

POLOLETNÍ ZPRÁVA

**ZA PODFOND SPOLEČNOSTI
ARENTIA SICAV, A.S. S NÁZVEM:**

Arentia, podfond Prémiové nemovitosti
(dále jen „Podfond“)

INFORMACE KE DNI 30. ČERVNA 2026

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech za rozhodné období 1. 1. 2026 až 30. 6. 2026

A. ÚDAJE O PODFONDU

Název podfondu

Arentia, podfond Prémiové nemovitosti (dále jen „Podfond“) zapsaný v seznamu investičních fondů vedeným Českou národní bankou dne 15. června 2020.

Dne 8.6. 2026 došlo ke změně názvu podfondu z původního Schönfeld & Co., podfond Prémiové nemovitosti na Arentia, podfond Prémiové nemovitosti.

ISIN

Třída I1 CZ0008045127

Třída P CZ0008045119

Sídlo

Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

Další údaje

Cílem Podfondu je dlouhodobě dosahovat stabilního zhodnocení svěřených prostředků především prostřednictvím investování do nemovitostní a účastí v nemovitostních společnostech. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia prostřednictvím výběru vhodných investičních příležitostí na realitním trhu a efektivní správou s cílem maximalizovat ekonomickou výkonnost jednotlivých nemovitostních investic.

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU

Název fondu

Arentia SICAV, a.s., dříve Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. (dále jen „Fond“), , zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 1. dubna 2020, oddíl B, vložka 25235.

IČO

090 68 546

Sídlo

Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

Podfondy

Arentia, podfond Prémiové nemovitosti (dále jen „Podfond“), (původní název Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti

Další údaje

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen “ZISIF”), který není ani řídicím ani podřízeným fondem. Fond může v souladu se stanovami vytvářet Podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet Podfondu. Fond nevydává investiční akcie. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat.

Vedoucí osoby Fondu

Jediným členem představenstva Fondu je Altrega investiční společnost a.s. (dříve RSBC investiční společnost, a.s.). Vedoucími osobami jsou Miloš Filip a Radmila Kuzicová jako pověřeni zmocněnci.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

Altrega investiční společnost, a.s. (dále jen „Altrega IS“).

IČO

221 48 019

Sídlo

Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce, na základě které vykonává Altrega IS funkci statutárního orgánu Fondu, byla uzavřena dne 30.4.2025.

Smlouva o Administraci investičních fondů mezi QI investiční společnost, a.s. a Altrega IS, a.s. ze dne 30.4.2025

Smlouva o pověření výkonem některých činností mezi QI investiční společnost, a.s. a Altrega IS, a.s. ze dne 30.4.2025

Smlouva o distribuci mezi Altrega IS, QI investiční společnost, a.s. a Conseq Investment Management a.s. ze dne 30.4.2025.

Smlouva o pověření obhospodařováním finančních aktiv v majetku fondu mezi Altrega IS a Conseq Investment Management a.s. ze dne 1.5. 2025.

ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH PODFONU

v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonávali, včetně stručného popisu jejich zkušeností a znalostí

Portfolio manažerem Fondu byla po celé rozhodné období Altrega IS

Údaje o osobách provádějících správu majetku (portfolio manažerech, případně externích správcích Podfondu):

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Fondu spravovaly za Altrega IS tyto osoby:

Ing. Miloš Filip, Ph.D., CFA

Vystudoval Masarykovu univerzitu v Brně, kde získal titul doktor ekonomie v oboru finanční ekonomie a předtím magisterský titul v oboru ekonomie a managementu. Je držitelem prestižní certifikace Chartered Financial Analyst (CFA). Působí více než 20 let v oblasti investic, asset managementu a finančních služeb. Od roku 2020 zastává pozici investičního ředitele a portfolio manažera ve společnosti RSBC, kde je odpovědný za správu realitních fondů a investiční poradenství. Předtím působil jako ředitel v Generali Investments CEE se zaměřením na produktový rozvoj a distribuci investičních a pojišťovacích produktů. Dlouhodobé zkušenosti získal také jako člen představenstva NN Investment Partners (dříve ING), kde přispěl k výraznému růstu spravovaných aktiv a ziskovosti, a jako předseda představenstva penzijního fondu KBC. Svoji kariéru zahájil v České komisi pro cenné papíry a postupně působil v ABN AMRO či ČSOB.

