

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ
Výroční zpráva 2023



Obsah

Základní údaje	4
Slovo předsedy představenstva	6
Makroekonomický přehled	7
Vývoj na realitních trzích	8
Informace pro investory	10
Další povinné náležitosti výroční zprávy	36
Zpráva nezávislého auditora	46
Účetní závěrka k 31.12.2023	49

Základní údaje

Základní informace o fondu k 31. 12. 2023

Identifikace fondu:	REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond
Obhospodařovatel a administrátor fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. *
Depozitář:	Česká spořitelna, a.s.*
Auditor:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Datum založení fondu:	9. 2. 2007
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Doporučený investiční horizont:	min. 5 let
První a každá další investice:	min. 300 Kč
Číslo účtu fondu:	35-2001349369/0800
ISIN:	CZ0008472545
Měna fondu:	CZK
Prodejní poplatek:	v roce 2023 nepřekročil 1,5 %
Obhospodařovatelský poplatek:	1,75 %
(* po celé období existence fondu)	

Obhospodařováním majetku fondu byli pověřeni:

Tomáš Jandík, CFA, MRICS, portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu od 19. 1. 2021

Vzdělání: Absolvent Humboldt Universitát v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu.

Praxe: více jak 16 let na investičních trzích a věnující se problematice komerčních nemovitostí.

Ing. Miloš Novák, portfolio manažer pro likvidní složku fondu do 19. 7. 2023

Vzdělání: Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze, postgraduálního studia na Masarykově univerzitě v Brně a Graduate School of Banking at Colorado na univerzitě v Coloradu.

Praxe: více jak 26 let na finančních trzích a managementu realitních fondů.

Ing. Dušan Sýkora, portfolio manažer pro likvidní složku fondu od 20. 7. 2023

Vzdělání: Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze (VŠE)

Praxe: více jak 25 let na finančních trzích a managementu obchodních oddělení.

Vybrané klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2023

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	27 457 506
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	36 943 660
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	36 943 660
Počet nemovitostí	20
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	20
Obsazenost nemovitostí	94,4 %
Změny v nemovitostním portfoliu za období roku 2022:	
Nákupy nemovitostí	0
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Prodeje nemovitostí	2
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	2
Výkonnost fondu od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	2,05 %
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	26 350 971
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům na jeden podílový list (třída CZK C)	1,4065
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům na jeden podílový list (třída CZK DPM)	1,3146
Výnos vyplacený podílníkům	0¹

¹ REICO ČS NEMOVITOSTNÍ je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí

Slovo předsedy představenstva



Ing. Dušan Sýkora

Předseda představenstva
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Vážené dámy, vážení pánové, podílníci,

je mi ctí představit vám výroční zprávu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., za rok 2023. Uplynulý rok byl plný výzev i příležitostí. Díky pečlivému řízení a strategickým rozhodnutím jsme dosáhli zhodnocení +2,05 % i přes obtížné ekonomické prostředí a nepříznivé okolnosti na nemovitostních trzích.

V roce 2023 pokračovala nejistota na finančních trzích, která byla ovlivněna zejména vysokou inflací a rostoucími úrokovými sazbami v eurozóně, které v polovině roku vystoupily až na 4,50%. Česká národní banka držela svoji hlavní úrokovou sazbu po celý rok stabilní na úrovni 7% a svoji měnovou politiku začala uvolňovat až na samém konci roku. Vysoký úrokový diferenciál mezi korunou a eurem nadále přispíval ke zhodnocení fondu skrze měnové zajišťovací instrumenty v majetku fondu. Na druhou stranu růst sazeb v Eurozóně pak výrazně utlumil investiční aktivitu a prodražil refinancování stávajících úvěrů. Nejpodstatnějším makroekonomickým vlivem pak byl další růst inflace Eurozóny, která se s hodnotou 8,4 % za rok 2022 propjala do indexace nájemného v roce 2023 a na úrovni 5,4 % v minulém roce bude i do budoucna výrazně přispívat k výkonnosti fondu.

Na investičním trhu komerčních nemovitostí proběhlo další zvýšení požadovaných výnosů typicky o 25 až 100 bazických bodů, a to především v reakci na rostoucí cenu financování dosahující hladiny nad 5 %. Avšak nárůst nájemného skrze inflaci alespoň částečně zmírnil negativní vliv vyšších výnosů na hodnoty komerčních nemovitostí. Přecenění nemovitostí odráželo rozdílné vývoje v jednotlivých sektorech nemovitostního trhu. Zatímco sektor kancelářských prostor a logistiky čelil mírnému poklesu hodnot v důsledku náročnějších tržních podmínek a zvýšeného úrokového prostředí, které ovlivňovalo investiční a nájemní aktivitu, maloobchodní sektor naopak ukázal odolnost a v některých případech i růst hodnot. Tento rozdílný vývoj hodnot podtrhl význam diverzifikace v rámci investiční strategie fondu. Diverzifikace portfolia, rozložení investic mezi různé sektory a geografické oblasti, se ukázala jako klíčová pro minimalizaci rizik a udržení stability hodnoty fondu i v náročných tržních podmínkách.

V únoru 2023 došlo k odprodeji budovy Office Box v Bratislavě. Tato kancelářská budova byla jedna z nejdéle držných nemovitostí ve fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ. Přestože se jednalo o nejmenší nemovitost v portfoliu fondu, prodej měl mírně pozitivní dopad na výnos fondu v běžném roce. V květnu 2023 pak byla z majetku fondu prodána nemovitost Rohan Business Centre v Praze. Hodnota prodeje přesáhla poslední revaluaci o více než 3 %, což mělo také mírně pozitivní vliv na výnos fondu v běžném roce. Prodej obou budov byl v souladu s dlouhodobou strategií fondu zaměřenou na obměnu portfolia a představoval další krok v strategii fondu snižovat expozici v kancelářském sektoru.

Celkově se fond v roce 2023 zmenšil o dvě budovy, neuskutečnil žádné nové akvizice a věnoval se zejména správě a optimalizaci stávajícího portfolia nemovitostí. Jako příklad lze uvést otevření nově rekonstruované gastro zóny v obchodním centru Forum Nová Karolina v listopadu 2023. Tato inovace přilákala nové zákazníky a posílila pozici centra na konkurenčním trhu, což je důkazem naší schopnosti maximalizovat hodnotu našeho portfolia pro naše podílníky.

I přes složité externí prostředí a pokles hodnot nemovitostí v portfoliu fondu se cena podílového listu za minulý rok zhodnotila o 2,05%. Nemovitostní portfolio v objemu téměř 37 mld. Kč ke konci roku sestávalo z 20 převážně prémiových komerčních nemovitostí s více než 500 nájemními vztahy. Rozprostřeno bylo mezi tři země a čtyři sektory a zachovalo si vysokou obsazenost okolo 95 %. Vedle široké diverzifikace fond nabízí denní likviditu a výnosy s minimální korelací na finanční trhy. Tyto vlastnosti jsou klíčovými prvky opatrné investiční taktiky, do jejíhož portfolia nepochybně patří konzervativní nemovitostní složka. Za přetrvávající důvěru téměř 112,000 podílníků děkujeme a bereme ji jako závazek do dalších let.

Ing. Dušan Sýkora
Předseda představenstva
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Makroekonomický přehled

Česká ekonomika se v roce 2023 vyrovnávala s negativními dopady energetické krize a vysoké inflace, což vedlo k poklesu HDP o 0,4 %. Tuzemská ekonomika tak kvůli recesi zůstala na chvostu zemí EU a jako jediná nedosáhla na hodnoty předpandemické úrovně. Hospodářství brzdí především již zmíněná vysoká inflace, která snižuje reálné příjmy domácností, dále vysoké úrokové sazby zpomalují investiční aktivitu firem a propisuje se i slabá poptávka ze zahraničí. Silný negativní vliv měly také začínající problémy v německé ekonomice, která je úzce propojena s tou českou.

Průměrná inflace dosáhla v loňském roce 10,7 %, když během roku docházelo k postupnému oslabování inflačních tlaků. Inflační cíl ČNB 2 % zůstal v roce 2023 stále daleko, nicméně s příslibem přiblížení se inflačnímu cíli už v roce 2024. Nárůst inflace v posledním čtvrtletí byl pak způsoben zahrnutím Úsporného tarifu do výpočtu inflace v roce 2022 a tím pádem tak došlo ke zdánlivému navýšení inflace o přibližně 3 procentní body. Podstatný vliv na zpomalování inflace měl také pokles cen energií a zemního plynu, díky čemuž došlo ke zbrzdění růstu cen v oblasti bydlení, ale také potravin či dopravy. Tlak na inflaci nadále vytváří přehřátý trh práce a nedostatek pracovních sil. Vysoké úrokové míry mají za následek také výrazný pokles objemu hypotečních i spotřebitelských úvěrů. Domácnosti začaly šetřit a firmy odkládat své investice.

Nezaměstnanost mírně narostla, ale stále se drží na velmi nízkých hodnotách, přičemž v roce 2023 průměrně dosáhla 2,6 %. Trh práce je tak nadále silný a nedostatek pracovních sil způsobuje tlak na zvyšování mezd. Nárůst nominálních mezd o 7,5 % na 43 341 Kč byl značný, ale vzhledem k inflaci se ve výsledku jedná o pokles reálných mezd o 2,9 % a domácnostem klesá kupní síla. Tlak zaměstnanců na vyšší mzdy o inflaci způsobuje nárůst nákladů firem, které se snaží přenést do koncové ceny výrobku.

Toto by mohlo způsobit mzdově-inflační spirálu, která by způsobila zacyklení celé situace.

ČNB ve své měnové politice pokračovala s udržováním úrokových sazeb na vysokých hodnotách a až v závěru roku začala pozvolna snižovat úrokové míry, když svoji hlavní úrokovou sazbu snížila za 7,00 % na 6,75 %. S rozvolňováním sazeb si centrální banka počíná zatím opatrně. V první polovině roku se koruna držela pod úrovní 24 CZK/ EUR, když dosáhla dokonce úrovně i pod 23,30 CZK/ EUR. Po formálním ukončení intervencí v červenci koruna oslabila nad 24 CZK/ EUR. V reakci na snížení sazeb na konci roku se pak koruna vyšplhala až na 24,725 CZK/ EUR. Snížením centrální banka vyslala signál, že inflace již z velké části odezněla.

Vláda ke konci roku prosadila úsporný balíček, který během příštích dvou let sníží vládní rozpočtové schodky celkem o 150 mld. Kč. Tímto krokem by měl být zbrzděn nárůst dluhu vůči HDP, ale i tak zůstává schodech veřejných financí dlouhodobě neudržitelné.

Vysoké úrokové sazby hypotečních úvěrů a rostoucí ceny stavebních prací vedly v roce 2023 ke zpomalení rezidenčního trhu. Ceny nových i starých bytů meziročně klesly o 5,8 %. Naposledy ceny bytů klesly v roce 2012 při doznívání finanční krize. Minulý rok byl ve znamení kupujících, ale omezená nabídka bránila výraznějšímu snížení cen. Poptávka je nyní výrazně brzděna vysokými úrokovými sazbami, které snižují dostupnost hypotečních úvěrů. Výstavba nových developerských projektů navíc výrazně zpomalila vzhledem k vysokým nákladům financování, zvýšeným stavebním nákladům a utlumené poptávce na koupi bytu. Trvalým problémem zůstávají zdoluhavé povolovací procesy.



