

REICO NEMOVITOSTNÍ
Výroční zpráva 2024



Obsah

Základní údaje	4
Slovo předsedy představenstva	6
Makroekonomický přehled	7
Vývoj na realitních trzích	8
Informace pro investory	10
Informace o nemovitostním portfoliu	18
Další povinné náležitosti výroční zprávy	35
Zpráva nezávislého auditora	47
Účetní příloha	51

Základní údaje

Základní informace o fondu k 31. 12. 2024

Identifikace fondu:

Obhospodařovatel a administrátor fondu:

Depozitář:

Auditor:

Datum založení fondu:

Frekvence oceňování a obchodování:

Doporučený investiční horizont:

První a každá další investice:

Číslo účtu fondu:

ISIN:

Měna fondu:

Prodejní poplatek:

Obhospodařovatelský poplatek:

(* po celé období existence fondu)

REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond

REICO Investiční společnost Erste Asset Managament, a.s.

Česká spořitelna, a.s.*

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

9. 2. 2007

denně

min. 5 let

min. 300 Kč

35-2001349369/0800

CZ0008472545

CZK

v roce 2024 nepřekročil 1,5 %

1,75 %

Obhospodařováním majetku fondu byli pověřeni:

Tomáš Jandík, CFA, MRICS, portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu do 31.3.2024

Vzdělání: Absolvent Humboldt Universität 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. Jiří Horák, portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu od 3.4.2024

Vzdělání: Je držitelem magisterského titulu v ekonomickém oboru se zaměřením na finance a má mezinárodní studijní zkušenosti z Francie.

Praxe: Expert na komerční nemovitosti zejména ve střední a východní Evropě s mnohaletou praxí v oboru.

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. 2024

REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti Erste Asset Managment, a.s.

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
Aktiva celkem	29 732 945
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	37 787 982
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	37 787 982
Počet nemovitostí	20
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	20
Obsazenost nemovitostí	94,5 %
Změny v nemovitostním portfoliu za období roku 2024:	
Nákupy nemovitostí	1
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1
Prodeje nemovitostí	1
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1
Výkonnost fondu od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024	4,08 %
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	29 127 551
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům na jeden podílový list (třída CZK C)	1,4640
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům na jeden podílový list (třída CZK PLUS C)	1,3825
Výnos vyplacený podílníkům	0¹

¹ REICO NEMOVITOSTNÍ je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí

Slovo předsedy představenstva



Ing. Dušan Sýkora

Předseda představenstva

REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.

Vážené dámy, vážení pánové, podílníci,

je mi ctí představit vám výroční zprávu REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřeného podílového fondu za rok 2024. V uplynulém roce jsme dosáhli zhodnocení +4,1 % a dosáhli tak cílového zhodnocení.

V roce 2024 došlo k postupnému snižování úrokových sazeb v ČR i v Eurozóně, což přispělo ke stabilizaci cen nemovitostí na našich cílových trzích. Z jednotlivých sektorů se nejvíce dařilo obchodním centřům, jejichž hodnota mírně vzrostla.

Zároveň jsme vloni rozšířili strategii fondu o segment rezidenčního bydlení, který zatím v našem portfoliu chyběl. Během loňského roku došlo ke dvěma změnám v portfoliu našich nemovitostí.

V září došlo k odprodeji obchodního centra Čtyři Dvory v Českých Budějovicích, a to z důvodu její velikosti. Jednalo se o budovu s nejmenší tržní hodnotou fondu a protože se fond chce zaměřit na budovy s vyšší hodnotou, byla tato nemovitost prodána.

Ve stejném měsíci, tedy v září jsme do portfolia nakoupili od společnosti FINEP první rezidenční projekt určený k nájemnímu bydlení Nový Opatov v Praze. Jedná se o projekt se 170 byty přímo na metru, jehož výstavba již začala a první nájemníky budeme očekávat polovině roku 2027.

Nemovitostní portfolio v objemu téměř 38 mld. Kč ke konci roku sestávalo z 20 převážně prémiových komerčních nemovitostí s více než 500 nájemními vztahy. Rozprostřeno bylo mezi tři země a pět sektorů 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 135,000 podílníků děkujeme a bereme ji jako závazek do dalších let.

Ing. Dušan Sýkora

Předseda představenstva

REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.

Makroekonomický přehled

Za celý rok 2024 se hrubý domácí produkt pravděpodobně zvýšil o 1,1 %. Zmírnění vysoké inflace vedlo k růstu reálného disponibilního příjmu domácností, což se odrazilo i ve vyšších spotřebních výdajích. Mírné oslabení investiční aktivity a pokles zásob zpomalily růst dovozu, takže čistý vývoz podpořil celkový růst ekonomiky. V roce 2025 by měl hospodářský růst posílit především díky vyšší spotřebě domácností a oživení investic, přičemž HDP by mohl meziročně vzrůst o 2,3 %.

Průměrná inflace za rok 2024 dosáhla 2,4 %. Inflační tlaky byly oproti předchozím dvěma letům výrazně slabší. Vnější nabídkové proinflační faktory výrazně zeslábly a domácí poptávkové tlaky zůstaly utlumené díky vyšším měnověpolitickým sazbám, přičemž tlumivě působilo také restriktivní nastavení fiskální politiky v rámci konsolidačního balíčku. V roce 2025 by průměrná míra inflace měla dále mírně klesnout na 2,3 %. K utlumení inflačních tlaků bude nadále přispívat restriktivní měnová politika prostřednictvím úrokových sazeb, podpořená očekávaným poklesem dolarové ceny ropy a mírným posílením koruny vůči euru. Proinflační rizika však představuje rychlejší růst mezd, oslabování koruny vůči dolaru a také vyšší cenová dynamika služeb, včetně znovu zrychlujícího se růstu imputovaného nájemného.