Ing. Radmila Kuzicová

Po absolvování Národohospodářské fakulty Vysoké školy ekonomické v Bratislavě pracovala v Českomoravské hypoteční bance. Následně nastoupila do Erste Bank Sparkassen (CR) na pozici relationship manažera v oddělení financování nemovitostí. Od roku 2000 až do roku 2015 pracovala na různých pozicích ve finanční skupině České spořitelny v oblastech financování nemovitostí, správě majetkových účastí a řízení nemovitostních fondů kvalifikovaných investorů. Od roku 2008 do roku 2015 odpovídala za investiční a divestiční proces v oblasti nemovitostních projektů. Následně pracovala pět let jako generální manažerka nemovitostní skupiny Asental a pro nemovitostní část skupiny RSBC.

Ve Společnosti pokračuje Radmila Kuzicová jako provozní manažer, který zajišťuje chod, procesy a podílí se na investiční strategii portfolia. Spolu s Milošem Filipem se podílí na rozhodování o obchodní politice firmy a řízení jejího portfolia.

Obhospodařováním finančních aktiv je pověřena společnost Conseq Investment Management, a.s., za kterou tuto činnost vykonává:

Ing. Jan Schiller

Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzu finančních trhů. Dva roky před úspěšným ukončením oboru nastoupil do společnosti Conseq Investment Management, a.s. na pozici junior analytika. Následně byl plnohodnotně začleněn do týmu na pozici junior portfolio manažera zodpovědného za implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a institucionálních mandátů a podílejšího se na asset alokaci a řízení klientských portfolií, čemuž se věnuje i v Investiční společnosti.

D. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU A JEHO PODFONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem byla po celou dobu existence Fondu a jeho Podfondu společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, IČO 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“).

E. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATROVÁNÍ MAJETKU PODFONDU, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

F. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

G. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU, RESPEKTIVE V DODATKU Č.1 STATUTU FONDU

V rozhodném období došlo ke změně názvu Fondu a Podfondu, změně názvu obhospodařovatele a změně internetových stránek Fondu.

H. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY

které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfondu v rozhodném období

Podfond nebyl za rozhodné období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu.

I. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ PODFONDU ZA CENU, která je vyšší o více než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitosti z majetku podfondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků

Podfond v rozhodném období nenabyl žádnou nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a neprodal žádnou nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo výboru odborníků

J. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 30. června 2026, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Podfondu</i>	<i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 30.06.2026 (v tis. Kč):</i>
--	---------------------------	--	--	---

Ostatní aktiva:

Reverzní REPO	2026	11,15%	179 000	179 224
---------------	------	--------	---------	---------

Majetkové účasti:

Účast s rozhodujícím vlivem – Vršovické rezidence s.r.o.	2022	16,09%	249 874	258 690
Účast s rozhodujícím vlivem – Platinium s.r.o.	2022	9,78%	141 576	157 310
Účast s rozhodujícím vlivem – REDA Real Estate, s.r.o.	2021	15,89%	162 711	255 551
Účast s rozhodujícím vlivem – RSBC Oáza, s.r.o.	2024	25,39%	306 720	408 364

Poskytnuté úvěry:

Poskytnutý úvěr – Platinium s.r.o.	2022	11,60%	126 493	186 571
Poskytnutý úvěr RSBC Oáza, s.r.o.	2024	9,94%	134 857	159 852

K. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	30. června 2026	30. června 2025
Pohledávky za bankami	11,21%	12,56%
Účasti s rozhodujícím vlivem	67,16%	47 47%
Poskytnuté úvěry	21,54%	39 71%
Ostatní aktiva	0,09%	0,26%

L. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,

které jsou v oběhu ke dni 30. 6. 2026 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

Podfond v rozhodném období emitoval v rámci třídy 1 (ISIN CZ0008045127) 0 ks investičních akcií a zároveň odkoupil 0 ks investičních akcií Podfondu. K 30. červnu 2026 bylo v oběhu 1 049 506 307 ks investičních akcií třídy 1 Podfondu.

Podfond v rozhodném období emitoval v rámci třídy P (ISIN CZ0008045119) 0 ks investičních akcií a zároveň odkoupil 0 ks investičních akcií Podfondu. K 30. červnu 2026 bylo v oběhu 750 ks investičních akcií třídy P Podfondu.

M. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

K 30. červnu 2026 připadl na jednu investiční akcii třídy I Podfondu fondový kapitál ve výši 1,5101 Kč a na jednu akcii třídy P Podfondu fondový kapitál ve výši 10 367,4813 Kč.

N. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

O. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,

pokud Podfond sleduje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), včetně vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období

Podfond nesleduje žádný index.

P. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU,

s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Za období 1. ledna 2026 – 30. června 2026 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 11 607 tis. Tato částka obsahuje náklady za 1.pololetí 2026 ve výši 12 039 tis. Kč a zúčtování dohadů z roku 2025 ve výši – 432 tis. Kč. K 30.6.2026 bylo nezaplaceno 12 039 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2026 – 30. června 2026 činily náklady na výkon funkce depozitáře 967 tis. Kč. K 30.6.2026 bylo nezaplaceno 162 tis. Kč

Za období 1. ledna 2026 – 30. června 2026 činily náklady na služby auditora 127 tis. Kč k 30.06.2026 bylo nezaplaceno 121 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2026 – 30. června 2026 činily náklady na administraci 1 421 tis. Kč. Tato částka obsahuje náklady za 1.pololetí 2026 ve výši 1 809 tis. Kč a zúčtování dohadů z roku 2025 ve výši -388 tis. Kč. K 30.6.2026 bylo nezaplaceno 1 809 tis. Kč.

Q. RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S DERIVÁTY, KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK,

kteřé byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Podfondu za rozhodné období, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto Podfondu

Rizika související s deriváty

Rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová, akciová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu.

V Podfondu mohou být prováděny operace typu FX Swap a FX Forward, a to výhradě k zajištění měnového rizika v portfoliu Podfondu (nákladem užití této techniky jsou pouze forwardové body). Protistranami jsou stabilně Česká spořitelna, a.s. případně UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která rovněž plní funkci depozitáře nebo PPF Bank, a.s.

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu

Technikami obhospodařování Podfondu jsou pouze finanční deriváty a repo obchody. Tyto techniky lze používat pouze za podmínek a při dodržení limitů stanovených pro standardní fond Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a nařízením vlády č. 243/2013 Sb. O investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“) v platném znění.

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu

Podfond investuje převážně do nemovitostí, účastí v nemovitostních společnostech, finančních aktiv a úvěrů nebo zápůjček nemovitostním společností, ve kterých má účast.

Zde uvedená kvantitativní omezení jsou podrobněji vymezena ve statutu Podfondu v souladu s nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“).

Metody

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Podfondu

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních nástrojů, které jsou součástí majetku Podfondu, uplatňuje Investiční společnost následující metody:

- a) monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných obecně závaznými právními předpisy a statutem Podfondu,
- b) monitorování vývoje volatility výkonnosti Podfondu vyjádřené směrodatnou odchylkou vypočtenou z 36 měsíčních výkonností podílových listů Podfondu v ročním vyjádření,
- c) monitorování událostí operačního rizika.

Investiční společnost zajišťuje úvěrové riziko u derivátů resp. repo obchodů dle pravidel stanovených statutem Podfondu a Nařízením vlády. Investiční společnost dále sleduje vývoj úvěrových ratingů investičních nástrojů.

R. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,

vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

Z majetku Podfondu nedošlo v rozhodném období k zapůjčení žádných cenných papírů nebo komodit.

Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů, vyjádřený v absolutní výši (v měně Podfondu) a jako podíl na aktivech spravovaných Podfondem

Podfond uzavírá buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 186 360 000 Kč za 1.pol.2026, které tvoří 11,59% objemu aktiv Podfondu k 30.06.2026.

Podfond uzavírá sell-buy operace a to v průměrné hrubé výši 1 666 666,67 Kč za 1.pol.2026, které tvoří 1,10% objemu aktiv Podfondu k 30.06.2026.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů (členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů a komodit podle názvu emitenta):

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran

u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevypořádaných obchodů)

Pro uzavírání buy-sell i sell-buy operací na účet Podfondu byla využívána pouze jedna protistrana: Česká Spořitelna, a.s. K 30.červnu 2026 byl nevypořádan 1 obchod buy-sell s protistranou a to s Českou spořitelnou, a.s. v objemu 179 000 000 Kč a sell buy obchod s protistranou Česká spořitelna, a.s. v objemu 1 000 000 Kč.

Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně,

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti kolaterálu dále rozčleněného 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;

v členění podle měny kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněného 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

v členění podle země, v níž jsou smluvní strany usazeny;

v členění podle vypořádání a clearingů (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);

Typ operace	Typ cenného papíru a jeho splatnost	Splatnost SFT	Měna	Země	Clearing
Buy-sell	Roční pokladniční poukázka	14denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	Roční pokladniční poukázka	14denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit,

ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků

poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Podfondu

Podfondu v rozhodném období neplynuly žádné výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu.

Úschova kolaterálu obdrženého Podfondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Pro úschovu Kolaterálů využívá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. K 30.6.2026 je uschován kolaterál ve výši 174 814 536,41 Kč.

Úschova kolaterálu poskytnutého Podfondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech

Podfond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů

v členění podle Podfondů, Investiční společností a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům a nákladům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů

Údaje o výnosech a nákladech za uskutečněné buy-sell operace shrnuje následující tabulka:

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká Spořitelna, a.s.	3 188 812,49	100%	-	100%
Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z sell-buy operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká Spořitelna, a.s.	-	100%	2 400	100%

S. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU

ROZVAHA K 30. ČERVNU 2026

Aktiva		
tis. Kč	30.června 2026	30.června 2025
Pohledávky za bankami	180 222	206 864
v tom: a) splatné na požádání	998	24 738
Pohledávky za nebankovními subjekty	346 424	653 917
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 079 915	781 841
Ostatní aktiva	1 501	4 236
Aktiva celkem	1 608 062	1 646 858
Pasiva		
tis. Kč	30.června 2026	30.června 2025
Závazky vůči bankám	1 000	7 900
b) ostatní závazky	1 000	7 900
Ostatní pasiva	14 306	35 362
V tom: a) deriváty	0	0
c) zúčtování se státním rozpočtem	0	0
d) ostatní pasiva	14 306	35 362
Rezervy	89	404
Z toho na daně	89	404
Kapitálové fondy	1 270 267	1 304 568
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta z předchozích období	293 953	254 822
Zisk/ztráta za účetní období	28 448	43 802
Vlastní kapitál celkem	1 592 667	1 603 193
Pasiva celkem	1 608 062	1 646 858

II. OBECNÉ ÚDAJE SOUVISEJÍCÍ S CHARAKTEREM FONDU JAKO SPECIÁLNÍHO FONDU NEMOVITOSTÍ podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.

A. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ, VE KTERÝCH MÁ PODFOND ÚČAST

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení, stručný popis nemovitosti, popis závad nemovitosti, základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti, technický stav nemovitosti

Vršovické Residence, s.r.o.

Nemovitostní společnost Vršovické Residence, IČO: 17807255, se sídlem: Purkyňova 2121/3 110 00 Praha 1, vznikla fúzí dvou společností v majetku Podfondu, za prvé, **Nidelva s.r.o.** a za druhé, **RSBC U Hráze, s.r.o.**, s datem zápisu do Obchodního rejstříku 8.12.2022.

Bytový dům Norská

Nemovitostní společnost Vršovické Residence, vlastní nemovitost na adrese Norská 561, Praha – Vršovice a s ní související pozemek. V majetku Podfondu je tato nemovitost od akvizice nemovitostní společnosti Nidelva, s.r.o. dne 29.10.2020. Tyto nemovité věci jsou vedeny Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním úřadem Praha, pro obec Praha, katastrální území Vršovice

Součástí pozemku je stavba s č. p. 561 bytový dům (dále "Bytový dům Norská"). Jedná se o secesní rohový řadový činžovní bytový dům se sedmi nadzemními podlažími a jedním podlažím podzemním, jehož stavba byla dokončena v r. 1910. V 1. až 6. NP se nacházejí byty dispozice 1+kk až 3+1, většinou do 100 m² užitné plochy. V 7. NP je provedena vestavba, ve které se nachází tři mezonetové byty. Celkem je v objektu 32 bytů.

V 1. PP Bytového domu Norská se nachází nebytový prostor přístupný z ulice a další nebytový prostor,. Jeho součástí je i prostor garáže. Zbývající část 1.PP tvoří sklepní prostory. V 1.NP se nachází vstupní prostory, v objektu funguje osobní výtah, obsluhující 1. až 6. NP. Směrem do vnitrobloku se v úrovni 1. PP nachází dvůr o výměře cca 50 m².