Vývoj na realitních trzích

Ke konci roku 2023 byl REICO ČR 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. Trh komerčních nemovitostí se v roce 2023 nesl především ve znamení nejistoty vyplývající z přetrvávající obtížné makroekonomické situace. Vysoké úrokové sazby komplikující přístup k financování, hrozba ekonomické recese a pokračující geopolitické konflikty byly hlavními důvody, které prohloubily útlum investiční aktivity. Nedostatek transakcí pak vyvolával velké rozdíly mezi očekáváním prodávajících a kupujících, což vedlo k přeceňování či úplnému rušení rozjednaných obchodů. Panující nejistota a vyšší náklady financování pak vedly k dalšímu značnému růstu výnosů z prémiových budov jak napříč regiony, tak i realitními sektory. Na druhou stranu byl do jisté míry nárůst výnosů kompenzován růstem výše nájemného v důsledku propasání vysoké míry inflace za rok 2022 skrze indexaci. Přehřátý trh průmyslových nemovitostí, který masivně rostl v době pandemie, se stabilizoval a na některých trzích proběhla dokonce mírná korekce nájemného. Zpomalení v tomto sektoru, které po dvou rekordních letech lze vnímat spíše jako návrat do normálu, bylo patrné i v dosažené úrovni poptávky a výstavby nových projektů. Naopak sektor maloobchodu zůstal v roce 2023 poměrně stabilní a působil jako kotva diverzifikovaného portfolia. Návštěvnost nákupních center se již delší dobu drží mírně pod úrovní z roku 2019, což může implikovat trvalejší změnu zákaznického chování. Obraty ovšem zaznamenaly nárůst a výrazně překonaly předpandemickou úroveň. Oslabení inflace vedlo k tomu, že Česká národní banka přistoupila závěrem roku ke snižování úrokových sazeb ve snaze dosáhnout oživení ekonomiky v roce 2024.

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě zaznamenal masivní pokles o 55 % oproti předchozímu roku, tj. 4,47 mld. EUR v roce 2023 versus 9,87 mld. EUR v roce 2022. Tradičně největším trhem bylo i v roce 2023 Polsko (2,1 mld. EUR, což je však nejnižší aktivita na polském investičním trhu od roku 2009 a meziroční pokles o 64 %), následované Českou republikou (1,2 mld. EUR, meziroční pokles o 23 %). Útlum investic oproti roku 2022 zaznamenal i Slovenský trh komerčních nemovitostí, a to o 41 % (0,66 mld. EUR). Obdobně významný pokles investiční aktivity jako na polském trhu se projevil i v Maďarsku, kde celkový objem investic dosáhl pouhých 0,5 mld. EUR (meziroční pokles o 62 %).

Mezi významné české transakce roku patří prodej TREI retailového portfolia, jež koupil Plan B Investment za přibližně 205 mil. EUR (česká část přesáhla 150 mil. EUR). Další významnou transakcí byl prodej obchodního centra Atrium Palác Pardubice od G City Europe společnosti Redstone Real za přibližně 125 mil. EUR. Neméně důležitou transakcí byl i prodej kancelářské budovy Via UNA na Praze 1. Commerz Real ji prodal Trinity Bank za přibližně 90 mil. EUR. Dále ECE prodalo zbylých 25 % podílu budovy Arkády Pankrác společnosti G City Europe za více než 60 mil. EUR. Právě maloobchodní sektor v roce 2023 v České

republice dominoval a představoval 45 % celkového investičního objemu. Druhým nejsilnějším sektorem byl kancelářský s podílem 29 %.

V roce 2023 na slovenském investičním trhu výrazně vedly kancelářské transakce, jež činily více než 70 % z celkového objemu. Značný podíl (přibližně 43 % kancelářských transakcí) na tomto výsledku však zajistila jediná transakce, při níž došlo k propojení portfolií Tatra Asset Management a Alto Real Estate. Pod společnou správou těchto společností jsou nyní budovy Digital Park 1 a 2, Sky Park Offices a CBC 3-5. Obdobný podíl náležel i společnosti JTRE, která prodala hned dvě kancelářské budovy. První z nich byla Panorama Business 2 (Pribinova 19), kterou odkoupil slovenský fond IAD Investments. Druhá budova s adresou Landererova 12 byla prodána českému realitnímu fondu ZFP Investments. Každá z těchto budov byla prodána přibližně za 100 mil. EUR. V oblasti industriálního sektoru proběhla jen jedna větší transakce, a to prodej logisticko-výrobního centra Trenčín Industrial Park, který byl ve vlastnictví Redside. Nově ho zakoupil BHM Group za 95 mil. EUR. V neposlední řadě LCN Capital Partners odkoupilo portfolio autosalonů Motor-Car za téměř 50 mil. EUR.

V Polsku za rok 2023 byl celkový investiční objem pouhých 2,1 mld. EUR, což je 64,3 % pokles oproti předchozímu roku. Došlo k tomu v důsledku bezprecedentního zvýšení nákladů financování, což vedlo ke snížené aktivitě investorů na trhu. Oproti ostatním středoevropským trhům v Polsku není etablovaný trh lokálních investorů, což pokles ještě prohloubilo. Nejvíce investic směřovalo do industriálního sektoru (46 %). Zde největším prodejem byl logistický park Campus 39, které prodal developer Panattoni firmě P3 Logistic Parks za 138,5 mil. EUR. Dále tato společnost odkoupila dva industriální parky od developera 7R, a to 7R Park Szczecin a 7R Park Łódź West II, o souhrnné rozloze 95,900 m² (výše transakce nebyla zveřejněna). Firma EQT Exeter odkoupila tři industriální parky v prémiových lokalitách z Panattoni portfolia za přibližně 100 mil. EUR. Na kancelářském trhu byly uskutečněny dvě hlavní transakce. Tristan Capital Partners prodalo kancelářskou budovu Mokotów Nova společnosti M&A Capital za 75 mil. EUR. Druhou pak byl prodej Wola Retro společností Develia do rukou WR Office, dceřině společnosti investičního fondu spravovaného skupinou Adventum, za téměř 70 mil. EUR. Maloobchodní sektor zaznamenal podstatnou transakci při prodeji Matarnia Park Handlowy. Retailový park odkoupila společnost Frei od Ingka Centres za 103 mil. EUR.

V roce 2023 výnosy z nejlepších nemovitostí (tzn. „prime yield“) rostly napříč všemi sektory. V České republice ke konci roku 2023 činily 5,40 % pro kanceláře, 6,35 % pro maloobchod a 5,00 % jak pro hlavní pražské hlavní nákupní třídy, tak i pro nejlepší logistické nemovitosti. Právě výnosy v oblasti kancelářů zaznamenaly nejvýraznější změnu, kdy za rok 2023 vzrostly o 60 bps. Výrazně nižší nárůst byl u hlavních nákupních tříd a industriálu, a to o 25 bps. Nejmenší navýšení (+ 10 bps) pak proběhla v sektoru maloobchodním. O něco výraznější růst prémiových výnosů proběhl v Polsku, kde největší změnu zaznamenaly výnosy z logistických nemovitostí, a to meziroční nárůst dokonce o 100 bps na 6,25 %. Kancelářské výnosy vzrostly meziročně o 60 bps na 5,85 % a maloobchodní výnosy se za rok 2023 vyšplhaly na

6,50 % (+25 bps). Stejný ačkoli mírnější trend byl pozorován i ve vývoji slovenských prémiových výnosů. Ty kancelářské se ke konci 2023 dostaly na úroveň 6,00 % (+50 bps). Industriální prémiové výnosy se meziročně zvýšily o 50 bps na 6,25 % a maloobchodní výnosy o 25 bps na 6,50 %.

Trh komerčních nemovitostí v České republice

Pražský kancelářský trh se v roce 2023 rozšířil o 98,4 tisíc m² nových ploch, což je nárůst o 32 % oproti množství dokončených ploch v roce minulém. Nová obsazenost za rok 2023 oproti předchozímu roku výrazně posílila a dosáhla tak úrovně 122,6 tisíc m², což je meziročně o 68 % více. Míra neobsazenosti opět klesla a ke konci roku v Praze dosahovala 7,2 % (-55 bps meziročně). Výše nejvyššího dosahovaného nájemného v Praze vzrostla opět na nové maximum, které ke konci roku vystoupalo až na úroveň 27,5 EUR/m²/měsíc. Ve srovnání s koncem roku 2022 se jedná o nárůst o 3,8 %. Největší nájemní transakcí roku 2023 bylo přejednání smlouvy společnosti DHL Information Services v budově č. 5 v kancelářském komplexu The Park v rozsahu 18 tisíc m², největší novou transakcí pak byl nájem společnosti Sandoz v Enterprise Office Center o ploše 5,7 tisíc m².

Návštěvnost českých nákupních center zůstává pod úrovní z roku 2019 a již delší dobu se pohybuje 5-10 % pod hodnotami před pandemií. Tento vývoj může naznačovat dlouhodobou změnu zákaznického chování a novou průměrnou úroveň návštěvnosti. Nicméně tržby výrazně vzrostly o 20 % oproti roku 2019, reálně tak lidé při každé návštěvě obchodního centra více nakupovali. V průběhu roku 2023 nebylo v České republice dokončeno žádné obchodní centrum. Jejich celkový objem tedy zůstal neměnný a ke konci roku představoval 2,5 milionu m². Jediné dva projekty ve výstavbě byla rekonstrukce pražského OD Máj (17 tisíc m²) a rozšíření OC Varyáda v Karlových Varech (7 tisíc m²). Nejvyšší dosahované nájemné se v nákupních centrech v Praze oproti minulému roku nezměnilo a zůstalo na úrovni 135 EUR/m²/měsíc. Stejně tomu tak bylo i v případě hlavních nákupních tříd, kde se prémiové nájemné po celý rok udrželo na 190 EUR/m²/měsíc.

Trh komerčních nemovitostí v Polsku

V roce 2023 se ve Varšavě dokončilo 61,2 tisíc m² (meziroční pokles o 74 %) nových kancelářských ploch, což je nejnižší přírůstek od roku 1995 a celková rozloha kancelářských ploch se tak příliš nezměnila a zůstala na úrovni přibližně 6,2 milionu m². Celková poptávka po kancelářích meziročně klesla o 13 %, avšak v porovnání s hodnotami za posledních 5 let byla pouhé 3 % pod průměrem. I přes slabší poptávku a především díky nízké úrovni nově dokončených prostor došlo k poklesu míry neobsazenosti na 10,4 % (meziroční pokles o 121 bps). Ke konci roku 2023 bylo ve výstavbě pouhých 217 tisíc m², což je stále výrazně pod úrovní, která byla obvyklá před rokem 2021 (700-800 tisíc m²), oproti roku 2022 byl zaznamenán 21 % nárůst. Obdobně jako na českém trhu, v Polsku také došlo k dalšímu růstu nejvyššího dosahovaného nájemného. Nájemci v prémiových kancelářích v centru Varšavy na konci roku 2023 platili již 27,0 EUR/m²/měsíc, tedy o 1,0 EUR/m²/měsíc více než předchozí rok. Největší nájemní transakcí roku 2023 bylo obnovení nájmu GDDKiA v Green CornerB o ploše 12,9 tisíc m².

V průběhu roku bylo dokončeno celkem 471 tisíc m² nových maloobchodních ploch a jedná se o největší množství od roku 2015. Nutno dodat, že se jedná především o retail parky. Výstavba obchodních center je na ústupu. Ve výstavbě se ke konci roku 2023 nacházelo dalších přibližně 350 tisíc m². Mezi nejvýznamnější projekty s plánovaným otevřením v roce 2024 patří rekonstrukce obchodního centra v Lodži Nowa Sukcesja (46 tisíc m²), dokončení výstavby retailového parku OTO Park Koszalin (38 tisíc m²) a modernizace a rozšíření Turawa Park Opole (25 tisíc m²).

