fond utrpět částečnou nebo úplnou ztrátu investovaných prostředků

Riziko měnové: změny měnových kurzů mohou ovlivnit hodnotu části portfolia fondu, například u aktiv oceňovaných v cizí měně.

Riziko koncentrace: negativní událost v jedné lokalitě, sektoru či u klíčového nájemníka výrazně sníží hodnotu a výnosnost celého fondu.

Riziko protistrany: selhání nájemce, banky nebo jiné smluvní protistrany může vést k výpadku příjmů z nájemného nebo ke zhoršení finanční stability fondu

Operační riziko: selhání vnitřních procesů, lidských chyb nebo technologických systémů

Ostatní rizika: mezi primární politická rizika patří geopolitické napětí (obchodní války a zavedení cel, územní nároky států) a probíhající válečné. Hodnota aktiv Fondu může být negativně ovlivněna důsledky vyvolanými zhoršenou geopolitickou situací (zvýšená volatilita cen aktiv na trzích včetně měnových kurzů, opětovný růst inflace, omezení exportu).

Bližší popis všech rizik je uveden v Příloze účetní závěrky.

V majetku Fondu jsou tyto nemovitosti:



2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

A. 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 bez závad, v roce 2004 proběhla 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 probíhala standardní údržba (výměna kotle, oprava střechy...). V prvním čtvrtletí roku 2023 proběhlo zařezání skály a oprava střechy na části objektu. Probíhá standardní údržba.
3	Účel nabytí nemovitosti	Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.
4	Způsob současného využití a stupeň obsazení	Budova je ze 100 % pronajata a využívána.
5	Označení osoby, která nemovitost spravuje	Nemovitost spravuje Mirjana Mirković Despić, portfolio manažer Fondu.
6	Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)	Věcné břemeno pro Gasnet s.r.o.
7	Způsob ocenění nemovitosti	Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.
8	Popis závad nemovitosti	Závady nemovitosti nebyly zjištěny.
9	Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost	Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 25.11.2025

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

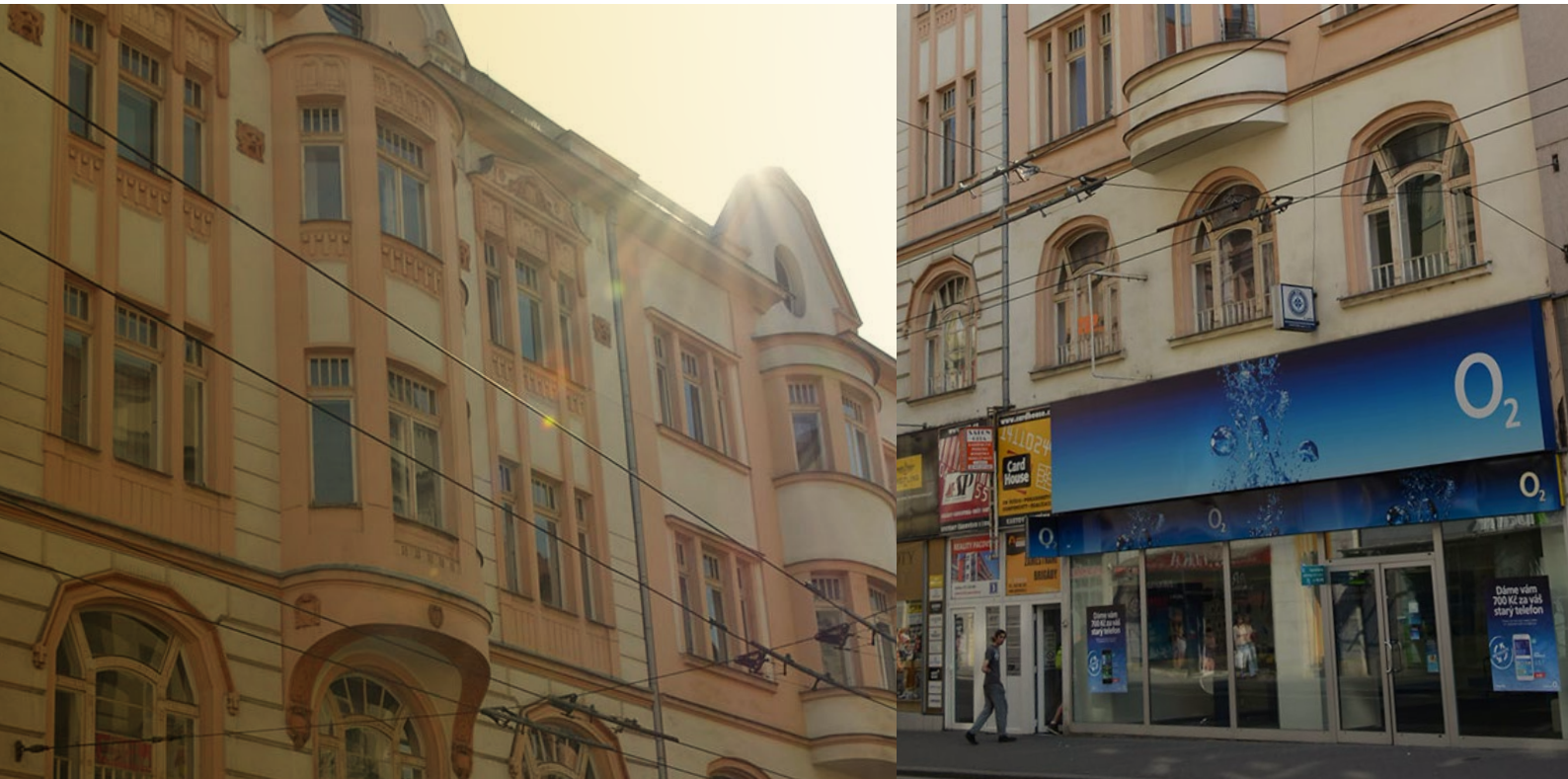
B. Jažlovice



1	Identifikace nemovitosti	Administrativní budova s technologickými prostory Adresa – Zděbradská 75, Jažlovice, k.ú. Jažlovice 745537, obec 538728 Říčany
2	Stručný popis nemovitosti a její technický stav	Budova je bez podsklepení s přízemním a ustupujícím patrem ve velmi atraktivní průmyslové zóně. Postavena v roce 2000 jako žb. skelet s vyzdívkami. Technický stav objektu je velmi dobrý. Je prováděná pravidelná údržba a modernizace. Budova slouží pro provoz komunikační technologie a jako záloha administrativních prostor nájemce. V průběhu roku 2025 proběhla výměna oken na východní administrativní části budovy a úprava fasády.
3	Účel nabytí nemovitosti	Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.
4	Způsob současného využití a stupeň obsazení	Budova je ze 100 % pronajata a využívána.
5	Označení osoby, která nemovitost spravuje	Nemovitost spravuje Mirjana Mirković Despić, portfolio manažer Fondu.
6	Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78 Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78 Věcné břemeno spočívající trpět uložení kabelového vedení 22kV v rozsahu dle geometrického plánu č. 280-462/2007
7	Způsob ocenění nemovitosti	Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.
8	Popis závad nemovitosti	Závady nemovitosti nebyly zjištěny.
9	Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost	Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 25.11.2025

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

C. 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. Od roku 2017 do 2019 byl proveden projekt výstavby výtahu, který propojil obě budovy a zjednodušil přístup nájemníkům. V první polovině roku 2023 proběhla výmalba společných prostor, rekonstrukce střechy a střešní krytiny na obou objektech. Technický stav je dobrý. Probíhá standardní údržba.
3 Účel nabytí nemovitosti	Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.
4 Způsob současného využití a stupeň obsazení	Budova je z 61,70% pronajata a využívána.
5 Označení osoby, která nemovitost spravuje	Nemovitost spravuje Mirjana Mirković Despić, portfolio manažer Fondu.
6 Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)	Věcné břemeno (podle listiny) zřídít, 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 25.11.2025

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

D. Čechtice čp. 16



1	Identifikace nemovitosti	Objekt občanské vybavenosti Adresa – Čechtice 16, k.ú. Čechtice 618888, obec 529486 Čechtice
2	Stručný popis nemovitosti a její technický stav	Jedná se o původní zámek, který byl do dnešní podoby zrekonstruován po roce 2002. Budova je masivní zděné konstrukce s valbovým zastřešením. K historické části objektu je provedena menší přízemní přístavba přednáškového sálu. Objekt je adaptován na hotelový provoz se zaměřením na kongresové pobyty. Stavebně technický stav budovy je hodnocen jako dobrý. Budova je po celkové rekonstrukci provedené po roce 2002 a vykazuje dobrou údržbu a průběžně prováděné modernizace.
3	Účel nabytí nemovitosti	Fond nemovitost nabyl za účelem jejího dalšího prodeje.
4	Způsob současného využití a stupeň obsazení	Budova je momentálně nepronajata. Nemovitost se nabízí k pronájmu nebo k prodeji.
5	Označení osoby, která nemovitost spravuje	Nemovitost spravuje Mirjana Mirković Despić, portfolio manažer Fondu.
6	Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)	K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.
7	Způsob ocenění nemovitosti	Ocenění bylo provedeno 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 25.11.2025, 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.

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

E. Ústí nad Labem – Mírové náměstí 103/27



1 Identifikace nemovitosti	Objekt občanské vybavenosti Adresa – Mírové náměstí 103/27, k.ú. Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem 554804
2 Stručný popis nemovitosti a její technický stav	Stavebně se jedná o komplex tvořený 2 částmi – původní dům s fasádou do Mírového náměstí, resp. na nároží s ulicí Fabiána Pulíře (po celkové rekonstrukci v roce 2003) a zcela nově vybudované části uzavírající celý blok podél uvedené ulice s průčelím orientovaným dále do Kostelního náměstí, resp. ulice U Kostela, včetně dostavby do původního vnitrobloku. Původní část stavby obsahuje 5 nadzemních podlaží a půdní prostor, nová přístavba pak v části 4 nadzemní podlaží, resp. z části 3 nadzemní podlaží. V roce 2018 byla provedena rekonstrukce sociálních zařízení pro veřejnost, která má atypické požadavky na dodavatele. V roce 2019 proběhla generální výměna eskalátorů. Stavebně technický stav je hodnocen jako velmi dobrý, je zde velmi dobrá údržba.
3 Účel nabytí nemovitosti	Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.
4 Způsob současného využití a stupeň obsazení	Budova je z 58,82 % pronajata a využívána.
5 Označení osoby, která nemovitost spravuje	Nemovitost spravuje Mirjana Mirković Despić, portfolio manažer Fondu.
6 Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)	K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.
7 Způsob ocenění nemovitosti	Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.
8 Popis závad nemovitosti	Závady nemovitosti nebyly zjištěny.
9 Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost	Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 25.11.2025

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

F. Lázně Bohdaneč – Masarykovo nám. 6 – léčebný areál



1 Identifikace nemovitostí	Objekty jsou využívány jako lázeňský areál Adresa – Masarykovo nám. 6, k.ú. Lázně Bohdaneč 606171, obec Lázně Bohdaneč 53341
2 Stručný popis nemovitostí a jejich technický stav	Jedná se o soubor objektů, umístěných v lázeňském areálu, které slouží k lázeňským procedurám, ubytování lázeňských klientů a jako technické zázemí provozu a údržby areálu. Léčebný areál Lázní Bohdaneč pochází z konce 19.století, hlavní stavební rozvoj pak spadá postupným vývojem do 1.poloviny 20.století. Následně 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. V letech 2023 až 2025 proběhla po částech rekonstrukce střechy nad Gastro provozem. Dále v průběhu roku 2025 proběhly plánované opravy, jednalo se o výměnu výtahu v Jubilejním pavilonu, rekonstrukce střech dílen a výmalba dílen, rekonstrukce sprchových koutů v pavilonu Langer, komplexní oprava chodníků v lázeňském areálu.
3 Účel nabytí nemovitostí	Fond nemovitostí nabyl za účelem jejich provozování.
4 Způsob současného využití a stupeň obsazení	Budovy jsou z 100 % pronajaty a využívány.
5 Označení osoby, která nemovitosti spravuje	Nemovitosti spravuje Mirjana Mirković Despić, portfolio manažer Fondu.
6 Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)	Předkupní právo dle odst. 10. smlouvy Věcné břemeno (podle listiny) stezky a cesty Věcné břemeno (podle listiny) služebnost inženýrské sítě – vedení, údržby a oprav
7 Způsob ocenění nemovitostí	Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.
8 Popis závad nemovitostí	Závady nemovitostí nebyly zjištěny. Dle plánu oprav budeme udržovat nemovitost i v roce 2026.
9 Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost	Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 25.11.2025

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

G. 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 ve velmi dobrém technickém stavu. V roce 2025 proběhla generální rekonstrukce střechy na budově č.p. 319.a na spojovacím krčku. Dále probíhá standardní údržba.
3 Účel nabytí nemovitosti	Fond nemovitosti nabyl za účelem jejich provozování.
4 Způsob současného využití a stupeň obsazení	Budovy jsou z 100 % pronajaty a využívány.
5 Označení osoby, která nemovitost spravuje	Nemovitost spravuje Mirjana Mirković Despić, portfolio manažer Fondu.
6 Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)	Předkupní právo na dobu neurčitou. Věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování distribuční elektrizační soustavy a kabelového vedení nn v rozsahu dle gpl č. 669-401/2012.
7 Způsob ocenění nemovitosti	Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.
8 Popis závad nemovitosti	Střecha obou objektů byla rekonstruována v roce 2020, a to ze strany původního nájemce, tj. prodávajícího jako závazek z kupní smlouvy a další dokumentace. Rekonstrukcí nebylo zcela zastaveno zatékání do budov. Proávající byl vícekrát vyzván k nápravě. Náprava nebyla provedena adekvátním způsobem. Aby se zamezilo dalším škodám, nápravu provede Fond, a vynaložené náklady bude vymáhat po prodávajícím.
9 Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost	Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 25.11.2025.

2. Zvláštní část výroční zprávy
speciálního fondu nemovitostí



2.2 Informace o účastech v nemovitostních společnostech

Fond k 31.12.2025 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

Fond k 31.12.2025 má **71 %** majetkovou účast v 1 nemovitostní společnosti. Jedná se o společnost

- Máj Národní a.s., IČ 02418975

S nemovitostními společnostmi a jejich nemovitostmi (pozemky) se vážou stejná (podobná) rizika, jako u nemovitostí. Cena účasti v nemovitostních společnostech, která vstupuje do majetku Fondu, je stanovena na základě doporučeného výpočtu Výborem odborníků.

V roce 2025 Fond koupil:

- 71% obchodního podílu společnosti Máj Národní a.s. ve třech tranších.

Další skutečnosti, které proběhly v roce 2025:

Proběhl prodej nemovitostí v České Lípě a Chebu, a prodej nebytových jednotek v Náchodě.

V majetku Fondu jsou tyto účasti v nemovitostních společnostech:



2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

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

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

Fond zde má účast s rozhodujícím vlivem ve výši 100 %. Hodnota nemovitostní společnosti k 31.12.2025 byla určena ve výši 39 039 000,- 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 rovinné, situované v zástavbě komerčních objektů a tvoří proluku na nároží domovního bloku ulic Klášterní a U Kostela. Nemovitosti se v současné době používají jako parkoviště. Na pozemku parc. č. 2644/1 se nachází 32 vyznačených parkovacích stání. U vjezdu na parkoviště jsou osazeny závory, je provedeno vodorovné a svislé značení. Pokud jde o stavební záměr, plánovaný objekt by měl být 3-podlažní, multifunkční bezbariérový, s obchodními jednotkami ve všech podlažích. Obchodní plochy 1.NP navazují na ulice Klášterní a U Kostela. U Kostela je navržena pasáž procházející objektem a navazující na stávající pasáž JEPA. 2.NP je předsazené nad pasáž a ustupující 3.NP bude vybavené terasou do ulice Klášterní. Objekt bude nepravidelného půdorysného tvaru, zastřešený plochou střechou. Na uvedený developerský projekt bylo vydáno Územní rozhodnutí dne 24.května 2022.
3 Účel nabytí nemovitosti	Fond nabyl 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 Mirjana Mirković Despić, portfolio manažer Fondu.
6 Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)	K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.
7 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 25.11.2025
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.

