

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ
Výroční zpráva 2022



Obsah

Základní údaje	4
Slovo předsedy představenstva	5
Makroekonomický přehled	6
Vývoj na realitních trzích	7
Informace pro investory	10
Další povinné náležitosti výroční zprávy	37
Zpráva nezávislého auditora	46
Účetní závěrka k 31. 12. 2022	49

Základní údaje

Základní informace o fondu k 31. 12. 2022

Identifikace fondu:
Obhospodařovatel a administrátor fondu:
Depozitář:
Auditor:
Datum založení fondu:
Frekvence oceňování a obchodování:
Doporučený investiční horizont:
První a každá další investice:
Číslo účtu fondu:
ISIN:
Měna fondu:
Prodejní poplatek:
Obhospodařovatelský poplatek:
 (* po celé období existence fondu)

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond
 REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. *
 Česká spořitelna, a.s.*
 KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
 9. 2. 2007
 denně
 min. 5 let
 min. 300 Kč
 35-2001349369/0800
 CZ0008472545
 CZK
 v roce 2022 nepřekročil 1,5 %
 1,75 %

Vybrané klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2022

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
Aktiva celkem	29 999 484
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	37 330 058
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	37 330 058
Počet nemovitostí	21
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	21
Obsazenost nemovitostí	93,0 %
Změny v nemovitostním portfoliu za období roku 2022:	
Nákupy nemovitostí	1
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1
Prodeje nemovitostí	0
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Výkonnost fondu od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	6,18 %
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	28 282 144
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům na jeden podílový list (třída CZK C)	1,3784
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům na jeden podílový list (třída CZK DPM)	1,2765
Výnos vyplacený podílníkům	0¹

¹ REICO ČS NEMOVITOSTNÍ je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí

Slovo předsedy představenstva



Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Předseda představenstva

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Vážené dámy, vážení pánové, podílníci,

dovoluji si vám předložit výroční zprávu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. za rok 2022, ve kterém jsme i přes četné výzvy a nejistoty docílili rekordního zhodnocení 6,1 %.

Ekonomika a sektor komerčních nemovitostí nestačily zrekapitulovat dopady pandemie na své další fungování, když na celý svět začaly působit následky nevyprovokované války Ruska proti Ukrajině. Z makroekonomického pohledu bylo zásadní postupné zvyšování 2T repo sazby stanovené Českou národní bankou. Ta může zvyšovat motiv krátkodobého spoření na úkor dlouhodobých investic. Na druhou stranu vysoký úrokový diferenciál mezi korunou a eurem výrazně přispíval ke zhodnocení fondu skrze měnové zajišťovací instrumenty v majetku fondu. Růst sazeb v Eurozóně pak zatěžoval financování nových akvizic, ačkoliv většina stávajícího úvěrového portfolia fondu zůstala dlouhodobě úrokově zajištěna. Nejpodstatnějším makroekonomickým vlivem pak byl skokový růst inflace Eurozóny, která se s hodnotou 2,6 % za rok 2021 propadla do indexace nájemného v roce 2022 a na úrovni 8,4 % v minulém roce bude i do budoucna výrazně přispívat k výkonnosti fondu.

Na investičním trhu komerčních nemovitostí proběhlo zvýšení požadovaných výnosů typicky o 25 až 75 bazických bodů, a to především v reakci na rostoucí cenu financování dosahující hladiny okolo 5 %. Avšak indexace nájemného společně s růstem stavebních nákladů kombinovaně působily na růst nájemného a vedly k relativně stabilním hodnotám cen komerčních nemovitostí. Sektor kanceláří má po pandemii i nadále utlumenou výstavbu s průběžně nízkou neobsazeností v Praze i ve Varšavě, což silně přispívá k pozici pronajímatelů. Maloobchod si prošel těžkým obdobím již během pandemie a dávno před ní a strategie investic do dominantních nákupních center nám v minulém roce prokázala stabilitu nájemného na vysokém investičním výnosu. Sektor industriálních nemovitostí zaznamenal nárůst nájemného až o desítky procent. Tento nárůst často více než vykompenzoval

nárůst požadovaných výnosů, který v industriálním sektoru působil negativně na cenu nemovitostí nejvíce.

Nejvýznamnější novinkou na úrovni nemovitostního portfolia REICO ČS NEMOVITOSTNÍ byla akvizice Centrum Bořislavka na Praze 6 za cca. 5 mld. Kč. Tato prémiová nemovitost s průměrnou délkou nájemních smluv 9 let je pronajata skupině KKCG a ostatním bonitním kancelářským a maloobchodním nájemcům. Dílo navržené ateliérem Aulík Fišer architekti se těší environmentální certifikaci LEED Gold, a reprezentuje tak další vlajkovou loď v portfoliu fondu. Akvizice tak pomohla nejen ke zlepšení kvality portfolia ale i výraznému nárůstu průměrné délky nájemních smluv, která ke konci roku činila 4,11 let. V průběhu roku jsme mimo jiné pracovali na snižování energetické náročnosti budov v portfoliu s ohledem na čl.8 SFDR, čímž jsme fondy v naší správě kvalifikovali jako „light green“ finanční produkt s platností od 1.1.2023.

Po poslední akvizici a i přes složité externí prostředí se cena podílového listu za minulý rok zhodnotila o 6,1 %, což představuje rekordní výsledek v historii fondu. Nemovitostní portfolio v objemu téměř 38 mld. Kč ke konci roku sestávalo z 21 převážně prémiových komerčních nemovitostí s více než 670 nájemními vztahy. Rozprostřeno bylo mezi tři země a čtyři sektory a zachovalo si vysokou obsazenost nad 95 %. Vedle široké diverzifikace fond nabízí denní likviditu a rostoucí výnosy s minimální korelací na finanční trhy. To jsou atributy konzervativní investiční strategie, která představuje základní stavební kámen pro nemovitostní složku investičních portfolií, ať již pro jednorázové investice s horizontem nad 5 let nebo pro pravidelné spoření. Za přetrvávající důvěru více než 105,000 podílníků děkujeme a bereme ji jako závazek do dalších let.

Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Předseda představenstva

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Makroekonomický přehled

V roce 2022 dosáhl růst hrubého domácího produktu české ekonomiky 2,4 %. To byl nakonec příznivější vývoj, než se původně čekalo. Ekonomika byla totiž během roku výrazně ovlivněna únorovou invazí Ruska na Ukrajinu a jejími negativními dopady na inflaci, zahraniční obchod či vývoj úrokových sazeb, a celkově se tak očekával nižší růst HDP, než kterého nakonec česká ekonomika dosáhla. Vývoj v jednotlivých čtvrtletích se během roku měnil. Na začátku roku 2022 procházela ekonomika oživením, když růst HDP táhla především domácí poptávka. K tomu nicméně částečně přispěla i nízká hodnota spotřeby domácností z roku 2021, která byla ovlivněna tehdejší pandemickou situací. Opačným směrem pak působil zahraniční obchod, kdy výrazně rostly dovozy pro spotřební a investiční účely, a příspěvek čistého exportu k růstu HDP tak byl v první polovině roku 2022 záporný. Ve druhé polovině roku se situace otočila, kdy spotřeba domácností procházela značným útlumem, zatímco zahraniční obchod se stal nejvýznamnějším přispěvatelem k růstu HDP.

Průměrná inflace dosáhla v loňském roce 15,1 %, když během roku docházelo k postupnému zesilování inflačních tlaků. K tomu přispívaly dva hlavní faktory. Prvním byla válka na Ukrajině a s ní související růst cen energií. Ten, kromě jeho přímého vlivu v rámci spotřebitelské inflace, zvýšil také náklady firem a podnikatelů, což se následně přeneslo i do růstu cen zboží a služeb. Druhým vlivem byly domácí faktory, kdy přehřátý trh práce a silná poptávka domácností z roku 2021 a začátku roku 2022 také výrazně přispívaly k dalšímu zesilování inflačních tlaků. Ve druhé polovině roku pak začaly tyto domácí faktory postupně slábnout, to bylo ale kompenzováno dalším růstem cen energií. Ke snížení inflace tak došlo až v říjnu, kdy její meziroční hodnota zpomalila z 18 % na 15,1 %. To ale bylo dáno především způsobem, jakým Český statistický úřad započítal do cenového vývoje vliv Úsporného tarifu. Bez toho by v samotném říjnu byla meziroční inflace 18,6 %. Vliv Úsporného tarifu pak v datech působil celé čtvrté čtvrtletí.

Trh práce se v roce 2022 zhoršil, přesto ale zůstal silný. Průměrná míra nezaměstnanosti dosáhla 2,4 % a zůstala tak výrazně nízká. To následně přispívalo především v první polovině roku k silným proinflačním tlakům. Na druhé straně se ale během loňského roku zhoršoval vývoj reálných mezd. A to i přesto, že růst nominálních

mezd zůstal solidní. Důvodem byla vysoká inflace, kvůli které klesly průměrné reálné mzdy v roce 2022 o zhruba 8 %. Klesající mzdy se pak postupně projevovaly v útlumu spotřeby domácností a se zpožděním ve druhé polovině roku také ve slábnutí domácích inflačních tlaků.

Vzhledem k zesilující inflaci a v důsledku obav z možného dlouhodobějšího zvýšení inflačních očekávání pokračovala Česká národní banka během první poloviny roku 2022 v postupném zvyšování úrokových sazeb. Hlavní sazba, která na začátku roku 2022 byla na úrovni 3,75 % tak byla v červnu zvýšena na 7,0 %. Od té doby pak zůstala až do konce roku na stabilní úrovni. Do vývoje kurzu koruny se během roku 2022 výrazně promítal tržní sentiment, který byl ovlivněn válkou na Ukrajině a jejími dopady pro evropskou ekonomiku. Především v první polovině roku koruna k euru dvakrát krátkodobě oslabila nad hladinu 25 Kč/euro. To bylo na jedné straně ovlivněno obavami trhů z možné výraznější eskalace války, na druhé straně pak obavami o českou (ale i evropskou) ekonomiku v důsledku možných problémů s nedostatkem plynu. Tyto tendence byly tlumeny rostoucími sazbami ČNB a také devizovými intervencemi, které ČNB na obranu kurzu prováděla. Ve druhé polovině roku 2022 došlo na trzích k uklidnění sentimentu a v závěru roku se nálada na trzích významně zlepšila. K tomu přispělo příznivé počasí a zároveň rychle pokračující práce na evropských LNG terminálech.

Růst cen rezidenčních nemovitostí v roce 2022 zůstal velmi vysoký a oproti roku 2021 ještě zesílil. To byl především odraz silné poptávky domácností na straně jedné a pokračujícího převisu poptávky po rezidenčních nemovitostech nad jejich nabídkou na straně druhé. Ve stejném směru navíc působily během první poloviny roku i rostoucí sazby ČNB a obavy z dalšího růstu cen nemovitostí, kdy se domácnosti snažily nakoupit nemovitost na hypotéku před dalším zvýšením sazeb a před dalším růstem cen bytů. Ve druhé polovině roku pak začal spolu s vysokými sazbami ČNB a útlumem spotřebitelské poptávky nákup nemovitostí postupně slábnout. V cenách se to projevilo ve zpomalení jejich meziročního růstu.



Vývoj na realitních trzích

Ke konci roku 2022 byl REICO ČS NEMOVITOSTNÍ zainvestovaný v kancelářském segmentu na českém, polském a slovenském trhu, v maloobchodním segmentu pak na českém a polském trhu a v segmentu logistiky na polském a slovenském trhu. Během února 2021 došlo k uvolnění koronavirových restrikcí, nicméně optimistický výhled zkraje roku byl již koncem února poznamenán ruskou invazí na Ukrajinu. Na trhu opětovně značně vzrostla nejistota a investiční trh komerčních nemovitostí ustrnul. Vzhledem k velké závislosti Evropy na dodávkách energií z Ruska došlo k rapidnímu růstu cen všech energií. Ceny plynu, elektrické energie i ropy kulminovaly v létě, kdy dosáhly rekordních hodnot. Kromě energií došlo k velkému nárůstu cen i u potravin, navíc se vysoké ceny energií začali postupně propisovat do všech ostatních oblastí ekonomiky. Výsledkem byla dvouciferná inflace a omezení kupní síly domácností s negativními dopady především v oblasti maloobchodu. Ačkoliv začátkem roku byl patrný růst tržeb, v druhém čtvrtletí ještě podpořený příchodem uprchlíků z Ukrajiny a jejich nákupem základního zboží, v druhé polovině se již začal projevovat útlum. Centrální banky ve snaze krotit inflaci začaly poměrně rychle zvedat úrokové sazby. To vedlo k nárůstům nákladů na obsluhu dluhu a také to výrazně zkomplikovalo nové nemovitostní akvizice. Zvýšené úrokové sazby se začaly projevovat zvýšením výnosů ve všech realitních segmentech. Růst výnosů byl částečně kompenzován růstem nájmů. Ten byl evidentní především v logistickém sektoru, kde například nájem v okolí Prahy meziročně vzrostly o více než 30 %. Za nárůstem však stojí především kritický nedostatek volných prostor, když obsazenost skladů v okolí Prahy dosahuje 100 %. Vzhledem k inflačním doložkám se totiž vysoká inflace propíše do navýšení nájmů až v roce 2023. Na růst nájemného bude mít vliv i nová výstavba. Zejména z důvodu vysokých stavebních nákladů a snižování výnosů jsou developéři u nových projektů nuceni uzavírat zvýšené nájem, pokud jejich projekty mají zůstat ziskové. Vysoká inflace má ale také důsledek ve zvyšování servisních poplatků. To spolu s již tak velkým tlakem na prosazování principů ESG zvyšuje požadavky na energetickou hospodárnost budov.

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě zaznamenal nárůst o 4,2 % oproti předchozímu roku, tj. 9,87 mld. EUR v roce 2022 versus 9,47 mld. EUR v roce 2021. Tradičně největším trhem bylo i v roce 2022 Polsko (5,81 mld. EUR, meziroční růst o 2 %) následované Českou republikou (1,58 mld. EUR, meziroční pokles o -18 %). Maďarsko se stejně jako minulý rok o něco přiblížilo ročním investičním objemům dosahovaným před pandemií (1,35 mld. EUR, meziroční růst o 21 %). Slovensko bylo dokonce svědkem velmi výrazného meziročního růstu o 55 % a v porovnání s výsledkem z předpandemického roku 2019 se celkový roční investiční objem téměř zdvojnásobil (1,13 mld. EUR).

Největší českou transakcí roku uskutečnil právě fond REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, kdy v lednu 2022 rozšířil své portfolio nemovitostí o multifunkční centrum Bořislavka, které koupil od developera společnosti KKCG za více než 200 mil. EUR. Dalšími významnými transakcemi byl prodej hned dvou regionálních

obchodních center – IGY Centrum v Českých Budějovicích a CityPark v Jihlavě. Obě centra, dříve vlastněná společností CPI, byla zakoupena společností 365.invest v součtu za zhruba 215 mil. EUR. Neméně důležitou transakcí byl i prodej kancelářské budovy BB Centrum Gamma, kde od roku 2006 sídlí společnost O2, zpět do rukou svého původního vlastníka a developera, společnosti Passerinvest. Immofinanz prodala tento projekt za téměř 100 mil. EUR. Právě kancelářský sektor v roce 2022 v České republice dominoval a představoval téměř 36 % celkového investičního objemu. Druhým nejsilnějším sektorem byl logistický s podílem bezmála 22 %. Největší transakcí tohoto sektoru byl prodej industriálního portfolia CPI sestávající se z nemovitostí v Brandýse nad Labem, Vestci u Prahy a v Jazlovicích. Toto portfolio koupila společnost Hines za 110 mil. EUR. Druhým zajímavým prodejem byl Ostrava Multimodal Logistics Park, vlastněný společnostmi J&T a Concens, který odkoupila společnost Exeter za zhruba 60 mil. EUR.

V roce 2022 byl slovenský trh převážně ve znamení investic do kancelářského sektoru, které se podílely na celkovém objemu z 54 %. Objem investičního trhu je však zkreslen převodem části majetku v hodnotě 340 mil. EUR složeného především z kancelářských budov ze společnosti Penta Real Estate do společnosti Alto Real Estate, kdy se osamostatnil jeden ze společníků Jozef Oravkin. Jen tato transakce představuje 29 % celkového investičního objemu v roce 2022. Další kancelářskou transakcí reprezentuje prodej budovy Blumental Offices, která se stala novým přírůstkem v ZFP realitním fondu. Fond budovu získal od společnosti Corwin za přibližně 80 mil. EUR. Největší maloobchodní transakcí se opět stala akvizice bratislavského obchodního centra Aupark, která odstartovala v květnu roku 2021. Retailový podfond společnosti WOOD & Company v druhé fázi transakce získal další tentokrát 27% podíl za cenu 121,5 mil. EUR. Poslední fáze akvizice by měla proběhnout v roce 2024, kdy bude splacena poslední část z celkové kupní ceny 450 mil. EUR. Mezi nejvýznamnější transakce logistického sektoru se zařadil prodej logistického parku nedaleko Dunajské Stredy v průběhu čtvrtého čtvrtletí roku. Fond ARETE INDUSTRIAL odkoupil tento areál od společnosti GENA LOGISTIK za 20 mil. EUR.

V Polsku byl rok 2022 ve znamení 5 velkých portfoliových transakcí, které na konečném investičním objemu podílely zhruba ze 40 %. Nejvíce investic směřovalo do kancelářského sektoru (35 %) a jejich objem oproti roku 2021 vzrostl o 19 % (2,04 mld. EUR). Největší polskou transakcí roku uskutečnila společnost Google nákupem komplexu The Warsaw HUB od společnosti Ghelamco) za 583 mil. EUR. Tato transakce se svým objemem stala historicky největší transakcí mimo portfolia jak na polském trhu, tak v celé střední a východní Evropě. Další významnou akvizicí, tentokrát v hodnotě 285 mil. EUR, byla kancelářská věž Generation Park Y plně pronajata společností PZU na 10 let. Nemovitost byla prodána developerskou společností Skanska novému vlastníkově, kterým se stala společnost Hansa Invest. Společně obě transakce tvořily 80 % kapitálu investovaného v kancelářském sektoru v průběhu roku. Mimořádnou transakcí na poli logistiky, a zároveň druhou nejobjemnější za celý rok, se stal prodej portfolia Danica v hodnotě cca 524 mil. EUR. Společnost CBRE IM získala toto portfolio od developera Hillwood. V oblasti maloobchodu byla velmi aktivní společnost NEPI Rockcastle, která

do svého portfolia nakoupila během posledního čtvrtletí hned dvě polská nákupní centra. Od společnosti Blackstone se jí podařilo získat obchodní centrum Forum Gdańsk za přibližně 250 mil. EUR, čímž se tato akvizice zařadila mezi největší evropské maloobchodní transakce roku. Dále od společnosti Atrium odkoupila obchodní centrum Atrium Copernicus v Toruně v hodnotě 127 mil. EUR.

Vzhledem ke zvyšování úrokových sazeb centrálními bankami došlo především v druhé polovině roku 2022 k růstu výnosů. Výnosy z nejlepších nemovitostí (tzn. „prime yield“) rostly napříč všemi sektory. V České republice ke konci roku 2022 činily 4,80 % pro kanceláře, 6,25 % pro maloobchod a 4,75 % jak pro hlavní pražské hlavní nákupní třídy, tak i pro nejlepší logistické nemovitosti. Právě výnosy v oblasti logistiky zaznamenaly nejvýraznější změnu, kdy za rok 2022 vzrostly o 75 bps, zatímco v kancelářském sektoru činil růst 55 bps. Vzhledem k tomu, že výnosy maloobchodu a hlavních nákupních tříd si již prošly nárůstem v době covidové pandemie, tentokrát zaznamenaly nejmírnější korekci (+50 bps). O něco výraznější růst prémiových výnosů proběhl v Polsku, kde kancelářské výnosy vzrostly meziročně z původních 4,50 % na 5,25 %. Logistické výnosy zaznamenaly opět největší změnu v průběhu roku, a to nárůst dokonce o 90 bps na 5,25 %. Maloobchodní výnosy se za rok 2022 vyšplhaly na 6,25 % (+50 bps). Stejný trend, ale mírnější nárůst, byl pozorován i ve vývoji slovenských prémiových výnosů. Ty kancelářské se ke konci 2022 se dostaly na úroveň 5,50% (+25 bps). Industriální prémiové výnosy se meziročně zvýšily o 45 bps na 5,75 % a maloobchodní výnosy o 25 bps na 6,25 %.

Trh komerčních nemovitostí v České republice

Pražský kancelářský trh se v roce 2022 rozšířil o 74,4 tisíc m² nových ploch, což je růst téměř o 32 % oproti množství dokončených ploch v roce minulém. Čistá absorpce za rok 2022 oproti předchozímu roku výrazně posílila a dosáhla tak úrovně 73,06 tisíc m², což je meziročně o 270 % více. Míra neobsazenosti naopak mírně klesla a ke konci roku v Praze dosahovala 7,7 % (-12 bps meziročně). Výše nejvyššího dosahovaného nájemného v Praze vzrostla podle očekávání na nové maximum. Ke konci roku se nejvyšší nájemné pohybovalo okolo 26,5 EUR/m²/měsíc, ve srovnání s koncem roku 2021 tato výše představuje 10% nárůst. Největší nájemní transakcí roku 2022 bylo přejednání smlouvy společnosti O2 v kancelářském komplexu Brumlovka (Gamma) v rozsahu 29 tisíc m², největší novou transakcí byl předpronájem společnosti SCS Software v novém projektu Roztyly Plaza o ploše 9,7 tisíc m².

Po pandemii COVID-19 z předchozích let, rok 2022 přinesl další výzvu pro sektor maloobchodu v podobě vysoké inflace. Ačkoliv tržby zpočátku roku v meziročním srovnání rostly, v důsledku reakce spotřebitelů na novou ekonomickou situaci se v druhém čtvrtletí vývoj obrátil a v celkovém výsledku tak tržby poklesly o 3,6 % v porovnání s rokem 2021. Naproti tomu návštěvnost obchodních center zaznamenala v průběhu roku mírné zlepšení, přesto však stále zůstává pod úrovní z roku 2019. Celkový objem maloobchodních ploch ke konci roku 2022 v České republice představoval 2,51 milionu m² a oproti roku 2021 vzrostl o pouhých 11,21 tisíc m² (meziročně -63,5 %). V průběhu roku bylo dokončeno pouze pár regionálních projektů. Největším z nich bylo nové nákupní centrum Javor v Novém Jičíně, které přineslo 6 tisíc m² nových maloobchodních prostor. Nejvyšší dosahované

nájemné v nákupních centrech v Praze pokleslo oproti minulému roku o 5 EUR/m²/měsíc na 135 EUR/m²/měsíc, na hlavních nákupních třídách kleslo nájemné o 15 EUR/m²/měsíc a nyní tak dosahuje 190 EUR/m²/měsíc. Mimo Prahu zůstalo nejvyšší dosahované nájemné na stejné úrovni po celý rok 2022, tedy 65 EUR/m²/měsíc.