Polský trh logistických nemovitostí k pronájmu čílal ke konci roku 2023 31 milionu m², což představuje meziroční nárůst o téměř 12 %. Množství dokončených prostor se oproti rekordnímu roku 2022 snížilo přibližně o 11 % na 3,7 milionu m², avšak stále převyšuje pětiletý průměr. Nyní je ve výstavbě dalších 2,8 mil. m² nových industriálních ploch, z toho 51 % ploch je již předpronajatých. Čistá absorpce oproti předchozímu roku klesla o 37 % na necelých 2,5 mil. m². V důsledku tohoto útlumu míra neobsazenosti v roce 2023 výrazně vzrostla o 351 bps na 7,4 %. Nejvyšší dosahované nájemné z počátku roku prošlo mírnou korekcí po dosažení vrcholu na konci roku 2022 a kleslo o 0,2 EUR na hodnotu 5,5 EUR/m²/měsíc, kde se udrželo po celý zbytek roku.

Trh komerčních nemovitostí na Slovensku

Trh kancelářských nemovitostí v Bratislavě sestává z přibližně 2,09 milionu m² moderních kancelářských ploch. V roce 2023 se dokončilo 114,4 tisíc m² nových kancelářských ploch, což představuje výrazný meziroční nárůst o 355 % a zároveň nejvyšší množství od roku 2009. Čistá absorpce trhu meziročně vzrostla o 50 % na 47,2 tisíc m², což však nebylo dostačující na vyrovnání silného přírůstku nových ploch, a proto došlo k výraznějšímu nárůstu míry neobsazenosti v průběhu roku 2023 o 3 p.b. na 14,2 %. Nová výstavba kanceláří se tímto rokem v podstatě zastavila, když ve výstavbě se nachází pouze 35 tisíc m², které mají být dokončeny v průběhu následujících 3 let. Nájemné v prémiových kancelářských nemovitostech v Bratislavě nově narostlo v porovnání s předchozím rokem o 1 EUR, tedy na 18 EUR/m²/měsíc. Největší nájemní transakcí roku 2023 byl přejednání smlouvy nájemce z veřejného sektoru v budově ZSE Centrala o ploše 10 tisíc m².

V roce 2023 se na Slovensku dokončilo přes 277 tisíc m² nových industriálních ploch, což je pokles oproti předchozímu roku o 32 %, nicméně se stále jedná o druhé nejvyšší množství od roku 2015. Celkem logistický trh vzrostl meziročně o 8 % na 3,93 milionu m². Ke konci roku se ve výstavbě nacházelo dalších 336,4 tisíc m² industriálních ploch. Poptávka stále zůstala velmi silná, v důsledku čehož čistá absorpce dosáhla za rok 2023 hodnoty 331 tisíc m². Ačkoliv tato výše představuje 33% pokles oproti předchozímu rekordnímu roku, byla však dostačující na to, aby vedla k dalšímu poklesu míry neobsazenosti na 2,64 % (-93 bps meziročně). Nejvyšší dosahované nájemné na slovenském industriálním trhu rostlo v průběhu celého roku a ke konci roku se vyšplhalo až na úroveň 5,75 EUR/m²/měsíc (meziroční nárůst o 17 %).

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.

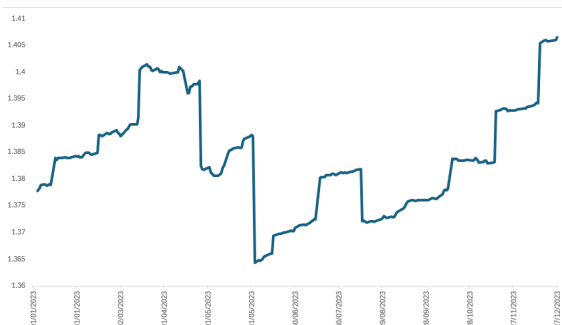
Postupně dochází k rozšiřování a obnově portfolia nemovitostí. To, vedle akvizic atraktivních komerčních nemovitostí, znamená i prodej některých nemovitostí z portfolia. Fond má v současné

době záměr rozšířit svoji strategii o rezidenční nájmení bydlení a tedy přidat další stabilizační prvek do svého portfolia.

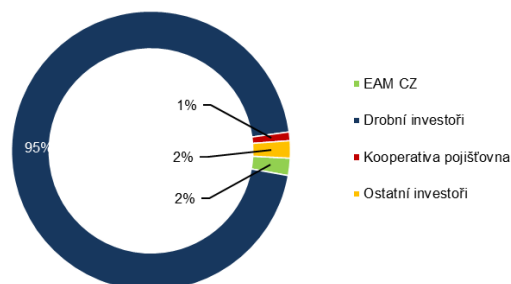
Výkonnost fondu, hodnota vlastního kapitálu fondu, vlastní kapitál na jeden podílový list

Likvidní složka fondu je oceňována na denní bázi. Nemovitostní složka se oceňuje minimálně dvakrát do roka. Po plošném přecenění v červnu jsme od druhého pololetí 2023 přistoupili k průběžnému měsíčnímu oceňování nemovitostí. V prosinci bylo přecenění portfolia na měsíční bázi úspěšně dokončeno.

Vývoj hodnoty podílového listu CZK, 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023



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. 2021	28 736 573	1,2996	1,1944
31. 12. 2022	28 282 144	1,3784	1,2765
31. 12. 2023	26 350 971	1,4065	1,3146

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 31. 12. 2023 činil za CZK C třídu 18 211 368 758 ks a za CZK DPM třídu 560 550 227 ks.

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

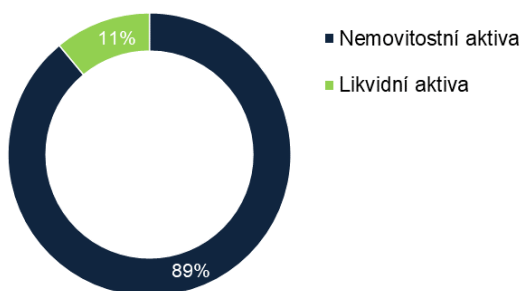
Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných fondem	1 490 399 570	60 088 769
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	2 063 225 919	77 698 090
Počet podílových listů odkoupených z fondu	3 034 807 983	516 748 573
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	4 195 030 852	416 813 581

Nemovitostní portfolio

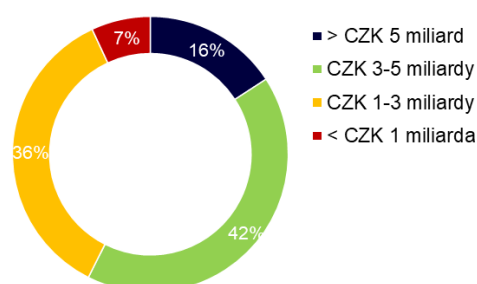
Stručný přehled

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 nabízí 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

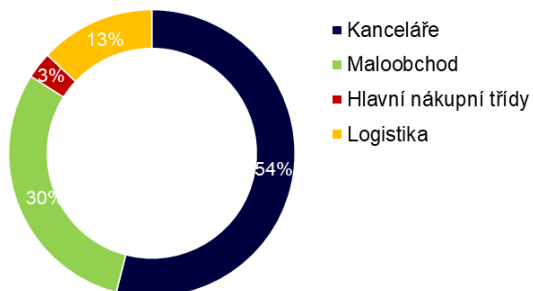


Nemovitostní aktiva: hodnoty účastí na nemovitostních společnostech a hodnoty úvěrů poskytnutých fondem nemovitostním společnostem.

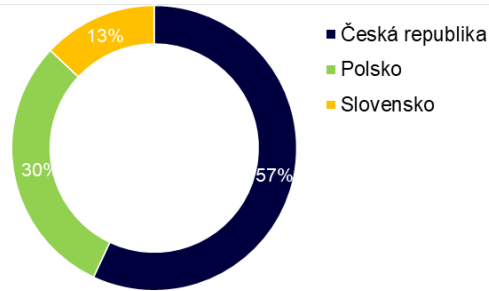
Potenciál využití portfolia

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. 2023 byla 5,6 %. 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. 2023

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	22 587 765
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	22 587 765
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	12 901 471
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	9 686 294
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	1 603 678
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	1 603 678
III. Likvidní část fondu	2 994 852
III.I Pohledávky za bankami	2 495 232
- běžné účty	239 582
- termínované vklady	120 061
- repo obchody	2 100 889
- marže složené	34 700
III.II Dluhové cenné papíry	499 620
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	499 620
III.III Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0
- akcie, podílové listy a ostatní podíly	0
IV. Ostatní aktiva	271 212
- deriváty	265 046
V. Náklady a příjmy příštích období	0
- náklady a příjmy příštích období	0
AKTIVA CELKEM	27 457 507

Bankovní úvěry a finanční výpomoci

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ měl k 31. 12. 2023 nepřímo, skrze financování nemovitostních společností, závazky z úvěrů vůči financujícím bankám v celkové výši cca. 15,9 mld. Kč. Všechny 20 nemovitostí bylo v průběhu roku 2023 vlastněno prostřednictvím 20 nemovitostních společností:

- REICO Investment ALFA, a.s.	- 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.	- Forum Nová Karolina, s.r.o.
- FORUM BC I s.r.o.	- Forum Nová Karolina Development, s.r.o.
- CITY TOWER, a.s.	- Industrial Park Dubnica II, s. r. o.
- Park One Bratislava, s.r.o.	- Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.
- Sloneczna Radom sp. z o.o.	- Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.
- BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o.	- Tychy DC1 sp. z o.o.
- Proximo One sp. z o.o.	- Tychy DC2 sp. z o.o.

Některé nemovitostní společnosti jsou financovány bankovními úvěry s různými bankami a délkami úvěrů. K 31. 12. 2023 činila hodnota úvěrů a závazků z vydaných dluhopisů vůči tržním hodnotám financovaných nemovitostí 43,12 %.

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	287 799	0,00%	0,00%	1,81%	0,00%
EUR úvěry v ČR	0	8 292 368	10,74%	0,00%	41,35%	0,00%
EUR úvěry mimo ČR	0	7 340 818	19,72%	0,00%	26,39%	0,00%
Celkem	0	15 920 985	30,46%	0,00%	69,54%	0,00%