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí



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

Dne 8.8.2017 nabyl Fond 100 % účast v nemovitostní společnosti Solum Consulting, s.r.o., sídlo Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ: 26103621.

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

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

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

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	<p>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.</p> <p>Zbytek prostor je využíván pro provoz psychiatrické nemocnice – strojovny výtahu, údržbářská dílna, sklad prádla.</p> <p>Stavba je založena na betonových základech, konstrukční systém je železobetonový skelet tvořený příčnými rámy.</p> <p>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.</p> <p>Probíhá standardní údržba, byla provedena instalace mříží na okna, nové bezpečnostní dveře, drobné úpravy uvnitř budovy.</p> <p>Nájemce má dlouhodobou nájemní smlouvu 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.“)</p>
4 Popis závad nemovitosti	Závady nemovitosti nebyly zjištěny.
5 Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)	<p>Věcné břemeno umístění a provozování dieselaagregátu jakožto inženýrské sítě.</p> <p>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.</p> <p>Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle GP 4581-38/2007.</p> <p>Věcné břemeno zřizování a provozování vedení teplovodního potrubí v rozsahu dle GP 6247-1006/2015.</p> <p>Věcné břemeno zřizování a provozování vedení kabelové vedení NN s kabelovou skříní v rozsahu dle GP 6260-214/2015.</p> <p>Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 59 000 000 Kč pro Realita nemovitostní otevřený podílový Fond, ATRIS investiční společnost, a.s.</p>
6 Technický stav nemovitosti	Nemovitost je ve výborném technickém stavu.
7 Účel nabytí nemovitosti	Společnost nemovitost nabyla za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.
8 Správce nemovitosti	Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Mirjana Mirković Despić, portfolio manažer Fondu. Nemovitost si spravuje nájemce Psychiatrická nemocnice Písek a.s. po konzultaci s vlastníkem.
9 Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků	Stanovení hodnoty nemovitosti v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 25.11.2025 Výborem odborníků.
10 Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost	Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 25.11.2025
11 Způsob ocenění nemovitosti	Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí



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.

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

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

1 Identifikace nemovitostí	<p>Nemovitosti, pozemky se nacházejí na adresách:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Katastrální území: 600831 Bakov nad Jizerou, Okres: CZ0207 Mladá Boleslav, Obec: 535427 Bakov nad Jizerou, List vlastnictví: 2115. Druh nemovitostí dle zákona 256/2013 Sb., pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.</p> <p>Stavby jsou součástí St. 582/5, St. 1273, St. 1366, St. 1399, St. 1589, St. 1602, St. 1638.</p>
2 Způsob současného využití a stupeň obsazení	<p>Budovy jsou ze 100% pronajaty a využívány pro výrobu automobilových dílů a skladování.</p>
3 Stručný popis nemovitostí	<p>Areály slouží pro výrobu automobilových dílů (svařování, lisování). Jediným nájemcem k 31.12.2025 je EMERGE, a.s. Areály jsou brány jako celek, které jsou ekonomicky a provozně propojené.</p> <p>Výrobní a skladovací areál Tyršova má 4 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím:</p> <p>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. Výtah 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. V roce 2025 byla na administrativní budově v areálu Tyršova provedena plánovaná oprava střechy.</p> <p>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. V roce 2025 byla na administrativní budově v areálu Tyršova provedena plánovaná oprava střechy.</p> <p>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.</p> <p>Budova na pozemku parc.č. 1602 samostatně stojící výrobní skladovací hala ocelové konstrukce, pro sklad výrobků a obalového materiálu. Kolaudace v roce 2009. Je zde zázemí zaměstnanců v patrovém vestavku. Hala je na betonových základech. Svislá nosná konstrukce je ocelová montovaná, tvořena trapézovými plechy. Vestavba má zděné stěny s keramickými obklady. Střecha sedlová, krytina plechová. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Schodiště ocelové, vrata elektrická, dveře plastové, okna plastová. Podlaha litá neprašná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je velmi dobrý.</p> <p>V areálu probíhá standardní údržba a modernizace.</p> <p>Výrobní a skladovací areál Na Výsluní má 3 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>V areálu probíhá standardní údržba a modernizace.</p>

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

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 plynárenská zařízení včetně jeho příslušenství v rozsahu dle GP č. 1200-22/2004 na dobu existence plynárenského zařízení. Předkupní právo DOBA a.s. (pro areál č. 2). Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti.
6 Technický stav nemovitostí	Nemovitosti jsou v dobrém technickém stavu.
7 Účel nabytí nemovitostí	Společnost nemovitosti nabyla za účelem jejího provozování. Ke změnám tohoto účelu nedošlo.
8 Správce nemovitostí	Nemovitosti pro nemovitostní společnost ve vlastnictví Fondu spravuje Mirjana Mirković Despić, portfolio manažer Fondu.
9 Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků	Stanovení hodnoty nemovitostí (jako celku) v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 25.11.2025 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 25.11.2025
11 Způsob ocenění nemovitostí	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 nabyla danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.



2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

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 nemovitostí	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 nemovitostí	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 nabyla za účelem jejich 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 pro nemovitostní společnost ve vlastnictví Fondu spravuje Mirjana Mirković Despić, portfolio manažer Fondu.
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 25.11.2025.
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 nabyla danou nemovitost za účelem provozování a dlouhodobé držby. Účel se nezměnil.

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí



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

Dne 30.3.2021 nabyl Fond 100 % účast v nemovitostní společnosti CANTOSA, s.r.o., sídlo Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00, Praha 5, IČ: 04559908.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 pozemek parc. č. 2364/5, vše zapsáno na LV 4440, katastrální území Kunratice, katastrální pracoviště Praha.

1 Identifikace nemovitosti/pozemku	Pozemek se nachází v katastrálním území Kunratice, obec Praha na parcelním čísle 2364/5, druh pozemku orná půda. Katastrální území: 728314 Kunratice, Okres: CZ0100 Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 4440.
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.
6 Technický stav nemovitosti/pozemku	Pozemek je ve stavu připraveném pro development.
7 Účel nabytí nemovitosti/pozemku	Společnost pozemek nabyla za účelem dalšího pronájmu.
8 Správce nemovitosti	Nemovitostní společnost a nemovitost pro Fond spravuje Mirjana Mirković Despić, portfolio manažer fondu.
9 Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků	Stanovení hodnoty pozemku v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 25.11.2025 Výborem odborníků. Znalecký posudek byl vypracován znaleckou kanceláří PKF APOGEO Esteem, a.s. dne 18.06.2025.
10 Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost	Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 25.11.2025
11 Způsob ocenění nemovitosti	Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.
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.

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí



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

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

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

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

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

1 Identifikace nemovitosti/pozemku	Nemovitosti se nachází na adresách Vlastina 888/34, Žukovského 888/2 a Žukovského 887/4, 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 očekáván stejný způsob užívání nemovitosti. Budova A má celkem 5 nadzemních podlaží a nachází se směrem k ulici Vlastina. Budova má kaskádovitý charakter výstavby a po jejím obvodu jsou vystavěny zpevněné plochy se separátními vstupy do budovy. Budova B má celkem 5 nadzemních podlaží a nachází se směrem k ulicím Žukovského a Pod Cihelnou. Budova má pravidelný obdélníkový tvar, 4 podlaží jsou nadzemní a 1 podzemní.
4 Popis závad nemovitosti/pozemku	Závady nemovitostí nebyly zjištěny.
5 Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti/pozemku (bez nájemních vztahů)	Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, id.č. FN 247579m, Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská a související zápisy Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, id.č. FN 247579m, Europaplatz 1a, 4020 Linz; Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle č. III. Smlouvy ve prospěch PRE distribuce, a.s.
6 Technický stav nemovitosti/pozemku	Budovy jsou ve výborném technickém stavu. V roce 2025 byla provedena plánovaná oprava části střechy na budově A a plánovaná oprava dlažby.
7 Účel nabytí nemovitosti/pozemku	Fond nabyl účast v ARE Ruzyně a.s. za účelem jejího provozování.
8 Správce nemovitosti	Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Mirjana Mirković Despić, portfolio manažer Fondu. Budovy spravuje AMADEUS Real Estate a.s. na základě Smlouvy o správě budov.
9 Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků	Stanovení hodnoty nemovitostí v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 25.11.2025 Výborem odborníků. Znalecký posudek znalecké kanceláře Forvis Mazars Consulting, s.r.o. na určení reálné hodnoty 100% podílu ve společnosti ARE Ruzyně a.s. byl vypracován ke dni 20. 10.2025.
10 Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost	Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 25.11.2025
11 Způsob ocenění nemovitosti	Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.



2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí



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

V červenci 2024 byl dokoupen do 100% obchodní podíl v nemovitostní společnosti ARE Bristol, a.s., sídlo Praha 5, Smíchov, Plzeňská 3217/16, IČ: 02405750, a to dle podepsané opční smlouvy při nákupu 1. tranže akcií.

V majetku nemovitostní společnosti je pozemek parc. č. 815, jehož součástí je stavba č.p. 741

(Palác Bristol), zapsaný na LV 97, katastrální území Staré Město, obec Praha.

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

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

1 Identifikace nemovitosti/pozemku	Nemovitost se nachází na adrese Dlouhá 741/11,13,15, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00. Katastrální území: 727024 Staré Město, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 97. Druh nemovitosti víceúčel, pozemek zastavěná plocha a nádvoří.
2 Způsob současného využití a stupeň obsazení	Palác Bristol je ze 100 % pronajaty. Jedná se o polyfunkční objekt, které zahrnují komerční prostory (restaurace, klub, vinárna a kavárna) a byty ke krátkodobému pronájmu.
3 Stručný popis nemovitosti/pozemku	Objekt Nemovitosti pochází z roku 1899, kdy byl využíván jako hotel Bristol. Mezi roky 2019 a 2021 byla provedena kompletní rekonstrukce budovy. V rámci rekonstrukce došlo ke změně charakteru budovy. Budova má celkem sedm nadzemních podlaží a jedno podzemní podlaží. V prvním nadzemním podlaží a částečně v prvním podzemním podlaží se nachází komerční prostory – restaurace, club, vinárna a kavárna. V prvním podzemním podlaží se rovněž nachází parkovací stání (celkem 7 parkovacích míst) a technické zázemí. Druhé až sedmé nadzemní podlaží je využíváno jako byty. Byty mají dispozici 1kk až 3kk. Čtyři byty v šestém nadzemním podlaží jsou mezonety – tj. byty jsou propojeny z šestého do sedmého nadzemního podlaží. Celkem se v budově nachází 41 bytů. V budově se nacházejí celkem tři schodiště, jeden výtah a jeden auto výtah (1.PP – 1.NP). K budově náleží také dvůr, kde se nachází celkem 11 parkovacích míst a zahrádka určená pro komerční prostory umístěné v prvním nadzemním podlaží. Nemovitost se dle katastru nemovitostí nachází v památkové rezervaci (budova i pozemek)
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 247579 m, Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská a související zápisy Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, id.č. FN 247579 m, Europaplatz 1a, 4020 Linz; Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle č. III. Smlouvy ve prospěch PRE distribuce, a.s. Věcné břemeno (podle listiny) - reálné břemeno na dobu umístění DŘT, blíže specifikováno čl. IV. Smlouvy ve prospěch PRE distribuce, a.s.
6 Technický stav nemovitosti/pozemku	Budova je ve výborném technickém stavu.
7 Účel nabytí nemovitosti/pozemku	Fond nabytí účast v ARE Bristol a.s. za účelem jejího provozování.
8 Správce nemovitosti	Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Mirjana Mirković Despić, portfolio manažer Fondu. Budovy spravuje AMADEUS Real Estate a.s. na základě Smlouvy o správě budov.
9 Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků	Stanovení hodnoty nemovitosti v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 25.11.2025. Výborem odborníků. Před nákupem majetkové účasti Fondem byl ke dni 27.11.2023 zpracován znalecký posudek znaleckou kanceláří CENY + ODHADY ZLÍN, s.r.o. ve znění Dodatku č.1 ze dne 03.01.2024 a dále znaleckým ústavem AP Appraisal, s.r.o. ke dni 07.12.2023 ve znění aktualizovaného znaleckého posudku ze dne 08.01.2024.
10 . Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost	Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 25.11.2025
11 Způsob ocenění nemovitosti	Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí



H. Nemovitostní společnost – Máj Národní, a.s.

Dne 06.02.2025 nabyl Fond 56 % účast v nemovitostní společnosti Máj Národní a.s. sídlo Praha 1, Staré Město, Dlouhá 741/13, IČ: 02418975, s tím, že Fond nabyl většinová hlasovací práva.

Dne 18.06.2025 zvýšil Fond svou účast v nemovitostní společnosti Máj Národní a.s. na 64,3 %.

Dne 11.12.2025 zvýšil Fond svou účast v nemovitostní společnosti Máj Národní a.s. na 71 %.

V majetku nemovitostní společnosti je pozemek parc. č. 737, jehož součástí je stavba č.p. 63 (OC Máj – Budova), pozemek parc. č. 738/3, o výměře 11 m², ostatní plocha, pozemek parc. č. 739, o výměře 80 m², ostatní plocha, pozemek parc. č. 740/2, o výměře 652 m², ostatní plocha, zapsané na LV 488, katastrální území Nové Město, obec Praha. Budova dále stojí na pozemku parc. č. 2387/2 (pozemek není součástí Nemovitostí, je v majetku hlavního města Prahy a je registrován na LV 1143).

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

H. Nemovitostní společnost – Máj Národní, a.s.

1 Identifikace nemovitosti/ pozemku	Nemovitost se nachází na adrese Národní 63/26, Praha 1, PSČ 110 00. Katastrální území: Nové Město, Obec: Praha. List vlastnictví: 488. Druh nemovitosti: stavba občanského vybavení.
2 Způsob současného využití a stupeň obsazení	OC Máj je z 99,66 % pronajatý. Jedná se o komerční objekt s obchody a službami.
3 Stručný popis nemovitosti/ pozemku	Nemovitost Máj se nachází v centrální části Prahy, v katastrálním území Nové Město, při rohu ulic Národní a Spálená. Správním centrem i objekty občanské vybavenosti jsou v místě. Lokalita je výborně dopravně obsluhována pražskou hromadnou dopravou. Stavba byla dokončena a otevřena veřejnosti v roce 1975. Budova primárně přiznává svou obchodní funkci a ostře se vymezuje vůči okolní historické zástavbě. Tvarově a stylově čerpá z prvků neofunkcionalismu. Budova na rohovém pozemku má postavení solitéru, jež na sebe svým nezapadajícím vzhledem i uměleckým dílem na fasádě upoutává pozornost kolemjdoucích. V roce 2006 byl obchodní dům díky své originální konstrukci prohlášen za kulturní památku. Jedná se o jeden z nejvýznamnějších zástupců české architektury ze 70. let 20. století. Kompletní rekonstrukce byla provedena mezi roky 2022 až 2024, v rámci, které byl i změněn účel užívání a to od 3. NP do 8.NP, kde bylo vybudováno zábavní centrum a restaurace. Komerční plochy se nachází v rozmezí 1.PP až 8.NP s tím, že ve 3.PP je zachováno technické zázemí, ve 2.PP jsou převážně skladovací prostory, zázemí a velín objektu, v 1.PP je supermarket. Budova vyhovuje technickými parametry a energetickými nároky aktuálním standardům.
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 veškeré pohledávky do výše 196 000 000 EUR vznikající v období 15 let od podpisu Úvěrové smlouvy pro pro Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, id.č. FN 247579m, Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská republika. Zákaz zcizení nebo zatížení po dobu trvání zástavního práva V-23650/2024-101 pro Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, id.č. FN 247579m, Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská republika. Věcné břemeno (podle listiny) - služebnost stezky a cesty jemuž odpovídá právo chůze a jízdy dle čl.1 smlouvy a geom.pl.č.1887-81/2013. Věcné břemeno (podle listiny) - umístění stavby plynárenského zařízení (PZ), vstup na pozemek za účelem oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly PZ - sml. čl. III, dle GP č. 1346-74/2006- na dobu existence stavby PZ pro Pražská plynárenská Distribuce, a.s. Věcné břemeno (podle listiny) - právo umístit a provozovat vstupní část rozpínací stanice s právem volného vstupu za účelem zajištění provozu, oprav a údržby, dle článku III. Smlouvy pro PREDistribuce, a.s., Věcné břemeno oprav a údržby dle listiny: Smlouva o věcném břemenu V3 10495/1998. Věcné břemeno cesty - služebnost stezky a cesty dle čl. I. smlouvy a GP č.1898-57/2013. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle čl.II smlouvy v rozsahu GP 1970-25/2014 pro Pražská plynárenská Distribuce, a.s. Věcné břemeno (podle listiny) - umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav sloupů a vedení veřejného osvětlení dle čl. II. smlouvy a v rozsahu GP č. 2005-41/2014 pro CPI Národní, s.r.o. Věcné břemeno (podle listiny) - osobní služebnost podle §25 odst. 4 zák. č. 458/2000 Sb. - umístění součástí distribuční soustavy - sdělovacího optického kabelu, právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy, právo provádět její úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění, dle sml. čl. III., doba platnosti 40 let pro PREDistribuce, a.s., Nájem doba trvání do 31.3.2024 dle čl. B smlouvy pro Tesco Stores ČR a.s..
6 Technický stav nemovitosti/ pozemku	Budova je ve výborném technickém stavu. V roce 2025 proběhla plánovaná rekonstrukce 5NP, dále rozdělení a sloučení některých nájemních jednotek.
7 Účel nabytí nemovitosti/ pozemku	Fond nabyl účast v Máj Národní a.s. za účelem jejího provozování.
8 Správce nemovitosti	Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Mirjana Mirković Despić, portfolio manažer Fondu. Budovy spravuje AMADEUS Real Estate a.s. na základě Smlouvy o správě budov.
9 Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků	Stanovení hodnoty nemovitosti v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 25.11.2025 Výborem odborníků. Před nákupem majetkové účasti Fondem byl ke dni 06.02.2025 zpracován znalecký posudek znaleckou kanceláří NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. ze dne 29.01.2025 a dále znaleckou kancelář TPA Valuation & Advisory s.r.o. ze dne 29.01.2025. Aktualizace obou znaleckých posudků proběhla k 24.11.2025.
10 . Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost	Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 25.11.2025
11 Způsob ocenění nemovitosti	Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