Trh komerčních nemovitostí v Polsku

V roce 2022 se ve Varšavě dokončilo 236,8 tisíc m² (meziroční pokles o -27 %) nových kancelářských ploch a celková rozloha kancelářských ploch tak dosáhla 6,5 milionů m². Především ke konci roku byl útlum výstavby nejvíce patrný, kdy za celé čtvrtletí bylo dokončeno necelých 9 tisíc m² nových ploch. V kombinaci s neustávající celkovou poptávkou po kancelářích, která naopak meziročně vzrostla o 33,6 %, vedl tento vývoj k poklesu míry neobsazenosti na 11,6 % (meziroční pokles o 107 bps). Další pokles neobsazenosti se očekává i v roce 2023, kdy by množství nově dokončených ploch mělo dosáhnout historického minima okolo 60 tisíc m². Ke konci roku 2022 bylo ve výstavbě celkem pouhých 180 tisíc m² namísto obvyklých 700-800 tisíc m². Podobně jako i v jiných zemích střední Evropy i v Polsku došlo k dalšímu růstu nejvyššího dosahovaného nájemného, které činí v centru Varšavy již 26,0 EUR/m²/měsíc, tedy o 0,5 EUR/m²/měsíc více než předchozí rok. Největší nájemní a zároveň novou transakcí roku 2022 byl předpronájem banky Bank Pekao v novém Varšavském mrakodrapu Forest Tower o ploše 30 tisíc m².

Na rozdíl od České republiky, v Polsku maloobchodní tržby zaznamenaly v roce 2022 meziroční růst o 5 %. V průběhu roku bylo dokončeno celkem 280 tisíc m² nových maloobchodních ploch. Ve výstavbě se nachází dalších 350 tisíc m², s plánovaným dokončením v roce 2023. Mezi nejvýznamnější projekty s plánovaným otevřením v roce 2023 patří například obchodní centrum ve Varšavě Fort Wola (24 tisíc m²) nebo retailové parky Koszalin Power Center (38 tisíc m²) a Karuzela Biala Podlaska (28 tisíc m²).

Polský trh logistických nemovitostí k pronájmu čítal ke konci roku 2022 téměř 27,7 milionu m² a jen za uplynulý rok vzrostl o více než 4 mil. m², což představuje meziroční nárůst celkových ploch o neuvěřitelných 33 % a historicky nejvyšší množství nově dokončených ploch. V současnosti se nachází ve výstavbě další 3,4 mil. m² nových industriálních ploch, z toho 53 % ploch je již předpronajatých. Čistá absorpce oproti předchozímu roku vzrostla o 30 % a dosáhla necelých 4 mil. m². V důsledku silné absorpce míra neobsazenosti setrvala velmi nízko i navzdory rekordnímu přírůstku nových ploch, ve srovnání s rokem 2021 vzrostla o 20 bps na 3,9 %. Průměrná dosahovaná výše nájemného vzrostla meziročně o 35,7 % a ke konci roku činila 5,7 EUR/m²/měsíc.

Trh komerčních nemovitostí na Slovensku

Trh kancelářských nemovitostí v Bratislavě sestává z přibližně 1,97 milionů m² moderních kancelářských ploch. V roce 2022 se dokončilo 25,2 tisíc m² nových kancelářských ploch (meziroční pokles o 60 %), což je jeden z nejnižších výsledků v historii. Čistá absorpce trhu naopak vzrostla meziročně o 31 % na 31,5 tisíc m², což zapříčinilo pokles míry neobsazenosti v průběhu roku 2022 o 49 bps na 11,2 %. Situace by však měla být odlišná v následujícím roce, kdy se naopak očekává dokončení vysokého množství nových kanceláří, což pravděpodobně povede k opětovnému,

avšak pouze dočasněmu, růstu neobsazenosti. V plánu je pro rok 2023 finalizace až 70 % projektů z celkem 162,5 tisíc m², které ke konci roku 2022 byly ve fázi aktivní výstavby. Nájemné v prémiových kancelářských nemovitostech v Bratislavě zůstává v porovnání s předchozím rokem stabilní ve výši 17 EUR/m²/měsíc. Největší nájemní transakcí roku 2022 byl nový pronájem nájemci z veřejného sektoru v budově Blumenau o ploše 6 tisíc m².

V roce 2022 se na Slovensku dokončilo přes 407,5 tisíc m² nových industriálních ploch, což je více než dvojnásobné množství oproti předchozímu roku. Celkem tak logistický trh vzrostl meziročně o 13 % na 3,62 milionu m². Ke konci roku se ve výstavbě nacházelo dalších 287,5 tisíc m² industriálních ploch, z čehož 48 % již bylo předpronajatých. Čistá absorpce oproti roku 2021 vzrostla o téměř 82 % na více než 490 tisíc m². Následkem mimořádně silné absorpce tak míra neobsazenosti poklesla v roce 2022 na 3,57 %. Průměrná dosahovaná výše nájemného vzrostla meziročně o 26 % a ke konci roku činila 4,9 EUR/m²/měsíc.

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

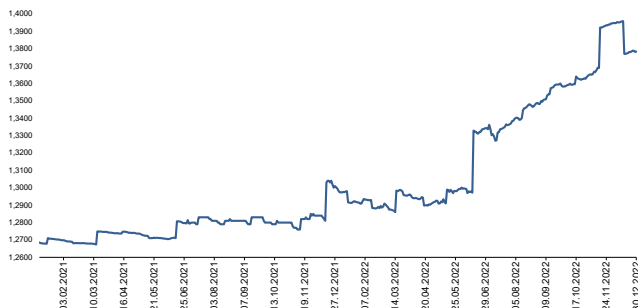
Cílem fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Fond se soustředí především na investování do prémiových komerčních nemovitostí v prestižních lokalitách (administrativních budov, obchodních center a logistických parků), a to takových, které generují nebo mají potenciál generovat výnosy v podobě příjmu z pronájmů. Fond nevyplácí dividendu a veškeré výnosy jsou reinvestovány.

Postupně dochází k rozšiřování a obnově portfolia nemovitostí. To, vedle akvizic atraktivních komerčních nemovitostí, znamená do budoucna i prodej některých nemovitostí z portfolia. Fond v současné době nemá záměr změnit vytyčenou strategii. Součástí strategie je dlouhodobé držení nemovitostí v portfoliu. Fond tedy nemá v úmyslu prodat žádnou nemovitost v dohledné době po jejím nabytí.

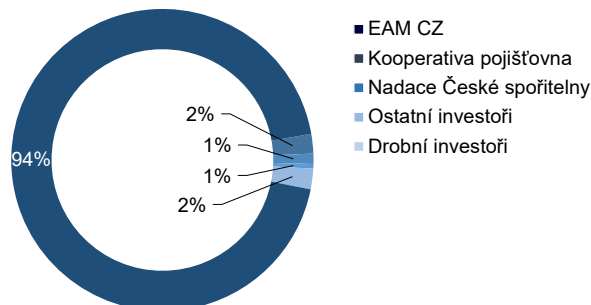
Výkonnost fondu, hodnota vlastního kapitálu fondu, vlastní kapitál na jeden podílový list

Likvidní složka fondu je oceňována na denní bázi. Nemovitostní složka se oceňuje minimálně dvakrát do roka. Tzv. „schody“ na grafu výkonnosti fondu jsou způsobeny promítnutím ocenění nemovitostní složky do majetku fondu. Jednou měsíčně je účtováno o dohadné položce na ocenění nemovitostních společností, která vychází z hodnoty oběžných aktiv a závazků nemovitostních společností vlastněných fondem, čímž dochází v čase k reálnějšímu odrazu zejména inkasa nájemného z nemovitostí v nemovitostních společnostech na úrovni fondu. Dohadná položka je následně, při řádném ocenění účasti fondu v nemovitostní společnosti, prováděném dle zákona minimálně dvakrát ročně, nahrazena její skutečnou hodnotou založenou na hodnotě nemovitosti stanovené Výborem odborníků.

Vývoj hodnoty podílového listu CZK, 1. 1. 2022 - 31. 12. 2022



Struktura investorů % podle podílu CZK



Údaje o vývoji fondového kapitálu

Datum	Fondový kapitál podílového fondu (v tis Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK C (v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK DPM (v Kč)
31. 12. 2020	27 644 843	1,2685	1,1554
31. 12. 2021	28 736 573	1,2996	1,1944
31. 12. 2022	28 282 144	1,3784	1,2765

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 31. 12. 2022 činil za CZK C třídu 19 755 777 171 ks a za CZK DPM třídu 823 643 499 ks.

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

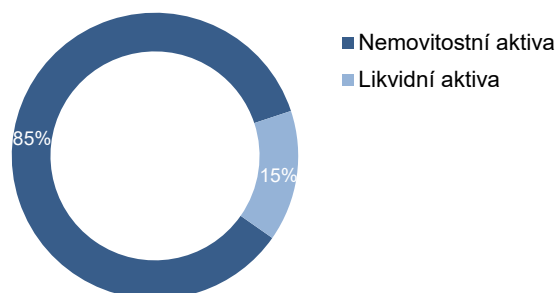
Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných fondem	1 616 844 913	6 675 577
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	2 141 379 927	7 938 994
Počet podílových listů odkoupených z fondu	2 747 550 956	516 748 573
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	3 636 146 728	638 336 835

Nemovitostní portfolio

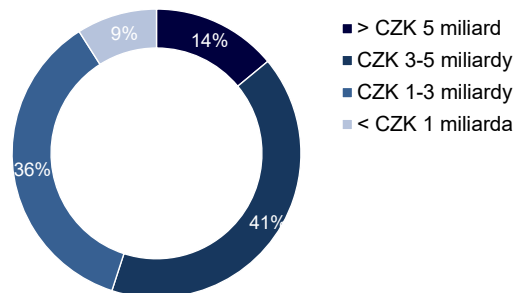
Stručný přehled

S cílem minimalizovat rizika spojená s obhospodařováním portfolia nemovitostí je portfolio diverzifikováno jak geograficky, tak z hlediska velikosti a typu nemovitostí. Velikost nemovitostí, respektive jejich tržní hodnoty, jsou důležitým parametrem. Větší nemovitosti zpravidla nabízejí vyšší flexibilitu využití, generují stabilnější příjmy z pronájmu a jejich hodnotu lze dlouhodobě udržovat na vysoké úrovni. Grafy ukazují geografické rozložení portfolia a složení tržních hodnot nemovitostí.

Podíl nemovitost. aktiv na celkových aktivech fondu % podíl z celkové hodnoty fondového kapitálu



Tržní hodnota budov % podíl z celkové tržní hodnoty

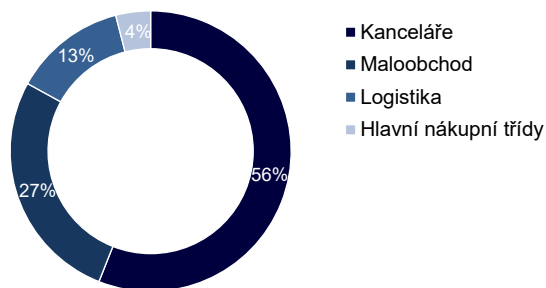


Nemovitostní aktiva: hodnoty účastí na nemovitostních společnostech a hodnoty úvěrů poskytnutých fondem nemovitostním společností.

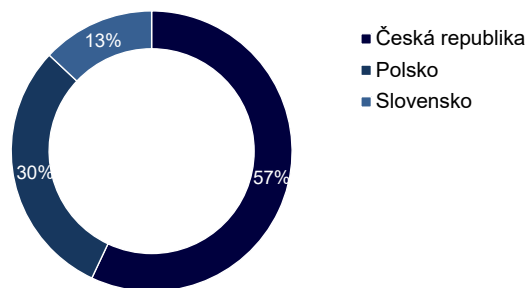
Potenciál využití portfolia

Následující graf ukazuje využití nemovitostí v portfoliu dle typu ploch. Vhodná kombinace různého typu a využití ploch v portfoliu přispívá k jeho stabilitě.

Sektorová diverzifikace % podíl z celkové tržní hodnoty



Geografická diverzifikace % podíl z celkové tržní hodnoty



Obsazenost portfolia nemovitostí

Průměrná neobsazenost nemovitostí v portfoliu k 31. 12. 2022 byla 6,9 %. Míra neobsazenosti se stanovuje jako procento neobsazených (kancelářských, maloobchodních, skladových a ostatních pronajímatelných) ploch vůči celkovým pronajímatelným plochám portfolia budov fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ evidovaných k danému datu. Parkovací stání se do výpočtu neobsazenosti nezapočítávají.

Ekonomické informace k 31. 12. 2022

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	23 200 509
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	23 200 509
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	13 387 300
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	9 813 209
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	2 357 477
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	2 357 477
III. Likvidní část fondu	3 378 416
III.I Pohledávky za bankami	2 126 770
- běžné účty	386 429
- termínované vklady	1 740 341
- marže složené	0
III.II Dluhové cenné papíry	1 251 646
- vydané vládními institucemi	782 212
- vydané ostatními osobami	469 434
III.III Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0
- akcie, podílové listy a ostatní podíly	0
IV. Ostatní aktiva	1 062 081
- ostatní aktiva	1 062 081
V. Náklady a příjmy příštích období	1 001
- náklady a příjmy příštích období	1 001
AKTIVA CELKEM	29 999 484

Bankovní úvěry a finanční výpomoci

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ měl k 31. 12. 2022 nepřímo, skrze financování nemovitostních společností, závazky z úvěrů vůči financujícím bankám v celkové výši cca. 15,7 mld. Kč a závazky z vydaných dluhopisů v nominální výši 600 mil. Kč. Všechny 21 nemovitostí bylo v průběhu roku 2022 vlastněno prostřednictvím 21 nemovitostních společností:

- | | |
|--|--|
| - REICO Investment ALFA, a.s. | - Proximo One sp. z o.o. |
| - REICO Investment BETA, s.r.o. | - Proximo Two sp. z o.o. |
| - REICO Investment GAMA, a.s. | - Industrial Park Dubnica I, s. r. o. |
| - Trianon Building Prague s.r.o. | - METRONOM BC s.r.o. |
| - Qubix Building Prague s.r.o. | - New Karolina Shopping Center Development, s.r.o. |
| - FORUM BC I s.r.o. | - Industrial Park Dubnica II, s. r. o. |
| - Topas REAL spol. s r.o. | - Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o. |
| - CITY TOWER, a.s. | - Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o. |
| - Park One Bratislava, s.r.o. | - Tychy DC1 sp. z o.o. |
| - Słoneczna Radom sp. z o.o. | - Tychy DC2 sp. z o.o. |
| - BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o. | |

Některé nemovitostní společnosti jsou financovány bankovními úvěry s různými bankami a délkami úvěrů. K 31. 12. 2022 činila hodnota úvěrů a závazků z vydaných dluhopisů vůči tržním hodnotám financovaných nemovitostí 44,7 %.

Přehled bankovních úvěrů

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	1-2 roky	2-5 let	5 a více let
CZK úvěry v ČR	0	224 652	1,43%	0,00%	0,00%	0,00%
EUR úvěry v ČR	0	8 609 959	33,06%	4,17%	17,69%	0,00%
EUR úvěry mimo ČR	0	6 842 636	6,15%	17,28%	18,10%	2,12%
Celkem	0	15 677 247	40,65%	21,44%	35,79%	2,12%

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o. se v roce 2021 financovala emisí zajištěných dluhopisů v nominální výši 600 mil. Kč se splatností 5 let, emitovanými v prosinci 2018. To představuje k 31. 12. 2021 poměr k hodnotě nemovitosti Trianon ve výši 32,79 %. K 31. 12. 2022 byl celkový poměr veškerého externího financování nemovitostních společností (tj. bankovních úvěrů a emitovaných dluhopisů) vůči tržní hodnotě všech nemovitostí v portfoliu fondu ve výši 42 %.



INDEX NEMOVITOSTÍ k 31.12.2022

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajmatelná plocha v m ²	Vybavení nemovitosti	Tržní hodnota v tis. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Výše externího financování v tis. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Průměrná lhůta zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2022 tis. CZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2022 v tis. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v tis. CZK p.a.
1	100%	Čtyři Dvory	CR	REICO investment ALFA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 222 mil. CZK 112 mil. CZK	Shopping centres	C (99.5%) X (0.5%)	7.12.2007	2002	22 437	300	F	10 556	AC, D PL	324 000	0,9%	0	0,0%	90,2%	3,4	27 947	28 161	27 565
2	100%	Office Box	SR	REICO investment BETA s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 61 mil. CZK 47 mil. CZK	Offices	O (86.0%) C (2.8%) X (11.2%)	1.6.2008	2008 2016 ¹⁾	3 566	103	F	4 281	AC, PL	94 049	0,3%	0	0,0%	52,0%	3,1	6 688	8 293	11 515
3	100%	Melantrich	CR	REICO investment GAMA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 1 158 mil. CZK 80 mil. CZK	Highstreet	O (2.3%) C (47.8%) R (48.3%) X (1.6%)	1.11.2010	1913 2020 ¹⁾	1 838	36	F	11 155	AC, E SL, PL	1 403 000	3,8%	224 652	16,0%	100,0%	4,3	71 990	73 851	66 154
4	100%	Trianon	CR	Trianon Building Prague, s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 1 699 mil. CZK 0 mil. CZK ²⁾	Offices	O (86.2%) C (5.3%) X (8.5%)	2.3.2013	2009	7 581	298	F	20 805	AC, SL PL	1 830 000	4,9%	600 000	32,8%	100,0%	3,2	127 657	127 923	106 596
5	100%	Qubix	CR	Qubix Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 395 mil. CZK 299 mil. CZK	Offices	O (81.8%) C (14.1%) X (4.1%)	2.3.2014	2012	3 185	108	F	13 914	AC, SL PL	926 016	2,5%	223 211	24,1%	83,4%	2,0	46 759	51 225	57 008
6	100%	Forum BC	SR	FORUM BC I s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 404 mil. CZK 302 mil. CZK	Offices	O (84.7%) C (3.4%) X (11.9%)	2.12.2015	2013	5 992	391	F	19 356	AC, SL PL	1 220 219	3,3%	606 010	49,7%	86,9%	7,3	76 223	80 688	86 346
7	100%	Rohan BC	CR	Topas REAL spol. s r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 465 mil. CZK 318 mil. CZK	Offices	O (85.0%) C (8.3%) X (6.7%)	28.4.2016	2012	4 135	100	F	9 435	AC, PL	730 685	2,0%	0	0,0%	84,5%	3,5	32 335	34 612	42 898
8	100%	City Tower	CR	CITY TOWER, a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 3 495 mil. CZK 0 mil. CZK	Offices	O (89.8%) C (5.5%) X (4.7%)	27.9.2016	1993 2007 ¹⁾	9 891	793	F	48 674	AC, SL PL, D	4 041 674	10,8%	865 694	21,4%	90,6%	2,3	218 279	235 286	234 942
9	100%	Park One	SR	Park One Bratislava, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 743 mil. CZK 0 mil. CZK	Offices	O (89.8%) C (8.0%) X (2.2%)	3.2.2017	2007	1 800	167	F	13 229	AC, PL D	1 005 596	2,7%	332 726	33,1%	96,4%	3,2	65 499	70 759	64 504
10	100%	Proximo One	PL	Proximo One sp. z o.o. ul.Przykopywa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr: 2 086 mil. CZK 0 mil. CZK	Offices	O (92.7%) C (4.6%) X (2.7%)	9.8.2017	2016	8 394	428	RPU	29 194	AC, D SL, PL	3 122 893	8,4%	1 661 683	53,2%	83,1%	2,9	137 751	147 717	176 123
11	100%	Galeria Sloneczna	PL	Sloneczna Radom spl. z o.o. ul.Przykopywa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr: 2 051 mil. CZK 0 mil. CZK	Shopping centres	O (1.5%) C (97.0%) X (1.5%)	26.9.2017	2011	49 778	1 161	RPU	42 737	AC, E, D SL, PL	3 600 370	9,6%	2 102 297	58,4%	91,4%	3,2	219 938	201 909	252 713
12	100%	Industrial Park Dubnica	SR	Industrial Park Dubnica I, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 852 mil. CZK 90 mil. CZK	Logistics	W (95.7%) O (2.2%) X (2.1%)	17.3.2018	2016	152 790	29	F	89 259	AC	1 244 334	3,3%	430 200	34,6%	100,0%	3,7	71 443	73 508	86 386
13	100%	Metronom BC	CR	METRONOM BC s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 1 152 mil. CZK 254 mil. CZK	Offices	O (90.0%) C (8.3%) X (1.7%)	14.6.2018	2015	11 553	528	F	35 649	AC, PL, D	2 336 744	6,3%	1 098 137	47,0%	97,5%	1,6	137 391	148 296	145 001
14	100%	Proximo Two	PL	Proximo Two sp. z o.o. ul.Przykopywa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr: 1 368 mil. CZK 0 mil. CZK	Offices	O (96.4%) C (3.4%) X (0.2%)	12.9.2018	2018	4 917	219	RPU	20 703	AC, D, SL, PL	2 083 536	5,6%	964 359	46,3%	98,8%	1,1	114 982	119 057	120 101
15	100%	Forum Nová Karolina	CR	New Karolina Shopping Center Development, s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 2 779 mil. CZK 0 mil. CZK	Shopping centres	O (0.37%) C (96.5%) X (3.1%)	5.12.2018	2012	29 377	1 500	F	58 545	SL, PL, E, D	5 117 203	13,7%	2 619 492	51,2%	91,4%	3,4	324 285	362 185	373 097

INDEX NEMOVITOSTÍ
 k 31.12.2022

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum k datování nemovitosti	Velikost pozemku	Počet parkovacích míst	Přívní titul k pozemku	Pronajímatelná plocha v m ²	Vybavení nemovitosti	Třížní hodnota v tis. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Výše externího financování v tis. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči třížní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Průměrná hlísta zbyvajících do ukončení nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2022 tis. CZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2022 v tis. CZK	Příjem z pronájmu stanovený zmlouvou v tis. CZK p.a.
16	100%	Industrial Park Dubnica 2	SR	Industrial Park Dubnica II, s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 194 mil. CZK 113 mil. CZK	Logistics	W (93.9%) O (5.2%) X (0.9%)	27.11.2019	2018	39 678	0	F	16 629	AC	279 734	0,7%	0	0,0%	100,0%	1,8	18 164	19 108	18 766
17	100%	Industrial Park Sereď I	SR	Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 193 mil. CZK 104 mil. CZK	Logistics	W (93.9%) O (6.1%) X (0.0%)	13.5.2020	2019	28 318	0	F	11 971	AC	265 265	0,7%	0	0,0%	100,0%	7,1	16 198	16 999	16 670
18	100%	Industrial Park Sereď II	SR	Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 406 mil. CZK 219 mil. CZK	Logistics	W (94.7%) O (5.1%) X (0.2%)	16.5.2020	2019	70 001	0	F	33 181	AC	566 703	1,5%	0	0,0%	100,0%	7,9	32 013	33 485	37 329
19	100%	Industrial Park Tychy - DC1	PL	TYCHY DC1 Sp.z.o.o. Przykopywa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr: 778 mil. CZK 0 mil. CZK	Logistics	W (94.4%) O (5.4%) X (2.6%)	27.7.2021	2019	103 363	0	F	54 868	AC	1 171 989	3,1%	503 638	43,0%	100,0%	5,9	62 955	65 573	65 653
20	100%	Industrial Park Tychy - DC2	PL	TYCHY DC2 Sp.z.o.o. Przykopywa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr: 678 mil. CZK 0 mil. CZK	Logistics	W (68.4%) O (4.2%) X (27.4%)	21.12.2021	2021	114 185	0	F	60 776	AC	1 241 923	3,3%	671 923	54,1%	100,0%	10,8	0	0	65 820
21	100%	Bořislavka	CZ	BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 2 023 mil. CZK 419 mil. CZK	Offices/ Shopping centres	O (65.7%) C (22.3%) X (12.0%)	31.1.2022	2022	12 183	380	F	40 049	AC, SL, PL, E, D	4 724 129	12,7%	2 773 225	58,7%	96,9%	8,2	250 008 ³⁾	244 806	211 187
Nemovitostní aktiva celkem											6 541		644 966		37 330 058	100%	15 677 247	42,00%	95,25%	4,11	2 058 505	2 143 441	2 266 376



Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

7	Účel nájmu	Rozložení typu využití je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); W ... Warehouse (logistika), R... rezidence, X ... ostatní;
8	Datum pořízení nemovitosti	MM/YYYY ... Datum uzavření transakce;
9	Datum kolaudace nemovitosti	YYYY ... Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
10	Velikost pozemku	Výměra dle katastru nemovitostí;
12	Právní titul k pozemku	Zkratky: F ... Freehold / Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul; RPU ... Right of Perpetual Usufruct / Právo trvalého užívání;
13	Pronajímatelná plocha	m ² odpovídají součtu aktuálně pronajatých ploch a volných prostor. Volné prostory jsou uvedeny dle posledního posudku;
14	Vybavení nemovitosti	Zkratky: AC ... Air conditioning (klimatizace); SL ... Service lift (technický výtah); PL ... Passenger lift (osobní výtah); E ... Escalator (eskalátor); D ... District heating (dálkové vytápění);
15	Tržní hodnota	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
19	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Procento obsazenosti pronajímatelné plochy;
20	Průměrná doba zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech	Uváděno v letech a je kalkulováno dle aktuální hodnoty nájemného (před zohledněním slevy z nájmu). Nájemní smlouvy na dobu neurčitou jsou započítávány na období 1 roku;
21	Příjem z pronájmu za rok 2022	Skutečný příjem z pronájmu za rok 2022, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
22	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2022	Plánovaný roční příjem z pronájmu (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
23	Příjem z pronájmu při 100% obsazenosti stanovený znalcem	Roční příjem z pronájmu za předpokladu plné obsazenosti ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaný schváleným nezávislým znalcem a odsouhlasený Výborem odborníků (v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti); kurzy zahraničních měn jsou kalkulovány dle kurzu ke dni stanovenému rozhodnutím Výboru odborníků.