 **Raiffeisen BANK**

Citypoint

INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31.12.2023

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	Právní titul k pozemku	Pronajimatelná plocha v m ²	Tržní hodnota v mil. CZK	Výše externího financování v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Průměrná lhůta z byvající do ukončení nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2023 mil. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v mil. CZK p.a.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	100%	Čtyři Dvory	CR	REICO investment ALFA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 248 mil. CZK Akcionářský úvěr: 112 mil. CZK	Shopping centres	C (99.5%) X (0.5%)	7.12.2007	2002	F	10 556	337,0	0,0	0,0%	90,2%	3,1	33,6	28,4
2	100%	Melantrich	CR	REICO investment GAMA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 1 113 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	Highstreet	O (2.3%) C (47.8%) R (48.3%) X (1.6%)	1.11.2010	1913 20201)	F	11 155	1 300,0	287,8	22,1%	100,0%	3,3	83,9	71,1
3	100%	Trianon	CR	Trianon Building Prague, s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 1 572 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	Offices	O (86.2%) C (5.3%) X (8.5%)	2.3.2013	2009	F	20 805	1 740,0	0,0	0,0%	100,0%	2,2	134,2	106,6
4	100%	Qubix	CR	Qubix Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 444 mil. CZK Akcionářský úvěr: 321 mil. CZK	Offices	O (81.8%) C (14.1%) X (4.1%)	2.3.2014	2012	F	13 914	942,0	235,8	25,0%	75,5%	3,1	44,0	61,9
5	100%	Forum BC	SR	FORUM BC I s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 407 mil. CZK Akcionářský úvěr: 320 mil. CZK	Offices	O (84.7%) C (3.4%) X (11.9%)	2.12.2015	2013	F	19 356	1 231,3	592,8	48,1%	86,6%	6,8	76,0	88,7
6	100%	City Tower	CR	CITY TOWER, a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 2 971 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	Offices	O (89.8%) C (5.5%) X (4.7%)	27.9.2016	1993 20071)	F	48 919	4 156,3	1 473,6	35,5%	87,7%	2,1	229,5	254,6
7	100%	Park One	SR	Park One Bratislava, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 812 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	Offices	O (89.8%) C (8.0%) X (2.2%)	3.2.2017	2007	F	13 229	1 036,0	316,5	30,6%	98,0%	2,7	68,9	69,5
8	100%	Proximo One	PL	Proximo One sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: 1 667 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	Offices	O (92.7%) C (4.6%) X (2.7%)	9.8.2017	2016	RPU	29 194	3 083,2	1 712,2	55,5%	77,0%	3,4	146,1	190,7
9	100%	Galeria Sloneczna	PL	Sloneczna Radom spl. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: 2 129 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	Shopping centres	O (1.5%) C (97.0%) X (1.5%)	26.9.2017	2011	RPU	42 737	3 770,6	2 139,0	56,7%	91,3%	3,8	236,6	276,4
10	100%	Industrial Park Dubnica	SR	Industrial Park Dubnica I, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 913 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	Logistics	W (95.7%) O (2.2%) X (2.1%)	17.3.2018	2016	F	89 259	1 261,0	413,2	32,8%	100,0%	2,7	67,9	89,2

INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31.12.2023

Poradí	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	Právní titul k pozemku	Pronajímátní plocha v m ²	Tržní hodnota v mil. CZK	Výše externího financování v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Průměrná lhůta zbyvajících do ukončení nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2023 mil. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v mil. CZK p.a.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
11	100%	Metronom BC	CR	METRONOM BC s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akciónářský úvěr: 1 150 mil. CZK 254 mil. CZK	Offices	O (90.0%) C (8.3%) X (1.7%)	14.6.2018	2015	F	35 649	2 319,2	1 095,6	47,2%	98,6%	2,2	141,0	163,9
12	100%	Proximo Two	PL	Proximo Two sp. z o.o. ul.Przykopywa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akciónářský úvěr: 1 399 mil. CZK 0 mil. CZK	Offices	O (96.4%) C (3.4%) X (0.2%)	12.9.2018	2018	RPU	20 703	2 047,2	968,3	47,3%	83,3%	4,3	92,9	130,2
13	100%	Forum Nová Karolina	CR	Forum Nová Karolina s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akciónářský úvěr: 3 522 mil. CZK 0 mil. CZK	Shopping centres	O (0,37%) C (96,5%) X (3,1%)	5.12.2018	2012	F	58 728	5 744,3	2 649,8	48,0%	91,6%	4,1	348,0	416,4
14	100%	Industrial Park Dubnica 2	SR	Industrial Park Dubnica II, s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akciónářský úvěr: 205 mil. CZK 116 mil. CZK	Logistics	W (93.9%) O (5.2%) X (0.9%)	27.11.2019	2018	F	16 629	284,3	0,0	0,0%	100,0%	2,4	19,8	19,7
15	100%	Industrial Park Sereď I	SR	Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akciónářský úvěr: 201 mil. CZK 106 mil. CZK	Logistics	W (93.9%) O (6.1%) X (0.0%)	13.5.2020	2019	F	11 971	267,0	0,0	0,0%	100,0%	6,1	16,0	17,1
16	100%	Industrial Park Sereď II	SR	Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akciónářský úvěr: 431 mil. CZK 223 mil. CZK	Logistics	W (94.7%) O (5.1%) X (0.2%)	16.5.2020	2019	F	33 181	581,0	0,0	0,0%	100,0%	6,9	31,6	39,7
17	100%	Industrial Park Tychy - DC1	PL	TYCHY DC1 Sp.z.o.o. Przykopywa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akciónářský úvěr: 816 mil. CZK 0 mil. CZK	Logistics	W (94.4%) O (5.4%) X (2.6%)	27.7.2021	2019	F	54 868	1 184,3	519,2	43,8%	100,0%	6,3	70,1	71,3
18	100%	Industrial Park Tychy - DC2	PL	TYCHY DC2 Sp.z.o.o. Przykopywa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akciónářský úvěr: 703 mil. CZK 0 mil. CZK	Logistics	W (68.4%) O (4.2%) X (27.4%)	21.12.2021	2021	F	60 776	1 164,5	692,3	59,4%	100,0%	9,8	42,8	71,7
19	100%	Bořislavka	CR	BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akciónářský úvěr: 1 857 mil. CZK 149 mil. CZK	Offices/ Shopping centres	O (65.7%) C (22.3%) X (12.0%)	31.1.2022	2022	F	40 069	4 472,8	2 843,4	63,6%	96,9%	7,3	291,7	220,8
20	100%	Forum Nová Karolina - land	CR	Forum Nová Karolina Development s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akciónářský úvěr: 22 mil. CZK 0 mil. CZK	Land	X (100%)	30.12.2023	2023	F	0	21,5	0,0	0,0%	0,0%	0,0	0,0	0,0
Nemovitostní aktiva celkem											631 698	36 943,66	15 939,6	43,12%	94,41%	4,21	2 174,6	2 387,8

1) Datum rekonstrukce

Pozn. U nemovitostí oceňovaných v EUR jsou hodnoty přepočteny kurzem k 31.12.2023.

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	Právní titul k pozemku	Zkratky: F ... Freehold / Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul; RPU ... Right of Perpetual Usufruct / Právo trvalého užívání;
11	Pronajímatelná plocha	m ² odpovídají součtu aktuálně pronajatých ploch a volných prostor. Volné prostory jsou uvedeny dle posledního posudku;
12	Tržní hodnota	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
15	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Procento obsazenosti pronajímatelné plochy;
16	Průměrná doba zbývající 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;
17	Příjem z pronájmu za rok 2023	Skutečný příjem z pronájmu za rok 2023, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
18	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.



AVANT INVESTIČNÍ SPOLUČNOSTI

Společnost
neby



NATLAND

APOGEO
Real Estate Services

PKF Family Office

KARIMPOL GROUP OF COMPANIES

MIKENOPA

Alukov

CORSO HORECA

CORSO

ZASTŘEŠENÍ TERAS

Alukov

ZASTŘEŠENÍ

NEUŠŤOVSKÝ

Alukov

ZASTŘEŠENÍ

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 (teplodod)

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 14. 9. 2023. 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

Nemovitost byla prodána k 28. 2. 2023. Prodejní cena korespondovala s úrovní odhadů nezávislých znaleckých posudků používaných při oceňování budov portfolia fondu.

Nemovitostní společnost REICO Investment GAMA, a.s.

Dne 11. 11. 2010 nabyl 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. Údržba a opravy je věnována odpovídající péči. 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.

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 9. 11.

2023. 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 nabyt 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.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt 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 9. 11. 2023. 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 a CRIF.

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: 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:

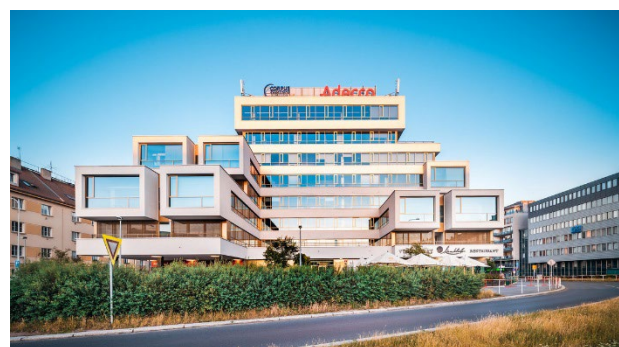
- Hlavní město Praha – správa veřejného osvětlení
- PRE distribuce, a.s. – elektrické vedení

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Raiffeisenlandesbank Oberosterreich AG
- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu, jednájí 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 19. 7. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Administrativní budova Qubix, Praha, ČR

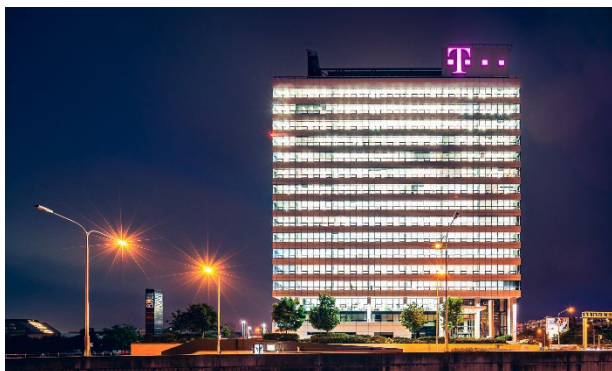
Nemovitostní společnost Forum BC I s. r. o.

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 příznáčná 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 77 % pronajímatelné plochy, zbytek obsazených prostor je pronajato menším nájemcům, 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 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)

Věcné břemeno:

Ve prospěch nemovitosti:

- Kanalizační přípojka
- Plynovod STL
- Vsakovací 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 nemovitost provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 10. 10. 2023. 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 nabyt 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

Nemovitost byla prodána k 25. 5. 2023. Prodejní cena přesahovala úroveň odhadů nezávislých znaleckých posudků používaných při oceňování budov portfolia fondu.

Nemovitostní společnost CITY TOWER, a.s.

Dne 27. 9. 2016 nabyt 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

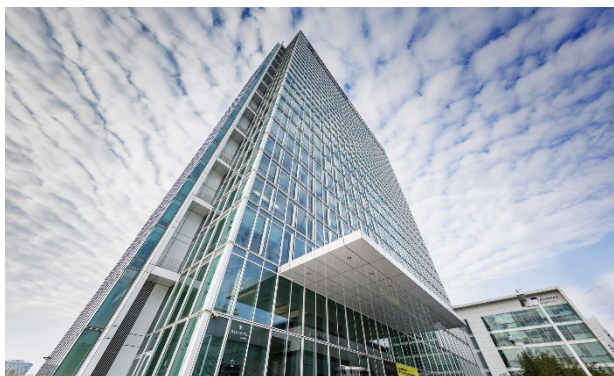
Nemovitost se nachází na adrese Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, Praha 4. Kód katastrálního území: 728 161 Nusle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 6635.

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, Češka, Smutný a AVANT investiční společnost.



Administrativní budova City Tower, Praha, ČR

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: 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:

- Dělicí konstrukce City Point
- Přístup/příjezd na pozemek
- Úniková cesta z podzemního parkingu
- Přívod/odvod VZT pro parking
- Protipožární zásahový systém
- Systém EPS pro parking
- Užívání uzemnění City Point
- Pražská teplotrenská a.s. – teplovod
- Kanalizační přípojka
- 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 6. 9. 2023. 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 nabyt 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 Úrad 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 6. 9. 2023. 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 Przykopywa 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 pronajímatelná 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 Daszynskiego 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 lokální Grupa Pracuj, MMC a Manpower.

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 Stoleczny Zaklad 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 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 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 místnosti 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 zřízení 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 19. 7. 2023. 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 zřízení 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 vedena pozemková kniha č. KW RA1R/00144454/2.
- 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/00156128/5.

- 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/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-Thuringen 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 10. 10. 2023. 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 ¼ pronajimatelné 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
- SEE RE Three – přípojka NN

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. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Metronom BC s.r.o.

Dne 14. 6. 2018 nabyl 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 Gastro 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 nabyl 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
- Quantcom – 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 9. 11. 2023. 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 nabyl nemovitostní fond 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo Two. Sídlo společnosti je na adrese Przykopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.