Budova byla do měsíce října 2021, kdy byly zahájeny přípravné stavební a vyklízecí práce před plánovaným projektem celkové rekonstrukce vnitřních prostor, využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům. Většina bytových jednotek byla do této doby pronajata a pronajatý byl také jeden ze dvou nebytových prostor. V současnosti jsou nájemní smlouvy ukončeny výpovědí ze strany pronajímatele a budova je bez nájemníků.

Projektu rekonstrukce byl dokončen a kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci 6.2.2025.

Bytové jednotky jsou od tohoto data postupně prodávány a převáděny na nové majitele. K 30.6.2026 zbývalo v majetku fondu 11 bytů a dva ateliéry v ocenění ve výši 170,8 mil. Kč bez DPH. Tyto nemovitosti jsou dále nabízeny zájemcům.

Bytový dům U HRÁZE

Nemovitostní společnost Vršovické Residence vlastní bytový dům na adrese U Hráze 455/23, 100 00 Praha 10, který je součástí pozemku parc. č. 764 a pozemku parc. č. 764 včetně všech součástí a příslušenství, vedený v katastrálním území Strašnice (dále „Bytový dům U Hráze“). Bytový dům společnost Vršovické Residence nabyla jako součást majetku nemovitostní společnosti RSBC U Hráze s.r.o. (akvizice Podfondem dne 27.1.2021) při její fúzi se společností Nidelva s.r.o. dne 8.12.2022.

Budova č.p. 455 má jedno podzemní podlaží a pět nadzemních podlaží včetně částečně stavebně upraveného podkroví. Budova byla postavena dle poskytnutých informací v roce 1923. Od té doby prošla dílčími stavebními zásahy a v současné době využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům. Budova má 11 rezidenčních jednotek ve 2. až 5. podlaží.

Podfond získal 100% obchodní podíl ve společnosti RSBC U Hráze, s.r.o. na základě kupní smlouvy ze dne 27.1.2021. Budova je v současné době využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům.

V 1.PP se nachází sklepní prostory. V 1.NP se nachází průjezd a 2 nebytové komerční prostory (kavárna a vinárna). Příslušenstvím bytového domu je 5 garáží nacházejících se ve vnitrobloku budovy. Příjezd ke garážím je z ulice U Hráze průjezdem v 1.NP budovy.

Budova je v současné době využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům, přičemž většina bytových jednotek je pronajata. Pronajaté jsou také oba nebytové prostory. Jedná se o nemovité věci pro rezidenční využití v historickém objektu pro bydlení v bytech bytového domu s doplňkovými komerčními prostory. Pozemky jsou využity maximálně bez předpokladu dalšího stavebního rozvoje. Tvarové členění pozemkových součástí je běžné.

Pořízení nemovitostní společnosti bylo realizováno za účelem zhodnocení bytového domu formou rekonstrukce spojené s vestavbou mezonetových bytů v rámci půdních jednotek, částečné renovace bytů a společných nebytových prostor. V rámci přípravy projektu rekonstrukce bude Podfond zvažovat její samostatnou stavební realizaci nebo případný prodej nemovitostní společnosti vč. bytového domu zájemci, se očekávaným zhodnocením v podobě přípravy úplné stavebně-projektové dokumentace.

Stavební záměr této nástavby a souvisejících stavebních úprav byl schválen Úřadem MČ Praha 10 dne 15.12.2025 a nabyl právní moci dne 28.1.2026.

Budova bude provozována s pokračujícími příjmy z pronájmu nemovitosti i po dobu částečné rekonstrukce s plánovaným zahájením v r. 2027.

REDA Real Estate, s.r.o.

Nemovitostní společnost Reda Real Estate s.r.o., IČO: 07756992, se sídlem: Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha 1 (dále jen „Nemovitostní společnost REDA“) vlastní nemovitosti na adrese Hvězdoslavova 1456/55d, Slatina, 627 00 Brno a s ní související pozemky. Součástí areálu je jeden provozně-kompaktní objekt se skladovými, výrobními a administrativními prostory s celkovou užitnou plochou téměř 17 tis. m². Skladba nájemních ploch – sklady: 9.580 m², výroba: 2.934 m², kancelář a zázemí: 4.257 m², kantýna 82 m². Společnost nabyl Podfond při akvizici dne 26.7.2021.

Součástí nemovitostí REDA je 13 m vysoký sklad; 8 m světlá výška skladu, výrobní haly 4 m a 5 m světlé výšky, 6 m vysoká balicí hala, kancelář třídy B prostory, sociální a hygienické prostory, a dále kancelář třídy A.