Informace o nemovitostním portfoliu

Všechny nemovitosti v portfoliu ČS nemovitostního fondu jsou vlastněny formou 100% účasti na nemovitostních společnostech, které mají v majetku jednu, nebo více nemovitostí.

Nemovitostní společnost REICO Investment ALFA, a. s.

Dne 7. 12. 2007 nabyl REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. V roce 2016 byla společnost transformována na akciovou společnost. Sídlo společnosti je registrováno na adrese Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČ: 271 08 619.

Nákupní centrum Čtyři Dvory

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nalézá na adrese Milady Horákové 1498, České Budějovice 2.



Nákupní centrum Čtyři dvory, České Budějovice, ČR

Kód katastrálního území a název: 621943 České Budějovice 2; okres: CZ0311 České Budějovice; kód a název obce: 544256 České Budějovice; List vlastnictví 1861.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Jedná se o maloobchodní centrum, které tvoří dvě propojené budovy. Obchodní část budovy byla vystavěna v roce 2001, zábavní část v roce 2002. Budova prošla v letech 2018/2019 významnou rekonstrukcí, která se dotkla všech společných prostor (nová pasáž, sjednocené designové shopfronty, byl dostavěn hlavní vstup do centra, nový foodcourt), změnila se dispozice některých nájemních ploch, dobudovaly se a posílily některé objektové technologie (chlazení, ventilace, elektro, datové sítě (nové veřejné WIFI), nově se pojal parter objektu, revitalizoval se vnější plášť objektu. Budova je využívána k pronájmu nebytových prostor pro maloobchodní, stravovací a zábavní účely. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Ahold a Cinestar.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ nemovitost nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Active Retail Asset Management s.r.o. IČ 024 85 575, Praha 3, Laubova 1729/8, PSČ 130 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena

- Technické služby města České Budějovice – pozemní sítě
- Dopravní podnik města České Budějovice – umístění trakčního trolejového a kabelového vedení
- CETIN a.s. (inženýrské sítě)
- Teplárna České Budějovice (teplovod)

Zástavní práva

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost REICO Investment BETA, s. r. o.

Dne 12. 5. 2008 nabyl REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment BETA, s. r. o. Sídlo společnosti je registrováno na adrese Laurinská 18, Bratislava 811 03, Slovenská republika, IČ: 36 856 711.

Budova Office Box

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Mokrání Záhon 2, Trnávka, Bratislava II, Slovenská republika. Název katastrálního území: Trnávka; název obce: BA-nm.č. RUŽINOV, okres: Bratislava II, Slovenská republika, list vlastnictví: 3716. Druh nemovitosti dle zákona č. 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova Office Box byla dokončena na konci roku 2007. Jedná se o standardní kancelářskou budovu situovanou v blízkosti bratislavského letiště Milana Rastislava Štefánika. V druhé polovině roku 2015 byla zahájena rekonstrukce nemovitosti, došlo k oplocení objektu, opravě a nátěru fasády, instalaci vzduchotechniky a nevyužitý přízemní parter uvolnil prostor pro dodatečné parkovací stání. Od března 2016 byla budova opět připravena k pronájmu pod novým názvem Office Box. Nejvýznamnějšími nájemci jsou TERNO Real Estate a Celltex.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt za účelem jejího provozování a nedošlo ke změně tohoto účelu.

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o., IČ: 35 963 981, Pribinova 10, 811 09 Bratislava, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Věcné břemeno strpět umístění inženýrských sítí pro Kristián Lauko a František Žáček
- Věcné břemeno strpět umístění inženýrských sítí pro BLUE BOX s.r.o.

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., jednajících na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.



Administrativní budova Office Box, Bratislava, SR

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost REICO Investment GAMA, a.s.

Dne 11. 11. 2010 nabyt REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 100% účast v nemovitostní společnosti La Salle, a.s., která byla následně přejmenována na REICO Investment GAMA, a.s. IČ: 261 92 896 se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00. V majetku nemovitostní společnosti je jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb. Jedná se o multifunkční budovu Melantrich, vysoce atraktivní komerční nemovitost umístěnou v prestižní lokalitě, která tvoří významnou stabilní a dlouhodobě udržitelnou hodnotu v portfoliu nemovitostního fondu.



Multifunkční budova Melantrich, Praha, ČR

Budova Melantrich

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Václavské náměstí 793, Praha 1. Kód a název katastrálního území: 727181 Nové Město; kód a název obce: 554782 Praha, okres: CZ 0100, Hlavní město Praha, list vlastnictví 582.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Objekt Melantrich byl postaven v roce 1913 pro potřeby České strany národně sociální. V budově sídlily po většinu 20. století nakladatelské společnosti včetně tiskárny. V období 2003 - 2004 proběhla kompletní rekonstrukce nemovitosti včetně dostavby zadního traktu. V prosinci 2021 byla u vstupu do budovy slavnostně odhalena pamětní deska připomínající první projev Václava Havla v listopadu 1989.

Budova je v dobrém technickém stavu. Údržbě a opravám je věnována odpovídající péče. Celá nemovitost tvoří významnou investiční hodnotu v portfoliu fondu. Vzhledem k charakteru této nemovitosti, velikosti a atraktivitě lokality, lze předpokládat nízkou volatilitu tržní hodnoty a její dlouhodobou udržitelnost. Nejvýznamnější nájemníci jsou společnost Marks & Spencer a EuroAgentur Hotels & Travel.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt za účelem jejího provozování a nedošlo ke změně tohoto účelu.

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

Ve prospěch nemovitosti:

- Umístění stavby (uliční výtahy)

Zatěžující nemovitost:

- PRE distribuce, a.s. - trafostanice

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Česká spořitelna, a.s.
- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., jednajících na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o.

Dne 27. 3. 2013 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Trianon Building Prague s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, IČ: 265 04 006. V majetku nemovitostní společnosti je jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Budova Trianon

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Budějovická 1518/13a, Praha 4 – Michle, PSČ 140 00, na rohu ulic Budějovická a Vyskočilova. Kód katastrálního území: 727750 Michle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List vlastnictví: 438.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Administrativní budova Trianon se nachází v městské části Prahy 4 – Michle/Budějovická. Jednou z domén nemovitosti je její strategická poloha v rámci Hlavního města Prahy v bezprostřední blízkosti stanice metra C – Budějovická. Výborná dopravní dostupnost je dále podpořena přítomností několika autobusových linek a blízkostí Pražského okruhu („Jižní spojka“) na jihu a ul. 5. května („Magistrála“) na severu jakožto výpadovky ze středu města směrem na Brno.

Budova, jejíž výstavbu realizovala renomovaná developerská společnost Hochtief, byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2009. Je tvořena třemi podzemními a osmi nadzemními patry. Ve třech podzemních podlažích je nájemcům budovy k dispozici 298 parkovacích míst a kromě přízemí, ve kterém se nachází maloobchodní plochy, tvoří zbývající část budovy výhradně kancelářské prostory. Svým nájemníkům Trianon nabízí nadstandardní zázemí s možností flexibilního uspořádání vnitřního prostoru. Nejvýznamnějším nájemníkem je Česká spořitelna. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.



Administrativní budova Trianon, Praha, ČR

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

- Hlavní město Praha – umístění stavby, vstupu a vjezdu
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s. – plynárenské zařízení
- Česká telekomunikační infrastruktura – komunikační síť
- PREdistribuce, a.s. – kabelové vedení / rozvaděč VN
- Pražská teplárenská, a.s. – horkovodní přípojka
- GTS Czech s.r.o. – komunikační síť / vedení
- T-Systems Czech Republic – optické připojení / komunikační síť
- GTS Novera – komunikační síť / vedení

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch České spořitelny, a. s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Qubix Building Prague s.r.o.

Dne 27. 3. 2014 nabyl REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 100% účast v nemovitostní společnosti Stavební a inženýrská společnost, spol. s r.o. Dne 12. 9. 2014 byla společnost přejmenována na Qubix Building Prague s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, PSČ 140 00, IČ: 457 95 223.

Budova Qubix

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Štětškova 18, Praha 4 Nusle, PSČ 140 00. Kód katastrálního území: 728161 Nusle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List vlastnictví: 549.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova Qubix je kancelářská budova v Praze 4, poblíž stanice metra Vyšehrad. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu poblíž centra města s velmi dobrou dopravní dostupností. Mezi roky 2010-2012 byla budova na základě smlouvy o generální dodávce stavby kompletně zrekonstruována společností S+B Plan & Bau ČR. Na přestavbě budovy se podílela prestižní architektonická kancelář významného vídeňského architekta prof. Ernsta Hoffmanna. Jde

o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace LEED Platinum. Mezi největší nájemce budovy Qubix patří Corpus Solution, CRIF a PrimeVigilance.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 257 59 604, sídlo: nám. Republiky 1a, PSČ 110 00, Praha 1, Česká republika na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

Ve prospěch nemovitosti:

- Služebnost – STL plynovodní přípojky

Zatěžující nemovitost:

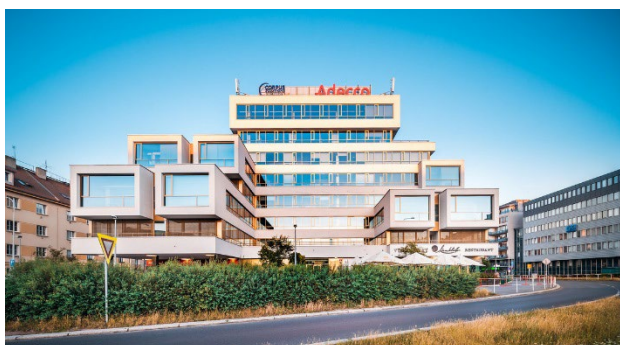
- Hlavní město Praha – správa veřejného osvětlení
- PRE distribuce, a.s. – elektrické vedení

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu, jednájící na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Administrativní budova Qubix, Praha, ČR

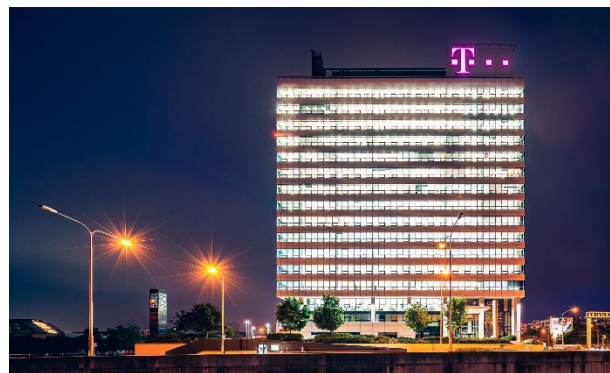
Nemovitostní společnost Forum BC I s. r. o.

Dne 29. 12. 2015 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Forum BC I s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36 796 743.

Budova Forum Business Center

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Bajkalská 28, Bratislava II, Ružinov, PSČ 817 62. Název katastrálního území: Nivy; Okres: Bratislava II, obec Bratislava; List vlastnictví: 4521.



Administrativní budova Forum BC I, Bratislava, SR

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova Forum Business Center je kancelářská budova v Bratislavě, Slovenské republiky. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu v širším centru města v Bajkalské ulici, která je součástí hlavní obchodní části města Bratislava-Ružinov. Pro oblast je příznačná velmi dobrá dopravní dostupnost, kdy například dálnice D1/E58 je od budovy vzdálena pouhých 700 m a mezinárodní letiště M.R.Štefánika se nachází přibližně 10 minut jízdy autem. Nemovitost byla postavena v roce 2013 společností HB Reavis Management, s.r.o. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace BREEAM Excellent. Hlavním nájemcem budovy Forum Business Center je společnost Slovak Telekom, a.s., největší telekomunikační společnost na Slovensku vlastněná německým Deutsche Telekom. Slovak Telekom, a.s. má v současné době pronajato zhruba 83 % pronajímatelné plochy, zbytek prostor je pronajato menším nájemcem, z nichž největší část zaujímá kantýnový řetězec GTH catering. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo Staromestská 3, Bratislava 811 03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

Ve prospěch nemovitosti:

- Kanalizační přípojka
- Plynovod STL
- Vsačkový systém

Zatěžující nemovitost:

- Optický kabel

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Československá obchodná banka, a.s.
- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu, jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti
Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Topas REAL spol. s r.o.

Dne 28. 4. 2016 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Topas REAL spol. s r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, Česká republika, IČ: 602 02 653.

Budova Rohan Business Center

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 186 00, Praha 8. Kód katastrálního území: 730 955 Karlín; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 2317.



Administrativní budova Rohan Business Center, Praha, ČR

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova Rohan Business Center je kancelářská budova v Praze, na Rohanském nábřeží v Karlíně, který je jednou z hlavních kancelářských oblastí Prahy (tzv. office hubs). Budova má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky blízkosti stanice metra Křižíkova, tramvajové zastávce v Sokolovské ulici a napojení na hlavní pražské dopravní tepny. Z hlediska typu nemovitosti se jedná o 10patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (8 nadzemních pater, 2 podzemní). Nemovitost byla postavena v roce 2012 podle architektonického návrhu studia Architekti Hrůša & Spol., Ateliér Brno. Budova Rohan Business Center má celkem 100 parkovacích míst, ve 2 podzemních patrech. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- ČSAD Praha Holding – horkovodní potrubí a sdělovací kabel
- ČSAD Praha Holding – veřejné osvětlení, kabelové vedení
- Pražská plynárenská distribuce – plynovodní přípojka
- GTS Czech – komunikační síť
- ČSAD Praha Holding – světelné signalizační zařízení
- ČSAD Praha Holding – kanalizace
- ČSAD Praha Holding – vodovodní řad
- PRE distribuce a.s. – trafostanice kabelové vedení
- T-Mobile Czech Republic a.s., inženýrské síť
- Dial Telecom a.s. – inženýrské síť
- Pražská teplárenská – vedení v chodníku

Zástavní práva:

Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu, jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost CITY TOWER, a.s.

Dne 27. 9. 2016 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti CITY TOWER, a.s. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, Česká republika, IČ: 271 03 251.

Budova City Tower

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, Praha 4. Kód katastrálního území: 728 161 Nusle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 6635.

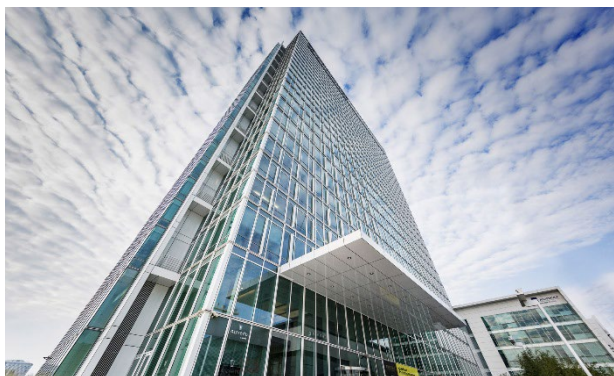
Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova City Tower se nachází v exkluzivní lokalitě v širším centru města na Pankráci, která se společně se sousedící oblastí okolo Budějovické ulice řadí mezi hlavní kancelářské části Prahy (tzv. office hubs). Hlavní sídla zde má velká část významných mezinárodních společností. Budova City Tower má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky blízkosti stanice metra Pankrác, několika autobusovým linkám, tramvajové zastávce Pražského povstání a přilehlé dálnici D1.



City Tower je 30patrová administrativní budova s převládajícími kancelářskými prostory (27 nadzemních pater, 3 podzemní). Nemovitost má celkem 781 parkovacích míst ve 3 podzemních patrech.

Největším nájemcem budovy City Tower je společnost Raiffeisen Bank. Mezi další nájemce patří například mezinárodní konzultační společnost AC Nielsen, nebo právní kanceláře Císař, Česka, Smutný a AVANT investiční společnost.



Administrativní budova City Tower, Praha, ČR

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 257 59 604, sídlo: nám. Republiky 1a, PSČ 110 00, Praha 1, Česká republika na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Ve prospěch nemovitosti:

- Trafostanice
- Rozvodna
- Rozvody SHZ
- Hlavní přívod vody
- Slaboproud a optická přípojka
- Strojovna VZT a diesel
- Kanalizační přípojka
- Úniková cesta z podzemního parkingu
- Vjezd/výjezd podzemní parking, sklady a parkovací stání
- Dešťová kanalizace

Zatěžující nemovitost:

- Přívod/odvod VZT pro parking
- Protipožární zásahový systém
- Systém EPS pro parking
- Užívání uzemnění City Point
- Pražská teplárenská a.s. – teplovod
- Česká telekomunikační infrastruktura a.s. – sdělovací sítě

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Raiffeisenbank a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna společností Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní

hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Park One Bratislava, s. r. o.

Dne 3. 2. 2017 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Park One Bratislava, s. r. o., Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36 796 298.

V majetku nemovitostní společnosti je jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Budova Park One

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Náměstí 1. mája 18, PSČ 811 06, Bratislava. List vlastnictví: 7777 KN: Bratislava I; název obce: BA-m.č. Staré Mesto, okres:Staré Mesto, Slovenská republika.



Administrativní budova Park One, Bratislava, SR

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova Park One se nachází v exkluzivní lokalitě přímo v centru Starého města na Náměstí 1. mája, která se řadí mezi hlavní kancelářské části Bratislavy. Budova Park One má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky těsné blízkosti zastávky několika autobusových a trolejbusových linek a zhruba 3 kilometry vzdálené dálnici D1. Z hlediska typu nemovitosti se jedná se o 13patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (9 nadzemních pater, 4 podzemní). Budova Park One má celkem 167 parkovacích míst, ve 4 podzemních patrech. Hlavním nájemcem budovy Park One je Úřad Vlády SR, který má v současné době pronajato zhruba 73 % celkové pronajimatelné plochy, zbytek prostor je pronajat menším nájemcům, z nichž největší část zaujímá přední slovenský dodavatel plynu Probugas, a.s. a Ministerstvo vnútra SR.

Nemovitost byla postavena v roce 2007 podle návrhu renomované české architektonické kanceláře SIAL založené v roce 1968 architektem Karlem Hubáčkem. Mezi její projekty patří například hotel a televizní vysílač na Ještědu, centrála Hypobanky v Praze na náměstí Republiky, nebo administrativní centrum na Karlově náměstí rovněž v Praze.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo Staromestská 3, Bratislava 811 03, Slovenská republika, na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

V prospěch nemovitosti:

- Přesah budovy a s ním spojené stavební práce
- Vodovodní a kanalizační přípojka

Zatěžující nemovitost:

- Přípojka plynovodu – SPP distribúcia

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Všeobecná úverová Banka a.s

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Proximo One sp. z o.o.

Dne 9. 8. 2017 nabyt nemovitostní fond 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo One. Sídlo společnosti je na adrese Przykopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.

Budova Proximo I

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ulice Prosta 68, 00-838 Varšava, Polsko, Mazovské vojvodství, okres Varšava, obec Varšava. Kód katastrálního území 6-04-06. Pozemek je ve správě města Varšavy, KW číslo WA4M/00437480/5.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova Proximo I je kancelářská budova ve Varšavě, Polské republice. Nachází se v městské části Wola, která je hlavní a rychle se rozvíjející obchodní čtvrtí centrální části města. Jedná se o 16patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (13 nadzemních pater, 3 podzemní). Celková pronajimatelná plocha nemovitosti činí zhruba 29,2 tisíc m². Budova Proximo I má celkem 428 parkovacích míst ve 3 podzemních patrech. Proximo I má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky těsné blízkosti stanice metra Rondo Daszyńskiego a několika tramvajových a autobusových linek. Mezinárodní letiště Frederyk Chopin je od budovy vzdáleno zhruba 20 minut jízdy automobilem. Mezi hlavní nájemce budovy patří mezinárodní společnosti Stanley Black & Decker, MMC a lokální Grupa Pracuj.

Nemovitost byla postavena v roce 2016 podle návrhu britské architektonické kanceláře Rolfe Judd. Development budovy zaštila společnost Hines a generálním dodavatelem stavby byla

společnost Hochtief Polska S.A. Design lobby a vnitřní dvorany budovy navrhla známá italská společnost Pininfarina. Budova je držitelem environmentální certifikace BREEAM Excellent. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Trading Polska sp. z o. o., Rondo Daszyńskiego 2B, 00-843 Varšava na základě smlouvy o správě.