Kancelářská budova Proximo II, Varšava, Polsko

Budova Proximo II

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ulice Przykopowa 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 pronajimatelná 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 pronajimatelných 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 (Muzem 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 místnosti 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 místnosti 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 19. 7. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost

Forum Nová Karolina 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.

Obchodní společnost Forum Nová Karolina s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 210 66 418, vznikla v důsledku přeměny obchodní společnosti New Karolina Shopping Center Development, s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 281 83 011, jako rozdělované společnosti, formou rozštěpení se vznikem dvou nových nástupnických společností, a to (i) obchodní společnosti Forum Nová Karolina Development s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 210 66 329, a (ii) obchodní společnosti Forum Nová Karolina s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 210 66 418. Na společnost Forum Nová Karolina s.r.o. přešla odštěpená část jmění společnosti New Karolina Shopping Center Development, s.r.o., která byla uvedena v projektu rozdělení ze dne 23.11.2023.

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, Halfprice, 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.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt 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-Thuringen 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 13. 12. 2023. 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 nabyt 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 vlastnictví: 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 pronajimatelné ploše 16,6 tisíc m² a je plně obsazená. Mezi nájemce patří potravinový řetězec Lidl a subdavatelská 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. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Sered' Logistics and Industry 1, s. r. o.

Dne 13. 5. 2020 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sered' 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 Sered' DC31

Identifikace nemovitosti

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

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

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

Hlavním nájemcem Industriálního Parku Sered' 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 10. 10. 2023. 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 nabyl 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 nabyt 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 10. 10. 2023. 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 Przyokopowa 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-łędziński. 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.

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 – 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 14. 8. 2023. 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 Przykopowa 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-łędziński. 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 hornoslezského regionu, která je druhou největší industriálně 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 nabyt 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 – 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 14. 8. 2023. 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

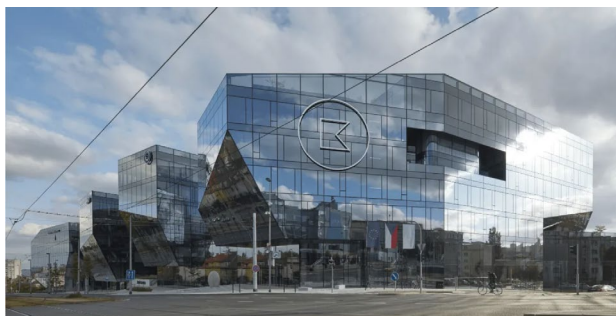
Nemovitost se nachází na adrese Evropská 2817/9-13, Dejvice, Praha, PSČ 158 00. Kód katastrálního území: 755 541 Stodůlky; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 2080.

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 šetrnou 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
- Vedení přípojky plynu

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 14. 8. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Forum Nová Karolina Development s.r.o.

Dne 30. 12. 2023 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Forum Nová Karolina Development s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 210 66 329.

Pozemek

Identifikace

Nemovitost se nachází na katastrálním území 713520 Moravská Ostrava, obec: 554821 Ostrava, List vlastnictví: 11312.

Pozemky i) 3457/23, s výměrou 1 430 m², druh: ostatní plocha, způsobem využití: ostatní komunikace a ii) 3457/36, s výměrou 165 m², druh: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace.

Zástavní práva:

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



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. 2023.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
REICO Investment ALFA, a.s.	majetková účast	384 491	248 463
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	439 779	1 113 236
Trianon Building Prague s.r.o.	majetková účast	406 670	1 572 321
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	258 637	444 468
Forum BC I s r.o.	majetková účast	70 650	407 027
CITY TOWER, a.s.	majetková účast	2 067 544	2 971 440
Park One Bratislava, s.r.o.	majetková účast	584 880	811 628
Proximo One sp. z o.o.	majetková účast	983 630	1 666 988
Słoneczna Radom sp. z o.o.	majetková účast	1 742 175	2 129 262
Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	majetková účast	328 373	913 893
METRONOM BC s.r.o.	majetková účast	687 994	1 150 210
PROXIMO Two sp. z o.o.	majetková účast	994 053	1 399 115
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	majetková účast	125 897	205 022
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	majetková účast	168 597	200 951
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	majetková účast	341 192	431 537
Tychy DC1 sp. z o.o.	majetková účast	606 173	816 994
Tychy DC2 sp. z o.o.	majetková účast	779 071	703 591
BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o.	majetková účast	1 847 221	1 856 894
FORUM NOVA KAROLINA DEVELOPMENT	majetková účast	14 328	21 530
FORUM NOVA KAROLINA, S.R.O.	majetková účast	2 016 181	3 522 909

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	0
XS2349422472	VOLKSWAGEN FIN 1.707 06/03/24	dluhový cenný papír	500 000	494 700

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

Údaj o soudních nebo rozhodčích 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 2023 nebyly vedeny žádné soudní ani rozhodčí spory, jejichž hodnota přesahuje 5 % hodnoty majetku fondu.

Údaje o porušení úvěrových nebo investičních limitů

V účetním období nedošlo k porušení úvěrových nebo investičních limitů.

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 prodeji kancelářských budov Office Box v Bratislavě a kancelářské budovy Rohan Business Center v Praze.

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	2 495 232
International Investment Bank 1.5	dluhový cenný papír	0
Volkswagen Fin 1.707	dluhový cenný papír	499 620

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 2023 vyplacen investiční společnosti poplatek ve výši 468 694 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v roce 2023 vyplacen depozitářský poplatek ve výši 42 813 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 617 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. 2023 měl fond u České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s., Československé obchodní banky, a.s. a PPF banky a.s. celkem otevřeno 15 swapů s celkovou hodnotou podkladových aktiv 582 mil. EUR a 7 forwardů s celkovou hodnotou podkladových aktiv 263 mil. EUR. Tyto deriváty byly k 31. 12. 2023 oceněny kladnou reálnou hodnotou 265 046 tis. Kč a zápornou hodnotou ve výši 235 851 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 %	0,04 %
Komerční banka, a.s.	10 %	0,00 %
PPF banka a.s.	10 %	0,00 %
ČSOB, a.s.	10 %	0,00 %

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 2023

V prosinci 2023 došlo k úpravě přílohy č. 3 Statutu podle předepsané šablony RTS SFDR.

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2023

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2023 byl 18 (z toho 3 vedoucí osoby).

Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 26 985 tis. Kč.

Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily: 10 709 tis. Kč, ostatní sociální náklady činily 1 122 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.

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 služby 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 custodiany 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 došlo k repo operacím s následujícími protistranami: Česká spořitelna, a.s., PPF banka a.s., Komerční banka, a.s. Kolaterálem k repo operacím byly výhradně státní pokladniční poukázky České republiky emitované Českou národní bankou. Úschova kolaterálu je prováděna Českou Spořitelnou v rámci custody smlouvy. Celkový výnos za repo operace v roce 2023 byl ve výši 39,455 tis Kč. Informace ohledně otevřených reverzních repo operací k 31.12.2023 jsou uvedeny v účetní závěrce Fondu.

Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 31. 12. 2023

Dne 31. 3. 2024 byl z funkce místopředsedy a člena představenstva odvolán pan Tomáš Jandík, CFA, MRICS. Pan Ing. Petr Vohralík, člen představenstva, byl s účinností ke dni 3. 4. 2024 jmenován místopředsedou představenstva společnosti. Od stejného dne byl členem představenstva a portfolio manažerem nemovitostní složky portfolia fondu jmenován pan Ing. Jiří Horák.

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/znalců (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 znalců (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

Ing. Dušan Sýkora

Předseda představenstva

Portfolio manažer pro likvidní složku portfolia od 20. 7. 2023

Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze (VŠE) spojil svou dosavadní kariéru s Erste Group, v jejíž pražské pobočce přijal místo již v roce 1998. Dva roky poté nastoupil do České spořitelny, která se v té době stala součástí Erste Group. Působil zde na různých pozicích v oblasti finančního řízení jako například back office finančních trhů, účetnictví a kontroling. Od roku 2015 vedl útvar obchodního plánování a řízení výkonu divize drobného bankovníctví, kde byl odpovědný za oblast cenotvorby, motivace pobočkové sítě, plánování a reportingu. Ve stejném období byl také členem dozorčích rad v několika dceřiných společnostech České spořitelny - Stavební spořitelny ČR, Penzijní společnosti ČR a také REICO IS ČR. V červenci 2023 byl jmenován předsedou představenstva REICO IS ČR

Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Místopředseda 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 znalců (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. je od května 2016 a od roku 2023 místopředsedou představenstva.

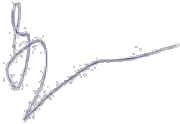
Ing. Petr Vohralík

Člen představenstva

se zodpovědností za risk management od 20. 7. 2023

Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze (VŠE) s více než dvacetiletou praxí v oblasti řízení rizik v bankovníctví (ING Bank, Citibank, Česká spořitelna) a finančního řízení společností v seniorních exekutivních rolích (České dráhy, Erste Energy Services). Ve finanční skupině České spořitelny působí od roku 2014, posledních šest let na pozici manažera úvěrových rizik pro Real Estate a Veřejný sektor.

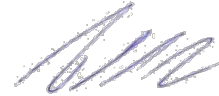
V Praze, dne 30. dubna 2024



Ing. Dušan Sýkora
Předseda představenstva



Ing. Jiří Horák
Člen představenstva



Ing. Petr Vohralík
Místopředseda 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)

Identifikační kód právnické osoby: 315700LZIS5RJCQEEJ66

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 náležitě 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?**
- **...a ve srovnání s předchozími obdobími?**

KPI		2022	2023
Energetické náročnosti budov (třída dle PENB), podíl na tržní hodnotě portfolia (průměr měsíčních hodnot)	A	17 %	26 %
	B	42,3 %	56,2 %
	C	27,2 %	2,6 %
	D	3,8 %	7,8 %
	E	0,0 %	0,0 %
	F	9,7 %	7,4 %
	G	0,0 %	0,0 %
Podíl investic v energeticky neefektivních nemovitostech	Podíl tržní hodnoty nemovitostí s PENB D a horší (průměr měsíčních hodnot)	13,5 %	15,2 %
Podíl spotřeby obnovitelné a neobnovitelné energie	(průměr měsíčních hodnot)	59,4 %	50,3 %
Podíl výroby obnovitelné a neobnovitelné energie	(průměr měsíčních hodnot)	0,43 %	0,45 %

- **Jaké byly cíle udržitelných investic, které finanční produkt částečně prováděl, a jak dané udržitelné investice k těmto cílům přispěly?**

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.

Fond

RCSN prosazoval E vlastnosti, ale neprováděl žádné udržitelné investice.