3. Ostatní údaje

3. Ostatní údaje

3.1 Základní informace o členech výboru odborníků

Ing. Simona Servusová	28. listopad 2023
Bc. Michal Kapek	28. listopad 2023
Ing. Gabriela Bicanová	18. listopad 2024

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., dceřině společnosti Raiffeisenlandesbank Oberösterreich, Linz, Rakousko a od roku 2018 také jako OSVČ v oceňování majetku pro věci nemovitě. Den vzniku funkce: 18. listopad 2024.

3. Ostatní údaje

3.2 Vývoj peněžních toků

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

Společnost zamýšlí ve svém záměru prodej nemovitostí Čechtice. V případě identifikace výhodné příležitosti k prodeji některé z držených nemovitostí nebo účastí v nemovitostních společnostech Fond posoudí ekonomickou efektivnost takové transakce a v odůvodněných případech může přistoupit k její realizaci.

3.3 Změny investiční strategie:

Společnost nemá záměr změnit investiční strategii Fondu.

3.4 Popis nedodržení investičních limitů:

V roce 2025 došlo k překročení limitu podílu na vlastním kapitálu u půjčky nemovitostní společnosti přes 50% hodnoty dle Výboru odborníků. Následující měsíc byl tento limit opět dodržen.

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. 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. 2 a 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

V roce 2025 nedošlo ke změně v osobě portfolio manažera Fondu.

Od 02. 09. 2024 doposud vykonává činnost osoby provádějící správu majetku Mirjana Mirković Despić.

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

4. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování

4.4 Údaje o osobách, které byly v účetním období pověřeny výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování Fondu

ATRIS pověřila výkonem property, resp. facility managementu, nebo některé složky takové správy, u vybraných nemovitostí v majetku Fondu tvořících významnou část hodnoty portfolia Fondu, společnost AMADEUS Real Estate, a.s. Strategická rozhodnutí včetně uzavírání a ukončování nájemních smluv a vybírání nájemného jsou řízena ATRIS.

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 2025: 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 došlo ve sledovaném účetním období ke změně na pozicích předsedy a místopředsedy představenstva a ve složení dozorčí rady.

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) jsou odměňováni obhospodařovatelem v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky ZISIF a souvisejících právních předpisů. 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 pracovníkům Fondu 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. Veškeré výnosy jsou reinvestovány.

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:

90.348 tis. Kč uhradil za obhospodařování a administraci Fondu,

9.241 tis. Kč depozitářům Fondu za služby a správu cenných papírů,

460 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 došlo v rámci statutu Fondu ke změně souhrnného ukazatele rizik (SRI) z hodnoty 2 ze 7, která představuje nízkou třídu rizik, na hodnotu 3 ze 7, která představuje středně nízkou třídu rizik. Důvodem změny bylo zajištění souladu hodnoty souhrnného ukazatele rizik s právní úpravou.

V průběhu účetního období Fond zavedl novou třídu podílových listů OCP CZK určenou pro obchodníky s cennými papíry nebo jiné poskytovatele investičních služeb, kteří s ATRIS uzavřeli smlouvu v rámci jednání na účet svého zákazníka při poskytování investičních služeb. Ve statutu Fondu byly provedeny související změny.

V průběhu účetního období došlo v rámci statutu Fondu ke změně doporučeného investičního horizontu z 3 let na 5 let.

4. Náležitosti výroční zprávy fondu
 kolektivního investování

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 pohledávkami na výplatu peněžních prostředků z bankovních účtů a termínovaných vkladů, a z nemovitostní složky, která je tvořena nemovitostmi, účastmi v nemovitostních společnostech a pohledávkami z úvěrů poskytnutých nemovitostním společenstvem v majetku Fondu,

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
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	500 100	399 425
Alzheimer centrum, Svoboda nad Úpou	Lázeňská 317,319	640, 641, 318/5, 318/12	Svoboda nad Úpou	157 560	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	Pořizovací cena v tis. Kč
Solum Consulting, s.r.o.	26103621	100%	majetková účast	162 014	65 090
AMULET Country, s.r.o.	24273155	100%	majetková účast	219 384	128 700
CANTOSA, s.r.o.	04559908	100%	majetková účast	105 338	29 678
ARE Ruzyně a.s.	02410320	100%	majetková účast	699 824	577 039
ARE Bristol, a.s.	02405750	100%	majetková účast	952 264	850 637
Máj Národní a.s.	02418975	71%	majetková účast	1 942 151	1 730 637

Žádná pohledávka ze zápůjček a úvěrů jejichž hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu v roce 2025 nebyla.

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	645 180	648 180
3003423723	JT Banka	CZK	Termínovaný vklad	452 333	452 333

4. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování

4.17 Rizika související s deriváty, kvantitativní omezení a metody hodnocení rizik, údaje o výsledném objemu závazků ke konci účetního období z repo obchodů a derivátů

Deriváty Fond nepoužívá.

Repo obchody fond nepoužil. 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.



4.18 Informace o řízení rizika likvidity

Řízení rizika likvidity probíhalo v běžném režimu. Jedná se o klíčový proces a investiční společnost uplatňuje specifické postupy k zajištění dostatečné likvidity.

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

Fond v roce 2025 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 2025 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.

4.23 Informace o obchodech zajišťujících financování (SFT) a swapů veškerých výnosů

V účetním období Fond nevyužíval obchody zajišťující financování ani swapy veškerých výnosů ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365 (SFTR).

Obecné údaje:

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

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

Údaje o koncentraci:

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

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

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

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.

4.20 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

4.21 Informace o pracovněprávních vztazích

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

4.22 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. Náležitosti výroční zprávy fondu kolektivního investování

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

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

V účetním období není pro Fond relevantní.

Údaje o opětovném použití kolaterálu:

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

V účetním období není pro Fond relevantní.

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

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

v účetním období není pro Fond relevantní.

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

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

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

4.24 Informace o enviromentálních nebo sociálních vlastnostech a sledování cílů udržitelných investic

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

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

4.25 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 nemovitostí.

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. 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.

V Praze dne 23.4.2026



Ing. Hana Seifertová
předseda představenstva



Ing. Dušan Friedl
místopředseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora

o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2025
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. 2025 do 31. 12. 2025, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a přílohy, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o 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. 2025, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

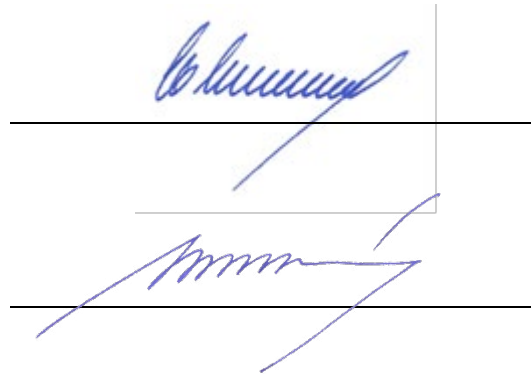
V Brně dne 23. 4. 2026

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

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

Odpovědný statutární auditor:

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



Přílohy:

Výroční zpráva obsahující účetní závěrku skládající se z:

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





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

Příloha účetní závěrky

ke dni 31.12.2025

Rozvaha

v tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024	v tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Aktiva celkem (Σ)	6 604 851	4 977 412	Pasiva celkem (Σ)	6 604 851	4 977 412
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 392 199	1 731 858	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	11 949	13 433
v tom: a) splatné na požádání	20 973	22 332	Ostatní pasiva	280 105	478 278
b) ostatní pohledávky	1 371 226	1 709 526	Výnosy a výdaje příštích období	9 262	6 047
Pohledávky za nebankovními subjekty	118 981	123 362	Emisní ážio	2 294 061	1 499 090
Účasti s rozhodujícím vlivem	4 121 538	2 150 399	Kapitálové fondy	2 926 422	2 193 032
Dlouhodobý hmotný majetek	963 900	962 880	Oceňovací rozdíly	719 507	335 742
Ostatní aktiva	6 545	6 206	z toho: a) z majetku a závazků	145 819	106 955
Náklady a příjmy příštích období	1 688	2 707	c) z přepočtu účastí	630 965	256 764
			d) ostatní oceňovací rozdíly	-57 277	-27 977
			Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	396 642	384 149
			Zisk nebo ztráta za účetní období	-33 097	67 641
			Vlastní kapitál	6 303 535	4 479 654

Výkaz zisku a ztráty

v tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy	44 306	44 990
Náklady na úroky a podobné náklady	-735	-2 058
Výnosy z poplatků a provizí	430	181
Náklady na poplatky a provize	-99 596	-53 978
Zisk nebo ztráta z finančních operací	70 778	106 516
Ostatní provozní výnosy	3	147
Správní náklady	-46 610	-24 251
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	-1 067	-763
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-32 491	70 784
Daň z příjmu, včetně odložené daně	-606	-3 143
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-33 097	67 641

Specifikace podrozvahových aktiv pasiv

v tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Poskytnuté zástavy	2 403 37	789 689
Hodnoty předané k obhospodařování	6 303 534	4 479 654

Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Emisní ážio	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Fondový kapitál k 31.12.2024	1 499 090	2 193 032	335 742	451 790	4 479 654
Opravy zásadních chyb				-55 148	-55 148
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV			383 765		383 765
Čistý zisk/ztráta za účetní období				-33 097	-33 097
Emise podílových listů	1 074 071	985 385			2 059 455
Odkupy podílových listů	-279 100	-251 995			-531 095
Fondový kapitál k 31.12.2025	2 294 061	2 926 422	719 507	363 545	6 303 534

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

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 společností ATRIS investiční společnost, a.s. (dále jen „investiční společnost“) se sídlem Praha 5, Plzeňská 3217/16, Smíchov, 150 00. Povolení na vytvoření Realita otevřeného podílového fondu, ATRIS investiční společnost, a.s. nabylo právní moci 27. dubna 2009 a bylo vydáno Českou národní bankou.

Fond není samostatnou právnickou osobou. Investiční společnost vystupuje jako právnická osoba, která shromažďuje peněžní prostředky právnických a fyzických osob jako investorů za účelem jejich použití na společné investování na základě určené investiční strategie na principu rozložení rizika ve prospěch těchto investorů (kolektivní investování).

Základním dokumentem fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi podílňiky fondu a společností. Peněžní prostředky ve fondu jsou shromažďovány vydáváním podílových listů fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány společností.

Investičním cílem fondu je zhodnocení vložených prostředků podílňiků na základě příjmů založených na provozu, pronájmu a prodeji nemovitostí, nemovitostních společností. Za účelem dosažení investičního cíle bude fond kupovat především nemovitosti a podíly na nemovitostních společnostech. Zisky generované fondem budou reinvestovány.

Vydávání podílových listů fondu podílňikům bylo zahájeno v červnu 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.

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

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, příslušnými platnými nařízeními, vyhláškami a vnitřními normami v souladu a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování.

Podle § 4a, odst. 1 této vyhlášky jsou účetní jednotky pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce povinny postupovat podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie. Tato povinnost vyplývající z vyhlášky č. 442/2017 Sb. je účinná od 1. 1. 2021. Účetní jednotka je povinna postupovat zejména podle následujících mezinárodních účetních standardů:

IFRS 7 (Finanční nástroje: zveřejňování)

IFRS 9 (Finanční nástroje: účtování a oceňování)

IFRS 13 (Ocenění v reálné hodnotě)

IAS 32 (Finanční nástroje: Vykazování)

IAS 39 (Finanční nástroje: účtování a oceňování)

Majetek a závazky z investiční činnosti fondu kolektivního investování se oceňují reálnou hodnotou. Při stanovení reálné hodnoty majetku a závazků z investiční činnosti fondu kolektivního investování se postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených právem EU.

Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků fondu kolektivního investování v případech, které neupravuje zvláštní právní předpis upravující účetnictví (kterým je zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, včetně jeho prováděcích předpisů, a to zejména vyhlášky č. 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), a způsob stanovení aktuální hodnoty podílového listu fondu kolektivního investování stanoví prováděcí právní předpis k Zákonu, kterým je vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Oceňování majetku v podílovém fondu pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu fondu je prováděno na měsíční bázi. Oceňování je prováděno v souladu s právními předpisy

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách. Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nimiž věcně i časově souvisejí.

Účetní závěrka obsahuje rozvahu včetně podrozvahových položek, výkaz zisku a ztráty a přílohu účetní závěrky. Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 2025.

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. Vedení společnosti je přesvědčeno, že použité odhady a předpoklady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot v následujících účetních obdobích.