Administrativní budova Proximo I, Varšava, Polsko

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého perpetuálního uživatele pozemku č. 40.
- Věcné břemeno – právo užívání pro Stołeczny Zakład Energetyczny S.A.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu, včetně vjezdu pro protipožární účely, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku č. 40/2.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
- Pozemková služebnost přístupu k technickým zařízením za účelem provozu, oprav, údržby, modernizace a rozšíření existujících technických zařízení pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
- Právo pronájmu existujících, dočasných a cílových parkovacích míst pro Bank BPH S.A.
- Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřízení a provozování vedení energetického zařízení a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. z o.o.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36, a také neomezeného vstupu z území Muzeum Varšavského Povstání (Muzeum Powstania Warszawskiego)
- Služebnost přenosu, umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu k ní pro Veolia Energia Warszawa S.A.
- Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřízení a provozování vedení energetického zařízení a užívání místnosti za účelem instalace energetického zařízení

distribuční elektrizační soustavy, a také a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. z o.o.

- Právo pronájmu kancelářských místností pro Black & Decker S. à r. l. Sp. z o.o.
- Pozemková služebnost vstupu a společného užívání nemovitosti, údržby a oprav, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.
- Pozemková služebnost – právo zřizování na zatížené nemovitosti (nad ní a pod ní) a užívání zařízení, sítě a infrastruktury, nezbytných k fungování nemovitosti na pozemku č. 47 pro Proximo II Sp. z o.o. Sp.k.
- Pozemková služebnost vstupu, vjezdu, parkování, a také údržby a oprav vnitřní cesty a parkoviště, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.
- Pozemková služebnost – právo zřízení zdi mezi stavbou Proximo I a Proximo II, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.
- Pozemková služebnost vstupu a užívání nemovitosti za účelem stavby budovy Proximo II, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Słoneczna Radom sp. z o.o.

Dne 26. 9. 2017 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Słoneczna Radom sp. z o.o. Sídlo společnosti je na adrese ul. Zajecza 2B, 00-351 Varšava.

Nákupní centrum Galeria Słoneczna

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ulice Bolesława Chrobrego 1, 26 – 600, město Radom. Pozemek číslo 25/16, KW číslo RA1R/00140304/8 a 25/14, RA1R/00144453/5, Mazovské vojvodství, okres Radom, obec Radom, katastr Obozisko.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Galeria Słoneczna je obchodní centrum ve městě Radom, Polské republice. Nemovitost se nachází ve výborné lokalitě v centru města, na křižovatce dvou hlavních ulic B.Chrobrego a A.Struga, a těží tak z velmi dobré viditelnosti. Galeria Słoneczna je dvoupatrové obchodní centrum se 164 obchodními jednotkami. Nemovitost má celkem 1180 parkovacích míst, která se nachází v podzemním patře obchodního centra a v samostatné čtyřpatrové parkovací budově. Budova má velmi dobrou dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i

pro osobní dopravu, zejména díky jedenácti autobusovým linkám a snadnému dojezdu automobilem ze všech spádových oblastí Mazovského regionu. Obchodní centrum je rovněž vzdáleno zhruba osm minut chůze od radomského hlavního náměstí. Nemovitost byla postavena v roce 2011 společností Porr, development budovy provedla lokální pobočka americké společnosti AIG/Lincoln (nyní White Star), která je v České republice známa zejména díky developmentu rozsáhlého administrativního komplexu The Park na pražském Chodově a Campus Square v Brně. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate sp. z o.o., ul. Zajecza 2B, 00-351, Varšava na základě smlouvy o správě.



Obchodní centrum Galeria Słoneczna, Radom, Polsko

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Služebnost přenosu – právo užívání nemovitosti a umístění plynárenského zařízení s právem vstupu za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly pro Mazowiecki Operator Systemu Dystrybucyjnego Sp. z o.o. w Warszawie, Oddział Zakład Gazowniczy Radom.
- Služebnost přenosu – právo užívání nemovitosti za účely provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní přípojky a právo přístupu k ní pro Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej S. A. „RADPEC“.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu za účelem zřizování a provozování vedení energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy pro Zakłady Energetyczne Okregu Radomsko-Kieleckiego Dystrybucja Sp. z o.o.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav teletechnické instalace pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00144454/2.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřizování a provozování vedení energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00156128/5.

- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a provozování vedení energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00123379/9.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly sprinklerů pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00156128/5.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly sprinklerů pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00123379/9.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav teletechnické instalace pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00117535/6.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav teletechnické instalace pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00156128/5.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav teletechnické instalace pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00123379/9.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav teletechnické instalace pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00156130/2.

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Helaba Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Industrial Park Dubnica I, s. r. o.

Dne 20. 3. 2018 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Industrial Park Dubnica I, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 50 038 907.

Industrial Park Dubnica

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Dubnica nad Váhom, Slovensko, PSČ 018 41. Název katastrálního území: Dubnica nad Váhom; Okres: Ilava, obec Dubnica nad Váhom; Region Trenčianský, List vlastnictví: 6670.



Industriální park Dubnica, Dubnica/Váhom, SR

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Industrial Park Dubnica se nachází v regionu západního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje 86 % industriálních ploch v zemi a patří tak k nejdůležitějším logistickým oblastem na Slovensku. Industrial Park Dubnica leží u výjezdu z dálnice D1, která je nejdůležitější dopravní tepnou na Slovensku, spojující dvě největší města v zemi, Bratislavu a Košice.

Největším nájemcem je německá společnost Continental, přední světový výrobce pneumatik a dodavatel technologických řešení pro automobilový průmysl. Společnost Continental představuje cca 3/4 pronajímatelné plochy celé nemovitosti. Dalšími důležitými nájemci budovy je švýcarská dopravní a logistická společnost Kuehne+Nagel, potravinový řetězec Lidl a holandská pivovarnická skupina Heineken.

Součástí nemovitosti je 29 parkovacích míst. Nemovitost byla postavena v roce 2016 společností Goldbeck, development budovy provedla SEE RE One s.r.o.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo: Staromestská 3, Bratislava 811-03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- HTMAS – elektroenergetické zařízení a rozvody VN
- Považská vodárenská společnost – vodovodní potrubí

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Raiffeisen Bank International AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Metronom BC s.r.o.

Dne 14. 6. 2018 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti METRONOM BC s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 289 39 794.



Administrativní budova Metronom Business Center, Praha, ČR

Budova Metronom

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Bucharova 2817/9-13, Nové Butovice, Praha, PSČ 158 00. Kód katastrálního území: 755 541 Stodůlky; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 2080.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Administrativní budova Metronom Business Center se nachází v pražské kancelářské čtvrti Nové Butovice, přímo u stanice metra v bezprostřední blízkosti autobusového nádraží a místního nákupního střediska. Pražský silniční okruh je od nemovitosti vzdálen 5 minut jízdy autem a mezinárodní letiště Václava Havla 15 minut jízdy autem.

Hlavním nájemcem budovy je německá společnost SAP zabývající se informačními systémy, mezi další nájemce patří společnosti BMW, Abbvie, DAZ Group a Rossmann.

Budova Metronom Business Center je moderní desetipatrová kancelářská budova postavená v roce 2015 slovenskou developerskou společností HB Reavis. S téměř 34 000 m² a 528 parkovacími místy je jednou z největších budov v kancelářské čtvrti Nové Butovice. Nemovitost získala environmentální ocenění BREEAM 'Excellent'.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate s.r.o., IČ: 251 49 521, Praha 4 Chodov, V parku 2343/24, PSČ 148 00, na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Hlavní město Praha – světelné signalizační zařízení vč. kabelových rozvodů

- Hlavní město Praha – kolektor
- Česká telekomunikační infrastruktura a.s. – podzemní komunikační vedení
- Dial Telecom – kabelové vedení
- T-Mobile – inženýrské sítě
- PRE distribuce – rozvaděč VN

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Berlin Hyp AG
- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Proximo Two sp. z o.o.

Dne 31. 5. 2018 nabyt nemovitostní fond 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo Two. Sídlo společnosti je na adrese Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.



Kancelářská budova Proximo II, Varšava, Polsko

Budova Proximo II

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ulice Przyokopowa 26, 00-838 Varšava, Polsko, Mazovské vojvodství, okres Varšava, obec Varšava. Kód katastrálního území 6-04-06. Pozemek je ve správě města Varšavy, KW číslo WA4M/00450423/5.



Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova Proximo II se nachází v bezprostřední blízkosti budovy Proximo I, v západní části centrálního obchodního distriktu Varšavy. V této lokalitě se nachází i nejvyšší varšavská budova - The Spire, a celá oblast je jedním z nejdynamičtějších kancelářských distriktů ve střední Evropě.

Jedná se o moderní desetipatrovou budovu s převládajícími kancelářskými prostory. Celková pronajímatelná plocha nemovitosti je přes 20 tisíc m². Nemovitost má celkem 207 parkovacích míst ve 2 podzemních podlažích a 12 parkovacích míst na povrchovém parkovišti.

Klíčovými nájemníky budovy Proximo II jsou globální poradenské společnosti Accenture, Ernst & Young a Six, které obsazují většinu pronajímatelných ploch. Dalšími důležitými nájemci jsou např. společnosti Storck a Avenga IT Professionals.

Nemovitost byla dokončena v lednu 2018 podle návrhu britské architektonické kanceláře Rolfe Judd. Budova je držitelem environmentální certifikace BREEAM Excellent.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Trading Polska sp. z o. o., Rondo Daszyńskiego 2B, 00-843 Varšava na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého perpetuálního uživatele pozemku č. 40.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku č. 40/2.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu, včetně vjezdu pro protipožární účely pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku č. 40/2.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
- Pozemková služebnost přístupu k technickým zařízením za účelem provozu, oprav, údržby, modernizace a rozšíření existujících technických zařízení pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36, a také neomezeného vstupu z území Muzem Varšavského Povstání (Muzemu Powstania Warszawskiego).
- Služebnost přenosu, umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu k ní pro Veolia Energia Warszawa S.A.
- Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřízení a provozování vedení energetického zařízení a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. z o.o.
- Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřízení a provozování vedení energetického zařízení a užívání místnosti za účelem instalace energetického zařízení

distribuční elektrizační soustavy, a také a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. z o.o.

- Právo pronájmu kancelářských místností pro Accenture Services Sp. z o.o.
- Pozemková služebnost vstupu a společného užívání nemovitosti, údržby a oprav, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.
- Pozemková služebnost – právo společného užívání vodovodních přípojek, kanalizace, provádění údržby a oprav vodovodní a kanalizační sítě, a také právo neomezeného vstupu, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.
- Pozemková služebnost vstupu, vjezdu, parkování, a také údržby a oprav vnitřní cesty a parkoviště, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.
- Pozemková služebnost – právo zřízení zdi mezi stavbou Proximo I a Proximo II, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.
- Právo pronájmu kancelářských místností a parkovacích míst pro EY GTH Poland Sp. z o.o.

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve propěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.

Dne 5. 12. 2018 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti New Karolina Shopping Center Development, s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, IČ: 281 83 011.

Nákupní centrum Forum Nová Karolina

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Jantarová 4, 702 00 Moravská Ostrava. Kód katastrálního území: 713 520 Moravská Ostrava; Okres: CZ0806 Ostrava - město, Obec: 1 Ostrava, List vlastnictví: 11312.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Forum Nová Karolina je ostravské nákupní a zábavní centrum s významným přesahem do celého Moravskoslezského kraje. Díky své poloze v centru města umožňuje pohodlný přístup jak pro pěší, tak i pro automobily. Pro chodce je pohodlný přístup zajištěn přes moderní lávku vedoucí z autobusového nádraží nad ulicí Místecká a železničním koridorem.

Nemovitost zastřešuje 276 maloobchodních jednotek a přes 58 tisíc m² pronajímatelných ploch. Nabízí širokou škálu obchodů, jako jsou Albert hypermarket, Marks & Spencer, Peek &

Cloppenburg, Reserved, Cinema City, H&M, Intersport a další. Pro návštěvníky nákupního centra je k dispozici 1500 parkovacích míst.

Forum Nová Karolina byla dokončena v březnu 2012 podle návrhu renomovaného nizozemského architekta Rema Koolhaase. Development budovy provedla nizozemská společnost Multi. Forum Nová Karolina je držitelem environmentální certifikace BREEAM Very Good.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.



Obchodní centrum Forum Nová Karolina, Ostrava, ČR

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Active Retail Asset Management s.r.o. IČ: 024 85 575, Praha 3, Laubova 1729/8, PSČ 130 00, na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Ve prospěch nemovitosti:

- Umístění podzemní stavby
- Umístění nadzemní stavby
- Vedení dešťové kanalizace
- Umístění stavby s právem vstupu
- Vedení vodovodních přípojek
- Umístění podzemní a nadzemní stavby severní vjezdové rampy
- Vedení přípojek dešťové kanalizace
- Vedení zřízení a provozování slaboproudých rozvodů
- Vedení přípojek splaškové kanalizace
- Umístění podzemní a nadzemní stavby jižní vjezdové rampy
- Vedení slaboproudých rozvodů

Zatěžující nemovitost:

- St. m. Ostrava – Využití stavebních konstrukcí budovy
- St. m. Ostrava – Využití komunikačního koridoru v budově
- Veolia Energie – Umístění a provozování rozvodného zařízení – předávací stanice a přípojky pro rozvod chladu
- Veolia Energie – Vedení a provozování rozvodného zařízení – rozvody chladu
- Veolia Energie – Umístění a provozování horkovodní přípojky a technologického zařízení předávací stanice
- Veolia Energie – Vedení a provozování horkovodní přípojky pro rozvod

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Helaba Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Industrial Park Dubnica II, s. r. o.

Dne 27. 11. 2019 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Industrial Park Dubnica II, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 50 175 149.



Industrial Park Dubnica II, Dubnica/Váhom, SR

Industrial Park Dubnica II

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Dubnica nad Váhom, Slovakia, PSČ 018 41. Název katastrálního území: Dubnica nad Váhom; Okres: Ilava, obec Dubnica nad Váhom; Region Trenčianský, List vlastníctví: 6631.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Industrial Park Dubnica II se nachází v regionu západního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje 86 % industriálních ploch v zemi, a patří tak k nejdůležitějším logistickým oblastem na Slovensku. Jedná se o druhou část komplexu, jehož první část je součástí nemovitostního portfolia fondu od března 2018. Industrial Park Dubnica II leží u výjezdu z dálnice D1, která je nejdůležitější dopravní tepnou na Slovensku, spojující dvě největší města v zemi, Bratislavu a Košice.

Budova se skládá ze skladových, technických a kancelářských prostor o celkové pronajímatelné ploše 16,6 tisíc m² a je plně obsazená. Mezi nájemce patří potravinový řetězec Lidl a subdodavatelská společnost pro automobilový průmysl LEONI, která je dodavatelem energetických řešení v automobilovém průmyslu.

Nemovitost postavila v roce 2018 společnost Goldbeck, development budovy provedla SEE RE Two, která je součástí společnosti Invest4SEE Investment Holding GmbH.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo: Staromestská 3, Bratislava 811-03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Považská vodárenská společnost – kanalizace
- SEE RE Three – inženýrské sítě
- Zřízení, užívání a provoz plynovodu STL

Zástavní práva:

- Žádná práva zatěžující budovu.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost

Sereď Logistics and Industry 1, s. r. o.

Dne 13. 5. 2020 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sereď Logistics and Industry 1, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 52 586 031.

Industrial Park Sereď DC31

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Sereď, Slovakia, PSČ 926 01. Název katastrálního území: Sereď; Okres: Galanta, obec Sereď; Region Trnavský, List vlastnictví: 6573.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Industrial Park Sereď DC31 se nachází v atraktivní lokalitě regionu jihozápadního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje přes 80 % industriálních ploch v zemi. Industriální Park Sereď DC31 má výbornou dopravní dostupnost z dálnice D1 a strategickou lokalitu uprostřed důležitého hospodářského prostoru mezi Bratislavou, Trnavou a Nitrou.

Hlavním nájemcem Industriálního Parku Sereď DC31 je německá společnost WEGU, vyrábějící plastové komponenty pro automobilový průmysl.

Nemovitost postavila v roce 2018 společnost Goldbeck, development budovy provedla PNK Group. Jejich součástí jsou zejména skladové, výrobní a kancelářské prostory. Nemovitost vlastní environmentální certifikaci BREEAM.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo: Staromestská 3, Bratislava 811-03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.



Industrial Park Sereď DC31, Sereď, SR

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Ve prospěch budovy:

- Užívání pozemní komunikace
- Strpění inženýrských sítí – kabelové rozvody / spínací stanice / přípojka vody / SHZ rozvody, EPS vedení

Zástavní práva:

- Žádná práva zatěžující budovu.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost

Sereď Logistics and Industry 2, s. r. o.

Dne 16. 5. 2020 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sereď Logistics and Industry 2, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 52 586 031.

Industrial Park Sereď DC32

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Sereď, Slovakia, PSČ 926 01. Název katastrálního území: Sereď; Okres: Galanta, obec Sereď; Region Trnavský, List vlastnictví: 6574.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Druhá fáze Industriálního Parku Sereď, budova DC32 se nachází v atraktivní lokalitě regionu jihozápadního Slovenska, který

společně s bratislavským regionem soustřeďuje přes 80 % industriálních ploch v zemi. Industriální Park Sereď DC32 má výbornou dopravní dostupnost z dálnice D1 a strategickou lokalitu uprostřed důležitého hospodářského prostoru mezi Bratislavou, Trnavou a Nitrou. Hlavním nájemcem Industriálního Parku Sereď DC32 je polská oděvní společnost LPP S.A., která pronajaté prostory využívá k podpoře internetového prodeje a jejíž součástí jsou módní značky Reserved, Cropp, House, Mohito a Sinsay.

Industriální Park Sereď DC32 postavila v roce 2018 společnost Goldbeck, development budovy provedla PNK Group. Jejich součástí jsou zejména skladové, výrobní a kancelářské prostory. Nemovitost vlastní environmentální certifikaci BREEAM.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost společností CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo: Staromestská 3, Bratislava 811-03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Ve prospěch budovy:

- Užívání pozemní komunikace
- Strpění inženýrských sítí – kabelové rozvody / spínací stanice / přípojka vody / SHZ rozvody, EPS vedení

Zástavní práva:

- Žádná práva zatěžující budovu.



Industrial Park Sereď DC32, Sereď, SR

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost

Tychy DC1 sp. z o.o.

Dne 27. 7. 2021 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti PDC Industrial Center 96 Sp. z o.o. Sídlo společnosti je na adrese Przykopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.



Industrial Tychy DC1, Tychy, Polsko

Tychy DC1

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Logistyczna 55, 431 50, Bieruń, Polsko, Slezské vojvodství, okres bieruńsko-lędziński. Název katastrálního území: Bieruń Stary; KW číslo KA1T/00078170/9, KA1T/00078552/1, KA1T/00006673/0, KA1T/00078548/0, KA1T/00078550/7, KA1T/00078560/0, KA1T/00078544/2, KA1T/00078542/8, KA1T/00078537/0, KA1T/00078535/6, KA1T/00078547/3, KA1T/00078551/4, KA1T/00078534/9, KA1T/00004550/8, KA1T/00078540/4, KA1T/00078546/6.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě polského hornoslezského regionu, která je druhou největší industriálně logistickou oblastí v celém Polsku. Tychy DC1 leží dva kilometry od silnice A44, která je napojena na páteřní dálnici A4 propojující polská města Krakov, Katowice a Vratislav s německou Chotěbuzí. Budova splňuje kritéria certifikace BREEAM Good.

Největšími nájemci logistického parku jsou nadnárodní společnosti Denso (vyrábějící např. klimatizační jednotky do automobilů) a HAVI (specializující se zejména na dodávky mezinárodním potravinovým řetězcům). Trojici největších nájemců uzavírá polská logistická a spediční společnost Regesta.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate sp. z o.o., ul. Zajecza 2B, 00-351, Varšava na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Považská vodárenská společnost – kanalizace
- Klaudia Malgorzata Dyjas – přípojka VN
- Polska spolka gazownictwa – plynárenské sítě

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve propěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo

provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Tychy DC2 sp. z o.o.

Dne 21. 12. 2021 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sorreli Sp. z o.o. Sídlo společnosti je na adrese Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.



Industrial Tychy DC2, Tychy, Polsko

Tychy DC2

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Logistyczna 71, 431 50, Bieruń, Polsko, Slezské vojvodství, okres bieruńsko-lędziński. Název katastrálního území: Bieruń Stary; KW číslo KA1T/00008639/4, KA1T/00078776/7, KA1T/00004520/9, KA1T/00004519/9, KA1T/00004686/0, KA1T/00008371/1, KA1T/00000713/1, KA1T/00008658/3, KA1T/00008034/3, KA1T/00072591/4, KA1T/00000788/7, KA1T/00078541/1, KA1T/00078553/8, KA1T/00080319/3, KA1T/00078169/9, KA1T/00001170/9, KA1T/00057377/7, KA1T/00079540/1, KA1T/00081170/3, KA1T/00081169/3, KA1T/00078534/9, KA1T/00078551/4, KA1T/00078547/3, KA1T/00078548/0, KA1T/00078550/7, KA1T/00078560/0, KA1T/00078544/2, KA1T/00078542/8,

KA1T/00078552/1, KA1T/00006673/0, KA1T/00078537/0, KA1T/00078535/6, KA1T/00078170/9.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě polského homolezského regionu, která je druhou největší industriální logistickou oblastí v celém Polsku. Panattoni Park Tychy DC2 leží dva kilometry od silnice A44, která je napojena na páteřní dálnici A4 propojující polská města Krakov, Katowice a Vratislav s německou Chotěbuzí. Budova aspiruje na environmentální certifikaci BREEAM Excellent.

Logistický park Panattoni Park Tychy DC2 je plně obsazen jediným nájemcem, mezinárodním obchodním řetězcem Action, který v Evropské unii provozuje téměř 1700 obchodů, a to zejména ve Francii, Belgii, Nizozemsku, Německu, Rakousku, České republice a Polsku.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate sp. z o.o., ul. Zajecza 2B, 00-351, Varšava na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Považská vodárenská společnost – kanalizace
- Tychy DC1 – přípojka VN
- Polska spolka gazownictwa – plynárenská síť

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve propěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o.

Dne 31. 1. 2022 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Bořislavka s. r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 289 39 794.

Budova Bořislavka Centrum

Identifikace nemovitosti

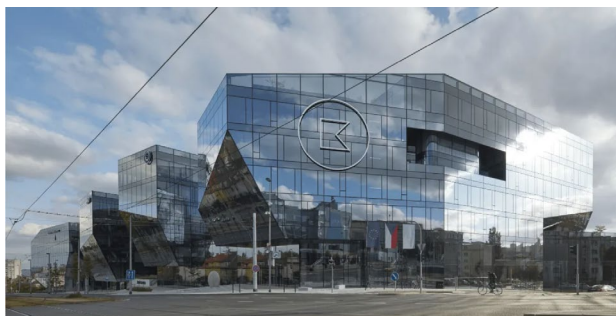
Nemovitost se nachází na adrese Evropská 2817/9-13, Dejvice, Praha, PSČ 158 00. Kód katastrálního území: 755 541 Stodůlky; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 2080.