Na trhu práce přetrvávají nerovnováhy spojené s nedostatkem pracovníků. I přes slabý hospodářský růst tak mohla míra nezaměstnanosti v roce 2024 zůstat na úrovni 2,6 %. V roce 2025 by mohla díky oživení ekonomiky mírně klesnout na 2,5 %. Trvajícím napětím na trhu práce zároveň neumožní výraznější zpomalení růstu mezd a platů. Reálné výděly by měly růst jak v loňském, tak i v letošním roce.

ČNB zahájila v prosinci 2023 cyklus snižování měnověpolitických sazeb, během něhož postupně snížila dvoutýdenní repo sazbu celkem o 300 bazických bodů na 4,0 %. V prosinci 2024 byl tento cyklus dočasně přerušen, ale na únorovém jednání v roce 2025 bylo opět přistoupeno ke snížení sazeb na 3,75 %. Vzhledem k

tomu, že měnová politika zůstává sice postupně méně restriktivní, ale některá dlouhodobější proinflační rizika přetrvávají, bude bankovní rada k dalšímu uvolňování měnové politiky přistupovat velmi obezřetně. Většinu roku 2024 se koruna držela nad hranicí 25,00 CZK/EUR. Od počátku roku 2025 se koruna pohybuje poblíž hodnot 25,2 CZK/EUR. Od poloviny roku by měl nepatrně oslabit vlivem utlumeného růstu produktivity práce a nižšího přebytku zahraničního obchodu. Na delším výhledu se bude kurz nacházet okolo 25,3 CZK/EUR.

Hospodaření sektoru vládních institucí by mělo v roce 2024, i přes vyšší výdaje na obranu, růst důchodů a náklady spojené s odstraňováním povodňových škod, skončit s deficitem, který bude meziročně nižší o 1 procentní bod. Očekávaný schodek ve výši 2,8 % HDP pomáhá snižovat konsolidační balíček, ukončení mimořádných opatření přijatých během energetické krize a také oživení ekonomiky. V roce 2025 by mělo dojít k dalšímu zlepšení veřejných financí a poklesu deficitu na 2,3 % HDP. Dluh vládního sektoru by měl vzhledem k nižší dynamice nominálního HDP dosáhnout v roce 2024 úrovně 43,4 % HDP a v roce 2025 dále vzrůst na 44,3 % HDP.

Trh rezidenčních nemovitostí v ČR se v roce 2024 zřejmě ocitl na prahu své nové vzestupné fáze. Poslední údaje signalizují poměrně robustní mezičtvrtletní nárůst cen podpořený oživením příjmů domácností, růstem tržního nájemného, postupným poklesem úrokových sazeb z hypotečních úvěrů, polštářem naakumulovaných vlastních zdrojů financování nákupů nemovitostí u bohatších domácností a v neposlední řadě očekáváním dalšího budoucího zdražování obydlí. I přes svou dlouhodobě se snižující dostupnost jsou v českých podmínkách nemovitosti považovány za velmi oblíbené aktivum. Trvalým problémem však zůstávají zdoluhavé povolovací procesy, které brzdí novou nabídku



Vývoj na realitních trzích

Ke konci roku 2024 byl REICO 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.

Rok 2024 se na českém trhu komerčních nemovitostí nesl ve znamení významného oživení a postupného návratu investorské důvěry po předchozích obdobích nejistoty. Po útlumu způsobeném vysokými úrokovými sazbami a ekonomickou nestabilitou v předchozích letech začal trh v průběhu roku 2024 projevovat známky obnovy, což se odrazilo ve zvýšeném objemu transakcí a rostoucí aktivitě jak domácích, tak zahraničních investorů. Tato pozitivní dynamika byla podpořena stabilizací makroekonomických podmínek a postupným snižováním úrokových sazeb, což výrazně zlepšilo přístup k financování nemovitostních projektů a investic.

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední a východní Evropě (CEE)

V roce 2024 dosáhl investiční objem v regionu CEE 10,4 miliardy EUR, což představuje meziroční nárůst o 51 %. Polsko se na tomto objemu podílelo téměř 50 % a zaznamenalo nejvyšší růst o 141 %. Česká republika s podílem 19 % a Slovensko jako součást skupiny s Rumunskem a Maďarskem (celkem 15 %) rovněž vykázaly silný růst, přičemž investice v ČR vzrostly meziročně o 47 %. Hlavními investičními sektory byly retail (33 %), kanceláře a průmyslové nemovitosti (oba 22 %). Dále 7 % objemu představovaly hotely a rezidenční nemovitosti se podílely 6 %. Investice pocházely rovnoměrně z domácích a zahraničních zdrojů (49 % vs. 51 %), přičemž významná část kapitálu směřovala od investorů z EU, USA a Izraele. Česká republika a Polsko patří mezi první trhy, kde došlo k mírnému poklesu výnosů díky rostoucímu zájmu investorů. Očekává se pokračování pozitivního trendu a růst investiční aktivity i v dalších obdobích.