Společnost účtuje o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření s majetkem v podílovém fondu odděleně od předmětu účetnictví svého a ostatních podílových fondů. Investiční společnost zajišťuje v souladu s účetními metodami podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví účtování o předmětu účetnictví v účetních knihách vedených odděleně pro jednotlivé podílové fondy, jejichž majetek obhospodařuje, tak, aby jí to umožnilo sestavení účetní závěrky za každý podílový fond. Účetní závěrka podílového fondu musí být ověřena auditorem.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná. Údaje ve výkazech a v příloze jsou uvedeny v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak

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/NID	8080213431			
Vznik	27.04.2009			
Obhospodařovatel	ATRIS investiční společnost, a.s.			
Administrátor	ATRIS investiční společnost, a.s.			
Depozitář	Československá obchodní banka, a. s.			
Druh fondu	speciální nemovitostní fond			
Rozhodující předmět činnosti	Investiční společnost shromažďuje vydáváním podílových listů peněžní prostředky za účelem jejich kolektivního investování na tuzemských finančních trzích. Počet vydávaných podílových listů ani doba, na kterou je podílový fond vytvořen, nejsou omezeny.			
Investiční strategie	Dlouhodobá investice do nemovitostí a nemovitostních společností podle Zákona, doplňkově likvidní majetek Fond investuje především do komerčních projektů, Fond může v rámci povolených limitů financovat nákup podílů v nemovitostních společnostech či nákup nemovitostí i úvěrem, úvěr nebo zápůjčku zajišťovanou zástavním právem může Fond přijmout pouze za účelem nabytí nemovitosti do svého majetku nebo udržení či zlepšení jejího stavu.			
	Označení třídy	Popis třídy	Kód třídy	ISIN
	Třída CZK	retailový typ investorů, reinvestiční	CZK	CZ0008473139
	Třída OCP CZK	Investoři typu poskytovatele invest.služeb	OCP CZK	CZ1005100600
Podílové listy fondu	Majitelem podílových listů třídy CZK se může stát kterýkoli investor splňující obecné podmínky pro investování do podílových fondů, pokud distributor nerozhodne jinak Majitelem podílových listů třídy OCP CZK se může stát pouze a obchodník s cennými papíry nebo jiný poskytovatel investičních služeb, který s Investiční společností uzavřel smlouvu v rámci jednání na účet svého zákazníka při poskytování investičních služeb, a který splní podmínky stanovené Statutem. Podílník je oprávněn nabýt podílové listy pouze jedné třídy podílových listů.			
Druhy spoření	ATRIS RENTA PLUS - investice od 50 000 Kč, jednorázová investice s možností budoucí výplaty renty, doba investice je bez omezení ATRIS SPORO – investice od 500 Kč, pravidelné, nepravidelné i jednorázové investice na dobu neurčitou, doba investice je bez omezení ATRIS DŮCHODOVÁ RENTA (DIP) – investice od 500 Kč, pravidelné, i jednorázové investice na penzi			

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

Představenstvo:

		Funkce od	Člen od
Ing. Hana Seifertová	předseda	18.08.2025	04.08.2025
Ing. Dušan Friedl	místopředseda	18.08.2025	09.08.2022
Ing. Roman Kolev	člen		31.10.2023

Ing. Dušan Friedl působil v období 9.8.2022-18.8.2025 ve funkci předsedy představenstva, ode dne 18.8.2025 působí ve funkci místopředsedy představenstva.

Ing. Hana Seifertová byla dne 18.8.2025 jmenována předsedou představenstva.

Pan **Tomáš Jícha** působil v období 9.8.2022-18.8.2025 v období místopředsedy představenstva.

Dozorčí rada:

		Funkce od	Člen od
Martin Klán	předseda	23.10.2023	23.10.2023
Václav Klán	člen		09.08.2022
prof. PaedDr. Pavel Kolář, Ph.D.	člen		09.08.2022

PhDr. Petr Peřina, MBA působil v období 9.8.2022-29.7.2025 jako člen dozorčí rady.

Výbor odborníků

Výbor odborníků je speciálním orgánem zřízeným Investiční společností.

Výbor odborníků je povinen minimálně dvakrát ročně stanovit hodnotu:

- nemovitostí v majetku podílového fondu;
- nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má podílový fond účast a zajistit stanovení hodnoty účasti podílového fondu v nemovitostní společnosti.

		Člen od
Ing. Simona Servusová	člen	28.11.2023
Ing. Gabriela Bicanová	člen	18.11.2024
Bc. Michal Kapek	člen	28.11.2023

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.

Pravidla nabývání nemovitostí a účasti v nemovitostních společnostech

Fond může nabývat do svého jmění nemovitosti včetně jejich příslušenství. Příslušenstvím nemovitosti jsou samostatné movité a nemovité věci, které náležejí vlastníkově nemovitosti a jsou určeny k tomu, aby byly užívány společně s nemovitostí.

Fond může do svého jmění nabývat účasti v nemovitostních společnostech za podmínek uvedených ve statutu. Nemovitostní společnost je akciová společnost nebo společnost s ručením omezeným nebo obdobná právnická osoba podle zahraničního práva, jejímž předmětem podnikání nebo činnosti je převážně nabývání nemovitostí včetně jejich příslušenství, provozování nemovitostí, úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

Fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle Zákona. Fond může investovat do administrativních budov, multifunkčních center, výrobních a logistických komerčních areálů, zdravotnických léčeben a Alzheimer center, stavebních pozemků apod. Z hlediska likvidity případné zlikvidování nemovitostních aktiv trvá minimálně v řádu jednotek měsíců.

Nabývání nemovitostí či podílů v nemovitostních společnostech je financováno z vlastních zdrojů Fondu či úvěrem. V případě financování úvěrem Fond musí dodržet zákonné limity na výši úvěru ku

hodnotě nabývané nemovitosti. Úvěr nebo zápůjčku zajišťovanou zástavním právem může Fond přijmout pouze za účelem nabytí nemovitosti do svého majetku nebo udržení či zlepšení jejího stavu.

Fond v souladu se Zákonem a příslušnými právními předpisy investuje do nástrojů peněžního trhu uvedených v § 9 nařízení vlády č. 243/2013 Sb.. Pro efektivní obhospodařování majetku může Fond používat finanční deriváty a repo obchody. Fond může omezeně investovat do finančních derivátů.

Z pohledu Metodiky klasifikace fondů vydané Asociací pro kapitálový trh České republiky (AKAT ČR) je fond speciálním fondem nemovitostí.

Limity Fondu určené Zákonem a příslušnými právními předpisy jsou dodržovány.

Nemovitostní společnost je akciová společnost nebo společnost s ručením omezeným nebo obdobná právnická osoba podle zahraničního práva, jejímž předmětem podnikání nebo činnosti je převážně nabývání nemovitostí včetně jejich příslušenství, provozování nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku. Nemovitosti nabývané do jmění Fondu nebo do jmění nemovitostních společností, na kterých má Fond účast, jsou využívány komerčním způsobem, a to primárně v souladu s účelem, pro který byly kolaudovány. Cílem nabývání nemovitostí do majetku je především jejich dlouhodobá držba za účelem získání pravidelného výnosu a následná reinvestice těchto výnosů. Fond může rovněž nakupovat nemovitosti za účelem jejich dalšího prodeje a realizaci zisku z prodeje.

Fond investuje přímo nebo prostřednictvím účasti v nemovitostní společnosti pouze do nemovitostí, které se nacházejí na území České republiky.

Při nabytí či prodeji nemovitosti nebo podílu v nemovitostní společnosti do/z majetku Fondu ocenění provádí vždy dvě osoby, které jsou buď členy výboru odborníků Investiční společnosti, nebo nezávislími znalci v oboru oceňování nemovitostí a podniků. Nemovitost v majetku Fondu lze zatížit zástavním právem, variantně nabytí nemovitost zatíženou zástavním právem pouze v případě, že do jmění Fondu připadne dluh, který je tímto zástavním právem zajištěn. Nemovitost v majetku Fondu lze zatížit jiným absolutním majetkovým právem, než je zástavní právo, pouze tehdy, nesnižuje-li to podstatně její využitelnost. V případě rozdílů v ocenění nemovité věci dle jednotlivých posudků nesmí Investiční společnost nabytí do majetku Fondu nemovitou věc za cenu, která je vyšší o více než 25 % než je aritmetický průměr z cen těchto posudků a zároveň není vyšší než vyšší z cen podle těchto posudků, nebo prodat nemovitou věc za cenu, která je nižší o více než 25 % než je aritmetický průměr z cen těchto posudků a zároveň není nižší než nižší z cen podle těchto posudků, ledaže doloží depozitáři ekonomické zdůvodnění takového nabytí nebo takového prodeje a depozitář s tím vysloví předchozí souhlas. Na účet Fondu lze nabytí a držet účast pouze v nemovitostních společnostech u které jsou přípustné pouze peněžité vklady akcionářů nebo společníků, jejíž akcionáři nebo společníci plně splatili své vklady, která investuje pouze do nemovitostí na území státu, ve kterém má sídlo, která oceňuje nemovitosti způsobem stanoveným Zákonem, nabývaná či vlastněná účast představuje většinu potřebnou ke změně společenské smlouvy, dále nemá účast v jiné právnické osobě a peněžní prostředky, které neinvestuje do nemovitostí investuje do nástrojů peněžního trhu vymezených Zákonem a nařízením vlády č. 243/2013 Sb.

Přijetí úvěru na účet Fondu

Na účet Fondu lze přijmout úvěr nebo zápůjčku se splatností do 1 roku za standardních podmínek do výše 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu. Splatnost úvěru nebo zápůjčky zajišťovaných zástavním právem může být delší než 1 rok. Na účet Fondu lze přijmout úvěr zajištěný zástavním právem do výše 70% hodnoty nabývané nemovitosti přímo nebo v rámci nemovitostní společnosti. Součet všech úvěrů a zápůjček přijatých Fondem nesmí přesáhnout 100% čisté hodnoty aktiv fondu.

Poskytování úvěru z majetku Fondu

Z majetku Fondu lze poskytnout zajištěný úvěr nebo zajištěnou zápůjčku pouze nemovitostní společnosti, ve které má účast. V případě pozbytí účasti Fondu v nemovitostní společnosti musí být úvěr nebo zápůjčka splatný do 6 měsíců ode dne pozbytí účasti. Součet hodnoty všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku Fondu nemovitostní společnosti nesmí překročit 50 % hodnoty všech nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti. Součet všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku Fondu nemovitostním společnostem nesmí překročit 55 % čisté hodnoty aktiv podílového fondu.

Likvidní majetek

Do investičních cenných papírů a do nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nelze investovat více než 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

Do nástrojů peněžního trhu uvedených v § 9 Nařízení vlády nelze investovat více než 10 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

Do jmění Fondu nelze nabýt více než 10 % z celkové jmenovité hodnoty dluhopisů, které vydal jeden emitent, a více než 10 % z celkové jmenovité hodnoty nebo celkového počtu nástrojů peněžního trhu, které vydal jeden emitent.

Do cenných papírů vydaných jedním fondem kolektivního investování nelze investovat více než 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

Do jmění Fondu nelze nabýt více než 50 % čisté hodnoty aktiv jednoho fondu kolektivního investování nebo srovnatelné veličiny srovnatelného zahraničního investičního fondu.

2.3 Změny provedené v účetním období v obchodním rejstříku v investiční společnosti a změny statutu

Dne 18.8.2025 Ing. Hana Seifertová byla jmenována předsedou představenstva, Ing. Dušan Friedl ukončil funkci předsedy představenstva a působí jako místopředseda představenstva, pan Tomáš Jícha ukončil funkci místopředsedy představenstva.

Dne 29.7.2025 PhDr. Petr Peřina, MBA ukončil své členství v dozorčí radě.

Změny statutu v roce 2025:

V průběhu účetního období došlo v rámci statutu Fondu k promítnutí změny obsazení orgánů investiční společnosti (změna předsedy představenstva a člena představenstva).

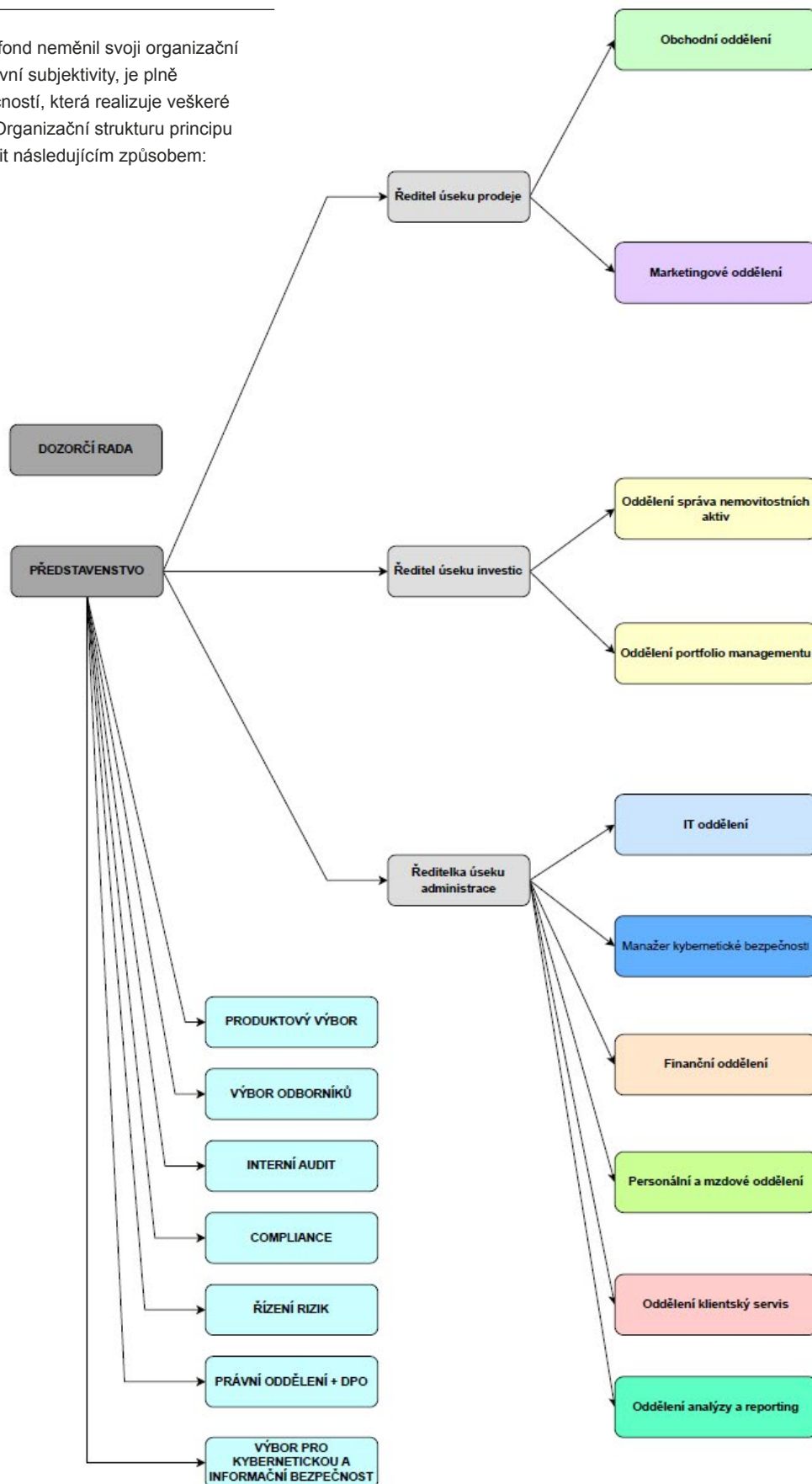
V průběhu účetního období došlo v rámci statutu Fondu ke změně souhrnného ukazatele rizik (SRI) z hodnoty 2 ze 7, která představuje nízkou třídu rizik, na hodnotu 3 ze 7, která představuje středně nízkou třídu rizik. Důvodem změny bylo zajištění souladu hodnoty souhrnného ukazatele rizik s právní úpravou.

V průběhu účetního období Fond zavedl novou třídu podílových listů OCP CZK určenou pro obchodníky s cennými papíry nebo jiné poskytovatele investičních služeb, kteří s ATRIS uzavřeli smlouvu v rámci jednání na účet svého zákazníka při poskytování investičních služeb. Ve statutu Fondu byly provedeny související změny.

V průběhu účetního období došlo v rámci statutu Fondu ke změně doporučeného investičního horizontu z 3 let na 5 let.

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

V průběhu účetního období 2025 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:



3. Uplatněné účetní metody

Pro zpracování účetní závěrky za sledované účetní období 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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků, podle zprávy došlé od banky. Den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

3.2 Finanční aktiva a závazky

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

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikované jako oceňované

- naběhlou hodnotou (AC – amortized cost)
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI – fair value through other comprehensive income)
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL – fair value through profit and loss); transakční náklady související s pořízením tohoto aktiva nejsou součástí pořizovací ceny, jsou účtovány přímo do nákladů.

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určeno jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,

- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“ – single payment of principal and interest).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určeno jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“), může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následně změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování („held for trading“) a finanční aktiva, jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

Kromě toho může účetní jednotka při prvotním zaúčtování neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat.