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

Budova Bořislavka Centrum se nachází v pražské Evropské ulici, ve strategické lokalitě mezi centrem města a mezinárodním letištěm Václava Havla. V bezprostřední blízkosti se nachází stanice metra A – Bořislavka. Celý komplex byl postaven podle unikátního architektonického návrhu renomované české kanceláře AFA (Aulík Fišer Architekti) a s ohledem na nejvyšší mezinárodní standardy. Jedná se o velmi šetnou budovu k životnímu prostředí s inteligentními systémy řízení zajišťujícími kontrolu energetické náročnosti, výměny a rekuperace vzduchu včetně regulace vlhkosti. Bořislavka Centrum aspiruje na vysokou environmentální certifikaci LEED Gold a získala rovněž prestižní ocenění „Environmentální projekt roku“ v soutěži Best of Realty. Za svůj design ve tvaru čtyřech krystalů obdržela ocenění v mezinárodní soutěži European Property Awards..

Budova je téměř plně obsazena, přičemž mezi hlavní nájemce patří privátní investiční společnost KKCG, loterijní společnost Sazka, korporace MND a finanční společnost Škofin.

Bořislavka Centrum je nový multifunkční komplex skládající se ze čtyř propojených budov, který byl kompletně dokončen v druhém čtvrtletí roku 2021. Jeho součástí jsou kancelářské a maloobchodní prostory o celkové pronajímatelné ploše přes 40 tisíc m².



Multifunkční budova Bořislavka Centrum, Praha, ČR

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Ve prospěch nemovitosti:

- Vedení vodovodního a kanalizačního potrubí
- Vedení přípojky dešťové kanalizace
- Vedení splaškové kanalizace
- Vedení veřejné komunikační sítě

Zatěžující nemovitost:

- PREdistribuce – kabelové vedení / VN
- Nadace Karel Komárek Family Foundation – umístění sochy
- Veolia Energie Praha – vodovodní a kanalizační přípojky
- Quantcom – podzemní komunikační vedení
- Vodafone Czech Republic – podzemní komunikační vedení

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Další povinné náležitosti výroční zprávy

Údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje a zároveň provádí jeho administraci

Po celou dobu existence byl fond obhospodařován/administrován pouze společností REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČ: 275 67 117.

Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry ve vztahu k majetku podílového fondu

Po celou dobu existence fondu vykonávala činnost obchodníka s cennými papíry pro fond pouze Česká spořitelna, a.s.

Identifikaci majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

V tabulce je uveden majetek fondu držený v investičních nástrojích a majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 31. 12. 2022.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
REICO Investment ALFA, a.s.	majetková účast	384 491	222 265
REICO Investment BETA, s. r. o.	majetková účast	184 387	61 057
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	439 779	1 157 606
Trianon Building Prague s.r.o.	majetková účast	555 670	1 699 004
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	218 637	395 471
Forum BC I s r.o.	majetková účast	70 650	403 945
Topas REAL spol. s r.o.	majetková účast	343 705	464 577
CITY TOWER, a.s.	majetková účast	2 702 542	3 494 947
Park One Bratislava, s.r.o.	majetková účast	584 880	742 830
Proximo One sp. z o.o.	majetková účast	1 409 780	2 085 672
Słoneczna Radom sp. z o.o.	majetková účast	2 009 035	2 051 109
Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	majetková účast	328 373	851 802
METRONOM BC s.r.o.	majetková účast	687 994	1 151 787
PROXIMO Two sp. z o.o.	majetková účast	994 053	1 368 054
New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.	majetková účast	2 030 509	2 778 974
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	majetková účast	125 897	193 448
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	majetková účast	168 597	193 362
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	majetková účast	341 192	406 178
Tychy DC1 sp. z o.o.	majetková účast	602 587	777 460
Tychy DC2 sp. z o.o.	majetková účast	779 070	678 226
BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o.	majetková účast	1 847 221	2 022 669

ISIN	Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
XS2333787047	INTL INVST BANK 1.5 04/26/24	dluhový cenný papír	849 000	773 524
XS2349422472	VOLKSWAGEN FIN 1.707 06/03/24	dluhový cenný papír	500 000	464 500

Ostatní aktiva fondu jsou uvedena v účetní závěrce, která je součástí výroční zprávy.

Údaj o soudních nebo rozhodcích sporech, které se týkají majetku nebo nároku podílníků podílového fondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku podílového fondu v rozhodném období.

V roce 2022 nebyly vedeny žádné soudní ani rozhodčí spory, jejichž hodnota přesahuje 5 % hodnoty majetku fondu.

Údaje o porušení úvěrových nebo investičních limitů

Dne 24. února 2022 porušil fond limit minimální likvidity 10 %, kdy v důsledku nové akvizice, zvýšeného objemu zpětných odkupů podílových listů a převodu finančních kolaterálů klesla likvidita fondu na 9,8 %. Limit byl splněn 28. února 2022 díky přijetí dostatečného objemu finančních kolaterálů ze zajišťovacích měnových derivátů.

Dne 4. března 2022 porušil fond limit minimální likvidity 10 %, kdy v důsledku nové akvizice, zvýšeného objemu zpětných odkupů podílových listů a převodu finančních kolaterálů klesla likvidita fondu na 9,9 %. Limit byl splněn 15. března 2022 díky přijetí dostatečného objemu finančních kolaterálů ze zajišťovacích měnových derivátů.

Dne 24. března 2022 porušil fond limit minimální likvidity 10 %, kdy v důsledku nové akvizice, zvýšeného objemu zpětných odkupů podílových listů a převodu finančních kolaterálů klesla likvidita fondu na 9,98 %. Limit byl splněn 25. května 2022 díky převodu volné likvidity z nemovitostních společností na bankovní účty fondu.

Informace týkající se udržitelnosti

Fond REICO ČS NEMOVITOSTNÍ prosazuje environmentální vlastnosti ve smyslu článku 8 SFDR. Informace o environmentálních vlastnostech fondu jsou k dispozici v příloze č. 1.

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k pořízení multifunkční budovy Bořislavka Centrum, která se nachází na Evropské ulici v Praze 6. Skladba majetku je uvedena v rozvaze fondu a v dalších částech výroční zprávy.

Údaje o skladbě likvidního majetku

Název	Druh majetku	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
Pohledávky za bankami	pohledávky	2 126 770
International Investment Bank 1.5	dluhový cenný papír	782 212
Volkswagen Fin 1.707	dluhový cenný papír	469 434

Údaje o úplatě určené investiční společnosti za obhospodařování a administraci majetku podílového fondu a depozitáři za výkon funkce depozitáře

Za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu byl v roce 2022 vyplacen investiční společnosti poplatek ve výši 483 586 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v roce 2022 vyplacen depozitářský poplatek ve výši 44 570 tis. Kč. Ostatní náklady fondu jsou uvedeny v účetní závěrce, která je součástí výroční zprávy.

Informace o derivátech nabývaných do majetku fondu

Podílový fond využívá derivátové nástroje výhradně k zajištění proti měnovému riziku. Expozice z těchto derivátů musí být vždy plně kryta majetkem fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto derivátů. K 31. 12. 2022 měl fond u České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s., Československé obchodní banky, a.s. a PPF banky a.s. celkem otevřeno 17 swapů s celkovou hodnotou podkladových aktiv 421 mil. EUR a 9 forwardů s celkovou hodnotou podkladových aktiv 405 mil. EUR. Tyto deriváty byly k 31. 12. 2022 oceněny kladnou reálnou hodnotou 1 060 385 tis. Kč a žádnou zápornou hodnotou. Riziko protistrany tak ke konci účetního období činilo 1 060 385 tis. Kč. Metody řízení rizik jsou popsány v příloze účetní závěrky, která je součástí této výroční zprávy. Další údaje jsou uvedeny v části 4.16. Řízení rizik.

Investiční limity ve vztahu k derivátům

Protistrana	Limit	Vypočítaná hodnota
Česká spořitelna, a.s.	10 %	0,11 %
Komerční banka, a.s.	10 %	0,07 %
PPF banka a.s.	10 %	0,33 %
ČSOB, a.s.	10 %	0,05 %

Údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování investičního fondu

Údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování investičního fondu jsou uvedeny v části 4.16. Řízení rizik.

Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu investičního fondu v roce 2022

V prosinci 2022 došlo k implementaci požadavků čl. 8 SFDR. Ve stejném měsíci došlo také k úpravě znění statutu a doplnění jeho přílohy č. 3 podle předepsané šablony RTS SFDR.

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2022

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2022 byl 15 (z toho 3 vedoucí osoby).

Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 21 645 tis. Kč.

Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily: 8 860 tis. Kč, ostatní sociální náklady činily 1 168 tis. Kč.

Vzhledem k modelu investiční společnosti fungující na rozsáhlém outsourcingu služeb mohou být všichni pracovníci považováni za osoby, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil fondu.

Odměny pouze za zhodnocení kapitálu nebyly vypláceny. Odměny jsou vypláceny na základě vyhodnocení mnoha kritérií, z nichž zhodnocení kapitálu fondu mělo pro odměny vyplacené v roce 2022 váhu 10-30 % v závislosti na postavení zaměstnance v řídicí struktuře společnosti.

Údaje o všech depozitářích podílového fondu v rozhodném období

Depozitářem je po celou dobu existence podílového fondu Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171.

Údaje o osobě, která zajišťuje úschovu nebo jiné opatrování majetku podílového fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku podílového fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku zajišťuje pro investiční fond depozitář fondu Česká spořitelna, a.s. Custodianem, na kterého může depozitář delegovat úschovu investičních nástrojů patřících do majetku v podílovém fondu, může být banka nebo obchodník s cennými papíry, který dodržuje pravidla obezřetnosti, včetně minimálních kapitálových požadavků, a podléhá dohledu orgánu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá pravidelnému externímu auditu, který ověřuje, že jsou příslušné investiční nástroje v jeho moci.

Depozitář v současné době používá služeb Clearstream Banking S.A. Luxembourg a Erste Group Bank AG pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s. pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a.s., dále Systém krátkodobých dluhopisů ČNB pro držení a vypořádání transakcí se zaknihovanými cennými papíry se splatností do 1 roku vydanými např. ČR nebo ČNB a lokální custodians pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku, Chorvatsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit, zejména se vstupem na nové trhy.

Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT - Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů, požadované dle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, čl. 13

V účetním období nedošlo k žádným operacím se SFT a swapy veškerých výnosů.

Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 31. 12. 2022

Po rozhodném datu došlo k prodeji společnosti REICO Investment BETA s.r.o. z portfolia fondu. Společnost má v majetku budovu Office Box v Bratislavě. Tato budova typu B již svými parametry, zejména malou velikostí a technickým standardem, nezapadá do skladby portfolia nemovitostí v RČSN. Ostatní významné skutečnosti jsou uvedeny v příloze v účetní závěrce sekce 4.22.

Seznam členů Výboru odborníků

Otakar Langer

Vznik funkce 18. 2. 2022. Vystudoval ČVUT – stavební fakultu a přírodovědeckou fakultu UK, v oblasti nemovitostí se pohybuje již od roku 1995. V letech 2001–2004 vedl pobočku ING Real Estate Investment Management v Polsku, poté byl do roku 2007 ředitelem portfolia ve střední Evropě GE Real Estate Central & Eastern Europe, od roku 2009 je jednatelem společnosti Artiga REIM. Od roku 2007 je členem RICS.

Michal Naskos

Vznik funkce 18. 2. 2022; vystudoval pedagogickou fakultu Univerzity Karlovy. Má více než 20-ti leté zkušenosti v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 2001 působí ve společnosti Cushman & Wakefield. Od roku 2011 je členem Královské komory odhadců/značků (RICS) a od roku 2014 je členem VRS (Value Registration Scheme).

Jaromír Smetana

Vznik funkce 22. 3. 2022. Vystudoval FEL ČVUT, absolvoval postgraduální studium anglického jazyka na Karlově univerzitě a Institut oceňování majetku při VŠE. V oblasti komerčních nemovitostí se pohybuje již 29 let. V letech 2007–2016 byl členem Královské komory značků (RICS). Od roku 1994 do 2015 působil v řadě výkonných a řídicích funkcí v mezinárodní poradenské společnosti DTZ, kterou opustil po globální fúzi se společností Cushman & Wakefield v roce 2015. Od té doby zůstává v oboru jako společník a jednatel společnosti RealAd s.r.o.

Údaje o portfolio manažerech podílového fondu a členech představenstva investiční společnosti v rozhodném období

Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Předseda představenstva

Portfolio manažer pro nemovitostní složku portfolia od 1. 5. 2016

Absolvoval Humboldt-Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu. Zastával různé poradenské pozice v oblasti finančního auditu, oceňování nemovitostí, investičního poradenství, řízení transakcí a správy aktiv. Od roku 2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky společnosti CBRE. Je držitelem titulu CFA, členem Czech CFA Society a Královského institutu diplomovaných značků (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. je od května 2016 a od roku 2020 je předsedou představenstva.

Ing. Miloš Novák, CSc.

Místopředseda představenstva

Portfolio manažer pro likvidní složku portfolia od 1. 1. 2020

Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze a Graduate School of Banking at Colorado, University of Colorado. Kariéru zahájil jako analytik v Ekonomickém institutu Akademie věd a následně působil jako odborný asistent na fakultě Finance a účetnictví na VŠE. Ve Finanční skupině České spořitelny pracuje od roku 1994.

Vedl útvary Finanční plánování a strategie, Nákladový kontroloing, Operativní kontroloing a od roku 2014 pak Majetkové účasti a vztahy k investorům, kde byl zodpovědný za řízení dceřiných společností FSČS a ostatních kapitálových investic, management realitních fondů a vztahy k investorům. V lednu 2020 se stal novým členem představenstva REICO investiční společnosti, a.s. a v září 2020 se stal místopředsedou představenstva.

JUDr. Darina Vaněčková

Členka představenstva

se zodpovědností za risk management a Compliance od 22. 9. 2020

Absolvovala právnickou fakultu Univerzity Karlovy. Své působení v oblasti financí zahájila v České národní bance. Následně působila v interním auditu Komerční banky a v oblasti Compliance a risk managementu v Credit Suisse Asset Management či v ING Investment Management. V roce 2015 nastoupila do REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. na pozici Vedoucí Legal & Compliance a v září 2020 se stala členkou představenstva REICO.

V Praze, dne 28. dubna 2023



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Předseda představenstva



Ing. Miloš Novák, CSc.
Místopředseda představenstva



JUDr. Darina Vaněčková
Člen představenstva

Příloha č.1

Šablona pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852

Název produktu: REICO ČS Nemovitostní (RCSN)

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt cíl udržitelných investic?



Ano



Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem** ve výši: ____%



do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné



do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné



Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem** ve výši: ____%



Ne



Prosazoval **environmentální/sociální (E/S) vlastnosti**, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši ____%, a to



investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné



investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné



investice se sociálním cílem



Prosazoval E/S vlastnosti, ale **neprováděl žádné udržitelné investice**

Udržitelnou investicí se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Taxonomie EU je klasifikační systém stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení nestanoví seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.



Do jaké míry byly naplněny environmentální a/nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?

Fond prosazuje postupné snižování energetické náročnosti nemovitostí ve svém portfoliu a dosažení úrovně úsporných budov PENB C a lepší. Za tímto účelem fond aktivně využívá potenciálu pro snížení spotřeby energie, zejména z pohledu konstrukce budovy a úspor v rámci jejího provozu a využití obnovitelných zdrojů energie.

Fond dále v souladu s politikou náležité péče REICO IS zvažuje nepříznivé dopady na ostatní faktory udržitelnosti a snaží se jim předcházet nebo je zmírňovat.

Referenční hodnota za účelem dosažení environmentálních vlastností prosazovaných finančním produktem určena nebyla.

Ukazatele udržitelnosti měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

● **Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?**

KPI		2022
Energetické náročnosti budov (třída dle PENB), podíl na tržní hodnotě portfolia (průměr měsíčních hodnot)	A	17 %
	B	42,3 %
	C	27,2 %
	D	3,8 %
	E	0,0 %
	F	9,7 %
	G	0,0 %
Podíl investic v energeticky neefektivních nemovitostech	Podíl tržní hodnoty nemovitostí s PENB D a horší (průměr měsíčních hodnot)	13,5 %
Podíl spotřeby obnovitelné a neobnovitelné energie	(průměr měsíčních hodnot)	59,4 %
Podíl výroby obnovitelné a neobnovitelné energie	(průměr měsíčních hodnot)	0,43 %



Hlavní nepříznivé dopady jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých otázek, dodržování lidských práv a boje proti korupci a úplatkářství.

● **Jak tento finanční produkt zohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?**

Tento finanční produkt zohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti. Mezi hlavní negativní dopady fondu patří energetická náročnost nemovitostí a spotřeba energie v rámci správy nemovitostí. Za účelem zohledňování hlavních nepříznivých dopadů fondu jsou sledované ukazatele týkající se investic do nemovitostí:

- Podíl investic do aktiv v podobě nemovitostí, které se podílejí na těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv – 0 %
- Podíl investic do energeticky neefektivních aktiv v podobě nemovitostí (s PENB D a horší) – 13,5 %

Taxonomie EU stanoví zásadu „významně nepoškozovat“, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii EU.
„Zásada „významně nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.
Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozovat žádné environmentální nebo sociální cíle.

Prohlášení o politikách náležitě péče, které obsahuje přehled všech sledovaných ukazatelů PAI a vysvětlení, jak jsou hlavní nepříznivé dopady zvažované, bude dostupné na webu k 30.6.2023

https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/cz/csas/www_reico_cz/dokumenty/21222_politika_nalezite_pece.pdf



Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je:

1.1.2022-31.12.2022

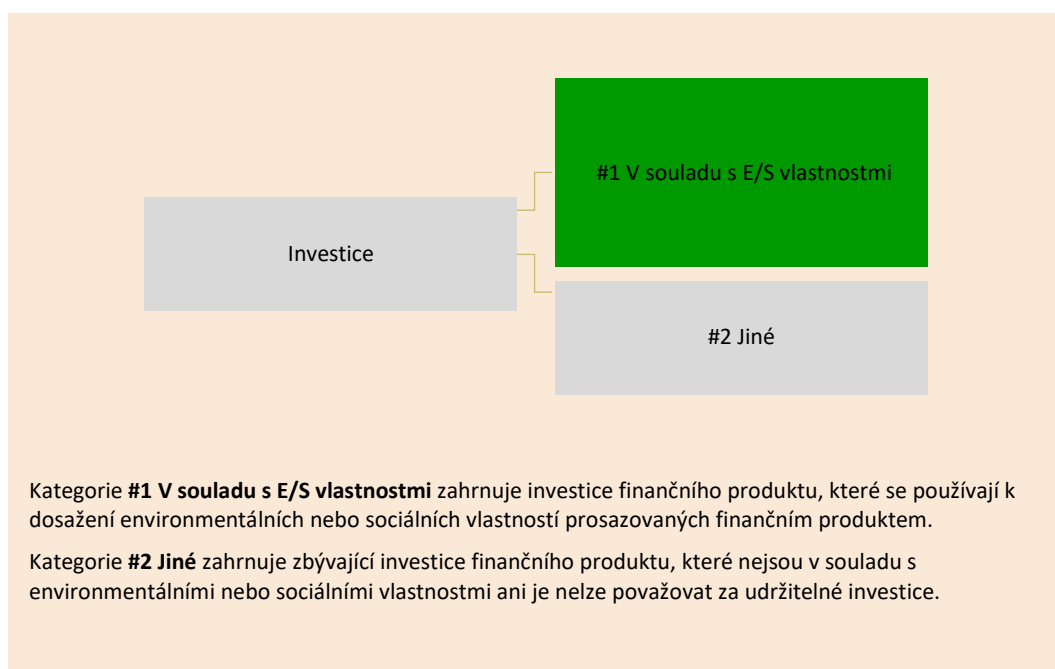
Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
FORUM NOVÁ KAROLINA	CZ-NACE: L68	13,7 %	CZ
BOŘISLAVKA	CZ-NACE: L68	12,7 %	CZ
CITY TOWER	CZ-NACE: L68	10,8 %	CZ
SLONECZNA	CZ-NACE: L68	9,6 %	PL
PROXIMO ONE	CZ-NACE: L68	8,4 %	PL
METRONOM	CZ-NACE: L68	6,3 %	CZ
PROXIMO TWO	CZ-NACE: L68	5,6 %	PL
TRIANON	CZ-NACE: L68	4,9 %	CZ
MELANTRICH	CZ-NACE: L68	3,8 %	CZ
INDUSTRIAL PARK DUBNICA	CZ-NACE: L68	3,3 %	SK
TYCHY 2	CZ-NACE: L68	3,3 %	PL
FORUM BC	CZ-NACE: L68	3,3 %	SK
TYCHY 1	CZ-NACE: L68	3,1 %	PL
PARK ONE	CZ-NACE: L68	2,7 %	SK
QUBIX	CZ-NACE: L68	2,5 %	CZ



Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

● *Jaká byla alokace aktiv?*

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.



● ***V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?***

Fond RCSN investuje dle své politiky pouze do nemovitostí, které nadále pronajímá a případně prodává. Jedná se o odvětví

- 100 % nemovitostní složky je alokováno do CZ-NACE: L68
- Finanční produkt neinvestuje do nemovitostí, které se podílejí na těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv



Jaké investice byly zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?

Minimálně 10 % svých prostředků fond drží v rychle likvidních finančních aktivech pro zajištění výplaty odkupujících podílů. Přes 64 % likvidních aktiv je v podobě pohledávek za bankami (hotovosti) a 36 % je tvořeno podílovými listy a dluhopisy emitovanými mezinárodními obchodními společnostmi a státy.

Investice do podílových listů a dluhopisů jiných společností tvoří významně menší část aktiv RČSN. Vzhledem k jejich proměnlivosti a relativně malému dopadu RČSN nad rámec povinných indikátorů prověřuje, zda tyto společnosti mají zaveden systém náležité péče pro identifikaci a řešení významných negativních dopadů odpovídající principům OSN a OECD, a zda mají nastavené cíle snižování emisí skleníkových plynů.



Jaká opatření byla přijata k naplnění environmentálních a/nebo sociálních vlastností během referenčního období?

- Byla implementována Politika náležité péče REICO IS CS (dostupná na webu: https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/cz/csas/www_reico_cz/dokumenty/221222_politika_nalezite_pece.pdf), na jejímž základě jsou identifikovány a vyhodnocovány hlavní nepříznivé dopady na udržitelnost pro fond RCSN.

- Zajištění nákupu el.energie z obnovitelných zdrojů napříč portfoliem tam, kde je to technicky možné
- Investice CAPEX do zvyšování energetické efektivity (např. Instalace LED osvětlení, přípravné práce na obnovu systémů MaR ve vybraných budovách)



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

**Zpráva nezávislého auditora pro podílníky fondu REICO
ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO
investiční společnosti České spořitelny, a.s.**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2022 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

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 statutární orgán společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. (dále také „Společnost“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem 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

auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti 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 statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení její 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.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti 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 v účetní závěrce, 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.