Celkový objem investic na českém trhu přesáhl 1,9 mld EUR, což představuje 60% meziroční nárůst. Na trhu dominovali opět především domácí investoři. Stejně jako v roce 2023 i letos dominoval sektor maloobchodu s 34 % z celkového investičního objemu, druhým nejsilnějším sektorem byl kancelářský s podílem 18 %. Mezi významné české transakce roku 2024 patří prodej budovy Komerční banky na Václavském náměstí 42, které získalo hl. město Praha za 140 mil. EUR. Další významnou transakcí byl prodej historické budovy Pařížská 3 (sídlo Louis Vuitton), která tak definovala nový prime yield v segmentu nákupních tříd. Budovu koupil Raiffeisen realitní fond od Realitního fondu Komerční banky. Další významnou transakcí byl prodej 25% podílu obchodního centra Černý Most, který od Unibail-Rodamco-Westfield získal fond CCM (Upvest a RSJ). Výše transakce se odvíjí od dohodnuté hodnoty obchodního centra 553 mil. EUR (při 100% podílu). V segmentu průmyslových nemovitostí vyměnil majitele GARBE Park Chomutov, který koupil Fio realitní fond od developera GARBE za 33 mil. EUR. Koncem roku dospěl do finále prodej portfolia Nova Real Estate, které získalo ČMN. Jednalo se o 16 nemovitostí (kanceláře/maloobchod) a hodnota transakce se pohybovala zhruba na 200 mil. EUR.

Celkový objem investic přesáhl 530 milionů EUR, ale oproti předchozímu roku to znamená snížení o 19 %. V roce 2024 na slovenském investičním trhu výrazně vedly průmyslové transakce, které představovaly 50 % z celkového objemu. Na druhém místě byl maloobchod (23 %) a na třetím kanceláře (21 %). Vlastníka letos změnila kancelářská budova Galvaniho Business Center 5, která nabízí více než 21 tisíc m². Budovu od Asseco Central Europe a Kron Real získala ERSTE Realitní Renta. V segmentu maloobchodu nakoupila například Patria retailové parky v Česku (Humpolec a Lipník nad Bečvou) a Slovensku (Zvolen a Bytča) od developera KLM Real Estate. Další významnou transakcí je třetí tranše Auparku Bratislava, kdy kupujícím je Wood & Company. V oblasti industriálního sektoru patří mezi významnější transakce například prodej portfolia 10 parků developera Contera, přičemž industriální parky se nachází, jak v Česku tak na Slovensku. Portfolio koupil za cca 470 mil. EUR americký Blackstone.

V Polsku dosáhl celkový investiční objem v roce 2024 hodnoty 5 mld. EUR, což představuje nárůst o přibližně 140 % oproti roku 2023. Z hlediska sektorového zaměření byla distribuce kapitálu vyrovnaná. Největší podíl investic směřoval tentokrát do kancelářského a maloobchodního sektoru (každý sektor 32 %) a dále 25 % investic směřovalo do průmyslových nemovitostí. Největší transakcí byl prodej maloobchodních a kancelářských budov z portfolia CPI (49 %), které za 495 mil. EUR koupilo Sona Asset Management. Významnou kancelářskou transakcí byl prodej Warsaw Unit za 280 mil. EUR, přičemž budova přešla z vlastnictví Ghelamco do Eastnine AB. Dále změnila majitele i dvě obchodní centra Silesia City Centre a Magnolia Park, přičemž obě koupila společnost NEPI Rockcastle. Za Silesia City Centre obdržela Allianz 405 mil. EUR a Magnolia Park byla divestována společností Union Investment za 373 mil. EUR. Z hlediska průmyslových nemovitostí došlo k prodeji Diamond Business Parks (Gliwice, Ursus, Strykow) ve vlastnictví AIG/White Star, kdy novým vlastníkem se stala společnost Greykite. Vlastníka změnil také Panattoni Park Zgorzelec, který pořídila společnost Arete od Panattoni/Kajima.

V roce 2024 se výnosy z nejlepších nemovitostí (tzn. „prime yield“) pohybovaly v závislosti na segmentu. V České republice ke konci roku 2024 činily 5,60 % pro kanceláře, 6,35 % pro maloobchod, 5,15 % logistické nemovitosti a 4,50 % pro hlavní pražské nákupní třídy. Právě výnosy v oblasti nákupních tříd zaznamenaly nejvýraznější změnu, kdy za rok 2024 klesly o 50 bps. Naopak meziročně zaznamenal nárůst prime yieldu sektor kancelářů (+20 bps) a logistiky (+15 bps). Výnosy maloobchodních nemovitostí zůstaly stabilní na úrovni 6,35 %. Menší změna výnosů proběhla také v Polsku, kde jedinou změnu zaznamenaly výnosy kancelářských budov, které se meziročně mírně zvýšily o 15 bps, přičemž prime yield dosáhl 6,00 %. Výnosy z logistických nemovitostí a maloobchodních nemovitostí zůstaly stabilní ve výši 6,25 % pro logistiku a 6,50 % pro maloobchod. Prémiové výnosy na Slovensku zůstaly meziročně stabilní. Ty kancelářské se ke konci 2024 pohybovaly na úrovni 6,00 %, industriální prémiové výnosy byly na 6,25 % a maloobchodní výnosy na 6,50 %.

Trh komerčních nemovitostí v České republice

Pražský kancelářský trh se v roce 2024 rozšířil o 70,4 tisíc m² nových ploch, což je pokles o 28 % oproti množství dokončených ploch v roce minulém. Nová obsazenost za rok 2024 oproti předchozímu roku výrazně poklesla z loňských 122,6 tisíc m² na 61,4 tisíc m², což je pokles o 50 %. Míra neobsazenosti mírně vzrostla a ke konci roku v Praze dosahovala 7,4 % (+18 bps meziročně). Výše nejvyššího dosahovaného nájemného v Praze vzrostla opět na nové maximum, které ke konci roku vystoupalo až na úroveň 29,5 EUR/m²/měsíc. Ve srovnání s koncem roku 2023 se jedná o nárůst o 7,3 % (2 EUR/m²/měsíc). Největší nájemní transakcí roku 2024 byl předpronájem 75 tisíc m² České Spořitelny ve své nově vznikající moderní centrále na Smíchově. Mezi další významné nájemní transakce patří např. renegociace prostor o velikosti 10 tisíc m² společnosti Vodafone v budově City West C 1 na Praze 5 nebo nový nájem Ministerstva obrany ČR o velikosti 14,5 tisíc m² v budově Tokovo na Praze 7.