Nemovitostní společnost REDA má jediného dlouhodobého stabilního nájemce společnost REDA a.s. Společnost REDA je členem mezinárodní skupiny Paul Stricker Group, která se s obratem přesahujícím 80 mil. EUR stala jednou z nejrychleji rostoucích skupin na trhu reklamních a dárkových předmětů v Evropě.

Jedná se o prémiové nemovitost určenou pro výrobní, skladovací a logistické využití. Areál se nachází na výjezdu z krajského města Brna, cca 8 km východně od centra Brna, konkrétně v okrese ze Slatiny

na okraji průmyslové zóny Černovická Terasa. Areál má výbornou dostupnost a efektivní dopravní spojení do centra Brna, napojení na obchvat města Brna a přímé připojení k dálniční síti ČR. V okolí areálu se nacházejí obchodní, skladovací a lehké výrobní prostory, okolní residenční bydlení jež má střední hustotu.

RSBC Platinum s.r.o.

Nemovitostní společnost RSBC Platinum s.r.o., IČO: 10738754, se sídlem: Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha 1 vlastní nemovitost na adrese Veveří 3163/111, 616 00 Brno – Žabovřesky a s ní související pozemky, kterou Podfond nabyl při akvizici dne 29.8. 2022.

Jedná se o prémiovou komerční nemovitost převážně s kancelářskými plochami, s retailem v přízemí a s nadstandardními parkovacími kapacitami, umístěnou necelé 2 km od městského centra, konkrétně v Žabovřeskách, v residenční a administrativní části v severní půlce Brna.

Budova Platinum má šest nadzemních podlaží sestávajících z 8.107 m² kancelářské plochy, 810 m² obchodní plochy, 245 m² skladovacích prostor a 179 m² teras. K dispozici je celkem 165 parkovacích míst z nichž 58 je zastřešených, 65 z nich se nabízí pro veřejnost.

Kancelářské prostory jsou třídy A, tj. samozřejmostí jsou zdvojené podlahy s flexibilně umístitelnými floor-boxy, sprinklery nebo individuálně ovládané topení a chlazení. K vyššímu komfortu užívání přispívají také otevíratelná okna nebo 3 metry světlé výšky.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfonde oceňována výnosovou metodou, která dle názoru zpracovatele nejlépe odpovídá charakteru nemovitosti.

Oáza Real Estate s.r.o.

Nemovitostní společnost Oáza Real Estate s.r.o., IČO: 22280138, se sídlem: Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha 1 vlastní obchodní centrum Oáza, jehož stavba byla dokončena v roce 2007 a v letech 2018, 2019 a 2023 byla rekonstruována podle moderních technických standardů. Oáza Kladno má jedno přízemí s obchodními prostory, přičemž přístavba určená pro kanceláře správy nemovitostí se nachází nad obchodními jednotkami. Budova má nepravidelný tvar.

Budova Oáza Kladno má přibližné rozměry 290 m x 80 m a je rozdělena na 3 části: část A - supermarket, část B - nákupní galerie a část C – retail park (původní označení dle kolaudace). Zastavěná plocha je 21,360 m². Jedná se převážně o jednopodlažní objekt, pouze část půdorysu ve východní části obchodního centra má 2 nadzemní podlaží. V 2. NP se nachází kanceláře pro správu budovy. Celková užitná plocha objektu je 21,080,45 m².

Nemovitost byla pronajata 42 nájemcům obchodních prostor, dalších téměř 50 nájemců si pronajímá ostatní venkovní i vnitřní prostory. Jedná se například o bankomaty a další automaty, reklamní plochy, LDS, stanice pohonných hmot a CNG, dobíjecí stanice a další.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfonde oceňována výnosovou metodou, která dle názoru zpracovatele nejlépe odpovídá charakteru nemovitosti.

B. DALŠÍ PODSTATNÉ INFORMACE

Informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti, které zajistí, aby pololetní zpráva poskytla investorům věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele Podfondu ve vztahu k majetku Podfondu za uplynulé účetní období.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této pololetní zprávy nic neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, na jehož základě byla tato pololetní zpráva připravena.

V Praze dne 31. srpna 2026



.....
Altrega investiční společnost, a.s.
člen představenstva
zastoupený Ing. Milošem Filipem, Ph.D., CFA,
pověřeným zmocněncem