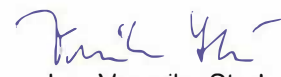
Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. k 31. prosinci 2022, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 28. dubna 2023


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71


Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

Účetní závěrka k 31. 12. 2022

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky

Ministerstvo financí
České republiky

vyhláška č. 501/2002 Sb.
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma
REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO
investiční společnosti České spořitelny, a.s.
sídlo: Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4

ROZVAHA k 31.12.2022

Označ.	TEXT	řád.	Běžné	Minulé
			období	období
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	01	2 126 770	3 364 177
	v tom: a/ splatné na požádání	02	386 429	582 819
	b/ ostatní pohledávky	03	1 740 341	2 650 858
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	07	2 357 477	3 176 560
	v tom: b/ ostatní pohledávky	09	2 357 477	3 176 560
5	Dluhové cenné papíry	10	1 251 646	1 942 809
	v tom: a/ vydané vládními institucemi	11	782 212	1 466 475
	v tom: b/ vydané ostatními osobami	12	469 434	476 334
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	13	0	504 750
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	23 200 509	20 792 034
11	Ostatní aktiva	15	1 062 081	157 185
13	Náklady a příjmy příštích období	21	1 001	1 663
	AKTIVA CELKEM	22	29 999 484	29 939 178
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	983 337	122 236
	v tom: b/ ostatní závazky	26	983 337	122 236
4	Ostatní pasiva	29	688 697	1 031 562
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	45 306	48 807
	Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	47	28 282 144	28 736 573
	PASIVA CELKEM	48	29 999 484	29 939 178
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	50		
4	Pohledávky z pevných termínových operací	52	22 519 199	10 703 913
	b/ s měnovými nástroji	54	22 519 199	10 703 913
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	60	1 251 646	1 942 809
	v tom : cenné papíry	61	1 251 646	1 942 809
8	Hodnoty předané k obhospodařování		29 999 484	29 939 178
9	Přijaté přísliby a záruky	62	200 000	0
10	Přijaté zástavy a zajištění	63	852 390	830 362
12	Závazky z pevných termínových operací	64	21 458 814	10 570 183
	b/ s měnovými nástroji	66	21 458 814	10 570 183

Ministerstvo financí
České republiky

vyhláška č. 501/2002 Sb.
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma
REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO
investiční společnosti České spořitelny, a.s.
sídlo: Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za rok končící 31.12.2022

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	301 684	213 488
	z toho: a/ úroky z dluhových cenných papírů	02	22 470	15 348
2	Náklady na úroky a podobné náklady	06	18 781	345
3	Výnosy z akcií a podílů	09	0	147 631
	v tom: b/ výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem		0	147 631
5	Náklady na poplatky a provize	10	532 866	520 934
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	1 181 692	51 121
7	Ostatní provozní výnosy	19	258	37
8	Ostatní provozní náklady	20	0	389
9	Správní náklady	21	708	611
	v tom: b/ ostatní správní náklady	22	708	611
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26	931 279	-110 002
23	Daň z příjmů	30	1 837	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	31	929 442	-110 002

Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2022

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Založení a charakteristika fondu

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (dále jen „Fond“) je účetní jednotka bez právní subjektivity, zřízená REICO investiční společností České spořitelny, a.s. (dále „Investiční společnost“) v souladu se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, který byl během roku 2013 nahrazen zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“).

Na základě žádosti REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. Česká národní banka schválila dne 7. 2. 2007 s účinností od 9. 2. 2007 vytvoření fondu s názvem REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. Fond zahájil činnost dne 27. 2. 2007.

Depozitářem Fondu je na základě uzavřené smlouvy Česká spořitelna, a.s. (dále jen „ČS, a.s.“).

Fond je spravován Investiční společností. Investiční společnost je dle Zákona zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařování majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním.

Fond je dle Zákona speciálním fondem investujícím do nemovitostí.

Sídlo investiční společnosti

Praha 4 - Krč, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00

Rozhodující předmět činnosti

Investiční společnost shromažďuje vydáváním podílových listů peněžní prostředky za účelem jejich kolektivního investování na tuzemských a zahraničních finančních trzích. Počet vydávaných podílových listů ani doba, na kterou je podílový fond vytvořen, nejsou omezeny.

Od 26. 5. 2020 jsou nabízeny 3 třídy podílových listů Fondu:

Označení třídy	Popis třídy	Kód třídy	ISIN
CZK C	CZK, retailový typ investorů, reinvestiční	CZKC	CZ0008472545
CZK DPM C	CZK, institucionální typ investorů, reinvestiční	CZKDPMC	CZ0008475373
CZK CS C	CZK, institucionální typ investora – akcionář obhospodařovatele	CZKCSC	CZ0008476132

O zahájení či ukončení vydávání podílových listů dané konkrétní třídy podílových listů rozhoduje představenstvo společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Majitelem podílových listů třídy CZK C se může stát kterýkoli investor splňující obecné podmínky pro investování do podílových fondů, pokud distributor nerozhodne jinak. Majitelem podílových listů třídy CZK DPM C se mohou stát pouze investoři, kteří mají s Českou spořitelnou, a.s., uzavřenu smlouvu o obhospodařování majetku zákazníka, je-li jeho součástí investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání („Smlouva o obhospodařování investičních nástrojů“) a jen v rámci této smlouvy, dále pak investiční společnost Erste Asset Management GmbH, a také investiční fondy obhospodařované touto investiční společností nebo obhospodařované jinými investičními společnostmi z finanční skupiny Erste Group Bank AG.

Majitelem podílových listů třídy CZK CS C se může stát pouze akcionář obhospodařovatele fondu, který splňuje podmínky definice profesionálního zákazníka podle § 2a a § 2b zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Výše minimální investice podílníka investujícího do podílových listů třídy CZK CS C odpovídá částce 100 000 000 Kč. Celková výše investice v důsledku jednání majitele podílových listů třídy CZK CS C nesmí poklesnout pod minimální výši investice stanovenou v předchozí větě; možnost majitele podílových listů třídy CZK CS C přestat být podílníkem Podílového fondu tím není dotčena.

Zaměření Fondu

Cílem investiční politiky Fondu je konzervativní zhodnocení vložených prostředků podílníků, přičemž těžištěm zhodnocení Fondu jsou příjmy z provozu nemovitostí. Podíly Fondu v nemovitostních společnostech, které vlastní nemovitosti, jsou nabývány a drženy právě za účelem dosažení tohoto cíle. Kromě výnosů Fondu z úroků z půjček poskytnutých nemovitostním společností na financování nemovitostí byly v roce 2022 významným zdrojem i výnosy z finančních operací. Zisky z portfolia Fondu budou reinvestovány v souladu s investičními cíli tak, aby nebyl snižován jak výnosový potenciál, tak míra bezpečnosti Fondu.

Fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle Zákona. Fond může investovat do rezidenčních projektů, administrativních budov a center, hotelových komplexů, multifunkčních center apod. V souvislosti s povahou nemovitostních aktiv je třeba konstatovat, že i při jejich odborném obhospodařování nejsou rychle likvidní. Nabývání podílů v nemovitostních společnostech je financováno zpravidla z vlastních zdrojů Fondu.

Fond může v rámci povolených limitů financovat nákup podílů v nemovitostních společnostech či nákup a výstavbu nemovitostí i úvěrem, ale pouze za předpokladu, že takové financování zvýší ekonomický efekt celé transakce.

Fond v souladu se Zákonem investuje do doplňkového likvidního majetku (vklady, termínované vklady), pokladničních poukázek, dluhopisů a obdobných cenných papírů. Pro efektivní obhospodařování majetku může Fond používat finanční deriváty.

Podle klasifikace závazné pro členy Asociace pro kapitálový trh České republiky (dále „AKAT ČR“) ke dni schválení statutu je možno pro Fond použít označení speciální fond nemovitostí.

Limity Fondu jsou dodržovány na základě Zákona, případně jsou v souladu se Zákonem upraveny ve statutu Fondu.

Pravidla nabývání nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech

Nemovitostní společnost představuje akciová společnost, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelná právnická osoba podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání nemovitostí včetně jejich příslušenství, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku. Za nemovitostní společnosti se přiměřeně považují i developerské společnosti.

Nemovitosti nabývané do majetku podílového fondu nebo do majetku nemovitostních společností, na kterých má podílový fond účast, jsou využívány komerčním způsobem, a to primárně v souladu s účelem, kterému nemovitost slouží. Cílem nabývání nemovitostí do majetku je především dlouhodobá držba za účelem získání pravidelného výnosu a následná přiměřená reinvestice těchto výnosů. Podílový fond může rovněž nakupovat nemovitosti za účelem jejich dalšího prodeje a realizovat developerské nemovitostní projekty.

Fond může nabývat nemovitosti na území České republiky a dále na územích členských států OECD a na území států, kde je zastoupena skupina Erste Bank AG (dále jen „jiné státy“). Celkový limit pro investice do nemovitostí na území jiných států je 90 % hodnoty majetku v podílovém fondu.

Fond nabývá a prodává nemovitosti a podíly v nemovitostních společnostech vždy na základě posudku dvou nezávislých znalců v oboru oceňování nemovitostí, přičemž předmětem posouzení musí být i zatěžující práva třetích osob. Do jmění fondu lze nabýt nemovitost zatíženou zástavním právem pouze tehdy, případně-li do jmění fondu i dluh, který je tímto zástavním právem zajištěn. Nemovitost zatíženou jiným absolutním majetkovým právem lze nabýt jen, nesnižuje-li to podstatně její využitelnost.

V případě rozdílných posudků nezávislých znalců nesmí podílový fond pořídit do svého majetku nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 % průměrné ceny znaleckých posudků, nebo prodat nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % průměrné ceny znaleckých posudků, ledaže doloží depozitáři ekonomické zdůvodnění takového pořízení nebo takového prodeje a depozitář s tímto vysloví souhlas.

Nemovitost v majetku podílového fondu je možno zatížit právy třetích osob, pokud ekonomický přínos zřízení těchto práv prokáže výhodnost takového kroku (zpravidla půjde o úplatnost těchto břemen, jako jsou nájem, úplaty za užívání věcných břemen apod.).

Fond může nabývat a držet účast pouze v nemovitostní společnosti, která umožňuje 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 dodržuje podmínky Zákona a která investuje výhradně do nemovitostí nebo kromě investic do nemovitostí investuje do majetku stanoveného Zákonem, případně nařízením vlády č. 243/2013 Sb. pro účely zajištění likvidity podílového fondu.

Fond může nabýt a držet účast v nemovitostní společnosti, pokud tato účast představuje většinu hlasů nebo kapitálu potřebných ke změně společenské smlouvy této nemovitostní společnosti. Nemovitosti, které nemovitostní společnost pořizuje do svého majetku nebo prodává ze

svého majetku, jsou oceňovány způsobem stanoveným Zákonem pro stanovení hodnoty majetku speciálního fondu nemovitostí a pořizovány a prodávány za cenu stanovenou podle Zákona.

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.

Pravidla pro zadlužování Fondu

Fond může přijmout úvěr nebo půjčku se splatností do 1 roku za standardních podmínek, a to do výše 20 % hodnoty majetku Fondu. Fond může přijmout hypotéční úvěr pouze za účelem pořízení nemovitosti do majetku Fondu nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Hypotéční úvěry přijaté Fondem nebo nemovitostní společností, na které má tento Fond účast, nesmějí přesáhnout 70 % hodnoty této nemovitosti. Splátnost takového úvěru může být delší než 1 rok. Součet všech úvěrů a půjček přijatých Fondem nesmí přesáhnout 100 % hodnoty majetku Fondu.

Pravidla poskytování úvěrů z majetku Fondu

Podílový fond může ze svého majetku poskytnout úvěr nebo zápůjčku pouze nemovitostní společnosti, ve které má účast. Úvěr nebo zápůjčka musí být zajištěna a ve smlouvě o úvěru nebo zápůjčce musí být uvedeno, že v případě pozbytí účasti v nemovitostní společnosti je úvěr nebo zápůjčka splatná do 6 měsíců ode dne pozbytí účasti. Součet všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku podílového fondu jedné nemovitostní společnosti nesmí překročit 50 % hodnoty všech nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti. Součet všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku podílového fondu nemovitostním společností nesmí překročit 55 % hodnoty majetku podílového fondu.

Pravidla nabývání derivátů do majetku Fondu

Speciální fond může uzavírat obchody, jejichž předmětem je derivát, pouze za účelem efektivního obhospodařování majetku. Tím se rozumí realizace operací za účelem snížení rizika, za účelem snížení nákladů nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro podílový fond za předpokladu, že podstupované riziko je v souladu s rizikovým profilem Fondu. Expozice z těchto operací musí být vždy plně kryta majetkem Fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto operací.

Speciální fond může investovat i do finančních derivátů nepřijatých k obchodování na regulovaném či obdobném trhu za předpokladu, že:

- podkladovým aktivem jsou pouze aktiva přípustná dle Zákona a statutu,
- tento derivát je sjednán s příslušnou protistranou, která podléhá dohledu České národní banky, orgánu dohledu jiného členského státu nebo jiného státu,
- OTC finanční derivát musí být denně oceňován spolehlivým a ověřitelným způsobem a Fond má možnost OTC finanční derivát kdykoli zpeněžit nebo uzavřít za jeho tržní hodnotu.

Změna statutu Fondu v průběhu roku 2022

4. 1. 2022

- Změna maximální výše limitu dle § 70(4) Nařízení vlády č. 243/2013 Sb. Změnou regulace došlo ke snížení limitu na minimální poměr likvidní a nemovitostní složky fondu. Nově je Fond povinen držet v likvidních aktivech pouze 10 % majetku fondu.

1. 3. 2022

- Změna názvu fondu a doplnění příloh o údaje týkající se výkonnosti a nákladovosti za rok 2021

4. 4. 2022

- Změna v obsazení výboru odborníků

1. 1. 2023

- Doplnění statutu o požadavky související s problematikou udržitelnosti v souladu s SFDR
- Doplnění statutu o scénáře výkonnosti fondu

2. 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 dle vyhlášky č. 442/2017 Sb. nastala k 1. 1. 2021.

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 nímž věcně i časově souvisejí.

Účetní závěrka obsahuje rozvahu včetně podrozvahových položek, výkaz zisku a ztráty a přílohu v účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 2022.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Investiční 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 Investiční společnosti je přesvědčeno, že použité odhady a předpoklady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot v následujících účetních obdobích. Bližší informace viz bod 3. této přílohy.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Údaje ve výkazech a v příloze jsou uvedeny v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

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.

Investiční 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.

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

3. Významné účetní metody

Okamžik uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu je den, ve kterém dojde ke vzniku pohledávky nebo závazku, jejich změně nebo zániku a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly.

Fond účtuje o prodeji a nákupu cenných papírů v okamžiku uzavření smlouvy (tzv. „trade date“) v případě, že doba mezi uzavřením smlouvy a vypořádáním není delší než doba obvyklá. V opačném případě účtuje o takové smlouvě jako o derivátu, a to do doby plnění závazku.

Za okamžik uskutečnění účetního případu se v případě smluv o derivátech považuje:

- a) okamžik, kdy byla uzavřena příslušná smlouva,
- b) okamžik, kdy došlo ke změně reálné hodnoty derivátu,
- c) okamžik, kdy došlo k plnění na základě příslušné smlouvy.

Finanční aktiva a závazky

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 určené 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 určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je dosažení 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 následné 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, podílů v nekótovaných společnostech a derivátů. 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. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu denního výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 podílový list. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL) kromě podílů v nekótovaných společnostech, které jsou na základě rozhodnutí účetní jednotky neodvolatelně zařazeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI).

Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

Viz blíže bod 4.16 (Řízení rizik - Reálná hodnota).

Cenné papíry

Finanční nástroje v kategorii FVPL jsou prvotně uznány v reálné hodnotě. Reálná hodnota při prvotním uznání je nejlépe doložena transakční cenou. Zisk nebo ztráta při prvotním uznání je uznána pouze tehdy, pokud existuje rozdíl mezi reálnou hodnotou a transakční cenou.

Majetkové cenné papíry

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Akcíe, podílové listy a ostatní podíly“ zahrnují majetkové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL). Změna reálné hodnoty je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Dluhové cenné papíry

Dluhové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Dluhové cenné papíry“ zahrnují dluhové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL). Změna reálné hodnoty je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Zisky/ztráty, které se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, jsou vykázané v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem

Pro účely sledování a stanovování hodnoty nemovitostí v majetku nemovitostních společností vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny nemovitosti nebo posledního posudku znalce. Metody pro stanovování předmětných hodnot, které použije Výbor odborníků, musí vycházet z příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech a nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování.

Nemovitosti držené za účelem jejího provozování jsou oceňovány výnosovou metodou. Reálná hodnota nemovitosti zjištěná výnosovou metodou představuje čistou současnou hodnotu udržitelného výnosu z nájemného po odečtení nákladů na správu nemovitosti a uvažovaného rizika ztráty z nájemného. Diskontní faktor je tržní požadovaná míra výnosnosti.

Nemovitosti držené za účelem jejich dalšího prodeje jsou oceňovány porovnávací metodou.

Oceňování účastí v nemovitostních společnostech

Reálná hodnota účastí v nemovitostních společnostech je stanovena minimálně dvakrát ročně Výborem odborníků či je její stanovení zajištěno Výborem odborníků jinak.

Při stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech se při prvním ocenění vychází z pořizovací ceny nemovitostí. Následné ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech se provádí na základě ocenění nemovitostí posudkem znalce. Do prvního stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech je reálnou hodnotou pořizovací cena účastí.

Při ocenění účastí se postupuje tzv. metodou čisté reálné hodnoty aktiv (NAV), tj. k reálné hodnotě nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti se přičítají a odečítají reálné hodnoty ostatních aktiv a pasiv těchto společností, které jsou zaúčtovány k datu ocenění.

Použití odhadů

Odhady a předpoklady, které jsou použity při oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem a dále při oceňování účastí Fondu v těchto nemovitostních společnostech, jsou založeny na informacích dostupných k datu ocenění. Mezi odhadované

parametry vstupující do ocenění patří odhady budoucích peněžních toků plynoucích z nemovitostí, tj. zejména odhad udržitelného výnosu z nájemného a souvisejících nákladů, odhad rizika ztráty z nájemného či odhad tržní požadované míry výnosnosti, tj. diskontního faktoru vstupujícího do výnosové metody oceňování.

V důsledku zvýšené volatility může být Fond vystaven vyššímu riziku, zejména ve vztahu k nejistotě spojené s možným snížením hodnoty aktiv a budoucímu vývoji na trhu. Účetní závěrka je sestavena na základě současných nejlepších odhadů s využitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky.

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která představuje reálnou hodnotu.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu, a to v oceňovacích rozdílech v rámci položky „Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně.

Vázané účty

Část kupní ceny nemovitostních společností je obvykle deponována na vázaném účtu do doby splnění odkládacích podmínek. V případě, že vázaný účet je veden na jméno podílového fondu, účtuje se o zůstatku na něm jako o penězích na účtech fondu a vykazuje se v rámci položky „Pohledávky za bankami a družstevními záložnami“, přičemž v příloze účetní závěrky je zůstatek na něm vykázán odděleně. V případě, že vázaný účet je veden na jméno třetí osoby, případně se nachází u třetích stran (banka jiná než banka, u níž má Fond vedeny účty, notářská úschova), účtuje se o zůstatku na něm jako o pohledávce a je vykázán v rámci položky „Ostatní aktiva“. V příloze účetní závěrky je pak vykázán odděleně.

Zároveň Fond účtuje o závazku uhradit celou kupní cenu nemovitostní společnosti, tj. o závazku ve výši zůstatku na vázaném účtu, a to až do okamžiku, kdy je buď dohodou s kupujícím původní kupní cena nemovitostní společnosti snížena, nebo kdy dojde ke splnění odkládacích podmínek a peníze jsou z vázaného účtu vyplaceny, tj. je uhrazena původní kupní cena nemovitostní společnosti.

Příplatky do základního kapitálu nemovitostních společností

Příplatek do základního kapitálu nemovitostní společnosti zvyšuje čistou reálnou hodnotu aktiv nemovitostní společnosti. O tomto zvýšení se účtuje přímo, pokud je příplatek proveden do 6 měsíců od data pořízení nebo posledního přecenění nemovitostní společnosti. V případě, že tato podmínka není splněna, provede Fond takové přecenění účastí v nemovitostní společnosti, které schválí Výbor odborníků. Toto přecenění vezme v úvahu provedený příplatek do základního kapitálu.

Náklady související s pořízením nemovitostních společností

Náklady přímo související s pořízením nemovitostních společností zahrnují náklady na právní, daňovou a technickou due diligence, právní a daňové poradenství při strukturování akviziční transakce, bankovní poplatky související s akvizičním dluhovým financováním, náklady ocenění nemovitostí a audit účetních závěrek nemovitostních společností.

Výši a rozdělení nákladů souvisejících s pořízením nemovitostních společností schvaluje představenstvo při počátečním zaúčtování nemovitostní společnosti v účetnictví Fondu v pořizovací hodnotě a Výbor odborníků toto rozhodnutí bere na vědomí.

Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úvěry jsou poskytovány pouze ovládaným společností, jejich podmínky jsou stanoveny tak, že i nadále je možné zachovávat klasifikaci FVPL a není třeba vytvářet opravné položky dle IFRS 9, tzv. ECL (expected credit loss).

Deriváty

Deriváty je možné z účetního hlediska členit na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení reálné hodnoty se používají obvyklé na trhu akceptované modely. Do těchto oceňovacích modelů jsou pak dosazeny parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kursy, výnosové křivky, volatility příslušných finančních nástrojů atd. Všechny finanční deriváty jsou vykazovány v případě kladné reálné hodnoty jako aktiva na řádku „Ostatní aktiva“ a v případě záporné reálné hodnoty jako pasiva na řádku „Ostatní pasiva“.

Změna reálné hodnoty derivátů k obchodování je účtována jako náklad, příp. výnos a vykazuje se na řádku „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Nominální hodnoty derivátů jsou účtovány v podrozvaze.

Ostatní pohledávky

Fond účtuje o pohledávkách vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních provozních pohledávkách a tyto pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL).

Ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě, která vzhledem ke splatnosti těchto závazků představuje jejich reálnou hodnotu. Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních závazcích.

Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období před zdaněním přičtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dalších položek upravujících daňový základ. Součástí daňového základu je rovněž zisk/ztráta z prodeje účastí, účtovaná přímo do vlastního kapitálu v roce realizace. Výpočet splatné daňové povinnosti je proveden na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Sazba daně pro rok 2022 činí 5 %.

Odložená daň

Odložený daňový závazek či pohledávka je vypočten ze všech přechodných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely a z daňových ztrát. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Odložená daň se zjišťuje ze všech dočasných rozdílů mezi daňovou základnou aktiva nebo závazku a jeho účetní hodnotou v rozvaze. Odložená daňová pohledávka nebo odložený daňový závazek se zjistí jako součin výsledného rozdílu a sazby platné pro období, ve kterém bude daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek uhrazen. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykazány v celkové čisté hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

Přepočty cizích měn

Pro přepočet cizích měn je používán kurz devizového trhu vyhlášený ČNB platný ke dni účetní transakce. Aktiva a pasiva peněžité hodnoty v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítána kurzem platným k rozvahovému dni.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů s výjimkou kurzových rozdílů vzniklých z přepočtu cizoměnových účastí v nemovitostních společnostech, které se vykazují společně s přeceněním těchto účastí rozvahově, a to v oceňovacích rozdílech v rámci položky „Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům“.