3.2.1 Dlouhodobé pohledávky poskytnuté spřízněným osobám

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

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 držaná 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 vytvářeny na vrub nákladů a jsou vykázána 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 hodnotou (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, Finanční oddělení 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. 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 nejlépe dostupném 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 nevyhodnějšího 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 prioritou je při ocenění dávana kotovaným cenám (neupraveným) na aktivních trzích pro stejná aktiva nebo závazky. Jedná se o vstupy první úrovně.
- Další prioritou při ocenění jsou jiné než kotované ceny na aktivních trzích pro daná aktiva a závazky, ale vstupy, které jsou buď přímo či nepřímo pozorovatelné. Jedná se o vstupy druhé úrovně.
- Nejnižší prioritou při ocenění je přiřazena nepozorovatelným vstupům. Jedná se o vstupy třetí úrovně.

Obecné principy oceňování ve fondu:

Investiční strategie fondu je dána statutem fondu. Statut určuje investiční strategii a aktiva, do kterých fond může investovat. Statut fondu stanoví četnost oceňování aktiv a vhodný moment k provedení účetní závěrky. Zásady a postupy oceňování a stanovené metody jsou uplatňovány jednotně a uplatňují se na všechna aktiva fondu téhož druhu se zohledněním případné existence rozdílných externích znalců. Není-li vyžadována aktualizace, zásady a postupy oceňování se nadále uplatňují jednotně a zdroje a pravidla oceňování stále zůstávají jednotná. Majetek a dluhy fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:

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

3.3 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.

3.4 Dlouhodobý hmotný majetek

Veškerý majetek fondu je spravován investiční společností ATRIS investiční společnost, a.s., která je oprávněna fond obhospodařovat a vykonávat veškeré činnosti související se správou jeho majetku. Zachycení, oceňování a vykazování majetku fondu se řídí účetními postupy a metodami stanovenými touto investiční společností v souladu s platnými právními předpisy a relevantními účetními standardy. Fond s ohledem na objem spravovaného majetku a charakter své činnosti neeviduje v účetnictví žádný dlouhodobý hmotný majetek určený k vlastní provozní činnosti (např. administrativní prostory, technické vybavení či jiné provozní prostředky). Veškeré provozní zázemí nezbytné pro činnost fondu je zajišťováno investiční společností nebo externími dodavateli služeb a není součástí majetku fondu. Dlouhodobý hmotný majetek fondu tvoří výhradně investiční nemovitosti, které jsou pořizovány za účelem jejich pronájmu, kapitálového zhodnocení nebo kombinace obou těchto cílů. Tyto nemovitosti představují klíčovou složku portfolia fondu a jsou drženy v souladu s investiční strategií fondu. Fond neprovádí účetní odpisy dlouhodobého hmotného majetku, neboť investiční nemovitosti jsou v účetnictví oceňovány v reálné hodnotě. Změny reálné hodnoty těchto nemovitostí jsou zachycovány v souladu s platnými účetními předpisy a promítají se do výsledku hospodaření fondu v příslušném účetním období.

3.5 Pohledávky

Pohledávky se účtují při svém vzniku ve své jmenovité hodnotě, popř. pohledávky nabyté za úplaty 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.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 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, a nejsou přeceňovány. Pro kauce nesplňující hranici 100 tisíc Kč je pro dobu splatnosti použita střední hodnota doby pronájmu ve výši 5 let.

3.9 Operace v cizí měně

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

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

3.10 Finanční Leasing

Finanční leasing nebyl ve fondu ve sledovaném období použit.

3.11 Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.12 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.

3.13 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.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

Oceňování nemovitostí a majetkových účastí

Společnost v souladu zřizuje jako svůj organizační útvar Výbor odborníků. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Členem Výboru odborníků může být pouze fyzická osoba nezávislá, důvěryhodná a odborně způsobilá se zkušenostmi se stanovováním hodnoty nemovitých věcí. Členství ve Výboru odborníků vzniká jmenováním ze strany Společnosti.

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

Výbor odborníků rozhoduje usnesením. Výbor odborníků je usnášeníschopný, jsou-li přítomni alespoň dva ze tří členů. Usnesení je přijato neprodleně na zasedání, jestliže pro jeho přijetí hlasovala nadpoloviční většina členů.

Členové Výboru odborníků jsou povinni pravidelně sledovat stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitých věcí v majetku Fondu nebo nemovitých věcí v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast. Výbor odborníků dále posuzuje ocenění nemovitostí v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti před učiněním právního jednání, pro které se ocenění provádí. Výbor odborníků je povinen alespoň dvakrát ročně v rámci pravidelného zasedání pro účely stanovení aktuální hodnoty cenného papíru fondu stanovit hodnotu nebo zajistit stanovení hodnoty:

- nemovitě věci v majetku fondu;
- nemovitě věci v majetku nemovitostní společnosti, na které má fond účast;
- účasti fondu v nemovitostní společnosti.

Takto stanovená hodnota se pro účely oceňování výše uvedených majetkových hodnot a pro účely stanovování aktuální hodnoty podílového listu považuje za platnou a stanovenou až do nového ocenění předmětných aktiv.

Pro účely sledování a stanovování hodnoty

nemovitých věcí v majetku fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti vychází výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledních posudků znalce nebo člena výboru odborníků. Na základě tohoto vyhodnocení se nemovitosti držené fondem oceňují reálnou hodnotou účtovanou do vlastního kapitálu. Majetkové účasti ve vlastnictví fondu se pak přeceňují reálnou hodnotou s dopadem do výsledku hospodaření. Pokud fond poskytne úvěr nemovitostní společnosti, je tento úvěr vykázán v naběhlé hodnotě a o tuto naběhlou hodnotu se zároveň sníží účetní hodnota majetkové účasti.

Posouzení obchodních modelů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv se odvíjí od výsledku posouzení charakteru smluvních peněžních toků (zda představují pouze splátky jistiny a úroků – tzv. SPPI test) a od určení obchodního modelu, který popisuje, jak Fond daná finanční aktiva spravuje za účelem vytváření peněžních toků. Fond stanovuje obchodní model na úrovni portfolií tak, aby odpovídal způsobu jejich řízení a dosažení stanovených cílů. Zohledňuje přítomnost strategií Fondu, typy držených nástrojů, způsob měření výkonnosti, sledování rizik a systém odměňování správců portfolia.

Při posuzování, zda peněžní toky představují výhradně splátky jistiny a úroků, Společnost analyzuje smluvní podmínky daného finančního nástroje. To zahrnuje ověření, zda ve smlouvě nejsou ustanovení, která by mohla změnit načasování nebo výši smluvně stanovených peněžních toků.

Posouzení klasifikace emitovaných podílových listů

Emitované cenné papíry (podílové listy), které Fond vydává, zakládají Fondu povinnost tyto podílové listy zpětně odkoupit za částku odpovídající jejich aktuální hodnotě, stanovené k poslednímu dni toho kalendářního měsíce, v němž Společnost obdržela žádost o jejich odkoupení. Z tohoto důvodu podílové listy nesplňují základní požadavky pro zařazení mezi kapitálové nástroje podle IAS 32.

3.14 Prostředky investované do fondu

Díky prodeji podílových listů a tím získaných finančních prostředků dochází k vykázání 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.

3.15 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.

3.16 Podstatné změny způsobu oceňování, postupů účtování a odepisování oproti předcházejícímu období

Fond nezměnil podstatně způsob oceňování oproti účetní závěrce k 31.12.2024.

3.17 Změna účetních metod

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

3.18 Následné události

V průběhu účetního období, resp. po rozvahovém dni došlo ke zhoršení geopolitické situace v oblasti Blízkého východu, konkrétně k válečnému konfliktu v Íránu, který vedl k vyšší volatilitě cen energií na světových trzích a k jejich meziročnímu nárůstu.

Zvýšení cen energií může mít nepřímý dopad na provozní náklady nemovitostí v portfoliu fondu, případně na ekonomickou situaci nájemců. Vedení fondu průběžně sleduje vývoj této situace a vyhodnocuje její možné dopady na hospodaření, ocenění nemovitostí a schopnost nájemců plnit své závazky.

Ke dni sestavení účetní závěrky nelze tyto dopady spolehlivě kvantifikovat.

4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Fond má účasti s rozhodujícím vlivem k 31.12.2025 ve společnostech:

Nemovitostní alfa, s.r.o.
Solum Consulting, s.r.o.
AMULET Country s.r.o.
CANTOSA s.r.o.
ARE Ruzyně, a.s.
ARE Bristol, a.s.
ATR 24 s.r.o.
Máj Národní a.s. – akvizice 2025

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. Fond investuje prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech v souladu se statutem Fondu. Cílem nabytí nemovitostí je především jejich dlouhodobé držení za účelem získání pravidelného výnosu z pronájmu a následná reinvestice těchto výnosů. Investiční politika Fondu je zaměřena na sektor trhu komerčních nemovitostí generujících výnosy 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.

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Běžné účty	20 973	22 332
Termínované vklady, vkladové účty s výpovědní dobou	1 371 226	1 709 526
CELKEM	1 392 199	1 731 858

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. 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.

Pohledávky za nebankovními subjekty dle subjektu

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Úroková sazba	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpaní)	Reálná hodnota k 31. 12. 2025
				v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Solum Consulting	08.08.2017	31.12.2026	9,10 %	48 000	48 000	48 023
CANTOSA	23.08.2017	31.12.2026	9,30 %	48 943	48 943	47 205
ARE Bristol	01.01.2024	15.01.2026	6,50 %	23 356	23 356	23 477
ATR 24	24.01.2025	31.01.2026	6,01 %	250	250	276
CELKEM						118 981

V průběhu sledovaného období došlo u půjčky CANTOSA k navýšení o 4 000 tis. Kč a splacení ve výši 5 500 tis. Kč. Fond dále poskytl nově půjčku společnosti ATR 24 s.r.o. ve výši 250 tis. Kč.

6.2 Pohledávky za nebankovními subjekty – poskytnuté půjčky

Pohledávky za nebankovními subjekty představují zůstatek poskytnutých půjček a zápůjček Fondem nemovitostním společností ovládaných Fondem. Všechny pohledávky za nebankovními subjekty jsou povinně oceňované ve FVPL dle IFRS 9.

Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Ostatní pohledávky – úvěry	118 981	123 362
CELKEM	118 981	123 362

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty byly čerpány v CZK.

Dlužník	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Úroková sazba	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpaní)	Reálná hodnota k 31. 12. 2024
				v tis Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Solum Consulting	08.08.2017	31.12.2025	9,10 %	48 000	48 000	47 918
CANTOSA	23.08.2017	31.12.2025	9,30 %	48 943	48 943	52 179
ARE Bristol	01.01.2024	31.01.2025	6,50 %	23 356	23 356	23 294
CELKEM						123 362

V průběhu minulého 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.

Splatnost poskytnutých půjček

Splatnost	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Do 1 roku	118 981	123 391

6.3 Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Fond eviduje k 31. 12. 2025 podíly v osmi 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 stanovení hodnoty majetkových účastí se stanoví jako tržní cena vlastněné nemovitosti vyhlášená výborem odborníků, který ji stanovuje minimálně dvakrát ročně na základě znaleckých posudků zpracovaných nezávislými znalci nebo členy výboru odborníků. Při pořízení podílové účasti fond nechává zpracovat dva nezávislé posudky hodnoty podílu k posouzení nákupu.

Reálnou 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. K bankovnímu úvěru MÁJ Národní je zástava projektové nemovitosti.

Obchodní podíly k 31.12.2025

Společnost	Vlastnický podíl	Tržní ocenění podílu 2025	Základní kapitál	Vlastní kapitál	Reálná hodnota nemovitosti	Změna tržního ocenění podílu	Změna hodnoty nemovitosti	Tržní ocenění podílu 2024
Nemovitostní alfa s.r.o.	100%	39 039	10	39 039	35 146	3 053	0	35 986
Solum Consulting s.r.o.	100%	162 014	200	32 322	164 700	10 464	1 800	151 550
AMULET Country s.r.o.	100%	219 384	400	98 737	196 500	15 090	0	204 294
CANTOSA s.r.o.	100%	105 338	0,1	4 296	126 242	30 995	19 742	74 343
ARE Ruzyně, a.s.	100%	699 824	320 000	349 930	935 585	61 266	39 255	638 558
ARE Bristol, a.s.	100%	952 264	520 000	520 544	1 634 000	34 535	0	917 729
ATR 24 s.r.o.	100%	1 524	20	1 524	1 486	-155	0	1 679
Máj Národní a.s.	71%	1 942 151	2 100	104 630	4 265 760	1 942 151	4 264 274	
CELKEM		4 121 538			7 359 419	2 097 399		2 024 139

Ve sledovaném období byla realizována akvizice společnosti Máj Národní a.s., jejíž pořizovací náklady činily 1 730 637 tis. Kč.

Obchodní podíly k 31.12.2024

Společnost	Vlastnický podíl	Tržní ocenění podílu 2024	Základní kapitál	Vlastní kapitál	Reálná hodnota nemovitosti	Změna tržního ocenění podílu	Změna hodnoty nemovitosti	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 Ruzyně, a.s.	100%	638 558	320 000	364 416	896 330	13 253		625 305
ARE Bristol, a.s.	100%	917 729	520 000	508 331	1 634 000	917 729		0
ATR 24 s.r.o.	100%	1 679	20	1 678	1 486	1 679	1 486	0
Nemovitostní alfa s.r.o.	100%	35 986	10	35 985	35 146	35 977	35 146	9
CELKEM		2 024 139			3 032 862			1 011 606

Fond eviduje naběhlé pořízení obchodního podílu k 31.12.2024 ve výši 126 260 tis. Kč.

V minulém 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 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 k 31.12.2025

Společnost	Pořízení podílu	Tržní hodnota účasti k 31.12.2025	Změna z důvodu prodeje je nem. společnosti	Navýšení/ snížení vlastního kapitálu ve společnosti	Změna z důvodu zvýšení pořizovací ceny	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účasti k 31.12.2024	
Nemovitostní alfa s.r.o.	20.06.2016	39 039				3 053	35 986	
Solum Consulting s.r.o.	08.08.2017	162 014				10 464	151 550	
AMULET Country s.r.o.	08.11.2017	219 384				15 090	204 294	
CANTOSA s.r.o.	30.03.2021	105 338		14 500		16 495	74 343	
ARE Ruzyně, a.s.	30.03.2021	699 824				61 266	638 558	
ARE Bristol, a.s.	30.01.2024	952 264		-10 069		44 604	917 729	
ATR 24 s.r.o.	26.06.2024	1 524				-155	1 679	
Máj Národní a.s.	06.02.2025	1 942 151				1 942 151		
CELKEM		4 121 538		0	4 431	0	2 092 968	2 024 139

Fond si ve sledovaném období nechal navrátit příspěvek mimo základní kapitál od společnosti ARE Bristol a.s. ve výši 10 069 tis. Kč a posílil

vlastní kapitál společnosti CANTOSA s.r.o. prostřednictvím příplatku ve výši 14 500 tis. Kč

Tržní hodnota podílů k 31.12.2024

Společnost	Pořízení podílu	Tržní hodnota účasti k 31.12.2024	Změna z důvodu prodeje nem. Společnosti	Navýšení/ snížení vlastního kapitálu ve společnosti	Změna z důvodu zvýšení pořizovací ceny	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účasti k 31.12.2023
Nemovitostní alfa s.r.o.	20.06.2016	35 986	35 146			831	9
Solum Consulting s.r.o.	08.08.2017	151 550				24 352	127 198
AMULET Country s.r.o.	08.11.2017	204 294	-36 632			18 388	222 538
CANTOSA s.r.o.	30.03.2021	74 343				37 786	36 557
ARE Ruzyně, a.s.	30.03.2021	638 558				13 253	625 305
ARE Bristol, a.s.	30.01.2024	917 729		10 069		907 660	0
ATR 24 s.r.o.	26.06.2024	1 679	1 486			193	0
CELKEM		2 022 460	-1 486	10 069	0	1 002 270	1 011 607

Koncem minulého 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. 2025 sedm nemovitostí v České republice za účelem pronájmu v reálné hodnotě 963 900 tis. Kč (2024: 962 880 tis. Kč).