Ostravský kancelářský trh se v roce 2024 rozrostl o 6,8 tisíc m² flexibilních kanceláří díky dokončení budovy Boutique Business Inkubátor Ostravice v první polovině 2024. Celkový fond kancelářských ploch v Ostravě tak dosáhl 250,3 tisíc m². Ve výstavbě se ke konci roku nenacházela žádná kancelářská budova. Neobsazenost v Ostravě se meziročně snížila z 17,1 % na 11,6 %. Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě zůstává na úrovni 14.00-14.50 EUR/m²/měsíc.

V průběhu roku 2024 bylo na českém industriálním trhu dokončeno více než 0,5 mil. m² nových ploch, což představuje výrazný meziroční pokles o 44 %. Celkový objem prostor překonal hranici 12 mil. m² a meziročně vzrostl o 5 %. Ke konci roku se ve výstavbě nacházelo skoro 1 milion m² nových industriálních ploch, z toho 69 % ploch je již předpronajatých. Čistá absorpce oproti předchozímu roku výrazně klesla o 55 % na 0,36 mil. m², což vedlo k růstu míry neobsazenosti o 138 bps na 3,13 %. Nejvyšší dosahovaná výše nájemného pokračovala v poklesu meziročně o 2 % a v okolí Prahy tak činí 7,40 EUR /m²/ měsíc.

Trh komerčních nemovitostí v Polsku

V roce 2024 se ve Varšavě dokončilo 104,3 tisíc m² (meziroční nárůst o 70 %) nových kancelářských ploch a celková rozloha kancelářských ploch se tak příliš nezměnila a zůstala na úrovni přibližně 6,3 milionů m². Celková poptávka po kancelářích meziročně mírně klesla o 2 %. Neobsazenost se zvýšila pouze nepatrně na 10,6 % (+ 18 bps). Ke konci roku 2024 bylo ve výstavbě 246 tisíc m², což je stále výrazně pod úrovní, která byla obvyklá před rokem 2021 (700-800 tisíc m²), meziročně byl zaznamenán nárůst o 13 %. V Polsku zůstalo nejvyšší dosahované nájemné meziročně stabilní, kdy v prémiových kancelářích v centru Varšavy na konci roku 2024 platili nájemci

stále 27,0 EUR/m²/měsíc. Největší nájemní transakcí roku 2024 byl předpronájem společnosti Santander v The Bridge o ploše 24,5 tisíc m².

V průběhu roku bylo dokončeno celkem 610 tisíc m² nových maloobchodních ploch, jedná se tak o největší množství od roku 2014. Drtivá většina nových prostor byla tvořena retail parky, stejně jako v roce 2023. Celkový fond maloobchodních prostor dosáhl téměř 15 milionů m². Mezi nejvýznamnější projekty otevřené v roce 2024 patří retail park OTO Park (38 tisíc m²) ve městě Koszalin, dva retailové parky BIG Gorzów (25,6 tisíc m²) a BIG Ostróda (25 tisíc m²) a v neposlední řadě modernizace a rozšíření obchodního centra Nowa Sukcesja (42 tisíc m²) v Lodži.

Polský trh logistických nemovitostí k pronájmu čítal ke konci roku 2024 více než 33 milionu m². Množství dokončených prostor se meziročně snížilo o 29 % na 2,6 milionu m², což je na úrovni roku 2021. Ke konci roku bylo ve výstavbě dalších 1,8 mil. m² nových industriálních ploch, z toho 47 % ploch je již předpronajatých. Čistá absorpce se meziročně lehce zvýšila o 5 % na skoro 2,6 mil. m². Míra neobsazenosti v roce 2024 zůstala stejná, tj. 7,4 %. Nejvyšší dosahované nájemné také zůstalo stabilní na úrovni 5,5 EUR/m²/měsíc.

Trh komerčních nemovitostí na Slovensku

Celkový fond kancelářských nemovitostí v Bratislavě čítá přibližně 2,09 milionů m² moderních kancelářských ploch. V roce 2024 se dokončilo pouhých 6,9 tisíc m² nových kancelářských ploch, což představuje extrémní meziroční pokles o 94 % a zároveň vůbec historicky nejnižší množství od začátku sledování trhu z roku 2007. Čistá absorpce trhu meziročně klesla o 45 % na 26 tisíc m² a míra neobsazenosti poklesla o 1,5 p.b. na 12,67 %. Nová výstavba kanceláří je stále v útlumu a ve výstavbě se nachází pouze 34 tisíc m². Stejně jako v Praze i v prémiových kancelářských nemovitostech v Bratislavě došlo k významšímu růstu nájemného – meziročně o 1,50 EUR/m²/měsíc, tedy na 19,50 EUR/m²/měsíc. Největší nájemní transakcí roku 2024 bylo přejednání smlouvy nájemce z oblasti IT v budově Cubus o ploše 14 tisíc m².