Vydané podílové listy Fondu

Aktuální hodnota podílového listu každé třídy v den D je stanovena v den D+1 jako podíl hodnoty fondového kapitálu každé třídy ke dni D a součtu všech jmenovitých hodnot vydaných podílových listů každé třídy v oběhu ke dni D se zaokrouhlením na čtyři desetinná místa.

Aktuální hodnota podílového listu každé třídy se stanovuje denně. Investiční společnost může v odůvodněných případech stanovit aktuální hodnotu podílového listu platnou pro více dní.

Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

Fond nevykazuje žádný základní kapitál. Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč.

Vzhledem k rozdílným podmínkám platným pro jednotlivé třídy Fondu, jsou vydané podílové listy klasifikované jako finanční závazky, neboť nesplňují podmínky IAS 32 odst. 11 včetně aplikovatelných výjimek z definice finančního závazku podle IAS 32, odst. 16.

Z tohoto důvodu jsou od 1. 1. 2021 hodnoty příslušející držitelům podílových listů, tj. fondový kapitál Fondu, prezentovány v rozvaze v rámci položky "Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům". V rámci této položky jsou pak prezentovány další podpoložky, které do roku 2020 tvořily součást vlastního kapitálu, zejména Kapitálové fondy, Emisní ážio, Oceňovací rozdíly, Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů z běžné činnosti po zdanění – dříve Zisk nebo ztráta za účetní období.

Emisní ážio z rozdílu mezi jmenovitou a prodejní hodnotou podílových listů bylo do konce roku 2020 vykazováno samostatně. Od 1.1.2021 je emisní ážio účtováno jak při prodeji podílových listů, tak i při jejich zpětném odkupu vykazováno jako součást položky "Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům".

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležejících podílníkům“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

Opravy významných chyb a změny účetních metod

Položky z jiného účetního období, než kam účetně patří, a změny účetních metod jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav účtování výnosů a nákladů minulých období, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu. V roce 2022 ani 2021 Fond neúčtoval o žádných opravách minulých účetních období.

4. Doplnující informace k účetní závěrce

4.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Běžné účty	385 947	539 100
Termínové vklady a složené marže	1 740 341	2 781 358
Vázané účty	482	43 719
Celkem	2 126 770	3 364 177

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2022 jsou povinně oceněné v reálné hodnotě do zisku a ztráty (FVPL).

Pohledávky za bankami jsou vedené za Českou spořitelnou, a.s., Raiffeisenbank a.s., UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Komerční bankou, a.s. a Santander Bank Polska S.A.

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem ovládaných Fondem. Všechny pohledávky za nebankovními subjekty jsou povinně oceňované ve FVPL dle IFRS 9.

31. 12. 2022

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2022
Společnost	Úroková sazba	Částka
REICO Investment ALFA, a.s.	9,90 %	112 000
REICO Investment GAMA, a.s.	8,50 %	80 479
Qubix Building Prague s.r.o.	7,00 %	299 072
Topas REAL spol. s r.o.	7,00 %	164 500
METRONOM BC s.r.o.	7,00 %	253 886
Bořislavka Office & Shopping Centre s.r.o.	8,00 %	419 283
Celkem		1 329 220

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti Qubix Building Prague s.r.o. za měsíce leden - září 2022 byl na základě rozhodnutí Fondu úvěr během roku kapitalizován do jistiny celkem o částku 15 061 tis. Kč.

V lednu 2023 bude úvěr kapitalizován do jistiny o částku 5 256 tis. Kč, tj. o částku nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za měsíce říjen – prosinec 2022.

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v EUR			31. 12. 2022
Společnost	Úroková sazba	Částka v EUR	Částka v CZK
REICO Investment BETA, s. r. o.	9,00 %	1 947	46 940
FORUM BC I s. r. o.	8,00 %	12 539	302 384
Topas REAL spol. s r.o.	7,00 %	6 355	153 250
Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	7,00 %	3 723	89 788
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	7,00 %	4 700	113 341
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	7,00 %	4 308	103 873
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	7,00 %	9 068	218 681
Celkem			1 028 257

31. 12. 2021

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč			31. 12. 2021
Společnost	Úroková sazba	Částka	
REICO Investment ALFA, a.s.	9,90 %	112 000	
REICO Investment GAMA, a.s.	8,50 %	78 768	
Qubix Building Prague s.r.o.	7,00 %	278 755	
Topas REAL spol. s r.o.	7,00 %	164 500	
METRONOM BC s.r.o.	7,00 %	360 839	
Celkem		994 862	

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společností Qubix Building Prague s.r.o. za měsíce leden - září 2021 byl na základě rozhodnutí Fondu úvěr během roku kapitalizován do jistiny celkem o částku 14 038 tis. Kč.

V lednu 2022 bude úvěr kapitalizován do jistiny o částku 4 899 tis. Kč, tj. o částku nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za měsíce říjen – prosinec 2021.

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v EUR			31. 12. 2021
Společnost	Úroková sazba	Částka v EUR	Částka v CZK
REICO Investment BETA, s. r. o.	9,00 %	1 778	44 186
FORUM BC I s. r. o.	8,00 %	12 539	311 726
Topas REAL spol. s r.o.	7,00 %	6 355	157 985
Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	7,00 %	3 723	92 561
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	7,00 %	4 700	116 842
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	7,00 %	4 307	107 082
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	7,00 %	9 068	225 437
Tychy DC1 sp. z o.o.	7,00 %	18 748	466 075
Tychy DC2 sp. z o.o.	7,00 %	26 541	659 804
Celkem			2 181 698

4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond vlastnil k 31. 12. 2022 podíly ve dvaceti dvou nemovitostních společnostech. Devět z nich působí v České republice, sedm působí na Slovensku a šest nemovitostní společností působí v Polsku.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Základní kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Datum akvizice
REICO Investment ALFA, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	2 000 tis. Kč	112 633 tis. Kč	7. 12. 2007
REICO Investment BETA, s. r. o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	1 978 tis. EUR	287 tis. EUR	12. 5. 2008
REICO Investment GAMA, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	1 000 tis. Kč	153 883 tis. Kč	11. 11. 2010
Trianon Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	150 000 tis. Kč	1 335 177 tis. Kč	27. 3. 2013
Qubix Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	270 tis. Kč	35 703 tis. Kč	27. 3. 2014
FORUM BC I s. r. o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	5 tis. EUR	819 tis. EUR	15. 12. 2015
Topas REAL spol. s r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	98 738 tis. Kč	28. 4. 2016
CITY TOWER, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	637 000 tis. Kč	1 128 748 tis. Kč	27. 9. 2016
Park One Bratislava, s.r.o.	Laurinská 18, 811 01 Bratislava	100%	16 513 tis. EUR	-1 150 tis. EUR	3. 2. 2017
PROXIMO ONE sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	2 305 tis. PLN	241 085 tis. PLN	25. 4. 2017
Słoneczna Radom sp. z o.o.	ul. Zajęcza 2B 00-351 Warszawa	100%	15 300 tis. PLN	-34 634 tis. PLN	26. 9. 2017
Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	Laurinská 18, 811 01 Bratislava	100%	5 tis. EUR	5 271 tis. EUR	20. 3. 2018
PROXIMO TWO sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	7 813 tis. PLN	161 863 tis. PLN	29. 5. 2018
METRONOM BC s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	300 tis. Kč	220 578 tis. Kč	14. 6. 2018
New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	50 000 tis. Kč	650 244 tis. Kč	5. 12. 2018
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	Laurinská 8, 811 06 Bratislava	100%	5 tis. EUR	2 270 tis. EUR	28. 11. 2019
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	Laurinská 18, 811 01 Bratislava	100%	1 400 tis. EUR	2 694 tis. EUR	13. 5. 2020
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	Laurinská 18, 811 01 Bratislava	100%	3 900 tis. EUR	4 956 tis. EUR	13. 5. 2020
Tychy DC1 sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	483 tis. PLN	37 512 tis. PLN	27. 7. 2021
Tychy DC2 sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	211 tis. PLN	36 622 tis. PLN	21. 12. 2021
Bořislavka Office & Shopping centre s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	300 000 tis. Kč	469 337 tis. Kč	31. 1. 2022
Gorado sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	5 tis. PLN	-1 tis. PLN	30. 11. 2022

* údaje na základě neauditovaných účetních závěrek k 31. prosinci 2022

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

Tržní hodnota účastí

Název Společnosti	Tržní hodnota účasti k 31. 12. 2021	Změna z důvodu akvizice nem. společnosti	Navýšení/snížení vlastního kapitálu ve společnosti	Změna z důvodu snížení pořizovací ceny	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účasti k 31. 12. 2022
Tuzemské účasti:						
Trianon Building Prague s.r.o.	1 649 097	-	-	-	49 907	1 699 004
Qubix Building Prague s.r.o.	407 746	-	-	-	-12 275	395 471
Topas REAL spol. s r.o.	502 656	-	-	-	-38 079	464 577
REICO Investment ALFA, a.s.	189 266	-	-	-	32 999	222 265
REICO Investment GAMA, a.s.	1 136 451	-	-	-	21 155	1 157 606
CITY TOWER, a.s.	3 542 252	-	-	-	-47 305	3 494 947
METRONOM BC s.r.o.	973 479	-	-	-	178 308	1 151 787
New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.	3 062 814	-	-389 000	-	105 160	2 778 974
Bořislavka Office & Shopping centre s.r.o.	-	1 827 703	19 518	-	175 448	2 022 669
Tuzemské účasti celkem:	11 463 761	1 827 703	-369 482	-	465 318	13 387 300
Zahraniční účasti:						
REICO Investment BETA, s. r. o.	66 586	-	-	-	-5 529	61 057
FORUM BC I s. r. o.	367 951	-	-	-	35 994	403 945
Park One Bratislava, s.r.o.	690 711	-	-	-	52 119	742 830
PROXIMO ONE sp. z o.o.	2 126 825	-	-	-	-41 153	2 085 672
Sloneczna Radom sp. z o.o.	1 987 380	-	-	-	63 729	2 051 109
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	790 763	-	-	-	61 039	851 802
PROXIMO TWO sp. z o.o.	1 359 230	-	-	-	8 824	1 368 054
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	185 688	-	-	-	7 760	193 448
Sered' Logistics and Industry 1, s.r.o.	177 325	-	-	-	16 037	193 362
Sered' Logistics and Industry 2, s.r.o.	387 212	-	-	-	18 966	406 178
Tychy DC1 sp. z o.o.	597 489	-	-	-11 420	191 391	777 460
Tychy DC2 sp. z o.o.	591 113	-	181 300	-	-94 187	678 226
Gorado sp. z o.o.	-	66	-	-	-	66
Zahraniční účasti celkem:	9 328 273	66	181 300	-11 420	314 990	9 813 209
Celkem:	20 792 034	1 827 769	-188 182	-11 421	780 309	23 200 509

4.4. Dluhové cenné papíry a podílové listy

a) Dluhové cenné papíry dle druhu

v tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Dluhopisy vydané finančními institucemi	469 434	476 334
Dluhopisy vydané vládním sektorem	782 212	1 466 475
Čistá účetní hodnota	1 251 646	1 942 809

Analýza dluhových cenných papírů povinně oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL)

v tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Vydané finančními institucemi		
- Kótované na burze v ČR	-	-
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	469 434	476 334
- Nekótované	-	-
Mezisoučet	469 434	476 334
Vydané vládním sektorem		
- Kótované na burze v ČR	-	662 699
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	782 212	803 776
- Nekótované	-	-
Mezisoučet	782 212	1 466 475
Celkem	1 251 646	1 942 809

b) Majetkové cenné papíry

v tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Akcie, podílové listy a ostatní podíly dle druhu		
- Podílové listy tuzemské	-	504 750
Čistá účetní hodnota	-	504 750

Analýza akcií, podílových listů a ostatních podílů povinně oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL)

v tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Vydané finančními institucemi		
- Kótované na burze v ČR	-	-
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	-	504 750
- Nekótované	-	-
Celkem	-	504 750

Částka 504 750 tis. Kč k 31. 12. 2021 představovala reálnou hodnotu nakoupených podílových listů.

4.5. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Kladná reálná hodnota derivátů	1 060 385	157 185
Ostatní aktiva	1 696	-
Celkem	1 062 081	157 185

4.6. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Odložený daňový závazek	319 569	280 554
Závazky z vkladů podílníků	360 243	660 760
Záporná reálná hodnota derivátů	-	23 455
Ostatní závazky	8 885	66 793
Celkem	688 697	1 031 562

Ostatní závazky v roce 2022 představují zejména neuhrazené faktury za audit 2022, neuhrazenou odměnu ČS, a.s. za prodej podílových listů za prosinec 2022 a zúčtování se státním rozpočtem.

4.7. Výnosy a výdaje příštích období

Výnosy a výdaje příštích období ve výši 45 306 tis. Kč k 31. 12. 2022 (31. 12. 2021: 48 807 tis. Kč) představují zejména nevyfakturovaný depozitářský poplatek za prosinec 2022 ve výši 3 804 tis. Kč (31. 12. 2021: 7 493 tis. Kč) a nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec 2022 ve výši 41 502 tis. Kč (31. 12. 2021: 41 314 tis. Kč).

4.8. Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

Fond nevykazuje žádný základní kapitál. Vzhledem k rozdílným podmínkám platným pro jednotlivé třídy Fondu, jsou vydané podílové listy klasifikovány jako finanční závazky, neboť nesplňují podmínky IAS 32 odst. 11 včetně aplikovatelných výjimek z definice finančního závazku podle IAS 32 odst. 16.

Z tohoto důvodu jsou hodnoty příslušející držitelům podílových listů, tj. fondový kapitál Fondu, prezentovány v rozvaze v rámci položky "Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům". V rámci této položky jsou pak prezentovány další podpoložky, které do roku 2020 tvořily součást vlastního kapitálu, zejména Kapitálové fondy, Emisní ážio, Oceňovací rozdíly, Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a Přírůstek čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů z běžné činnosti po zdanění – dříve Zisk nebo ztráta za účetní období.

tis. Kč	31. 12. 2022	31.12.2021
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům		
<i>v tom:</i>		
- Emisní ážio	1 992 114	2 476 500
- Kapitálové fondy	19 288 767	21 021 534
- Oceňovací rozdíly	6 071 821	5 330 528
- Nerozdělený zisk	-	18 013
- Přírůstek/úbytek čistých aktiv	929 442	-110 002
Celkem	28 282 144	28 736 573

Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč. Emisní ážio každé třídy z rozdílu mezi jmenovitou a prodejní hodnotou podílových listů každé třídy je vykazováno samostatně. Fond účtuje o emisním ážiu v každé třídě jak při prodeji podílových listů, tak i při jejich zpětném odkupu.

Prodejní cena podílového listu každé třídy je stanovena jako podíl hodnoty čistých aktiv připadajících na podílníky/fondového kapitálu každé třídy a součtu všech jmenovitých hodnot vydaných podílových listů každé třídy v oběhu se zaokrouhlením na čtyři desetinná místa.

Hodnota podílového listu k 31. 12. 2022 u třídy CZK C činila 1,3784 Kč (2021: 1,2996 Kč) a u třídy CZK DPM C 1,2765 Kč (2021: 1,1944 Kč).

Podílový fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá přírůstek čistých aktiv připadajících na podílníky (hospodářský výsledek běžného roku) k výplatě podílů na zisku podílníkům, ale veškerý přírůstek je reinvestován v rámci hospodaření podílového fondu.

Zisk za rok 2022 ve výši 929 442 tis. Kč bude dle statutu Fondu převeden do kapitálových fondů následovně:

- zisk ve výši 879 881 tis. Kč u třídy CZK C bude převeden do kapitálového fondu,
- zisk ve výši 49 561 tis. Kč u třídy CZK DPM C bude převeden do kapitálového fondu
- hospodářský výsledek u třídy CZK CS C byl nulový.

Ztráta za rok 2021 ve výši 110 002 tis. Kč byla dle statutu Fondu převedena do kapitálových fondů následovně:

- ztráta ve výši 116 913 tis. Kč u třídy CZK C byla převedena do kapitálového fondu,
- zisk ve výši 6 911 tis. Kč u třídy CZK DPM C byla převeden do kapitálového fondu
- hospodářský výsledek u třídy CZK CS C byl nulový.

Přehled změn čisté hodnoty aktiv náležející podílům - Kapitálové fondy u třídy CZK C

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podílového listu	Použití fondu na krytí ztráty	Převod nerozděleného zisku	Kapitálové fondy celkem
Zůstatek k 31. 12. 2020	20 118 834 863	20 118 834	-889 312	-	19 229 522
Podílové listy prodané	3 012 902 447	3 012 903	-	-	3 012 903
Podílové listy odkoupené	-2 245 254 096	-2 245 254	-	-	-2 245 254
Použití kapitálového fondu	-	-	-298 554	-	-298 554
Zůstatek k 31. 12. 2021	20 886 483 214	20 886 483	-1 187 866	-	19 698 617
Podílové listy prodané	1 616 844 913	1 616 845	-	-	1 616 845
Podílové listy odkoupené	-2 747 550 956	-2 747 551	-	-	-2 747 551
Použití kapitálového fondu	-	-	-116 913	-	-116 913
Převod nerozděleného zisku	-	-	-	16 660	16 660
Zůstatek k 31. 12. 2022	19 755 777 171	19 755 777	-1 304 779	16 660	18 467 658

Přehled změn čisté hodnoty aktiv náležející podílům - Kapitálové fondy u třídy CZK DPM C

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podílového listu	Použití fondu na krytí ztráty/převod zisku	Převod z fondu reinvestic	Převod nerozděleného zisku	Kapitálové fondy celkem
Zůstatek k 31. 12. 2020	1 838 681 014	1 838 681	-15 367	-	-	1 823 314
Podílové listy prodané	88 923 794	88 923	-	-	-	88 923
Podílové listy odkoupené	-593 888 313	-593 888	-	-	-	-593 888
Použití kapitálového fondu	-	-	-10 538	-	-	-10 538
Převod z fondu reinvestic	-	-	-	15 106	-	15 106
Zůstatek k 31. 12. 2021	1 333 716 495	1 333 716	-25 905	15 106	-	1 322 917
Podílové listy prodané	6 675 577	6 676	-	-	-	6 676
Podílové listy odkoupené	-516 748 573	-516 748	-	-	-	-516 748
Převod zisku	-	-	6 911	-	-	6 911
Převod nerozděleného zisku	-	-	-	-	1 353	1 353
Zůstatek k 31. 12. 2022	823 643 499	823 644	-18 994	15 106	1 353	821 109

Přehled změn čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům - Kapitálové fondy u třídy CZK CS C
V roce 2022 nebyly vydány žádné podílové listy.

Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly u třídy CZK C	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Z přepočtu účastí	6 014 484	5 275 441
Odložený daňový závazek	-300 724	-263 772
Celkem	5 713 760	5 011 669

Oceňovací rozdíly u třídy DPM C	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Z přepočtu účastí	376 906	335 641
Odložený daňový závazek	-18 845	-16 782
Celkem	358 061	318 859

Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí v roce 2022 (resp. 2021) představovaly rozdíl mezi pořizovací cenou účastí na nemovitostních společnostech a posledním oceněním účastí na nemovitostních společnostech v reálné hodnotě stanovenou externí společností ASB Czech Republic, s.r.o. a schválenou Výborem odborníků dne 15. 12. 2022 (resp. dne 14. 12. 2021).

U zahraničních účastí je součástí hodnot účastí i kurzový rozdíl.

4.9. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2022	2021
Úroky z vkladů u bank	66 627	18 266
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	208 964	174 920
Výnosy ze složených a přijatých marží	3 623	517
Výnosy z repo obchodů	-	4 437
Výnosy z úroků z CP	22 470	15 348
Celkem	301 684	213 488

4.10. Náklady na poplatky a provize

	2022	2021
Obhospodařovatelský poplatek	483 586	474 307
Depozitářský poplatek	44 570	38 249
Ostatní poplatky a provize	4 710	8 378
Celkem	532 866	520 934

Poplatek za obhospodařování majetku Fondu činí u třídy CZK C 1,75 %, u třídy CZK DPM C 0,85% z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu, resp. čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům.

Úplata za výkon funkce depozitáře činí 0,13 %, (u obou tříd CZK C a CZK DPM C je sazba shodná) z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu, resp. čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům.

4.11. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2022	2021
Zisk/ztráta z operací s cennými papíry	-58 189	-106 050
Zisk/ztráta z kurzových rozdílů	-49 739	-92 792
Zisk/ztráta z pevných termínových operací a opcí	1 289 620	249 963
Celkem	1 181 692	51 121

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

4.12. Rozdělení výnosových a nákladových položek na geografické oblasti

Geografické oblasti

2022	Výnosy z úroků a podobné výnosy	Náklady na poplatky a provize	Zisk nebo ztráta z finančních operací
Česká republika	182 911	532 866	1 153 227
Evropská unie bez ČR	118 773	-	28 465
Celkem	301 684	532 866	1 181 692

2021	Výnosy z úroků a podobné výnosy	Náklady na poplatky a provize	Zisk nebo ztráta z finančních operací
Česká republika	115 457	520 934	51 121
Evropská unie bez ČR	98 031	-	-
Celkem	213 488	520 934	51 121

4.13. Správní náklady

	2022	2021
Náklady na audit	708	611
Správní náklady celkem	708	611

4.14. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	2022	2021
Hospodářský výsledek před zdaněním	931 279	-110 002
Přičitatelné položky	-	131
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	931 279	-109 871
Uplatnění daňové ztráty	-894 547	-
Základ daně po úpravě	36 732	-109 871
Daň (5 %) ze základu daně	1 837	-
Daň celkem	1 837	-

Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Odložené daňové pohledávky		
Přenesená daňová ztráta	-	-
Celkem	-	-
Odložené daňové závazky		
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	6 391 390	5 611 082
Celkem	6 391 390	5 611 082
Saldo dočasných rozdílů celkem	-6 391 390	-5 611 082
Sazba daně	5%	5%
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-319 569	-280 554

Fond z opatnostních důvodů neúčtuje o odložené daňové pohledávce z titulu daňových ztrát. K 31. 12. 2022. Fond neeviduje žádné nevyužitě daňové ztráty (31. 12. 2021: 894 547 tis. Kč).

4.15. Vztahy se spřízněnými osobami

Za spřízněné osoby lze považovat Erste Group Bank AG, Českou spořitelnu, a.s., REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., a nemovitostní společnosti, ve kterých Fond drží vlastnický podíl.

