ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Fond Realita

Pololetní zpráva

1.pololetí 2024 (červenec 2024)

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

OBSAH

- Základní informace o fondu Realita, ATRIS investiční společnost a.s.
- Portfolio manažer fondu
- Výbor odborníků
- Hodnota podílového listu a vlastní kapitál
- Portfolio nemovitostí
- Změny v portfoliu nemovitostí
- Informace k vybraným nemovitostem z portfolia
- Komentář ke strategii fondu
- Komentář k situaci na realitním trhu

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Fond Realita, ATRIS investiční společnost a.s.

- Speciální fond nemovitostí, otevřený podílový fond (OPF)
- Založen 2009 = jeden z nejstarších nemovitostních fondů v ČR
- Správce fondu: ATRIS investiční společnost a.s.
- Depozitář fondu: Československá obchodní banka, a.s.
- Vlastní kapitál přes 3,5 miliardy Kč
- 146 nájemců, průměrná délka nájemních smluv téměř 9 let
- Přes 16 tisíc aktivních investorů

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Portfolio manažer fondu Tomáš Jícha

- na trhu nemovitostí, jejich obchodování a financování od roku 1995
- téměř 20 let v bankovní skupině Raiffeisenlandesbank Oberösterreich zodpovědný za posuzování, prověřování a oceňování realitních projektů financovaných a realizovaných v ČR
- od roku 2014 poradce realitních investorů a developerů v oblasti akvizic, financování a managementu projektů
- od srpna 2022 místopředseda představenstva ATRIS investiční společnost a.s. a portfolio manažer fondu Realita

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Výbor odborníků

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

- **Ing. Simona Servusová**
  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.

- **Bc. Michal Kapek,**
  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.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Výbor odborníků

- Členové Výboru odborníků průběžně na měsíční bázi sledují nemovitostní trh a analyzují průběžně poskytované podklady
- Komunikace s členy Výboru odborníků probíhá průběžně, jsou pravidelně informováni o vývoji a událostech v portfoliu nemovitostí. V průběhu pololetí členové výboru odborníků připravují podklady pro řádné zasedání Výboru odborníků včetně oceňování jednotlivých nemovitostí.
- V červnu 2024 proběhlo řádné zasedání Výboru odborníků. Na tomto zasedání byla upravena hodnota některých nemovitostí s ohledem na stupeň jejich obsazenosti, výši nájemného a technický stav

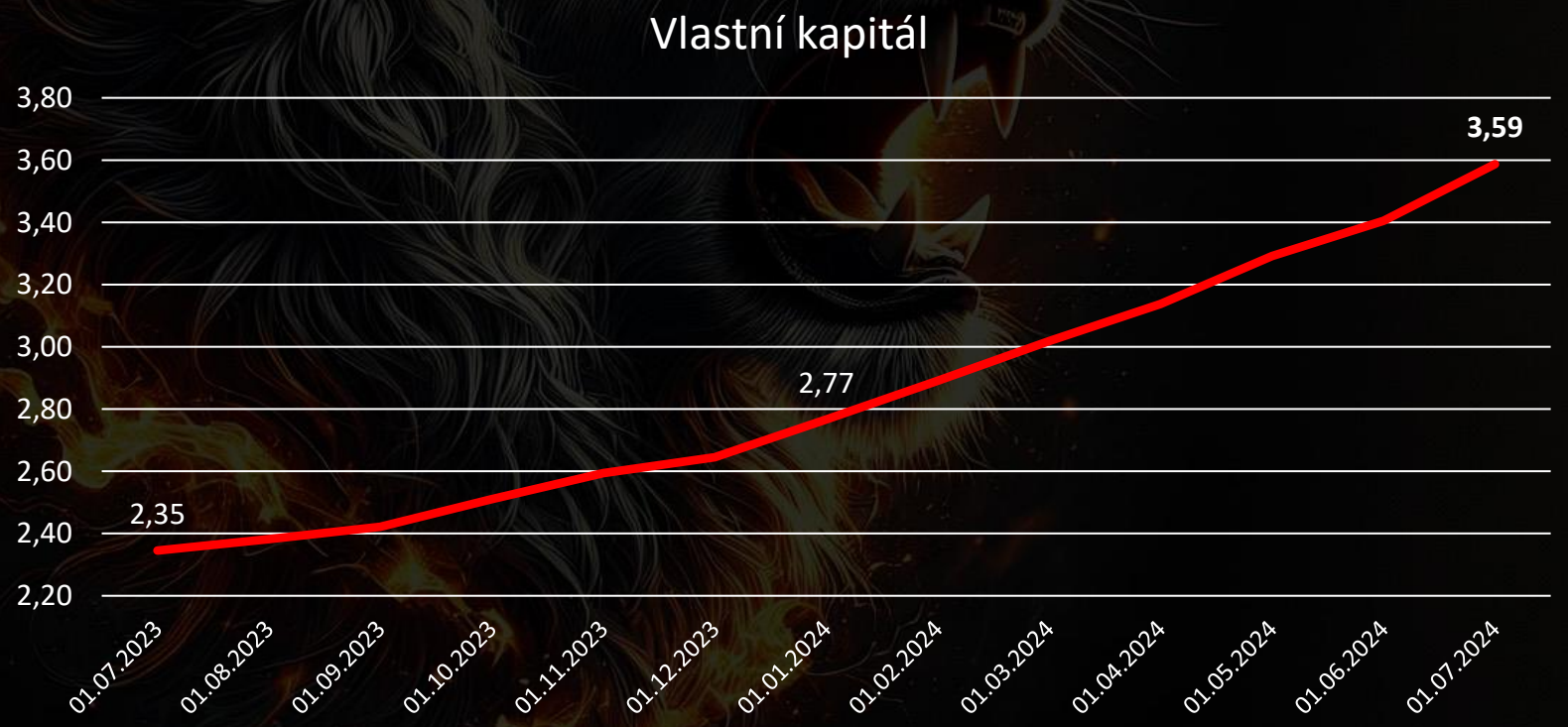
ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Vývoj hodnoty podílového listu