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 vykázány níže v oddílu 6.12. Oceňovací rozdíly.

Nemovitostní portfolio k 31.12.2025

Nemovitost	Pořízení	Reálná hodnota 2025	Výdaje spojené i investicemi do nemovitosti (technická zhodnocení)	Vyřazení prodaného majetku	přecenění	Reálná hodnota 2024
Rochlice u Liberce	31.07.17	31 100			0	31 100
Technologické centrum Jazlovce	31.07.17	62 500			2 600	59 900
Administrativní a obchodní budovy Ústí n/L	31.12.17	59 500			0	59 500
Zámek Čechtice	31.07.17	23 240			-1 060	24 300
Obchodní centrum Sever Ústí n/L	31.07.17	129 900			0	129 900
Lázeňský areál Lázně Bohdaneč	30.09.18	500 100			5 900	494 200
Alzheimer centrum, Svoboda nad Úpou	01.12.18	157 560			24 680	132 880
Náchod	15.01.15	0		-6 600	0	6 600
Cheb	31.07.17	0		-4 900	0	4 900
Česká Lípa	31.07.17	0		-19 600	0	19 600
CELKEM		963 900	0	-31 100	32 120	962 880

Fond ve sledovaném období prodal tři nemovitosti a realizoval ztrátu ve výši 3 252 tis. Kč. Dvě nemovitosti byly v průběhu účetního období odprodány za částky odpovídající jejich aktuální tržní hodnotě. V důsledku poklesu tržních cen na relevantních trzích byl při prodeji zaznamenán účetní rozdíl mezi účetní hodnotou a sjednanou prodejní cenou.

Z důvodu optimalizace portfolia a změny tržní situace fond přistoupil k prodeji dvou nemovitostí, u kterých jejich prodejní cena poklesla pod pořizovací a držba takové nemovitosti již nebyla efektivní.

Ve sledovaném účetním období Fond rozhodl svoji nemovitost Svoboda nad Úpou ve výši 29 300 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 Jažlovice ve prospěch úvěřující banky.

Nemovitostní portfolio k 31.12.2024

Nemovitost	Pořízení	Reálná hodnota 2024	Výdaje spojené i investicemi do nemovitosti (technická zhodnocení)	Vyřazení prodaného majetku	přecenění	Reálná hodnota 2023
Náchod	15.01.15	6 600			-700	7 300
Rochlice u Liberce	31.07.17	31 100			1 430	29 670
Cheb	31.07.17	4 900			-600	5 500
Technologické centrum Jažlovice	31.07.17	59 900			1 180	58 720
Administrativní a obchodní budovy Ústí n/L	31.12.17	59 500			-3 200	62 700
Zámek Čechtice	31.07.17	24 300			-5 100	29 400
Obchodní centrum Sever						
Ústí n/L	31.07.17	129 900			0	129 900
Česká Lípa	31.07.17	19 600			-2 900	22 500
Lázeňský areál Lázně Bohdaneč	30.09.18	494 200			62 700	431 500
Alzheimer centrum, Svoboda nad Úpou	01.12.18	132 880			0	132 880
Jesenice	30.10.19	0		-82 230		82 230
Ústí n Labem						
Masarykova 3126/24, 3127/28	31.07.17	0		-85 758		85 758
Lázně Bohdaneč LV2274	15.01.15	0		-11 950		11 950
Třebíč	31.05.15	0		-18 500		18 500
CELKEM		962 880	0	-198 438	52 810	1 108 508

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

V minulém účetním období Fond rozhodl 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 Jažlovice ve prospěch úvěřující banky.

Nemovitost	Celková plocha	Obsazenost	Aktuální hodnota nemovitosti	Inkasované nájemné
Rochlice u Liberce	1 152	100%	31 100	2 840
Technologické centrum Jažlovice	2 453	100%	62 500	4 158
Administrativní a obchodní budovy				
Ústí n/L	2 015	65%	29 750	2 474
Zámek Čechtice	2 066	0%	23 240	0
Obchodní centrum Sever Ústí n/L	4 104	57%	129 900	10 509
Lázeňský areál Lázně Bohdaneč	227 824	100%	500 100	44 223
Alzheimer centrum, Svoboda nad Úpou	3 280	100%	157 560	9 996

6.5 Ostatní aktiva a náklady a příjmy příštích období

Ostatní aktiva ve výši 6 545 tis. Kč (2024 ve výši 6 205 tis. Kč) představují zejména zálohy na daň z příjmu ve výši 3 729 tis. Kč (2024 ve výši 134 tis. Kč), pohledávky z nájemného ve výši 1 030 tis. Kč (2024 ve výši 2 093 tis. Kč) a kauce ve výši 1 786 tis. Kč (2024 ve výši 3 780 tis. Kč). Náklady a příjmy příštích období ve výši 1 688 tis. Kč (2024 ve výši 2 707 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 31.12.2025 je 11 949 tis. Kč (2024 ve výši 13 433 tis. Kč) Bankovní úvěry jsou dle standardu IFRS 9 oceňovány na reálnou hodnotu v FVTPL dle IFRS 9.

Bankovní úvěry k 31.12.2025

Věřitel	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Úrok	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)		Reálná hodnota k 31. 12. 2025
					v tis. EUR	v tis. Kč	v tis. Kč
RB 80914	24.02.2015	31.01.2030	3,31	50 000 CZK		2 543	1 967
RB 86486	28.07.2015	25.5.2030	5,88	1 200 EUR	433		9 983

Bankovní úvěr je zastaven nemovitostí Jažlovice.

Bankovní úvěry k 31.12.2024

Věřitel	Datum poskytnutí	Datum vrácení	Úrok	Max. hodnota (limit)	Výše půjčky (čerpání)		Reálná hodnota k 31. 12. 2024
					v tis. EUR	v tis. Kč	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

V minulém 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.

Splatnost poskytnutých půjček

Splatnost	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Do 1 roku	0	0
1-5 let	0	0
Nad 5let	11 949	13 433

6.7 Ostatní pasiva a výnosy příštích období

Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky vůči investiční společnosti za fee	8 405	5 973
Ostatní závazky	879	728
Nespárované podílové listy – závazky vůči podílníkům	227 744	461 437
Přijaté provozní zálohy	1 810	3 781
Dohadné účty pasivní	760	730
Odložená daň – závazek	40 507	5 629
Celkem	280 105	478 278

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 227 744 tis. Kč (2024 ve výši 461 437 tis. 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.

Odložený daňový závazek představuje nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem a nerealizované zisky z držby nemovitostí.

Výnosy příštích období

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Výnosy příštích období	9 262	6 047
Celkem	9 262	6 047

Výnosy příštích období ve výši 9 262 tis. Kč (2024 ve výši 6 047 tis. Kč) představují přijaté nájemné na příští období ve výši 6 009 tis. Kč (2024 ve výši 5 875 tis. Kč). Ve sledovaném období byly vytvořeny dohadné položky na opravy nemovitostí v celkové výši 1 800 tis. Kč.

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	2025 fond	2025 Nemovitostní společnosti	2024 fond	2024 Nemovitostní společnosti
Zástavy	11 949	2 391 428	13 433	776 256
Celkem		2 403 377		789 689

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)
Zůstatek k 31. 12. 2020	1 239 784 949	1 239 785	551 539
Podílové listy vydané	228 300 928	228 301	151 288
Podílové listy odkoupené	312 723 005	312 723	208 307
Zůstatek k 31. 12. 2021	1 155 362 872	1 155 363	494 520
Podílové listy vydané	263 372 949	263 373	200 750
Podílové listy odkoupené	210 568 670	210 569	160228
Zůstatek k 31. 12. 2022	1 208 167 151	1 208 167	535 042
Podílové listy vydané	338 950 438	338 950	297 437
Podílové listy odkoupené	183 648 138	183 648	158 896
Zůstatek k 31. 12. 2023	1 363 469 451	1 363 469	673 583
Podílové listy vydané	973 876 966	973 877	969 278
Podílové listy odkoupené	144 314 838	144 315	143 771
Zůstatek k 31. 12. 2024	2 193 031 579	2 193 031	1 499 090
Podílové listy vydané	985 384 505	985 385	1 074 071
Podílové listy odkoupené	251 993 790	251 994	279 100
Zůstatek k 31. 12. 2025	2 926 422 294	2 926 422	2 294 061

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 2 926 422 tis. Kč (2024 ve výši 2 193 031 tis. Kč).

Hodnota fondového kapitálu připadajícího na 1 podílový list k 31.12.2024 činí 2,1517 Kč (2024 činila 2,0429 Kč).

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 nemovitostních společnostech	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	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	0	-65 044	-83 161
Zůstatek k 31. 12. 2024	106 955	-27 977	256 764	335 742
Přírůstky	33 380	0	462 559	495 939
Úbytky	7 152	-29 300	0	-22 148
Vliv odložené daně	-1 669	0	-33 209	-34 878
chyba min.let	0	0	-55 149	-55 149
Zůstatek k 31. 12. 2025	145 818	-57 277	630 965	719 506

V průběhu sledovaného a minulého období došlo k restrukturalizaci naakumulovaných oceňovacích rozdílu nemovitostí a nemovitostních společností včetně vykázání odložené daně jako nerealizované zisky z přecenění investičních aktiv.

6.13 Výsledek hospodaření

Podílový fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá výsledek hospodaření k výplatě podílů na zisku podílníkům, ale veškerý přírůstek je reinvestován v rámci hospodaření podílového fondu.

Výsledek hospodaření Fondu za rok 2025 činí ztrátu – 33 097 tis. Kč (2024 zisk 67 641 tis. Kč). Ztráta je tažena nárůstem správních nákladů, nákladů na poplatky a poklesem zisku z finančních operací.

Správní náklady vzrostly meziročně na 46 610 tis. Kč (2024: 24 251 tis. Kč). Hlavním faktorem tohoto nárůstu byly **vyšší náklady na opravy a údržbu nemovitostí ve vlastnictví Fondu**, realizované s cílem zachovat technický stav, zvýšit atraktivitu nemovitostí pro nájemce a dlouhodobě ochránit i zhodnotit hodnotu nemovitostního portfolia. Tyto náklady představují **investici do kvality a udržitelnosti výnosů Fondu** a mají pozitivní dopad na jeho budoucí cash flow.

Náklady na poplatky a provize dosáhly v roce 2025 výše 99 596 tis. Kč (2024: 53 978 tis. Kč). Jejich meziroční nárůst je přímým důsledkem růstu objemu spravovaných aktiv (AUM) Fondu. Vyšší AUM se pozitivně promítá do celkové velikosti a významu Fondu, zároveň však logicky vede k vyšším nákladům na správu, depozitářské služby a další služby, jejichž výše je navázána na objem spravovaného majetku. Tento vývoj tak odráží dynamický růst Fondu a posilování jeho tržní pozice.

6.14 Čisté úrokové výnosy

tis. Kč	2025	2024
Úroky z vkladů u bank – termínované vklady	36 164	35 092
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	8 142	9 898
Přijaté úroky celkem	44 306	44 990
Úroky z bankovních úvěrů	735	2 058
Placené úroky celkem	735	2 058
Čisté úrokové výnosy celkem	43 571	42 932

Pokles zisku z finančních operací v roce 2025 je způsoben především cílenou optimalizací portfolia a rozdílnou výnosovou základnou oproti roku 2024.

Rok 2024 byl z hlediska výnosů mimořádně silný – Fond tehdy disponoval větším počtem nemovitostí, což vedlo k vyšším výnosům z nájmu, a zároveň realizoval prodeje několika nemovitostí se ziskem, které významně navýšily výsledek hospodaření.

V roce 2025 však Fond pokračoval v aktivní správě portfolia a prodával nemovitosti, které svým charakterem či výnosností neodpovídaly investiční politice Fondu. Tyto prodeje byly strategické a zaměřené na zvýšení kvality portfolia. V důsledku toho:

- Fond měl méně nemovitostí ve vlastnictví, což logicky vedlo k nižším výnosům z nájmu,
- v roce 2025 byly prodány pouze tři menší nemovitosti, jejichž dopad na výsledek hospodaření byl výrazně nižší než v roce 2024.

Tento vývoj představuje normalizaci výnosů po mimořádně silném roce 2024 a zároveň potvrzuje, že Fond aktivně pracuje na dlouhodobé optimalizaci portfolia, což je klíčové pro stabilitu a udržitelnost budoucích výnosů.

6.15 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí byly tvořeny srážkou při zpětném prodeji podílových listů ve výši 430 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 181 tis. Kč).

Náklady tvoří bankovní poplatky a poplatky za obhospodařování a poplatky depozitáři ve výši 99 596 tis. Kč (v roce 2024 ve výši 53 978 tis. Kč).

Výnosy a náklady z poplatků a provizí zahrnují:

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí	430	181
Přijaté výnosy z poplatků a provizí celkem	430	181
Bankovní poplatky	721	1 272
Poplatek za obhospodařování	90 348	47 132
Poplatek depozitáři	8 527	5 574
Náklady z poplatků a provizí	99 596	53 978

Poplatek za obhospodařování fondu činí v souladu se statutem fondu do max. 2,5% průměrné roční hodnoty fondového kapitálu fondu. Depozitářské poplatky činí do 0,17 % z hodnoty celkových aktiv Fondu.

6.16 Zisk nebo ztráta z finančních operací

Zisky nebo ztráty z finančních operací plynou z finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z pronájmů dlouhodobého hmotného majetku	75 993	92 763
Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	- 3 252	17 122
Zisk/ztráta z přecenění dlouhodobého hmotného majetku	-1 060	-5 100
Zisk/ztráta z přecenění poskytnutých půjček	170	-223
Zisk/ztráta z přecenění úvěrů	-1 447	2 218
Zisk/ztráta z přecenění kaucí	-64	-6
Zisk/ztráta z kurzových rozdílů	438	-258
Zisk nebo ztráta z finančních operací	70 778	106 516

Fond prodal tři nemovitosti, z nichž u dvou tržní hodnota poklesla pod pořizovací cenu, z tohoto důvodu realizoval ztrátu z prodeje a pokles výnosů z pronájmu.

6.17 Ostatní provozní výnosy a náklady

Ostatní provozní výnosy ve výši 3 tis. Kč (2024 činily 147 tis. Kč) evidují vyúčtování záloh za prodanými nemovitostmi.

6.18 Správní náklady

6.18.1 Zaměstnanci a osobní náklady

Fond nemá žádné zaměstnance, veškerou správu a provoz zajišťuje obhospodařovatel fondu, tj. 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 a výboru odborníků

Fond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžítá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům, ani bývalým členům orgánů investiční společnosti, a ani výboru odborníků 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	2025	2024
Daně a poplatky – daň z nemovitosti	1 115	1 310
Ostatní správní náklady	45 035	22 460
z toho		
právní zastoupení	2 310	1 447
opravy nemovitostí	33 743	13 957
ostatní	8 982	7 056
Ostatní náklady – audit	460	481
Celkem	46 610	24 251

Ostatní správní náklady představovaly v roce 2025 celkově hodnotu 46 610 tis. Kč (zejména náklady na správu a údržbu nemovitostí). V minulém účetním období činily 22 460 tis. Kč

Významné opravy k 31.12.2025

Nemovitost	Hodnota v tis Kč	Popis opravy
Jažlovice	1 831	Výměna oken a žaluzií
Lázně Bohdaneč	514	Rekonstrukce podlahy
Lázně Bohdaneč	652	Oprava fasády, izolací
Lázně Bohdaneč	1 502	Oprava chodníků
Lázně Bohdaneč	2 383	Sanace vlhkosti v restauraci
Lázně Bohdaneč	1 884	Výměna výtahu
Lázně Bohdaneč	1 889	Výměna sprchových boxů
Lázně Bohdaneč	2 600	Oprava střech dílen
Lázně Bohdaneč	6 367	Oprava střech gastro
Lázně Bohdaneč	6 705	Oprava střechy kulturního sálu
Alzheimer Home	600	Oprava pergoly
Alzheimer Home	3 997	Výměna zámkové dlažby

Významné opravy k 31.12.2024

Nemovitost	Hodnota v tis Kč	Popis opravy
Třebíč	1 044	rekonstrukce elektro-rozvodů
Jesenice	720	oprava zatravnovacích 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



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

V roce 2025 činila tvorba opravných položek hodnotu ve výši 1 067 tis. Kč (v roce 2024 byla hodnota 763 tis. Kč)

6.20 Výnosy/náklady dle geografických oblastí

	Celkem	ČR
Výnosy z úroků a podobné výnosy	44 306	44 306
Náklady na úroky a podobné náklady	-735	-735
Výnosy z poplatků a provizí	430	430
Náklady na poplatky a provize	-99 596	-99 596
Zisk nebo ztráta z finančních operací	70 778	70 778
Ostatní provozní výnosy	3	3
Správní náklady	-46 610	-46 610
Tvorba opravných položek	-1 067	-1 067
Daň z příjmu, včetně odložené daně	-606	-606

6.21 Daň z příjmu včetně odložené daně

Daň splatná – daňová analýza	2025	2024
Hospodářský výsledek před zdaněním	-33 097	70 784
Přičitatelné položky		
Odečitatelné položky		-2 043
Základ daně	0	68 741
Uplatnění daňové ztráty		
Základ daně po úpravě		68 741
Daň (5 %) ze základu daně		3 143
Daň celkem	0	3 143

Odložená daň z příjmu

Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek	2025	2024
Odložené daňové pohledávky		
Přenesená daňová ztráta	0	0
Celkem Odložené daňové pohledávky	0	0
Odložené daňové závazky		
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	664 174	
Nerealizované zisky z přecenění nemovitostí	153 117	112 584
Celkem Odložené daňové závazky	817 291	112 584
Sal do dočasných rozdílů celkem	-817 291	-112 584
Sazba daně	5%	5%
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-40 507	-5 629

Fond ve sledovaném roce vykázal nerealizovaný zisk z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem.