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Běžné účty – Česká spořitelna, a.s.	203 863	289 863
Termínové vklady – Česká spořitelna, a.s.	1 040 160	1 000 375
Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem:		
REICO Investment ALFA, a.s.	112 000	112 000
REICO Investment GAMA, a.s.	80 479	78 768
Qubix Building Prague s.r.o.	299 072	278 755
Topas REAL spol. s r.o.	164 500	164 500
METRONOM BC s.r.o.	253 886	360 839
REICO Investment BETA, s. r. o.	46 940	44 186
FORUM BC I s. r. o.	302 384	311 726
Topas REAL spol. s r.o.	153 250	157 985
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	89 788	92 561
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	113 341	116 842
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	103 873	107 082
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	218 681	225 437
Tychy DC1 sp. z. o. o.	-	466 075
Tychy DC2 sp. z. o. o.	-	659 804
Bořislavka Office & Shopping Centre s.r.o.	419 283	-
Pohledávky ke spřízněným osobám celkem	3 601 500	4 466 798
Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	3 804	7 493
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	41 502	41 314
Poplatky za prodej podílových listů za prosinec – Česká spořitelna, a.s.	-	2 446
Ostatní závazky – Česká spořitelna, a.s.	-	52
Ostatní závazky - REICO investiční společnost České spořitelny, a. s.	303	524
Závazky ke spřízněným osobám celkem	45 609	51 829
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2022	2021
Depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	44 570	38 249
Odměna za vedení maj. účtů CP, účastí a úschovu CP – Česká spořitelna, a.s.	498	619
Odměna za vedení krátk. Dluhopisů – Česká spořitelna, a.s.	1	2
Odměna – centrální depozitář – Česká spořitelna, a.s.	27	27
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	2 648	3 071
Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem	47 744	41 968
Obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	483 586	474 307
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem	531 330	516 275

Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2022	2021
Úroky z vkladů u bank - Česká spořitelna, a.s.	45 065	8 405
Výnosy účtované Fondem od České spořitelny, a.s.	45 065	8 405
Úroky z úvěru JRA, s.r.o.	-	4 678
Úroky z úvěru REICO Investment ALFA, a.s.	11 242	11 242
Úroky z úvěru REICO Investment BETA, s. r. o.	4 149	3 960
Úroky z úvěru REICO Investment GAMA, a.s.	6 788	6 788
Úroky z úvěru Qubix Building Prague s.r.o.	20 317	18 936
Úroky z úvěru FORUM BC I s. r. o.	24 929	25 915
Úroky z úvěru Topas REAL spol. s r.o.	22 727	23 237
Úroky z úvěru Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	6 477	6 777
Úroky z úvěru METRONOM BC s.r.o.	19 267	25 609
Úroky z úvěru Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	8 175	8 557
Úroky z úvěru Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	7 488	7 837
Úroky z úvěru Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	15 765	16 498
Úroky z úvěru Tychy DC1 sp. z. o. o.	12 364	13 623
Úroky z úvěru Tychy DC 2 sp. z. o.o.	18 156	1 263
Úroky z úvěru Bořislavka Office & Shopping Centre s.r.o.	31 120	-
Výnosy účtované Fondem od nemovitostních společností	208 964	174 920
Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem	254 029	183 325

4.16. Řízení rizik

Úvěrové riziko

V souladu se statutem a investiční strategií stanovuje Investiční společnost pravidla a postupy pro výběr investičních instrumentů tak, aby celkový kreditní profil alokovaných investic odpovídal charakteru Fondu. Nové typy instrumentů jsou jednotlivě posuzovány a v případě vhodnosti schvalovány útvarem risk management, včetně specifikace limitů pro pozice v takových instrumentech. Důraz je kladen na přiměřenou ratingovou strukturu a na diverzifikaci portfolia, především u úrokových portfolií, resp. úrokové části portfolia Fondu.

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Fond drží peněžní prostředky a zřizuje termínované vklady u renomovaných bankovních institucí v České republice i zahraničí. Všechny tyto instituce mají rating v investičním stupni a tedy kreditní riziko vyplývající z těchto pohledávek je nízké. Jedná se o Českou spořitelnu, a.s., Raiffeisenbank a.s., UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Komerční banku, a.s. a Santander Bank Polska S.A.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Fond poskytl úvěry nemovitostním společnostem, ve kterých drží 100% podíl v celkové výši 2 357 477 tis. Kč k 31.12.2022 (31. 12. 2021: 3 176 560 tis. Kč). Úvěrová schopnost závisí na finanční výkonnosti nemovitostní společnosti. Fond monitoruje na měsíční bázi finanční výkonnost a finanční pozici nemovitostních společností. Fond se aktivně podílí na strategickém, finančním i operativním řízení nemovitostních společností a v případě potřeby flexibilně reaguje na externí i interní události ovlivňující finanční výkonnost.

Dluhové cenné papíry

K 31. 12. 2022 byly v portfoliu Fondu dva podnikové dluhopisy v celkové hodnotě 1 251 646 tis. Kč. Oba dluhopisy jsou vydány v CZK a mají následující externí rating (agentura Standard & Poor's):

tis. Kč	2022	2022 %
BBB+	469 434	37,5 %
BBB-	782 212	62,5 %
K 31. prosinci	1 251 646	100,0 %

K 31. 12. 2021 byly v portfoliu Fondu dva vládní dluhopisy v celkové hodnotě 1 466 475 tis. Kč a jeden podnikový dluhopis v hodnotě 476 334 tis. Kč. Všechny dluhopisy jsou vydány v CZK a mají následující externí rating (agentura Standard & Poor's):

tis. Kč	2021	2021 %
AA-	662 699	34,1 %
A-	803 776	41,4 %
BBB+	476 334	24,5 %
K 31. prosinci	1 942 809	100,0 %

Koncentrace dle zeměpisných oblastí k 31. 12. 2022

Aktiva v základním členění		Celkem	Česká republika	Evropská unie bez ČR
Aktiva celkem		29 999 484	18 059 140	11 940 344
Pohledávky za bankami	1	2 126 770	2 126 288	482
*běžné účty		385 947	385 947	-
*termínové vklady a složené marže		1 740 341	1 740 341	-
*vázané účty		482	-	482
Pohledávky za nebankovními subjekty	2	2 357 477	1 482 470	875 007
Dluhové cenné papíry	3	1 251 646	-	1 251 646
Účasti s rozhodujícím vlivem	5	23 200 509	13 387 300	9 813 209
Finanční deriváty - kladná reálná hodnota	6	1 060 385	1 060 385	-
Ostatní aktiva	7	1 696	1 696	-
Náklady a příjmy příštích období	8	1 001	1 001	-

Pasiva v základním členění		Celkem	Česká republika	Evropská unie bez ČR
Pasiva celkem		29 999 484	29 999 484	-
Závazky vůči bankám *marže přijaté	1	983 337	983 337	-
Ostatní cizí zdroje	2	734 003	734 003	-
*Finanční deriváty - záporná reálná hodnota		-	-	-
*Ostatní závazky		734 003	734 003	-
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	3	28 282 144	28 282 144	-

Koncentrace dle zeměpisných oblastí k 31. 12. 2021		Celkem	Česká republika	Evropská unie bez ČR
Aktiva celkem		29 939 178	17 263 363	12 675 815
Pohledávky za bankami	1	3 364 177	3 320 458	43 719
*běžné účty		539 100	539 100	-
*termínové vklady a složené marže		2 781 358	2 781 358	-
*vázané účty		43 719	-	43 719
Pohledávky za nebankovními subjekty	2	3 176 560	1 152 847	2 023 713
Dluhové cenné papíry	3	1 942 809	662 699	1 280 110
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	4	504 750	504 750	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	5	20 792 034	11 463 761	9 328 273
Finanční deriváty - kladná reálná hodnota	6	157 185	157 185	-
Náklady a příjmy příštích období	8	1 663	1 663	-

Pasiva v základním členění k 31. 12. 2021		Celkem	Česká republika	Evropská unie bez ČR
Pasiva celkem		29 939 178	29 939 178	56 474
Závazky vůči bankám *marže přijaté	1	122 236	122 236	-
Ostatní cizí zdroje	2	1 080 369	1 023 895	56 474
*Finanční deriváty - záporná reálná hodnota		23 455	23 455	-
*Ostatní závazky		1 056 914	1 000 440	56 474
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	3	28 736 573	28 736 573	-

Tržní riziko

Nejvýznamnější riziko, kterému je Fond vystaven, je fluktuace reálné hodnoty investic do nemovitostních společností, viz bod 3 „Majetkové účasti v nemovitostních společnostech“. Řízení rizika je popsáno v bodě 1 „Pravidla nabývání nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech“.

Fond používá celou řadu nástrojů pro omezování rizikové expozice portfolia, přičemž významná pozornost je věnována tržním rizikům. Fond podléhá kromě zákonných omezení také souboru interních limitů, které přímo ovlivňují cizoměnovou rizikovou expozici, úrokovou rizikovou expozici (pásmo modifikované durace, ve kterém se Fond pohybuje), případně i akciovou alokaci na jednotlivých trzích podle jejich volatility, ratingovou strukturu portfolií (viz výše), 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 portfolia, popř. které mohou napomoci z portfolia eliminovat, na základě čehož je posouzena jejich vhodnost, popř. ještě přijatelný podíl na portfoliu.

Tržní rizikovost portfolia cenných papírů Fondu je měřena hodnotou Value at Risk (VaR). Ukazatel VaR je počítán metodou historické simulace v systému KVaR. VaR hodnota je počítána pro jednodenní periodu na hladině spolehlivosti 99 % na základě historie 500 dní. VaR pro jednoměsíční dobu držení se přepočítává pomocí aproximace:

$$\text{VaR (1 měsíc)} = \sqrt{22} * \text{VaR (1 den)}$$

	31. 12. 2022	Průměr za rok 2022
Globální VaR	2,83%	0,97%
Cizoměnový VaR	0,13%	0,15%
Úrokový VaR	2,84%	0,95%
Akciový VaR	0,00%	0,08%

	31. 12. 2021	Průměr za rok 2021
Globální VaR	0,83%	0,63%
Cizoměnový VaR	0,09%	0,07%
Úrokový VaR	0,79%	0,55%
	0,40%	0,20%

Hodnota VaR je uváděna jako poměr absolutní hodnoty Var k hodnotě portfolia Fondu.

Je sledována globální riziková expozice i riziková expozice v rozložení na cizoměnový, úrokový a případně i akciový VaR. Na základě tohoto rozkladu mohou být identifikovány kritické rizikové segmenty, přičemž tato identifikace pak zpětně ovlivňuje reinvestiční proces. Limity stanovují maximální přípustnou hodnotu VaR pro Fond.

Dodržování všech výše uvedených limitů je průběžně kontrolováno, přičemž je také hodnocena efektivnost jejich nastavení a v případě potřeby jsou tyto limity revidovány.

Riziko vývoje směnných kurzů, úrokových sazeb, popř. dalších tržních veličin, které by mohlo být pro portfolio nepříznivé, je zajišťováno v přiměřeném rozsahu prostřednictvím finančních derivátů. Finanční deriváty jsou obchodovány na OTC trhu, neboť tam lze zobchodovat kontrakty a parametry povahou přesně odpovídající potřebám zajištění.

Riziko likvidity

Dalším monitorovaným rizikem je riziko likvidity. Představuje riziko, že Fond nebude mít dostatek pohotovostních zdrojů ke splnění svých závazků vyplývajících z finančních kontraktů. Likvidita je monitorována a řízena na základě očekávaných peněžních toků a v souvislosti s tím je upravována struktura portfolia cenných papírů a termínových vkladů.

Podle Zákona je Fond povinen odkoupit podílový list bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce od data, ke kterému prostřednictvím administrátora byla obdržena žádost o odkoupení, pokud nedojde k pozastavení odkupování podílových listů.

Podílový fond může pozastavit vydávání nebo odkupování podílových listů až na dobu 2 let, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků.

O pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů rozhoduje představenstvo investiční společnosti, které je povinno o svém rozhodnutí vypracovat zápis. V zápisu se uvede datum a přesný čas rozhodnutí o pozastavení, důvody pozastavení a doba, na kterou se vydávání nebo odkupování podílových listů pozastavuje. Bližší podmínky stanoví Zákon. Investiční společnost v takovém případě doručí neprodleně zápis o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů otevřeného podílového fondu ČNB.

V tabulce je uvedena zbytková splatnost aktiv a závazků členěných podle nejdůležitějších druhů. Vzhledem k tomu, že všechny cenné papíry jsou obchodované na veřejných trzích, prodeje těchto cenných papírů je možné realizovat do 3 měsíců. Závazky zde uvedené představují smluvní nediskontované peněžní toky.

Ke dni 31. 12. 2022	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	2 126 770	-	-	-	-	2 126 770
Pohl. za nebankovními subjekty	6 967	-	-	2 246 514	103 996	2 357 477
Dluhové cenné papíry	-	-	1 251 646	-	-	1 251 646
Akcie a podílové listy	-	-	-	-	-	-
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	23 200 509	23 200 509
Ostatní finanční aktiva - deriváty	256 388	572 634	231 363	-	-	1 060 385
Ostatní aktiva	-	1 696	-	-	-	1 696
Náklady a příjmy příštích období	-	1 001	-	-	-	1 001
Aktiva celkem	2 390 125	575 331	1 483 009	2 246 514	23 304 505	29 999 484
Ostatní pasiva	-362 658	-6 470	-	-	-319 569	-688 697
Výnosy a výdaje příštích období	-45 306	-	-	-	-	-45 306
Závazky vůči bankám	-983 337	-	-	-	-	-983 337
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	-28 282 144	-	-	-	-	-28 282 144
Pasiva celkem	-29 673 445	-6 470	-	-	-319 569	29 999 484
Čistá rozvahová pozice	-27 283 320	568 861	1 483 009	2 246 514	22 984 936	-

Ke dni 31. 12. 2021	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	3 364 177	-	-	-	-	3 364 177
Pohl. za nebankovními subjekty	19 785	-	-	3 075 995	80 780	3 176 560
Dluhové cenné papíry	-	-	1 942 809	-	-	1 942 809
Akcie a podílové listy	-	-	-	-	504 750	504 750
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	20 792 034	20 792 034
Ostatní finanční aktiva - deriváty	16 423	111 868	28 894	-	-	157 185
Náklady a příjmy příštích období	-	1 663	-	-	-	1 663
Aktiva celkem	3 400 385	113 531	1 971 703	3 075 995	21 377 564	29 939 178
Ostatní pasiva	-675 243	-50 049	-2 261	-	-280 554	-1 008 107
Ostatní finanční závazky - deriváty	-	-	-23 455	-	-	-23 455
Výnosy a výdaje příštích období	-48 807	-	-	-	-	-48 807
Závazky vůči bankám	-122 236	-	-	-	-	-122 236
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	-28 736 573	-	-	-	-	-28 736 573
Pasiva celkem	-29 582 859	-50 049	-25 716	-	-280 554	-29 939 178
Čistá rozvahová pozice	-26 182 474	63 482	1 945 987	3 075 995	21 097 010	-

Reálná hodnota

Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.

Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:

- kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
- kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;

- nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.

Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Každý typ ocenění použitý pro denní přepočet reálné hodnoty jednotlivých finančních nástrojů je v souladu s výše uvedenou definicí zařazen do příslušné úrovně.

Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

31.12.2022	Celkem	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	2 126 770	-	2 126 770	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 357 477	-	2 357 477	-
Dluhové cenné papíry	1 251 646	-	1 251 646	-
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	-	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	23 200 509	-	-	23 200 509
Ostatní finanční aktiva - deriváty	1 060 385	-	1 060 385	-
Ostatní aktiva	1 696	-	1 696	-
Náklady a příjmy příštích období	1 001	-	1 001	-
Celkem	29 999 484	1 251 646	5 547 329	23 200 509

Fond využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Cenné papíry

Pro stanovení reálné hodnoty cenných papírů jsou použity kotované ceny na aktivním trhu pro identický instrument.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Nejvýznamnější složku aktiv představují účasti s rozhodujícím vlivem. Vzhledem k tomu, že společnosti, ve kterých má Fond 100% účast, nejsou kótované na žádném trhu, jsou tyto účasti zařazeny v rámci hierarchie reálných hodnot do úrovně 3. Ocenění společností připravené Výborem odborníků nejméně dvakrát ročně je vždy k 15. dni každého měsíce aktualizováno pověřenou společností (viz Statut Fondu). To umožňuje promítat aktuální hodnotu vlastněných společností (účetní data ke konci předešlého měsíce) do reálné hodnoty společnosti v účetnictví Fondu a eliminovat tak vliv případných dalších vstupních veličin (nepozorovatelných vstupů) na tuto reálnou hodnotu.

Jelikož má Fond podíly v nemovitostních společnostech, byla ke stanovení reálné hodnoty účasti použita tzv. metoda čisté reálné hodnoty aktiv (NAV), tj. k reálné hodnotě nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti se přičítají a odečítají reálné hodnoty ostatních aktiv a pasiv těchto společností, které jsou zaúčtovány k datu ocenění. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

2022

Následující tabulka ilustruje citlivost tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu fondu na změny v příjmech z pronájmu stanovených znalcem a ve výnosové míře nemovitostí. Při konstantní výnosové míře a zvýšení příjmů o 2,5 %, resp. 5,0 % dojde ke zvýšení tržní hodnoty portfolia o 933 mil. Kč na 38 263 mil. Kč, resp. o 1 867 mil. Kč na 39 197 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 1 477 mil. Kč na 35 853 mil. Kč, resp. o 2 841 mil. Kč na 34 489 mil. Kč. Snížení výnosové míry by mělo opačný efekt, a to v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

Kombinace změn v příjmech z pronájmu zároveň se změnou výnosové míry k 31. 12. 2022 jsou naznačeny v následující tabulce.

Citlivostní analýza portfolia (Tržní hodnota v tis. CZK)					
	Příjmy z pronájmu stanovený znalcem v tis CZK p.a.				
Výnos	2 153 057	2 209 717	2 266 376	2 323 035	2 379 695
	-5,00 %	-2,50 %	0,00 %	2,50 %	5,00 %
-0,50 %	38 646 322	39 663 331	40 680 339	41 697 348	42 714 356
-0,25 %	36 986 594	37 959 926	38 933 257	39 906 588	40 879 920
0,00 %	35 463 555	36 396 807	37 330 058	38 263 309	39 196 561
0,25 %	34 060 987	34 957 329	35 853 671	36 750 012	37 646 354
0,50 %	32 765 140	33 627 381	34 489 621	35 351 862	36 214 102

- pozn.: Tržní hodnota = Příjmy z pronájmu stanovené znalcem / Výnosová míra nemovitostí

2021

Následující tabulka ilustruje citlivost tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu fondu na změny v příjmech z pronájmu stanovených znalcem a ve výnosové míře nemovitostí. Při konstantní výnosové míře a zvýšení příjmů o 2,5 %, resp. 5,0 % dojde ke zvýšení tržní hodnoty portfolia o 827 mil. Kč na 33 907 mil. Kč, resp. o 1 654 mil. Kč na 34 734 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 1 270 mil. Kč na 31 810 mil. Kč, resp. o 2 446 mil. Kč na 30 634 mil. Kč. Snížení výnosové míry by mělo opačný efekt, a to v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

Kombinace změn v příjmech z pronájmu zároveň se změnou výnosové míry k 31. 12. 2021 jsou naznačeny v následující tabulce.

Citlivostní analýza portfolia (Tržní hodnota v tis. CZK)					
	Příjmy z pronájmu stanovené znalcem v tis CZK p.a.				
Změna Výnosové míry	1 968 084	2 019 875	2 071 667	2 123 459	2 175 250
	-5,00 %	-2,50 %	0,00 %	2,50 %	5,00 %
-0,50 %	34 153 092	35 051 858	35 950 624	36 849 389	37 748 155
-0,25 %	32 733 013	33 594 409	34 455 804	35 317 199	36 178 594
0,00 %	31 426 314	32 253 322	33 080 330	33 907 338	34 734 347
0,25 %	30 219 935	31 015 197	31 810 458	32 605 720	33 400 981
0,50 %	29 102 753	29 868 615	30 634 477	31 400 339	32 166 201

- pozn.: Tržní hodnota = Příjmy z pronájmu stanovené znalcem / Výnosová míra nemovitostí

Pasiva Fondu

U pasiv neuvádíme úroveň reálné hodnoty, neboť více než 95 % veškerých pasiv představují čistá aktiva připadající na držitele podílových listů (fondový kapitál). Z ostatních pasiv jsou nejvýznamnější odkupy podílových listů (odložená výplata) a odložený daňový závazek. Tato pasiva jsou uvedena v účetních hodnotách, které nejlépe odrážejí jejich reálnou hodnotu.

31.12.2021	Celkem	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	3 364 177	-	3 364 177	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	3 176 560	-	3 176 560	-
Dluhové cenné papíry	1 942 809	1 942 809	-	-
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	504 750	504 750	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	20 792 034	-	-	20 792 034
Ostatní finanční aktiva - deriváty	157 185	-	157 185	-
Náklady a příjmy příštích období	1 663	-	1 663	-
Celkem	29 939 178	2 447 559	6 699 585	20 792 034

4.17. Přijaté přísliby a záruky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2022 vykázány přijaté přísliby a záruky ve výši 200 000 tis. Kč (31. 12. 2021: 0 tis. Kč).

4.18. Přijaté zástavy a zajištění vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2022 vykázány přijaté zástavy a zajištění ve výši 852 390 tis. Kč (31. 12. 2021: 830 362 tis. Kč)

Položka přijaté zástavy a zajištění obsahuje zástavní práva k nemovitostem k zajištění úvěrů poskytnutých nemovitostním společností.

4.19. Pohledávky a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze vykázány pohledávky a závazky z pevných termínových operací, jejichž rozdíl je uveden v rozvaze v aktivech v případě kladné reálné hodnoty a pasivech v případě záporné reálné hodnoty.

Podrozvaha	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	22 519 199	10 703 913
Závazky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	21 458 814	10 570 183

Rozvaha	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Kladná reálná hodnota derivátů	1 060 385	157 185
Záporná reálná hodnota derivátů	-	23 455
Výsledná hodnota	1 060 385	133 730

4.20. Hodnoty předané k obhospodařování vykázané v podrozvaze

Majetek Fondu k datu účetní závěrky obhospodařovala Investiční společnost. K 31. 12. 2022 byla celková aktiva obhospodařovaná Investiční společností ve výši 29 999 484 tis. Kč (31. 12. 2021: 29 939 178 tis. Kč); z toho cenné papíry předané do správy představují 1 251 646 tis. Kč (31. 12. 2021: 1 942 809 tis. Kč).

4.21. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

Fond nemá majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

4.22. Události po datu účetní závěrky

Dne 28. 2. 2023 došlo k prodeji společnosti REICO Investment BETA, s.r.o. V důsledku sankcí uvalených Spojenými státy na čelní představitele International Investment Bank dne 12. dubna 2023 došlo k devaluaci dluhopisu vydaného touto bankou. Dluhopis je součástí likvidní složky Fondu a jeho hodnota se snížila na 32 % nominální hodnoty.

Vedení Investiční společnosti nejsou známy žádné další významné následné události, které nastaly a vyžádaly si úpravu účetní závěrky Fondu k 31. prosinci 2022.

Sestaveno dne: Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

28. dubna 2023



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
předseda představenstva



Ing. Miloš Novák, CSc.
místopředseda představenstva



JUDr. Darina Vaněčková
členka představenstva



**REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.**

Adresa: Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4

IČ: 275 67 117

Telefon: 956 786 511

Fax: 224 646 401

E-mail: nemofond@reicofunds.cz

Internet: www.reico.cz

Výroční zpráva 2022

Materiál pro veřejnost