Zhodnocení podílového listu se blíží k pokoření hranice dvojnásobku!

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Vývoj vlastního kapitálu



Zvýšení vlastního kapitálu o více než jednu miliardu korun za poslední rok!

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Portfolio nemovitostí

- Na konci června 2024 bylo v portfoliu fondu Realita celkem 19 nemovitostí. Z toho 12 je vlastněno přímo fondem a 7 je ve vlastnictví nemovitostních společností, v nichž má fond Realita podíl.
- Podstatným hlediskem investic fondu je vysoká míra diverzifikace odvětví spravovaných nemovitostí. Portfolio fondu Realita zahrnuje služby, retailové obchody, zdravotnictví, administrativní objekty, výrobní areály či ubytovací zařízení.
- V posledních dvou letech se fond ve svých investicích zaměřuje na akvizice atraktivnějších a větších nemovitostí, které jsou efektivnější na správu. Pro nemovitosti ze stávajícího portfolia, které budou v dohledné době vyžadovat investici do technologií a snižování energetické náročnosti, vyhledává fond aktivně kupce.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Změny v portfoliu nemovitostí

- V prvním pololetí roku 2024 probíhala postupná akvizice podílů v nemovitostní společnosti ARE Bristol a.s. Tato společnost vlastní atraktivní, plně pronajatou nemovitost Palác Bristol v centru Prahy, v ulici Dlouhá, nedaleko od Staroměstského náměstí.
- Na konci června 2024 vlastnil fond Realita celkový podíl ve výši 88 % na společnosti ARE Bristol a.s.
  Dokončení akvizice, tedy získání celého 100 % obchodního podílu v této nemovitostní společnosti se předpokládá v červenci 2024.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Změny v portfoliu nemovitostí

- V prvním pololetí roku 2024 došlo k prodeji tří nemovitostí z portfolia fondu Realita. Konkrétně se jednalo o menší výrobní areál v Lázních Bohdaneč, provozní objekt s diskotékou v Třebíči a obchodní objekt v Ústí nad Labem.
- Prodané nemovitosti byly vyhodnoceny jako málo perspektivní pro další dlouhodobé držení v portfoliu a nabídkové prodejní ceny splňovaly podmínky požadované fondem.
- Ve vlastnictví fondu Realita byly prodané nemovitosti od roku 2010, 2012 a 2016. Jejich celková pořizovací cena činila necelých 80 mil. Kč a celková dosažená prodejní cena činila 89 mil. Kč.
- V dalším období fond Realita plánuje v rámci restrukturalizace portfolia další prodeje nemovitostí, které nejsou dostatečně efektivní a budou vyžadovat investice do modernizace technologií a snížení energetické náročnosti.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Přehled nemovitostí v portfoliu

Palác Bristol (nemovitostní společnost ARE Bristol a.s.)