Hlavní nepříznivé dopady jsou nejdůležitější 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) – 15,2 %

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

https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/cz/csas/www_reico_cz/dokumenty/esg-reico-is-cs-pais-report-2022.pdf?forceDownload=1

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

1.1.2023-31.12.2023



Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
FORUM NOVÁ KAROLINA	CZ-NACE: L68	15,6 %	CZ
BOŘISLAVKA	CZ-NACE: L68	12,1 %	CZ
CITY TOWER	CZ-NACE: L68	11,2 %	CZ
SLONECZNA	CZ-NACE: L68	10,2 %	PL
PROXIMO ONE	CZ-NACE: L68	8,3 %	PL
METRONOM	CZ-NACE: L68	6,3 %	CZ
PROXIMO TWO	CZ-NACE: L68	5,5 %	PL
TRIANON	CZ-NACE: L68	4,7 %	CZ
MELANTRICH	CZ-NACE: L68	3,5 %	CZ
INDUSTRIAL PARK DUBNICA	CZ-NACE: L68	3,4 %	SK
FORUM BC	CZ-NACE: L68	3,3 %	SK
TYCHY 1	CZ-NACE: L68	3,2 %	PL
TYCHY 2	CZ-NACE: L68	3,2 %	PL
PARK ONE	CZ-NACE: L68	2,8 %	SK
QUBIX	CZ-NACE: L68	2,5 %	CZ

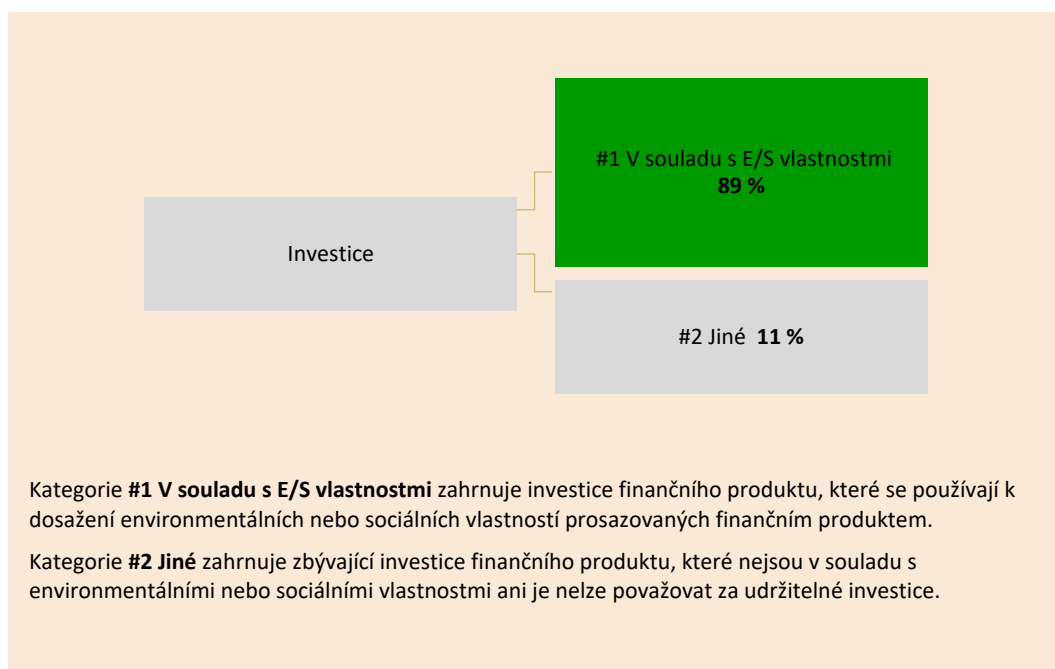
Alokace aktiv

popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.



Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

● *Jaká byla alokace 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



Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

0%

- Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU¹?

¹ Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispějí k omezení změny klimatu ("zmírňování změny klimatu") a významně nepoškozují žádný cíl taxonomií EU – viz vysvětlující poznámka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti v oblasti fosilního plynu a jaderné energie, které jsou v souladu s taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

V zájmu souladu s taxonomií EU zahrnují kritéria pro **fosilní plyn** omezení emisí a přechod na energii plně z obnovitelných zdrojů nebo nízkouhlíková paliva do konce roku 2035. Pokud jde o **jadernou energii**, kritéria zahrnují komplexní pravidla bezpečnosti a nakládání s odpady.

Podpůrné činnosti přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálním u cíli.

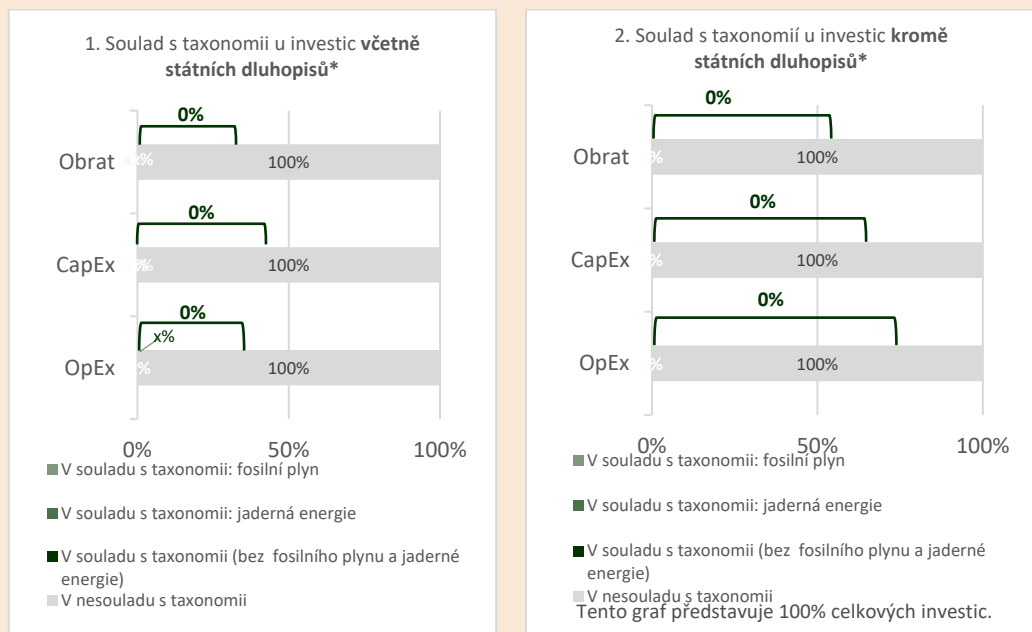
Přechodné činnosti jsou činnosti, pro něž dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úroveň emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:

- obratu představující podíl příjmů z ekologických činností společností, do nichž je investováno,
- kapitálových výdajích (CAPEX) znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, např. do přechodu na zelenou ekonomiku,
- provozních nákladech (OPEX) představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

- Ano:
 - Fosilní plyn
 - Jaderná energie
- Ne

Níže uvedené grafy zeleně znázorňují procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU. Vzhledem k tomu, že neexistuje vhodná metodologie pro určení souladu s taxonomií u státních dluhopisů*, znázorňuje první graf soulad s taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf znázorňuje soulad s taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu do jiných než státních dluhopisů.



jsou udržitelné investice s environmentálním cílem, které nezohledňují kritéria pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti podle taxonomie EU.

Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?

0%



Jaký byl podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nebyly v souladu s taxonomií EU?

0%



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 podílníků. Průměrně za rok 2023 bylo 79 % likvidních aktiv je v podobě pohledávek za bankami (hotovostí) a 21 % 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?

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



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 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2023 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2023 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 Společnosti 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 významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality),



tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, 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 obdržných 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 jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- 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 metod, 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 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 2023, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. dubna 2024

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

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

Účetní závěrka k 31. 12. 2023

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky

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

ROZVAHA
k 31.12.2023

Označ.	TEXT	řád.	Běžné období	Minulé období
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	01	2 495 232	2 126 770
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	02	239 582	386 429
	b/ ostatní pohledávky	03	120 061	1 740 341
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	07	1 603 678	2 357 477
	v tom: b/ ostatní pohledávky	09	1 603 678	2 357 477
5	Dluhové cenné papíry	10	499 620	1 251 646
	v tom: a/ vydané vládními institucemi	11	0	782 212
	v tom: b/ vydané ostatními osobami	12	499 620	469 434
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	22 587 765	23 200 509
11	Ostatní aktiva	15	271 212	1 062 081
13	Náklady a příjmy příštích období	21	0	1 001
	AKTIVA CELKEM	22	27 457 507	29 999 484
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	82 500	983 337
	v tom: b/ ostatní závazky	26	82 500	983 337
4	Ostatní pasiva	29	982 107	688 697
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	41 929	45 306
6a	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) celkem	37	1 106 536	1 717 340
7	Podřízené závazky (čistá aktiva připadající na držitele podílových listů)	38	26 350 971	28 282 144
	PASIVA CELKEM	57	27 457 507	29 999 484
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	59		
4	Pohledávky z pevných termínových operací	61	21 366 926	22 519 199
	b/ s měnovými nástroji	63	21 366 926	22 519 199
6	Odepsané pohledávky	67	21 399	0
	Cenné papíry po splatnosti	68	21 399	0
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	69	499 620	1 251 646
	v tom : cenné papíry	70	499 620	1 251 646
9	Přijaté přísliby a záruky	71	900 000	200 000
10	Přijaté zástavy a zajištění	72	2 765 544	852 390
12	Závazky z pevných termínových operací	73	21 337 730	21 458 814
	b/ s měnovými nástroji	75	21 337 730	21 458 814

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 31.12.2023

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	336 543	301 684
	z toho: a/ úroky z dluhových cenných papírů	02	12 569	22 470
2	Náklady na úroky a podobné náklady	06	58 615	18 781
5	Náklady na poplatky a provize	10	528 137	532 866
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	-507 000	1 181 692
7	Ostatní provozní výnosy	19	14 861	258
9	Správní náklady	21	903	708
	v tom: b/ ostatní správní náklady	22	617	708
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26	-743 251	931 279
23	Daň z příjmů	30	0	1 837
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	31	-743 251	929 442

Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2023

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 nabyvány 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 nájmy, 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 pořízovány 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:

- a) podkladovým aktivem jsou pouze aktiva přípustná dle Zákona a statutu,
- b) tento derivát je sjednán s příslušnou protistranou, která podléhá dohledu České národní banky, orgánu dohledu jiného členského státu nebo jiného státu,
- c) 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 2023

- 01. 01. 2023 – doplnění informací v oblasti ESG, klasifikace dle čl. 8 SFDR;
- 25. 04. 2023 – doplnění výkonnosti a nákladovosti fondů za rok 2022;
- 23. 11. 2023 – změna členů statutárního orgánu obhospodařovatele a Přílohy č. 3.

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. Jde zejména o dodržení a postup dle následujících mezinárodních standardů:

IFRS 7 (Finanční nástroje: zveřejňování)
IFRS 9 (Finanční nástroje: účtování a oceňování)
IFRS 13 (Ocenění v reálné hodnotě)
IAS 32 (Finanční nástroje: Vykazování)
IAS 39 (Finanční nástroje: účtování a oceňování)

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. 2023.

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

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“), může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat 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 primární 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 jednotlivých instrumentů 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 jsou uznány 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 uhrzena 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 společnostem, 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 vykazována na řádku „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Nominální hodnoty derivátů jsou účtovány v prodrozvaze.

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 2023 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 vykázány 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 přečtením 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 účtované 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 2023 ani 2022 Fond neúčtoval o žádných opravách minulých účetních období.

4. Doplnující informace k účetní závěrce

4.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Běžné účty	239 582	385 947
Termínové vklady a složené marže	120 061	1 740 341
Vázané účty	-	482
Repo obchody	2 100 889	
Marže složené	34 700	-
Celkem	2 495 232	2 126 770

Všechny pohledávky za bankami 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. 2023

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč	31. 12. 2023	
Společnost	Úroková sazba	Částka
REICO Investment ALFA, a.s.	9,90 %	112 000
Qubix Building Prague s.r.o.	7,00 %	320 870
METRONOM BC s.r.o.	7,00 %	253 886
Bořislavka Office & Shopping Centre s.r.o.	8,00 %	149 283
Celkem		836 039

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti Qubix Building Prague s.r.o. za měsíce leden - září 2023 byl na základě rozhodnutí Fondu úvěr během roku kapitalizován do jistiny celkem o částku 16 158 tis. Kč.

V lednu 2024 bude úvěr kapitalizován do jistiny o částku 5 639 tis. Kč, tj. o částku nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za měsíce říjen – prosinec 2023.