V roce 2024 se na Slovensku dokončilo skoro 360 tisíc m² nových industriálních ploch, což představuje meziroční nárůst o 29 %, přičemž více ploch bylo na trh dodáno pouze v roce 2022, kdy se celkový fond zvětšil o 408 tisíc m². Celkem logistický trh dosahuje 4,45 milionu m² moderních prostor a ke konci roku se ve výstavbě nacházelo dalších 320 tisíc m² industriálních ploch. Poptávka stále zůstala velmi silná, v důsledku čehož čistá absorpce dosáhla za rok 2024 hodnoty 399 tisíc m², což představuje meziroční nárůst o 21 %. Neobsazenost se zvýšila na 5,18 %, což představuje meziroční nárůst o 254 bps. Nejvyšší dosahované nájemné na slovenském industriálním trhu zůstalo stabilní, přičemž ke konci roku mírně vzrostlo z 5,75 EUR/m²/měsíc na 5,80 EUR/m²/měsíc.

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

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

Postupně dochází k rozšiřování a obnově portfolia nemovitostí. To, vedle akvizic atraktivních komerčních nemovitostí, znamená i prodej některých nemovitostí z portfolia. Fond v roce 2024 rozšířil

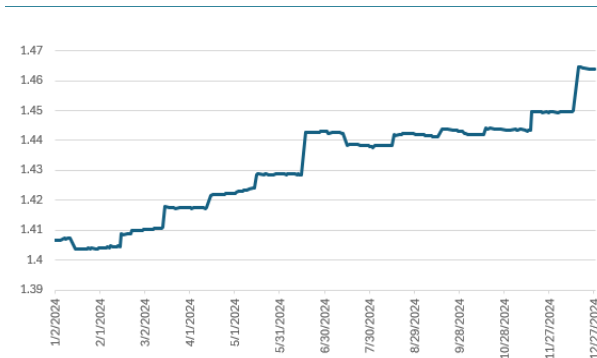
svoji strategii o rezidenční nájmení bydlení a tedy přidal další stabilizační prvek do svého portfolia.

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. Portfolio nemovitostní se přeceňuje průběžně měsíčně.

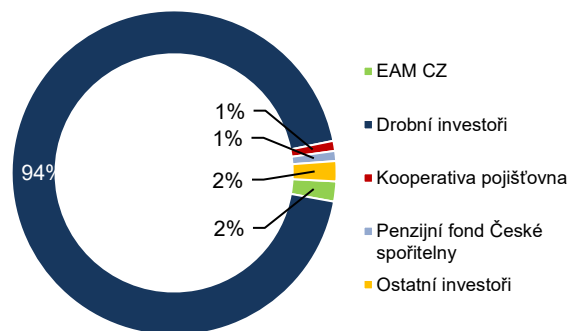
Vývoj hodnoty podílového listu

CZK, 1. 1. 2024 - 31. 12. 2024



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 PLUS C (v Kč)
31. 12. 2022	28 282 144	1,3784	1,2765
31. 12. 2023	26 350 971	1,4065	1,3146
31. 12. 2024	29 127 551	1,4640	1,3825

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 31. 12. 2024 činil za CZK C třídu 19 128 446 023 ks a za CZK PLUS C třídu 812 836 650 ks.

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

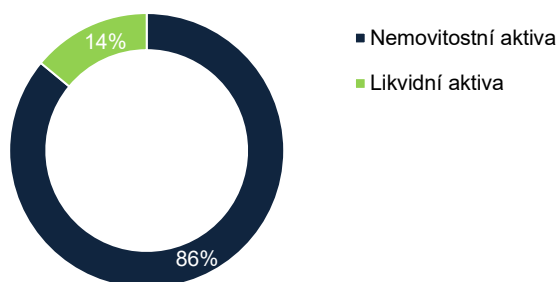
Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK PLUS C
Počet podílových listů vydaných fondem	2 873 177 493	273 906 493
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	4 117 904 371	370 617 763
Počet podílových listů odkoupených z fondu	1 956 100 228	21 619 820
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	2 791 171 862	29 150 679

Nemovitostní portfolio

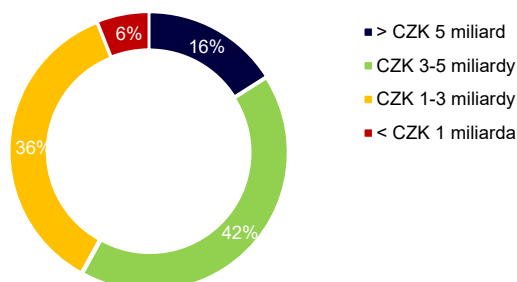
Stručný přehled

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

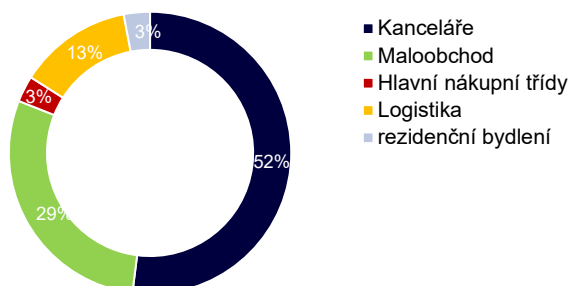


Nemovitostní aktiva: hodnoty účastí na nemovitostních společnostech a hodnoty úvěrů poskytnutých fondem nemovitostním společností.

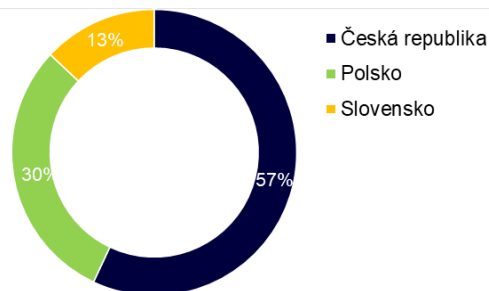
Potenciál využití portfolia

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

Sektorová diverzifikace % podíl z celkové tržní hodnoty



Geografická diverzifikace % podíl z celkové tržní hodnoty



Obsazenost portfolia nemovitostí

Průměrná neobsazenost nemovitostí v portfoliu k 31. 12. 2024 byla 5,5 %. Míra neobsazenosti se stanovuje jako procento neobsazených (kancelářských, maloobchodních, skladových a ostatních pronajímatelných) ploch vůči celkovým pronajímatelným plochám portfolia budov fondu REICO NEMOVITOSTNÍ evidovaných k danému datu. Parkovací stání se do výpočtu neobsazenosti nezapočítávají.