Rekonstrukce 2021, srdce Prahy nedaleko Staroměstského náměstí, pronajato 100 %, byty/apartmány pro krátkodobé i dlouhodobé ubytování, gastronomie a služby, pronajímatelná plocha cca 4.500 m^2, 18 garážových parkovacích stání.

Delta Ruzyně (nemovitostní společnost ARE Ruzyně a.s.)

Polyfunkční objekt v Praze, pronajímatelná plocha přes 13 000 m^2, 70 garážových stání. Pronajato 100 % lokálními obchody (supermarket, drogerie, lékárna), službami (Úřad městské části Praha 6, Česká Pošta) a soukromými lékařskými ordinacemi. V okolí plánovaná výstavba 2 200 nových bytů. V roce 2023 dokončeno prodloužení tramvajové linky.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Přehled nemovitostí v portfoliu

Léčebné Lázně Bohdaneč

Areál léčebných lázní v Pardubickém kraji s dlouhodobým nájemcem a obsazeností 100 %. Areál zahrnuje několik léčebných a ubytovacích pavilonů a provozní a technické budovy. V areálu probíhá oprava střech objektů. (Parkoviště v majetku nemovitostní společnosti Amulet Country s.r.o.)

Jažlovice - Vodafone

Technologicko - administrativní budova v těsné blízkosti Prahy sloužící jako datové středisko se 100 % obsazeností stabilním bonitním nájemcem s nájemní smlouvou do roku 2030 a indexací nájemného. Údržbu a opravy provádí nájemce..

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Přehled nemovitostí v portfoliu

Liberec, Dr. M. Horákové

Areál dvou budov prodejny a servisu s dílnou. Obsazenost 100 % stabilním bonitním nájemcem.

Cheb

Moderně vybavená administrativní budova s dobrou dostupností nedaleko centra města po kompletní rekonstrukci. Těsná blízkost krajského města Karlových Varů a v blízkosti hraničního přechodu s Německem.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Přehled nemovitostí v portfoliu

Náchod

Vícepodlažní kancelářská a obchodní nemovitost v blízkosti hranic s Polskem s dobrou dosažitelností pro osobní i nákladní dopravu se čtyřmi nájemci.

Ústí nad Labem 177 a Ústí nad Labem 178

Administrativně obchodní funkčně propojené objekty v centru města s šestnácti nájemci. Možnost zvýšení již vynikajícího výnosu prostřednictvím doplnění obsazenosti nevyužitých prostor.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Přehled nemovitostí v portfoliu

Zámek Čechtice

Zámek z roku 1658 adaptovaný na hotelový provoz se zaměřením na kongresové pobyty s kapacitou 60ti lůžek v okrese Benešov.

Ústí nad Labem OC Sever

Vícepodlažní obchodní dům s kancelářskou částí a dvaceti sedmi nájemci. V prvním pololetí byla provedena modernizace kotelny a proběhla oprava oken a výtahu.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Přehled nemovitostí v portfoliu

Česká Lípa

Obchodně administrativní nemovitost a stabilním nájemcem s licencí na provoz kasina.

Ústí nad Labem – Masarykova 24

Komerční vícepodlažní objekt se 100 % obsazeností. Podepsaná rezervační smlouva na prodej za pro fond výhodných podmínek.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Přehled nemovitostí v portfoliu

Jesenice

Polyfunkční administrativní objekty v blízkosti Prahy a dobrou dopravní dostupností se třemi nájemci. Aktuálně se připravuje prodej za pro fond výhodných podmínek. Proběhla oprava klimatizačních jednotek a modernizace povrchu parkovacích ploch.

Alzheimer centrum

Zdravotnické zařízení v Královehradeckém kraji 100 % obsazena jedním stabilním bonitním nájemcem s dlouhodobou nájemní smlouvou. Probíhá oprava střešního pláště.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Přehled nemovitostí v portfoliu

Písek (nemovitostní společnost Solum Consulting s.r.o.)