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 rozhodující vlastnický podíl.

Tabulka shrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

Pohledávky za spřízněnými osobami	2025	2024
Poskytnuté úvěry nemovitostním společnostem:		
Poskytnutá zápůjčka Solum Consulting, s.r.o.	48 023	47 919
Poskytnutá zápůjčka CANTOSA, s.r.o.	47 205	52 178
Poskytnutá zápůjčka ARE Bristol, a.s.	23 477	23 294
Poskytnutá zápůjčka ATR 24 s.r.o.	276	-
Celkem	118 981	123 391
Závazky za spřízněnými osobami		
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek – ATRIS investiční společnost, a.s.	8 405	5 973
Celkem	8 405	5 973
Náklady Fondu od spřízněných osob		
Poplatek za obhospodařování – ATRIS investiční společnost, a.s.	90 348	47 132
Celkem	90 348	47 132
Výnosy Fondu od spřízněných osob		
Úroky ze zápůjčky Solum Consulting, s.r.o.	3 010	4 368
Úroky ze zápůjčky AMULET Country, s.r.o.	-	847
Úroky ze zápůjčky CANTOSA, s.r.o.	3 016	3 169
Úroky ze zápůjčky ARE Bristol, a.s.	2 102	1 513
Úroky ze zápůjčky ATR 24 s.r.o.	14	-
Celkem	8 142	9 897

V roce 2025 Fond pořídil podíl v nemovitostní společnosti od spřízněné osoby v celkové výši 1 730 637 tis. Kč. V rámci stanovení hodnoty transakce byly zpracovány znalecké posudky od společností TPA Valuation & Advisory s.r.o. a společností NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. Akvizice byla schválena kontrolními a řídicími orgány Fondu, na akvizici se podíleli externí poradci, compliance, oddělení riziku, právní zástupci kupující strany, prodávající strany a úvěrujících bank, depozitář Fondu a Výbor odborníků Fondu. Bylo vypracováno nezávislé stanovisko na posouzení střetu zájmů od externí právní kanceláře a stanovisko k zhodnocení možného střetu zájmů z hlediska compliance Fondu. Na základě těchto podkladů byla přijata řada opatření za účelem eliminace rizika jakéhokoliv negativního dopadu případného střetu zájmů. Jednalo se například o 1) angažování dvou nezávislých poradců pro vypracování samostatných znaleckých posudků na cenu akcií dané společnosti, (2) ručení prodávajícího za úhradu nájemného ze strany nejvýznamnějších nájemců předmětných nemovitostí, (3) uzavření akcionářské dohody, na základě které bude Fond danou společností fakticky ovládat a řídit a (4) sjednání flexibilní opce Fondu na nákup dalších akcií dané společnosti, která obsahuje podmínky ve prospěch Fondu a (5) sjednání kupní ceny za akcie dané společnosti, která je nižší než je nižší z cen stanovených znaleckými posudky.

Kontrolní mechanismy po nákupu kontrolního balíku akcií zahrnují aktivní účast na řízení společnosti, sledování výsledků jak společnosti, tak prodávajícího jako garantora, sledování provozu jak zábavního konceptu, tak i ostatních nájemců.

8. Finanční rizika

V souladu se statutem a investiční strategií fondu vybírá Investiční společnost jako obhospodařovatel investiční instrumenty tak, aby celkový rizikový profil investic odpovídal charakteru Fondu a mapuje rizikové faktory, kterým je fond při své investiční činnosti vystaven. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik, a to nezávisle na řízení portfolia investic. Řízení rizik fondu je kontinuální proces identifikace, analýzy, měření a zmírňování rizik, které mohou ohrozit cíle fondu. Zahrnuje nastavení limitů, monitorování úvěrových, tržních, likvidních a operačních rizik, a to s cílem omezit ztráty, zajistit soulad s regulacemi a udržet požadovanou úroveň rizika.

Fond stanovuje Souhrnný ukazatel rizik (SRI) vyjadřující vztah mezi potenciálním výnosem a rizikem, který zohledňuje volatilitu (kolísání hodnoty) za poslední 3-5 let, tržní, úvěrová a měnová rizika. Vyšší hodnoty tohoto ukazatele zpravidla znamenají vyšší výnos z investic. Z pohledu rizikovosti fondu jsou vyšší hodnoty ukazatele spojeny s větší nepředvídatelností a rizikem možné ztráty.

Fond je na základě své investiční strategie vystaven zejména následujícím rizikům:

- tržní riziko
- úvěrové riziko;
- měnové riziko;
- riziko koncentrace;
- riziko likvidity;
- riziko protistrany;
- operační riziko;
- ostatní rizika.

Expozice a koncentrace rizik

Fond je v rámci skladby svého majetku vystaven zejména následujícím rizikům a jejich koncentraci:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota v tis. Kč	Koncen- trace
Běžné účty	Úvěrové	Československá obchodní banka, a.s.	19 164	0,29%
Běžné účty	Úvěrové	Raiffeisenbank a.s.	1 536	0,02%
Běžné účty	Úvěrové	J&T BANKA, a.s.	2	0,00%
Běžné účty	Úvěrové	TRINITY BANK a.s.	273 983	4,15%
Termínované účty	Úvěrové	Československá obchodní banka, a.s.	645 180	9,77%
Termínované účty	Úvěrové	J&T BANKA, a.s.	452 333	6,85%
Pohledávky za bankami	Celkem		1 392 199	21,08%
Obchodní podíly	Tržní, koncentrace, úvěrové, likvidita	Nemovitostní alfa s.r.o.	39 039	0,59%
Obchodní podíly	Tržní, koncentrace, úvěrové, likvidita	Solum Consulting s.r.o.	162 014	2,45%
Obchodní podíly	Tržní, koncentrace, úvěrové, likvidita	AMULET Country s.r.o.	219 384	3,32%
Obchodní podíly	Tržní, koncentrace, úvěrové, likvidita	CANTOSA s.r.o.	105 338	1,59%
Obchodní podíly	Tržní, koncentrace, úvěrové, likvidita	ARE Ruzyně, a.s.	699 824	10,60%
Obchodní podíly	Tržní, koncentrace, úvěrové, likvidita, měnové	ARE Bristol, a.s.	952 264	14,42%
Obchodní podíly	Tržní, koncentrace, úvěrové, likvidita	ATR 24 s.r.o.	1 524	0,02%
Obchodní podíly	Tržní, koncentrace, úvěrové, likvidita, měnové	Máj Národní a.s.	1 942 151	29,40%
Obchodní podíly		Celkem	4 121 538	62,40%
Nemovitosti	Tržní, koncentrace, úvěrové, likvidita	Rochlice u Liberce	31 100	0,47%
Nemovitosti	Tržní, koncentrace, úvěrové, likvidita	Technologické centrum Jazlovice	62 500	0,95%
Nemovitosti	Tržní, koncentrace, úvěrové, likvidita	Administrativní a obchodní budovy Ústí n/L	59 500	0,90%
Nemovitosti	Tržní, koncentrace, úvěrové, likvidita	Zámek Čechovice	23 240	0,35%
Nemovitosti	Tržní, koncentrace, úvěrové, likvidita	Obchodní centrum Sever Ústí n/L	129 900	1,97%
Nemovitosti	Tržní, koncentrace, úvěrové, likvidita	Lázeňský areál Lázně Bohdaneč	500 100	7,57%
Nemovitosti	Tržní, koncentrace, úvěrové, likvidita	Alzheimer centrum, Svoboda nad Úpou	157 560	2,39%
Dlouhodobý hmotný majetek	Dlouhodobý hmotný majetek		963 900	14,59%
Úvěry	Úvěrové, tržní, protistrany	Solum Consulting	48 023	0,73%
Úvěry	Úvěrové, tržní, protistrany	CANTOSA	47 205	0,71%
Úvěry	Úvěrové, tržní, protistrany	ARE Bristol	23 477	0,36%
Úvěry	Úvěrové, tržní, protistrany	ATR 24	276	0,00%
Úvěry		Celkem	118 981	1,80%
Ostatní pohledávky	Úvěrové	-	8 233	0,12%
Celková investiční aktiva			6 604 851	100,00%

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

Tržní riziko

Tržní riziko fondu představuje možnost poklesu hodnoty investice v důsledku nepříznivého vývoje na trhu nemovitostí, finančních trzích nebo v širší ekonomice. Projevuje se kolísáním cen investičních aktiv vlivem změn úrokových sazeb, měnových kurzů nebo ekonomické situace. Riziko nelze zcela eliminovat, ale diverzifikací lze snížit dopad na portfolio.

Fond je dle své investiční strategie zaměřen ve své činnosti na investice do nemovitostí a nemovitostních společností. Fond používá celou řadu nástrojů pro omezování rizikové expozice portfolio, přičemž významná pozornost je věnována tržním rizikům. Investiční strategie fondu využívá výhod diverzifikace, při které fond investuje do různých typů nemovitostí (komerční a doplňkově rezidenční) a v různých lokalitách, dále využívá výhody dlouhodobého horizontu držení nemovitosti.

Fond podléhá kromě zákonných omezení také souboru interních limitů, které přímo ovlivňují cizoměnovou rizikovou expozici, úrokovou rizikovou expozici, případně i akciovou alokaci na jednotlivých trzích podle jejich volatility, ratingovou strukturu portfolio, popř. další charakteristiky Fondu.

V případě nákupu instrumentů nového typu jsou tyto instrumenty předem analyzovány nejen z hlediska již zmíněného úvěrového rizika, ale i z hlediska tržního rizika, které mohou vnést do portfolio, popř. které mohou napomoci z portfolio eliminovat, na základě čehož je posouzena jejich vhodnost, popř. ještě přijatelný podíl na portfolio

Fond řídí riziko prostřednictvím diverzifikace portfolio (různé typy nemovitostí, různé lokality, různí nájemci) a udržování části investičního majetku v likvidních aktivech. Do portfolio jsou vybírány nemovitosti umístěné v atraktivních lokalitách, kde fond vidí příležitost k růstu výnosů a ke kapitálovým ziskům.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je u nemovitostních fondů zásadním faktorem, který může ovlivnit jejich výnosnost a hodnotu podílových listů. Projevuje se v několika rovinách, zejména

- **Riziko ze strany nájemníků (Riziko cash flow)**

Nemovitostní fondy generují většinu výnosů z pronájmu. Úvěrové riziko zde představuje možnost, že nájemníci (firmy, obchody, kanceláře) nebudou schopni platit nájemné. Výpadek nájemného snižuje čistý provozní výnos (NOI), což může vést k nižší výnosnosti.

Fond řídí riziko prostřednictvím diverzifikovaného portfolia a prověřováním bonity nájemníků.

- **Zadlužení samotného fondu (LTV - Loan to Value)**

Většina nemovitostních fondů využívá bankovní úvěry k financování akvizic nových nemovitostí (tzv. finanční páka). Pokud by hodnota nemovitostí v portfoliu klesla, úvěrové zatížení (poměr dluhu k hodnotě nemovitostí) vzroste. Při extrémním poklesu cen nemovitostí může mít fond problém splatit své závazky bankám.

Fond financuje své investice především z vydaných podílových listů.

- **Investice do poskytnutých půjček nemovitostních společností**

Nemovitostní fondy poskytují úvěry jiným developerům formou poskytnuté půjčky, mezaninového úvěru či dluhopisy. Tyto úvěry jsou často podřízené, tj. jsou splacené až po splacení bankovních úvěrů. Pokud by se společnost dostala do insolvence, nebude schopna splatit jistinu ani příslušenství.

Fond řídí riziko prostřednictvím investic do nemovitostních společností s rozhodujícím vlivem a prostřednictvím zastoupení ve statutárních orgánech nemovitostních společností.

Fond má expozici vůči úvěrovému riziku zejména z poskytnutých půjček nemovitostním společností a z pohledávek za bankami. Fond nadržuje žádné dluhopisy.

Fond řídí riziko prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu. Fond poskytuje půjčky pouze svým nemovitostním společnostem s rozhodujícím vlivem.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Fondu vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	118 981	6 545	1 392 199	1 688	1 519 413
Po splatnosti	0	*0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31.12.2025	118 981	6 545	1 392 199	1 688	1 519 413

Stav obchodních pohledávek Fondu je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti. K pohledávkám po splatnosti ve výši 4 498 tis. Kč je vytvořena 100% opravná položka(*).

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Československé obchodní banky, a. s., Raiffeisenbank a.s., J&T BANKA, a.s. a Trinity bank a.s., která jsou regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou měnového kurzu. Fond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů.

Fond může být vystaven fluktuaci směnných kurzů, které mohou výrazně ovlivnit hodnotu portfolia, jelikož hodnota některých nemovitostí je oceňována v cizí měně, zejména pokud jsou nájemní smlouvy denominovány v cizí měně.

Měnové riziko fondu není významné. Fond eviduje pouze dva bankovní účty a jeden bankovní úvěr. Nájemné u držených nemovitostí ve fondu je nasmlouváno v CZK.

Čistá aktiva dle měny

	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	1 392 199	620	1 392 199
Pohledávky za nebankovními subjekty	118 981		118 981
Účasti s rozhodujícím vlivem	4 121 538		4 121 538
Dlouhodobý hmotný majetek	963 900		963 900
Ostatní aktiva	8 233		8 233
Celkem Aktiva	6 604 851	620	6 604 851
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	1 966	9 983	11 949
Ostatní pasiva	280 105		280 105
Celkem Závazky	282 071	9 983	292 054

Přehled nemovitostních společností dle měny

	podíl	nemovitost v CZK	nemovitost v EUR	Nájemné v CZK	Nájemné v EUR
Nemovitostní alfa s.r.o.	39 039	35 146		4 196	
Solum Consulting s.r.o.	162 014	164 700		13 251	
AMULET Country s.r.o.	219 384	196 500		19 299	
CANTOSA s.r.o.	105 338	126 242		0	
ARE Ruzyně, a.s.	699 824	935 585		48 816	
ARE Bristol, a.s.	952 264		1 634 000		60 838
ATR 24 s.r.o.	1 524	1 486		128	
Máj Národní a.s.	1 942 151		4 265 760		196 759
Celkem	4 121 538	1 459 659	5 899 760	85 690	239 916

Riziko koncentrace

Riziko koncentrace u nemovitostního fondu představuje nebezpečí, že příliš velká část portfolia je investována do omezeného počtu nemovitostí, jedné geografické oblasti nebo jednoho specifického sektoru. Pokud by nastala negativní událost postihující tento konkrétní segment, může to vést k výraznému poklesu hodnoty celého fondu.