Ekonomické informace k 31. 12. 2024

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	23 915 388
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	23 915 388
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	13 106 824
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	10 808 565
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	1 586 243
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	1 586 243
III. Likvidní část fondu	4 138 759
III.I Pohledávky za bankami	4 138 759
- běžné účty	380 520
- termínované vklady	0
- repo obchody	3 751 490
- marže složené	6 750
III.II Dluhové cenné papíry	0
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
III.III Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0
- akcie, podílové listy a ostatní podíly	0
IV. Ostatní aktiva	91 993
- deriváty	88 171
V. Náklady a příjmy příštích období	561
- náklady a příjmy příštích období	561
AKTIVA CELKEM	29 732 945

Bankovní úvěry a finanční výpomoci

REICO NEMOVITOSTNÍ měl k 31. 12. 2024 nepřímo, skrze financování nemovitostních společností, závazky z úvěrů vůči financujícím bankám v celkové výši cca. 15,7 mld. Kč. Všechny 20 nemovitostí bylo v průběhu roku 2024 vlastněno prostřednictvím 20 nemovitostních společností:

- REICO Investment GAMA, a.s.
- Trianon Building Prague s.r.o.
- Qubix Building Prague s.r.o.
- FORUM BC I s.r.o.
- CITY TOWER, a.s.
- Park One Bratislava, s.r.o.
- Sloneczna Radom sp. z o.o.
- BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o.
- Proximo One sp. z o.o.
- Proximo Two sp. z o.o.
- Industrial Park Dubnica I, s. r. o.
- METRONOM BC s.r.o.
- Forum Nová Karolína, s.r.o.
- Forum Nová Karolína Development, s.r.o.
- Industrial Park Dubnica II, s. r. o.
- Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.
- Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.
- Tychy DC1 sp. z o.o.
- Tychy DC2 sp. z o.o.
- Nový Opatov Residential s.r.o.

Některé nemovitostní společnosti jsou financovány bankovními úvěry s různými bankami a délkami úvěrů. K 31. 12. 2024 činila hodnota úvěrů vůči tržním hodnotám financovaných nemovitostí 41,60 %.

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	0	0,00%	0,00%	0%	0,00%
EUR úvěry v ČR	0	8 417 941	0,00%	35,21%	18,39%	0,00%
EUR úvěry mimo ČR	0	7 287 940	0,00%	0,00%	46,40%	0,00%
Celkem	0	15 705 881	0,00%	35,21%	64,79%	0,00%



INDEX NEMOVITOSTÍ
k 31.12.2024

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	Pronajímátní plocha v m²	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 zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2024 mil. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v mil. CZK p.a.
1	100%	Melantrich	CR	REICO investment GAMA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 1 246 mil. CZK 0 mil. CZK	Hight-Street	O (2.3%) C (47.8%) R (48.3%) X (1.6%)	1/11/2010	1913 20201)	F	11,155	1,382	284.1	22.14%	93.60%	5.3	92.8	74.9
2	100%	Trianon	CR	Trianon Building Prague, s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 1 576 mil. CZK 0 mil. CZK	Kanceláře	O (86.2%) C (5.3%) X (8.5%)	2/3/2013	2009	F	20,802	1,642	0	0.00%	100.00%	2.2	137.6	111.6
3	100%	Qubix	CR	Qubix Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 426 mil. CZK 318 mil. CZK	Kanceláře	O (81.8%) C (14.1%) X (4.1%)	2/3/2014	2012	F	13,914	909	239.3	25.03%	77.68%	3.7	45.2	63.2
4	100%	Forum BC	SR	FORUM BC I s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 574 mil. CZK 140 mil. CZK	Kanceláře	O (84.7%) C (3.4%) X (11.9%)	2/12/2015	2013	F	19,356	1,196	596.5	48.14%	80.60%	6.0	78.1	86.4
5	100%	City Tower	CR	CITY TOWER, a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 3 028 mil. CZK 50 mil. CZK	Kanceláře	O (89.8%) C (5.5%) X (4.7%)	27/9/2016	1993 20071)	F	48,913	4,218	1,249.2	35.46%	82.12%	3.4	218.4	281.2
6	100%	Park One	SR	Park One Bratislava, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 835 mil. CZK 0 mil. CZK	Kanceláře	O (89.8%) C (8.0%) X (2.2%)	3/2/2017	2007	F	13,229	1,063	296.6	27.91%	96.19%	1.7	77.6	74.6
7	100%	Proximo One	PL	Proximo One sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr: 1 722 mil. CZK 0 mil. CZK	Kanceláře	O (92.7%) C (4.6%) X (2.7%)	9/8/2017	2016	RPU	29,194	3,070	1744.1	56.81%	87.16%	2.9	160.9	211.7
8	100%	Galeria Sloneczna	PL	Sloneczna Radom spl. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr: 2 701 mil. CZK 0 mil. CZK	Kanceláře	O (1.5%) C (97.0%) X (1.5%)	26/9/2017	2011	RPU	42,900	4,046	1932.6	47.77%	93.01%	3.7	295.2	293.1
9	100%	Industrial Park Dubnica	SR	Industrial Park Dubnica I, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 1 048 mil. CZK 0 mil. CZK	Kanceláře	W (95.7%) O (2.2%) X (2.1%)	17/3/2018	2016	F	89,259	1,390	402.4	28.95%	100.00%	1.9	66.9	96.9
10	100%	Metronom BC	CR	METRONOM BC s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 1 255 mil. CZK 272 mil. CZK	Kanceláře	O (90.0%) C (8.3%) X (1.7%)	14/6/2018	2015	F	35,649	2,413	1116.1	46.26%	98.97%	2.0	90.6	169.9
11	100%	Proximo Two	PL	Proximo Two sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr: 1 437 mil. CZK 0 mil. CZK	Kanceláře	O (96.4%) C (3.4%) X (0.2%)	12/9/2018	2018	RPU	20,703	2,052	966.4	47.11%	87.01%	3.8	94.6	144.9
12	100%	Forum Nová Karolina	CR	Forum Nová Karolina s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 3 682 mil. CZK 0 mil. CZK	Maloobchod	O (0,37%) C (96,5%) X (3,1%)	5/12/2018	2012	F	58,507	6,057	2,658.50	43.89%	89.84%	3.7	388.9	427.9
13	100%	Industrial Park Dubnica 2	SR	Industrial Park Dubnica II, s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr: 266 mil. CZK 0 mil. CZK	Logistika	W (93.9%) O (5.2%) X (0.9%)	27/11/2019	2018	F	16,629	337	115.2	34.14%	100.00%	3.6	21.8	23.4

INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31.12.2024

14	100%	Industrial Park Sered' I	SR	Sered' Logistics and Industry 1, s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akciónářský úvěr:	209 mil. CZK 108 mil. CZK	Logistika	W (93.9%) O (6.1%) X (0.0%)	13/5/2020	2019	F	11,971	269	0	0.00%	100.00%	5.1	17.1	17.4
15	100%	Industrial Park Sered' II	SR	Sered' Logistics and Industry 2, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akciónářský úvěr:	466 mil. CZK 191 mil. CZK	Logistika	W (94.7%) O (5.1%) X (0.2%)	16/5/2020	2019	F	33,181	599	0	0.00%	100.00%	5.9	36.7	40.4
16	100%	Industrial Park Tychy - DC1	PL	TYCHY DC1 Sp.z.o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akciónářský úvěr:	839 mil. CZK 0 mil. CZK	Logistika	W (94.4%) O (5.4%) X (2.6%)	27/7/2021	2019	F	54,868	1,164	528.8	45.45%	100.00%	5.5	68.7	81.8
17	100%	Industrial Park Tychy - DC2	PL	TYCHY DC2 Sp.z.o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akciónářský úvěr:	711 mil. CZK 0 mil. CZK	Logistika	W (68.4%) O (4.2%) X (27.4%)	21/12/2021	2021	F	60,776	1,146	705.2	61.51%	100.00%	8.8	66.8	80.1
18	100%	Bořislavka	CR	BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akciónářský úvěr:	1 615 mil. CZK 448 mil. CZK	Kanceláře /Maloobchod	O (65.7%) C (22.3%) X (12.0%)	31/1/2022	2022	F	40,059	4,502	2,870.90	63.77%	96.14%	6.3	316.8	239.4
19	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:	24 mil. CZK 0 mil. CZK	Pozemek	X (100%)	30/12/2023	2023	F	0	23	0	0.00%	0.00%	0.0	0	0.0
20	100%	Nový Opatov	CR	Nový Opatov Residential s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akciónářský úvěr:	253 mil. CZK 59 mil. CZK	Development	R (100%)	n/a	n/a	F	0	309	0	0.00%	0.00%	0.0	0	0.0
Nemovitostní aktiva celkem												621,065	37,787.98	15,705.9	41.56%	94.51%	3.90	2,274.7	2,518.8

1) Datum rekonstrukce

Pozn. U nemovitostí oceňovaných v EUR jsou hodnoty přepočteny kurzem k 31.12.2024.

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 2024	Skutečný příjem z pronájmu za rok 2024, 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.



Informace o nemovitostním portfoliu

Všechny nemovitosti v portfoliu 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 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

Nemovitost byla prodána k 5. 9. 2024.

Nemovitostní společnost REICO Investment GAMA, a.s.

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



Multifunkční budova Melantrich, Praha, ČR

Budova Melantrich

Identifikace nemovitosti

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

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

Objekt Melantrich byl postaven v roce 1913 pro potřeby České strany národně sociální. V budově sídlily po většinu 20. století

nakladatelské společnosti včetně tiskárny. V období 2003 – 2004 proběhla kompletní rekonstrukce nemovitosti včetně dostavby zadního traktu. V prosinci 2021 byla u vstupu do budovy slavnostně odhalena pamětní deska připomínající první projev Václava Havla v listopadu 1989.

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

REICO NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl 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 IO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 12. 12. 2024. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o.

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

Budova Trianon

Identifikace nemovitosti

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

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

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

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

REICO 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
- CETIN – 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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost IO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 15. 10.