Vícepodlažní budova sloužící jako psychiatrická nemocnice obsazená ze 100 % jedním stabilním nájemcem.
Probíhá jednání o prodloužení nájemní smlouvy končící v roce 2027.

Léčebné Lázně Bohdaneč – parkoviště (nemovitostní společnost Amulet s.r.o.)

Pozemek využívaný spolu s lázeňským areálem Léčebných lázní Bohdaneč.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Přehled nemovitostí v portfoliu

Bakov nad Jizerou (nemovitostní společnost Amulet s.r.o.)

Výrobní a skladovací haly s administrativní budovou v okrese Mladá Boleslav se 100 % obsazením stabilním a dlouhodobým nájemcem.

Ústí nad Labem– parkoviště (nemovitostní společnost Amulet s.r.o.)

Parkoviště se 100 % obsazeností.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Přehled nemovitostí v portfoliu

Kunratice (nemovitostní společnost Cantosa s.r.o.)

Stavební pozemek s připraveným projektem polyfunkčního trojdomu. Aktuálně se vyřizuje stavební povolení na výstavbu.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Komentář ke strategii fondu

- Pro získání nejlepší příležitosti na dobrý výnos pro FOND usilujeme o realizaci investičních záměrů na celém území České republiky (s tím, že preference je Praha a Středočeský kraj z důvodu efektivity správy) a to v oboru takových nemovitostí, které mohou nabídnout dobrý a udržitelný výnos z pronájmu, nízké náklady na opravy a údržbu a potenciál udržitelnosti resp. růstu hodnoty. Budeme chtít nadále využívat propojení s developerskou skupinou AMADEUS Real Estate, díky kterému může FOND získat podstatně lepší přístup k atraktivním nabídkám výnosových nemovitostí. V průběhu následujícího období FOND plánuje nabýt do portfolia SPV vlastnící palác Bristol od společnosti AMADEUS Real Estate, za podmínky dodržení zákonných požadavků.

- Pro účely dosažení a udržení nejvyššího možného výnosu FONDU, je potřebné nabízet k prodeji nemovitosti ze stávajícího portfolia negenerující dostatečný výnos anebo nemovitosti, které velikostí či potřebnými budoucími investicemi již nevyhovují pro držení v portfoliu FONDU. Prodej nemovitostí je realizován vždy v zájmu podílníků, buď s realizováním zisku či předcházením budoucím velkým investicím, které by mohly výrazně ovlivnit kurz podílového listu FONDU.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Komentář k aktuální situaci na realitním trhu

- Trh komerčních nemovitostí v Česku a stejně tak i ve většině evropských zemí je v současné době stále výrazně ovlivňován především zvýšenou úrovní úrokových sazeb, která omezuje přístup k financování a zmenšuje tak okruh potenciálních kupujících. Cenová očekávání prodávajících a kupujících se tak vzhledem k výše uvedenému výrazně liší, což se již od roku 2022 negativně promítá do úrovně investiční aktivity, která zůstala utlumená ještě i v roce 2023.

- Ačkoliv jsou již na trhu registrovány signály, které by se do investiční aktivity měly pozitivně promítat, bude i nadále docházet k hledání rovnováhy mezi očekáváním kupujících a prodávajících ohledně yieldů a k významnějšímu zlepšení nálady na investičním trhu dojde až s jasnými náznaky indikujícími další snížení úrokových sazeb České národní banky. Z dostupných informací lze předpokládat, že obrat bude spíše pozvolnější než dynamický. Pozitivnější vývoj naznačuje série snížení dvoutýdenní repo sazby v posledních měsících (prosinec 2023–červen 2024) z 6,75 % na 4,75 %.

- Výnosy z obchodních center se po celý rok 2023 stabilně pohybovaly na úrovni okolo 6%. V případě kancelářských budov došlo v první polovině roku k nárůstu 0,25 procentního bodu na 5,25%.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Tato prezentace o stavu portfolia nemovitostí fondu Realita má informativní charakter a je zpracována pro ucelený, obecný přehled stavu a vývoje nemovitostního portfolia fondu Realita. Uvedené konkrétní údaje jsou platné v době zpracování této informativní zprávy. Pro detaily a upřesnění kontaktujte oddělení portfolio managemtu investiční společnosti ATRIS.