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v EUR			31. 12. 2023
Společnost	Úroková sazba	Částka v EUR	Částka v CZK
FORUM BC I s. r. o.	8,00 %	12 971	320 718
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	7,00 %	4 700	116 208
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	7,00 %	4 308	106 501
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	7,00 %	9 068	224 212
Celkem		31 047	767 639

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	

4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond vlastnil k 31. 12. 2023 podíly ve dvaceti jedna nemovitostních společnostech. Devět z nich působí v České republice, šest působí na Slovensku a šest nemovitostních 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	109 528 tis. Kč	7. 12. 2007
REICO Investment GAMA, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	1 000 tis. Kč	177 264 tis. Kč	11. 11. 2010
Trianon Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	1 000 tis. Kč	1 350 254 tis. Kč	27. 3. 2013
Qubix Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4	100%	270 tis. Kč	56 997 tis. Kč	27. 3. 2014
FORUM BC I s. r. o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	5 tis. EUR	-1 751 tis. EUR	15. 12. 2015
CITY TOWER, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	2 002 tis. Kč	1 121 730 tis. Kč	27. 9. 2016
Park One Bratislava, s.r.o.	Laurinská 18, 811 01 Bratislava	100%	16 513 tis. EUR	-1 237 tis. EUR	3. 2. 2017
PROXIMO ONE sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	1 452 tis. PLN	183 158 tis. PLN	25. 4. 2017
Słoneczna Radom sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	9 486 tis. PLN	-32 612 tis. PLN	26. 9. 2017
Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	Laurinská 18, 811 01 Bratislava	100%	5 tis. EUR	6 552 tis. EUR	20. 3. 2018
PROXIMO TWO sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	7 813 tis. PLN	178 200 tis. PLN	29. 5. 2018
METRONOM BC s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	300 tis. Kč	180 695 tis. Kč	14. 6. 2018
Forum Karolina s.r.o.	Nová Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	2 824 406 tis. Kč	31. 12. 2023
Forum Karolina Development s.r.o.	Nová Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	18 119 tis. Kč	31. 12. 2023
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	Laurinská 8, 811 06 Bratislava	100%	5 tis. EUR	2 398 tis. EUR	28. 11. 2019
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	Laurinská 18, 811 01 Bratislava	100%	1 400 tis. EUR	2 704 tis. EUR	13. 5. 2020
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	Laurinská 18, 811 01 Bratislava	100%	3 900 tis. EUR	14 200 tis. EUR	13. 5. 2020
Tychy DC1 sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	483 tis. PLN	48 704 tis. PLN	27. 7. 2021
Tychy DC2 sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	210 tis. PLN	46 325 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	324 658 tis. Kč	31. 1. 2022
Gorado sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	45 tis. PLN	-44 tis. PLN	30. 11. 2022

* údaje na základě neauditovaných účetních závěrek k 31. prosinci 2023

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

Tržní hodnota účastí

Název Společnosti	Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2022	Změna z důvodu prodeje nem. společnosti	Navýšení/snížení vlastního kapitálu ve společnosti	Změna z důvodu zvýšení pořizovací ceny	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2023
Tuzemské účasti:						
Trianon Building Prague s.r.o.	1 699 004	-	-149 000	-	22 317	1 572 321
Qubix Building Prague s.r.o.	395 471	-	40 000	-	8 997	444 468
Topas REAL spol. s r.o.	464 577	-464 577	-	-	-	-
REICO Investment ALFA, a.s.	222 265	-	-	-	26 198	248 463
REICO Investment GAMA, a.s.	1 157 606	-	-	-	-44 370	1 113 236
CITY TOWER, a.s.	3 494 947	-	-634 998	-	111 491	2 971 440
METRONOM BC s.r.o.	1 151 787	-	-	-	-1 577	1 150 210
New Karolína Shopping Center Development, s.r.o. (Forum Nová Karolína s.r.o. + Forum Nová Karolína Development s.r.o.)	2 778 974	-	-	-	765 465	3 544 439
Bořislavka Office & Shopping centre s.r.o.	2 022 669	-	-	-	-165 775	1 856 894
Tuzemské účasti celkem:	13 387 300	-464 577	-743 998	-	722 746	12 901 471
Zahraniční účasti:						
REICO Investment BETA, s. r. o.	61 057	-61 057	-	-	-	-
FORUM BC I s. r. o.	403 945	-	-	-	3 082	407 027
Park One Bratislava, s.r.o.	742 830	-	-	-	68 798	811 628
PROXIMO ONE sp. z o.o.	2 085 672	-	-426 150	-	7 466	1 666 988
Sloneczna Radom sp. z o.o.	2 051 109	-	-266 860	-	345 013	2 129 262
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	851 802	-	-	-	62 091	913 893
PROXIMO TWO sp. z o.o.	1 368 054	-	-	-	31 061	1 399 115
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	193 448	-	-	-	11 574	205 022
Sered' Logistics and Industry 1, s.r.o.	193 362	-	-	-	7 589	200 951
Sered' Logistics and Industry 2, s.r.o.	406 178	-	-	-	25 359	431 537
Tychy DC1 sp. z o.o.	777 460	-	-	3 585	35 949	816 994
Tychy DC2 sp. z o.o.	678 226	-	-	-	25 365	703 591
Gorado sp. z o.o.	66	-	208	-	12	286
Zahraniční účasti celkem:	9 813 209	-61 057	-692 802	3 585	623 359	9 686 294
Celkem:	23 200 509	-525 634	-1 436 800	3 585	1 346 105	22 587 765

V průběhu roku 2023 byly prodány 2 společnosti (Reico Investment Beta, s.r.o. a Topas REAL spol. s.r.o.) a společnost New Karolina Shopping Center Development, s.r.o. byla rozdělena na 2 samostatné společnosti (Forum Nová Karolina s.r.o a Forum Nová Karolina Development s.r.o.).

4.4. Dluhové cenné papíry

a) Dluhové cenné papíry dle druhu

v tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Dluhopisy vydané finančními institucemi	499 620	469 434
Dluhopisy vydané vládním sektorem	-	782 212
Čistá účetní hodnota	499 620	1 251 646

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

v tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Vydané finančními institucemi		
- Kótované na burze v ČR	-	-
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	499 620	469 434
- Nekótované	-	-
Mezisoučet	499 620	469 434
Vydané vládním sektorem		
- Kótované na burze v ČR	-	-
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	-	782 212
- Nekótované	-	-
Mezisoučet	-	782 212
Celkem	499 620	1 251 646

4.5. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Kladná reálná hodnota derivátů	265 046	1 060 385
Ostatní aktiva	6 166	1 696
Celkem	271 212	1 062 081

4.6. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Odložený daňový závazek	386 998	319 569
Závazky z vkladů podílníků	362 153	360 243
Záporná reálná hodnota derivátů	235 850	-
Ostatní závazky	-2 894	8 885
Celkem	982 107	688 697

Ostatní závazky v roce 2023 představují zejména neuhrazené faktury za audit 2023, neuhrazenou odměnu ČS, a.s. za prodej podílových listů za prosinec 2023 a zúčtování se státním rozpočtem. Negativně do této hodnoty vstupují navýšené transakční náklady spojené s nákupem společnosti Tychy DC2 sp. z o.o., o které byla upravena pořizovací cena následně v únoru 2024.

4.7. Výnosy a výdaje příštích období

Výnosy a výdaje příštích období ve výši 41 929 tis. Kč k 31. 12. 2023 (31. 12. 2022: 45 306 tis. Kč) představují zejména nevyfakturovaný depozitářský poplatek za prosinec 2023 ve výši 3 504 tis. Kč (31. 12. 2022: 3 804 tis. Kč) a nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec 2023 ve výši 38 425 tis. Kč (31. 12. 2022: 41 502 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 nespĺňují 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. 2023	31.12.2022
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům		
<i>v tom:</i>		
- Emisní ážio	1 328 695	1 992 114
- Kapitálové fondy	18 410 708	19 288 767
- Oceňovací rozdíly	7 352 956	6 071 821
- Nerozdělený zisk	1 863	-
- Přírůstek/úbytek čistých aktiv	-743 251	929 442
Celkem	26 350 971	28 282 144

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. 2023 u třídy CZK C činila 1,4065 Kč (2022: 1,3784 Kč) a u třídy CZK DPM C 1,3146 Kč (2021: 1,2765 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.

Ztráta za rok 2023 ve výši 743 251 tis. Kč bude dle statutu Fondu převedena do kapitálových fondů následovně:

- ztráta ve výši 732 254 tis. Kč u třídy CZK C bude převedena do kapitálového fondu,
- ztráta ve výši 10 997 tis. Kč u třídy CZK DPM C bude převedena do kapitálového fondu
- hospodářský výsledek u třídy CZK CS C byl nulový.

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

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

Přehled změn čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům - 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. 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
Podílové listy prodané	1 490 399 570	1 490 400	-	-	1 490 400
Podílové listy odkoupené	-3 034 807 983	-3 034 808	-	-	-3 034 808
Použití kapitálového fondu	-	-	879 881	-	879 881
Převod nerozděleného zisku	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2023	18 211 368 758	18 211 369	-424 898	16 660	17 803 131

Přehled změn čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům – Kapitálové fond u třídy CZK DPM C

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podílového listu	Použití fondu na krytí ztráty/převedení zisku	Převod z fondu reinvestic	Převod nerozděleného zisku	Kapitálové fondy celkem
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
Podílové listy prodané	60 088 769	60 089	-	-	-	60 089
Podílové listy odkoupené	-323 182 041	-323 182	-	-	-	-323 182
Použití kapitálového fondu	-	-	49 561	-	-	49 561
Převod nerozděleného zisku	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2023	560 550 227	560 551	30 567	15 106	1 353	607 577

Přehled změn čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům – Kapitálové fondy u třídy CZK CS C
V roce 2023 nebyly vydány žádné podílové listy.

Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly u třídy CZK C	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Z přepočtu účastí	7 324 768	6 014 484
Odložený daňový závazek	-366 238	-300 724
Celkem	6 958 530	5 713 760

Oceňovací rozdíly u třídy DPM C	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Z přepočtu účastí	415 185	376 906
Odložený daňový závazek	-20 759	-18 845
Celkem	394 426	358 061

Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí v roce 2023 (resp. 2022) 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. 2023 (resp. dne 15. 12. 2022).

U zahraničních účastí je součástí hodnot účastí i kurzový rozdíl.

4.9. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2023	2022
Úroky z vkladů u bank	128 483	66 627
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	155 922	208 964
Výnosy ze složených a přijatých marží	114	3 623
Výnosy z repo obchodů	39 455	-
Výnosy z úroků z CP	12 569	22 470
Celkem	336 543	301 684

4.10. Náklady na poplatky a provize

	2023	2022
Obhospodařovatelský poplatek	468 694	483 586
Depozitářský poplatek	42 813	44 570
Ostatní poplatky a provize	16 630	4 710
Celkem	528 137	532 866

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

	2023	2022
Zisk/ztráta z operací s cennými papíry	-756 059	-58 189
Zisk/ztráta z kurzových rozdílů	24 532	-49 739
Zisk/ztráta z pevných termínových operací a opcí	224 527	1 289 620
Celkem	-507 000	1 181 692

Zisky nebo ztráty z finančních operací plynou z finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Ztráta z operací s cennými papíry je ovlivněna odpisem dluhopisu vydaného International Investment Bank v důsledku sankcí uvalených Spojenými státy na čelní představitele této banky.