Druhy koncentrace mohou být:

- **Geografická koncentrace** - Fond zaměřený pouze na jednu zemi nebo město je zranitelný lokálními ekonomickými problémy, politickou nestabilitou nebo přírodními katastrofami
- **Sektorová koncentrace** - Pokud fond vlastní pouze nákupní centra a dojde k propadu maloobchodu (např. kvůli pandemii nebo rozmachu e-commerce), výkonnost fondu bude silně negativně ovlivněna
- **Koncentrace na nájemníky** - Pokud nemovitosti fondu využívá jen několik málo velkých nájemců, výpadek jednoho z nich (odchod, bankrot) může znamenat významný výpadek příjmů z nájemného

Fond řídí riziko prostřednictvím diverzifikace do různých typů nemovitostí (kanceláře, zdravotnictví, maloobchod) a různých lokalit. Fond pravidelně analyzuje skladbu portfolia, tj. kolik procent majetku tvoří jednotlivé nemovitosti dle segmentů

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů k 31. 12. 2025

AKTIVA	Celkem	ČR
Aktiva celkem (Σ)	6 604 851	6 604 851
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 392 199	1 392 199
v tom: a) splatné na požádání	20 973	20 973
b) ostatní pohledávky	1 371 226	1 371 226
Pohledávky za nebankovními subjekty	118 981	118 981
Účasti s rozhodujícím vlivem	4 121 538	4 121 538
Dlouhodobý hmotný majetek	963 900	963 900
Ostatní aktiva	6 545	6 545
Náklady a příjmy příštích období	1 688	1 688

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů k 31. 12. 2024

AKTIVA	Celkem	ČR
Aktiva celkem (Σ)	4 977 412	4 977 412
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 731 858	1 731 858
v tom: a) splatné na požádání	22 332	22 332
b) ostatní pohledávky	1 709 526	1 709 526
Pohledávky za nebankovními subjekty	123 362	123 362
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 150 399	2 150 399
Dlouhodobý hmotný majetek	962 880	962 880
Ostatní aktiva	6 206	6 206
Náklady a příjmy příštích období	2 707	2 707

Členění nemovitostí podle krajů

Polohová diverzifikace (dle hodnoty nemovitosti)	2025	2024
Hlavní město Praha	83,6 %	65,9 %
Jihočeský kraj	2,0 %	4,1 %
Jihomoravský kraj	0,0 %	0,0 %
Karlovarský kraj	0,0 %	0,1 %
Kraj Vysočina	0,0 %	0,0 %
Královéhradecký kraj	1,9 %	3,5 %
Liberecký kraj	0,4 %	1,3 %
Moravskoslezský kraj	0,0 %	0,0 %
Olomoucký kraj	0,0 %	0,0 %
Pardubický kraj	6,0 %	12,4 %
Plzeňský kraj	0,0 %	0,0 %
Středočeský kraj	3,4 %	7,1 %
Ústecký kraj	2,7 %	5,6 %
Zlínský kraj	0,0 %	0,0 %

Členění nemovitostí podle plochy nemovitosti

Polohová diverzifikace (dle plochy nemovitosti)	2025	2024
Hlavní město Praha	13,2 %	8,3 %
Jihočeský kraj	1,1 %	1,1 %
Jihomoravský kraj	0,0 %	0,0 %
Karlovarský kraj	0,0 %	0,1 %
Kraj Vysočina	0,0 %	0,0 %
Královéhradecký kraj	1,0 %	1,2 %
Liberecký kraj	0,3 %	0,7 %
Moravskoslezský kraj	0,0 %	0,0 %
Olomoucký kraj	0,0 %	0,0 %
Pardubický kraj	70,9 %	74,5 %
Plzeňský kraj	0,0 %	0,0 %
Středočeský kraj	11,2 %	11,7 %
Ústecký kraj	2,3 %	2,4 %
Zlínský kraj	0,0 %	0,0 %

Členění nemovitostí podle odvětví

Odvětvová diverzifikace (dle nájemného)	2025	2024
Administrativa	6 %	8 %
Průmysl	5 %	8 %
Ostatní	1 %	7 %
Prodejny	29 %	10 %
Služby	39 %	36 %
Zdravotnictví	20 %	31 %

Členění nemovitostí a nemovitostních společností dle výše nájemného

Diverzifikace SPV a nemovitostí (dle nájemného)	2025	2024
Nemovitosti Fondu	18 %	37 %
SPV	82 %	63 %

Riziko likvidity

Riziko likvidity je u nemovitostních fondů jedním z nejvýznamnějších specifických rizik. Vzhledem k tomu, že fondy investují do fyzických nemovitostí (budov, nákupních center, skladů), které nelze prodat okamžitě bez výrazné ztráty na ceně, vzniká nesoulad mezi potřebou investorů rychle vybrat peníze a schopností fondu tyto prostředky uvolnit.

Fond řídí riziko prostřednictvím tzv. pohotovostní rezervy, tj. drží část portfolia v likvidních aktivech, jako jsou peníze na účtech či termínovaných vkladech.

	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
31. prosince 2025						
Pohledávky za bankami	1 392 199	0	0	0	0	1 392 199
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	118 981	0	0	0	118 981
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	4 121 538	4 121 538
Dlouhodobý hmotný majetek					963 900	963 900
Ostatní aktiva	0	0	0	0	6 545	6 545
Náklady příštích období					1 688	1 688
Celková aktiva	1 392 199	118 981	0	0	5 093 671	6 604 851
Bankovní úvěry	0	0	0	11 949	0	11 949
Ostatní pasiva	0	0	0	0	280 105	280 105
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0	9 262	9 262
Fondový kapitál					6 303 535	6 303 535
Celkem pasiva	0	0	0	11 949	6 592 902	6 604 851
Gap	1 392 199	118 981	0	-11 949	-1 499 231	0
Kumulativní gap	1 392 199	1 511 180	1 511 180	1 499 231	0	0
	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
31. prosince 2024						
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					2 707	2 707
Celková aktiva	1 731 858	123 362	0	0	3 122 191	4 977 411
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
Celkem pasiva	0	0	0	13 433	4 963 979	4 977 412
Gap	1 731 858	123 362	0	-13 433	-1 841 788	0
Kumulativní gap	1 731 858	1 855 220	1 855 220	1 841 787	0	0



Riziko protistrany

Riziko protistrany u nemovitostních fondů spočívá v nebezpečí, že osoba nebo instituce, s níž má fond uzavřenou smlouvu (např. nájemce, banka poskytující úvěr, nebo banka u repo obchodů), nesplní své závazky.

Druhy rizika mohou být:

- **Riziko selhání nájemce (Platební neschopnost)** - Nemovitostní fondy jsou závislé na pravidelném příjmu z nájmu, jsou zranitelní, pokud klíčoví nájemci (např. u velkých kancelářských budov či skladů) zbankrotují nebo přestanou platit
- **Riziko u repo obchodů (Repo a reverzní repo)** - Fondy využívají Repo obchody (nákup cenných papírů s dohodou o zpětném prodeji) k řízení likvidity. Zpravidla fondy využívají zajištěné transakce, kde je riziko sníženo zástavou, avšak při selhání protistrany může vzniknout nutnost pokrýt transakci za méně výhodných tržních podmínek.
- **Riziko u derivátů a zajištění (Hedging)** - Pro snížení měnového rizika (pokud fond investuje v zahraničí) nebo úrokového rizika (zajištění úroků u bankovních úvěrů) nebo pro udržení tržní hodnoty nemovitosti (zajištění hodnoty aktiv) uzavírají fondy derivátové obchody (forwardy, swapy).

Fond řídí riziko prostřednictvím diverzifikace portfolia, vysoké četnosti nájemců a dlouhodobé nájemní smlouvy. Fond má definovanou strategii zajištění a dodržuje zákonné limity.

Operační riziko

Operační riziko u nemovitostních fondů představuje nebezpečí ztráty, která vzniká v důsledku selhání vnitřních procesů, lidského faktoru, systémů nebo vnějších událostí při správě fondu a jeho nemovitostního portfolia

Druhy operačních rizik

Selhání správy nemovitostí (Property Management): Špatná údržba budov, neočekávané vysoké náklady na opravy (CapEx), nebo neschopnost najít nájemce (vysoká neobsazenost)

Lidský faktor a podvody: Chyby zaměstnanců při účtování nájemného, zpronevěra, špatná rozhodnutí při akvizicích nebo podcenění právních rizik.

Technologické a systémové selhání: Výpadky IT systémů pro správu majetku, ztráta dat nebo kybernetické útoky.

Chybné ocenění nemovitostí: Riziko, že znalci chybně ocení nemovitost v majetku fondu, což vede k nesprávnému stanovení čisté hodnoty aktiv (NAV) a poškození investorů.

Právní a administrativní rizika: Prodlení při získávání stavebních povolení, nedodržení regulačních předpisů, chyby ve smlouvách

Fond řídí riziko prostřednictvím svého obhospodařovatele. Investiční společnost má vytvořen robustní vnitřní kontrolní systém, který je klíčovým pilířem pro ochranu majetku klientů, zajištění souladu s regulacemi (zejména ČNB a zákonem o kolektivním investování ZISIF) a řízení rizik. Zahrnuje soubor politik, postupů, kontrolních činností a organizačních struktur, které jsou navrženy tak, aby předcházely chybám a podvodům.

Ostatní významná rizika

Mezi primární politická rizika patří geopolitické napětí (obchodní války a zavedení cel, územní nároky států) a probíhající válečné konflikty (zejména Rusko-ukrajinská válka, Izraelsko-palestinský konflikt). Hodnota aktiv Fondu může být negativně ovlivněna důsledky vyvolanými zhoršenou geopolitickou situací (zvýšená volatilita cen aktiv na trzích včetně měnových kurzů, opětovný růst inflace, omezení exportu).

Citlivostní analýza

Riziko volatility měnových kurzů

Následující tabulka uvádí citlivost portfolia na změny měnových kurzů. Podíl aktiv Fondu připadající na EUR třídu není vystaven měnovému riziku, volatilita kurzů je vykázána z pohledu dopadu na aktiva připadající na CZK třídu.

31. 12. 2025

v tis. Kč	Hodnota investice (expozice EUR)	Dopad změny kurzu EUR/CZK			
		2%	1%	-1%	-2%
Expozice aktiv v cizí měně	5 899 760	117 995	58 998	-58 998	-117 995
Expozice měnového zajištění CZK třídy					
FONDOVÝ KAPITÁL – dopad změny		117 995	58 998	-58 998	-117 995
Expozice aktiv v cizí měně po změně		6 017 755	5 958 758	5 840 762	5 781 765

31. 12. 2024

v tis. Kč	Hodnota investice (expozice EUR)	Dopad změny kurzu EUR/CZK			
		2%	1%	-1%	-2%
Expozice aktiv v cizí měně	1 634 000	32 680	16 340	-16 340	-32 680
Expozice měnového zajištění CZK třídy					
FONDOVÝ KAPITÁL – dopad změny		32 680	16 340	-16 340	-32 680
Expozice aktiv v cizí měně po změně		1 666 680	1 650 340	1 617 660	1 601 320

Riziko volatility tržních cen

Volatilita (kolísavost) ceny nemovitostního portfolia představuje riziko, že hodnota investičních nemovitostí bude v čase kolísat v závislosti na výnosové míře nemovitostí (capitalization rate/yield) a příjmech z pronájmu stanovených znalcem, což ovlivňuje celkovou výnosnost a tržní hodnotu portfolia.

Výnosová míra nemovitostí odráží rizikovitost investice. Pokud se zvýší tržní úrokové sazby nebo vnímané riziko (např. horší lokalita, technický stav), investoři požadují vyšší výnos, což znamená zvýšení výnosové míry. Zvýšení výnosové míry (yield) vede k poklesu hodnoty nemovitosti.

Volatilita příjmů vzniká zejména v důsledku výkyvů v obsazenosti, změnách v tržním nájemném, inflačních doložkách nebo schopnosti pronájemce zvyšovat nájemné. Pokles čistého provozního příjmu (např. kvůli nutnosti snížit nájemné) přímo snižuje hodnotu nemovitosti.

V obdobích nejistoty mohou klesat nájemy (příjmy) a zároveň růst požadované výnosové míry, což působí na cenu nemovitosti dvojnásobným negativním tlakem a výrazně zvyšuje její volatilitu.

Citlivostní analýza portfolia (Tržní hodnota v tis. CZK)

		Příjmy z pronájmu stanovený znalcem v tis CZK p.a.				
		398 962	409 461	419 960	430 459	440 958
Výnos		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Změna výnosové míry v p. a. v procentech	-0,50%	8 776 916	9 007 888	9 238 859	9 469 831	9 700 802
	-0,25%	8 319 364	8 538 295	8 757 225	8 976 156	9 195 086
	0,00%	7 907 153	8 115 236	8 323 319	8 531 402	8 739 485
	0,25%	7 533 863	7 732 123	7 930 382	8 128 642	8 326 901
	0,50%	7 194 230	7 383 551	7 572 873	7 762 195	7 951 517

Při konstantní výnosové míře a zvýšení příjmů o 2,5 %, resp. 5,0 % dojde ke zvýšení tržní hodnoty portfolia o 208 mil. Kč na 8 531 mil. Kč, resp. o 416 mil. Kč na 8 739 mil. Kč. Naopak při poklesu příjmů by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv.

V případě zvýšení výnosové míry o 0,25 %, resp. 0,50 % a setrvání konstantních příjmů z pronájmu dojde k poklesu tržní hodnoty portfolia o 393 mil. Kč na 7 930 mil. Kč, resp. o 750 mil. Kč na 7 572 mil. Kč. Snížení výnosové míry by mělo opačný efekt, a to v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

9. Reálná hodnota

31. prosince 2025 (v tis. Kč)	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
AKTIVA				
Pohledávky za bankami	0	1 392 199	0	1 392 199
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	118 981	0	118 981
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	4 121 538	4 121 538
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	963 900	963 900
Ostatní aktiva	0	0	6 545	6 545
Náklady a příjmy příštích období	0	0	1 688	1 688
Finanční aktiva celkem	0	1 511 180	5 093 671	6 604 851
ZÁVAZKY				
Bankovní úvěry	0	11 949	0	11 949
Ostatní pasiva	0	0	280 105	280 105
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	9 262	9 262
Finanční závazky celkem	0	11 949	289 367	301 316

31. prosince 2024 (v tis. Kč)	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
AKTIVA				
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	0	6 205	6 205
Náklady a příjmy příštích období	0	0	2 707	2 707
Finanční aktiva celkem	0	1 855 220	3 121 191	4 977 411
ZÁVAZKY				
Bankovní úvěry	0	13 433	0	13 433
Ostatní pasiva	0	0	478 278	478 278
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	6 047	6 047
Finanční závazky celkem	0	0	484 325	497 758

10.

Přijaté zástavy a zajištění vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2025 vykázány přijaté zástavy a zajištění ve výši 2 403 377 tis. Kč (31. 12. 2024 činily 789 689 tis. Kč).

11.

Hodnoty předané k obhospodařování vykázané v podrozvaze

Majetek Fondu k datu účetní závěrky obhospodařovala Investiční společnost. K 31. 12. 2025 byla celková aktiva obhospodařovaná Investiční společností ve výši 6 604 851 tis. Kč (31. 12. 2024 činila 4 479 654 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 31.12.2025.

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 k 31.12.2025

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	Po úpravě
Změny reálných hodnot nemovitostních společností - oceňovací rozdíl	Rozvaha	-611 442	55 149	-666 591
Nerozdělený zisk minulých let	Rozvaha	-341 493	-55 149	-396 642
úprava 1	Narovnání oceňovacího rozdílu nemovitostní společnosti k 31.12.2025			

V Praze dne 23.4.2026

Ing. Hana Seifertová
předseda představenstva

Ing. Dušan Friedl
místopředseda představenstva