4.12. Rozdělení výnosových a nákladových položek na geografické oblasti

Geografické oblasti

2023	Výnosy z úroků a podobné výnosy	Náklady na poplatky a provize	Zisk nebo ztráta z finančních operací
Česká republika	259 178	521 493	249 059
Evropská unie bez ČR	77 365	6 644	-756 059
Celkem	336 543	528 137	-507 000

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

4.13. Správní náklady

	2023	2022
Náklady na audit	617	708
Správní náklady celkem	617	708

4.14. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	2023	2022
Hospodářský výsledek před zdaněním	-743 251	931 279
Přičitatelné položky	-	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	-	931 279
Uplatnění daňové ztráty	-	-894 547
Základ daně po úpravě	-	36 732
Daň (5 %) ze základu daně	-	1 837
Daň celkem	-	1 837

Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Odložené daňové pohledávky		
Přenesená daňová ztráta	-	-
Celkem	-	-
Odložené daňové závazky		
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	7 739 960	6 391 390
Celkem	7 739 960	6 391 390
Saldo dočasných rozdílů celkem	-7 739 960	-6 391 390
Sazba daně	5%	5%
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-386 998	-319 569

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. 2023	31. 12. 2022
Běžné účty – Česká spořitelna, a.s.	239 521	203 863
Termínové vklady – Česká spořitelna, a.s.	120 061	1 040 160
Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem:		
REICO Investment ALFA, a.s.	112 000	112 000
REICO Investment GAMA, a.s.	-	80 479
Qubix Building Prague s.r.o.	320 870	299 072
Topas REAL spol. s r.o.	-	164 500
METRONOM BC s.r.o.	253 886	253 886
REICO Investment BETA, s. r. o.	-	46 940
FORUM BC I s. r. o.	320 718	302 384
Topas REAL spol. s r.o.	-	153 250
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	-	89 788
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	116 208	113 341
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	106 501	103 873
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	224 212	218 681
Tychy DC1 sp. z. o. o.	-	-
Tychy DC2 sp. z. o.o.	-	-
Bořislavka Office & Shopping Centre s.r.o.	149 283	419 283
Pohledávky ke spřízněným osobám celkem	1 963 260	3 601 500
Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	3 504	3 804
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	38 425	41 502
Poplatky za prodej podílových listů za prosinec – Česká spořitelna, a.s.	-	-
Ostatní závazky – Česká spořitelna, a.s.	-	-
Ostatní závazky - REICO investiční společnost České spořitelny, a. s.	-	303
Ostatní závazky - Česká spořitelna, a.s.	55	-
Závazky ke spřízněným osobám celkem	41 984	45 609
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2023	2022
Depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	42 813	44 570
Odměna za vedení maj.účtů CP,účástí a úschovu CP – Česká spořitelna, a.s.	454	498
Odměna za vedení krátk. Dluhopisů – Česká spořitelna, a.s.	1	1
Odměna – centrální depozitář – Česká spořitelna, a.s.	-	27
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	2 239	2 648
Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem	45 507	47 744
Obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	468 694	483 586
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem	514 201	531 330

Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2023	2022
Úroky z vkladů u bank - Česká spořitelna, a.s.	104 682	45 065
<i>Výnosy účtované Fondem od České spořitelny, a.s.</i>	<i>104 682</i>	<i>45 065</i>
Úroky z úvěru JRA, s.r.o.	-	-
Úroky z úvěru REICO Investment ALFA, a.s.	11 242	11 242
Úroky z úvěru REICO Investment BETA, s. r. o.	368	4 149
Úroky z úvěru REICO Investment GAMA, a.s.	5 021	6 788
Úroky z úvěru Qubix Building Prague s.r.o.	21 797	20 317
Úroky z úvěru FORUM BC I s. r. o.	24 579	24 929
Úroky z úvěru Topas REAL spol. s r.o.	8 890	22 727
Úroky z úvěru Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	4 753	6 477
Úroky z úvěru METRONOM BC s.r.o.	18 019	19 267
Úroky z úvěru Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	8 020	8 175
Úroky z úvěru Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	7 350	7 488
Úroky z úvěru Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	15 474	15 765
Úroky z úvěru Tychy DC1 sp. z. o. o.	-	12 364
Úroky z úvěru Tychy DC 2 sp. z. o.o.	-	18 156
Úroky z úvěru Bořislavka Office & Shopping Centre s.r.o.	30 409	31 120
<i>Výnosy účtované Fondem od nemovitostních společností</i>	<i>155 922</i>	<i>208 964</i>
Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem	260 604	254 029

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 terminované vklady u renomovaných bankovních institucí v České republice. 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. a Komerční banku, a.s.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Fond poskytl úvěry nemovitostním společnostem, ve kterých drží 100% podíl v celkové výši 1 603 678 tis. Kč k 31.12.2023 (31. 12. 2022: 2 357 477 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. 2023 byl v portfoliu Fondu jeden podnikový dluhopis v celkové hodnotě 499 620 tis. Kč. Byl vydán v CZK a jeho externí rating od agentury Standard&Poor's zůstal nezměněn.

tis. Kč	2023	2023 %
BBB+	499 620	100,0 %
K 31. prosinci	499 620	100,0 %

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 %

Koncentrace dle zeměpisných oblastí k 31. 12. 2023

Koncentrace dle zeměpisných oblastí k 31. 12. 2023		Celkem	Česká republika	Evropská unie bez ČR
Aktiva celkem		27 457 507	16 503 954	10 953 553
Pohledávky za bankami	1	2 495 232	2 495 232	-
*běžné účty		239 582	239 582	-
*termínové vklady a složené marže		120 061	120 061	-
*vázané účty		-	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	2	1 603 678	836 039	767 639
Dluhové cenné papíry	3	499 620	-	499 620
Účasti s rozhodujícím vlivem	5	22 587 765	12 901 471	9 686 294
Finanční deriváty - kladná reálná hodnota	6	265 046	265 046	-
Ostatní aktiva	7	6 166	6 166	-
Náklady a příjmy příštích období	8	-	-	-

Pasiva v základním členění		Celkem	Česká republika	Evropská unie bez ČR
Pasiva celkem		27 457 507	27 457 507	-
Závazky vůči bankám *marže přijaté	1	82 500	82 500	-
Ostatní cizí zdroje	2	1 024 036	1 024 036	-
*Finanční deriváty - záporná reálná hodnota		235 850	235 850	-
*Ostatní závazky		788 186	788 186	-
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	3	26 350 971	26 350 971	-

Koncentrace dle zeměpisných oblastí k 31. 12. 2022		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 k 31. 12. 2022		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	-

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. 2023	Průměr za rok 2023
Globální VaR	0,18%	0,98%
Cizoměnový VaR	0,03%	0,09%
Úrokový VaR	0,19%	0,97%
Akciový VaR	0,00%	0,00%

	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%
	0,00%	0,08%

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. 2023	Do 3 měsíců	3 měs. - - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	394 343	-	-	-	-	394 343
Pohl. za nebankovními subjekty	7 833	-	-	1 483 892	111 953	1 603 678
Dluhové cenné papíry	-	499 620	-	-	-	499 620
Akcie a podílové listy	-	-	-	-	-	-
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	22 587 765	22 587 765
Ostatní aktiva	2 104 398	267 703	-	-	-	2 372 101
Náklady a příjmy příštích období	-	-	-	-	-	-
Aktiva celkem	2 506 574	767 323	-	1 483 892	22 699 718	27 457 507
Ostatní pasiva	-463 859	-117 785	-13 465	-	-386 998	-982 107
Výnosy a výdaje příštích období	-41 929	-	-	-	-	-41 929
Závazky vůči bankám	-82 500	-	-	-	-	-82 500
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	-26 350 971	-	-	-	-	-26 350 971
Pasiva celkem	-26 939 259	-117 785	-13 465	-	-386 998	-27 457 507
Čistá rozvahová pozice	-24 432 685	649 538	-13 465	1 483 892	22 312 720	-

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	-

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:

31.12.2023	Celkem	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	2 495 232	-	2 495 232	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 603 678	-	1 603 678	-
Dluhové cenné papíry	499 620	-	499 620	-
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	-	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	22 587 765	-	-	22 587 765
Ostatní finanční aktiva - deriváty	265 046	-	265 046	-
Ostatní aktiva	6 166	-	6 166	-
Náklady a příjmy příštích období	-	-	-	-
Celkem	27 457 507	-	4 869 742	22 587 765

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 promítnat 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.

Citlivostní analýza

2023

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 924 mil. Kč na 37 867 mil. Kč, resp. o 1 847 mil. Kč na 38 790 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 1 375 mil. Kč na 35 567 mil. Kč, resp. o 2 652 mil. Kč na 34 290 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. 2023 jsou naznačeny v následující tabulce.

Citlivostní analýza portfolia (Tržní hodnota v tis. CZK)					
Příjmy z pronájmu stanovený znalcem v tis CZK p.a.					
Výnos	2 268 428	2 328 124	2 387 819	2 447 514	2 507 210
	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-0,50%	38 039 130	39 040 160	40 041 190	41 042 220	42 043 249
-0,25%	36 508 604	37 469 357	38 430 109	39 390 862	40 351 615
0,00%	35 096 477	36 020 069	36 943 660	37 867 252	38 790 843
0,25%	33 789 522	34 678 720	35 567 918	36 457 116	37 346 314
0,50%	32 576 412	33 433 686	34 290 960	35 148 234	36 005 508

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

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 stanovené znalcem v tis CZK p.a.					
	2 153 057	2 209 717	2 266 376	2 323 035	2 379 695
Změna Výnosové míry	-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

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.

4.17. Přijaté přísliby a záruky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2023 vykázány přijaté přísliby a záruky ve výši 900 000 tis. Kč (31. 12. 2022: 200 000 tis. Kč), umožňující čerpání kontokorentu na vybraných účtech.

4.18. Přijaté zástavy a zajištění vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2023 vykázány přijaté zástavy a zajištění ve výši 2 765 455 tis. Kč (31. 12. 2022: 852 390 tis. Kč).

Položka přijaté zástavy a zajištění obsahuje kromě cenných papírů přijatých v rámci repo operací také 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. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	21 366 926	22 519 199
Závazky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	21 337 730	21 458 814

Rozvaha	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Kladná reálná hodnota derivátů	265 046	1 060 385
Záporná reálná hodnota derivátů	235 850	-
Výsledná hodnota	29 196	1 060 385

4.20. Hodnoty předané k obhospodařování vykázané v podrozvaze

Majetek Fondu k datu účetní závěrky obhospodařovala Investiční společnost. K 31. 12. 2023 byla celková aktiva obhospodařovaná Investiční společností ve výši 27 457 507 tis. Kč (31. 12. 2022: 29 999 484 tis. Kč); z toho cenné papíry předané do správy představují 499 620 tis. Kč (31. 12. 2022: 1 251 646 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

Vedení Investiční společnosti nejsou známy žádné významné následné události, které nastaly a vyžádaly si úpravu účetní závěrky Fondu k 31. prosinci 2023.

Dne 31.3.2024 byl z funkce místopředsedy a člena představenstva odvolán Tomáš Jandík, CFA, MRICS. Pan Ing. Petr Vohralík, člen představenstva, byl s účinností ke dni 3.4.2024 jmenován místopředsedou představenstva společnosti. Od stejného dne byl členem představenstva a portfolio manažerem nemovitostní složky portfolia fondu jmenován pan Ing. Jiří Horák.

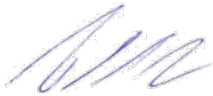
Sestaveno dne: **Podpis:**

30. dubna 2024

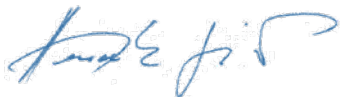
Ing. Dušan Sýkora
předseda představenstva



Ing. Petr Vohralík
místopředseda představenstva



Jiří Horák
člen 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 2023

Materiál pro veřejnost