2024. 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 nabyt REICO 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 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:

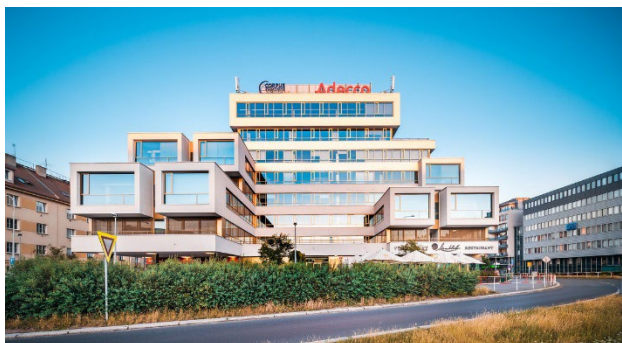
- Hlavní město Praha – správa veřejného osvětlení
- PRE distribuce, a.s. – elektrické vedení

Zástavní práva:

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost IO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 7. 2. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Administrativní budova Qubix, Praha, ČR

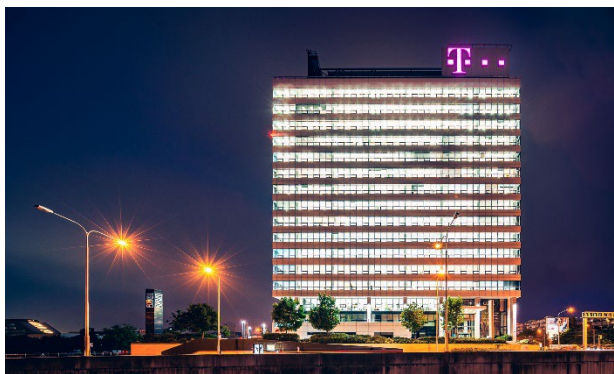
Nemovitostní společnost Forum BC I s. r. o.

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

Budova Forum Business Center

Identifikace nemovitosti

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



Administrativní budova Forum BC I, Bratislava, SR

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

Budova Forum Business Center je kancelářská budova v Bratislavě, Slovenské republiky. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu v širším centru města v Bajkalské ulici, která je součástí hlavní obchodní části města Bratislava-Ružinov. Pro oblast je příznačná velmi dobrá dopravní dostupnost, kdy například dálnice D1/E58 je od budovy vzdálena pouhých 700 m a mezinárodní letiště M.R.Štefánika se nachází přibližně 10 minut jízdy autem. Nemovitost byla postavena v roce 2013 společností HB Reavis Management, s.r.o. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace BREEAM Excellent. Hlavním nájemcem budovy Forum Business Center je společnost Slovak Telekom, a.s., největší telekomunikační společnost na Slovensku vlastněná německým Deutsche Telekom. Slovak Telekom, a.s. má v současné době pronajato zhruba 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 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
- Stavba křižovatky Bajkalská-Prievozska

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Československá obchodní banka, 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 15. 10. 2024. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost CITY TOWER, a.s.

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

Budova City Tower

Identifikace nemovitosti

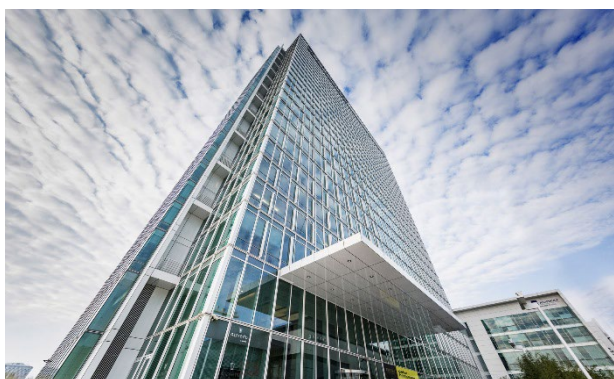
Nemovitost se nachází na adrese Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, Praha 4. Kód katastrálního území: 728 161 Nusle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 6635.

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

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

City Tower je 30patrová administrativní budova s převládajícími kancelářskými prostory (27 nadzemních pater, 3 podzemní). Nemovitost má celkem 793 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 advokátní kancelář Portos a AVANT investiční společnost.



Administrativní budova City Tower, Praha, ČR

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Ve prospěch nemovitosti:

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

Zatěžující nemovitost:

- 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 teplárenská a.s. – teplovod
- Kanalizační přípojka
- Česká telekomunikační infrastruktura a.s. – sdělovací síť

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Komerční banka, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna společností IO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 12. 7. 2024. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

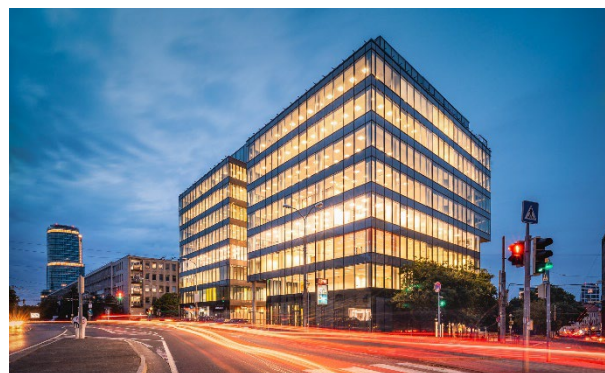
Dne 3. 2. 2017 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Park One Bratislava, s. r. o., Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36 796 298.

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

Budova Park One

Identifikace nemovitosti

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



Administrativní budova Park One, Bratislava, SR

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

Budova Park One se nachází v exkluzivní lokalitě přímo v centru Starého města na Náměstí 1. mája, která se řadí mezi hlavní kancelářské části Bratislavy. Budova Park One má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky těsné blízkosti zastávky několika autobusových a trolejbusových linek a zhruba 3 kilometry vzdálené dálnici D1. Z hlediska typu nemovitosti se jedná se o 13patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (9 nadzemních pater, 4 podzemní). Budova Park One má celkem 167 parkovacích míst, ve 4 podzemních patrech. Hlavním nájemcem budovy Park One je Úřad Vlády SR, který má v současné době pronajato zhruba 73 % celkové pronajimatelné plochy, zbytek prostor je pronajat menším nájemcům, z nichž největší část zaujímá přední slovenský dodavatel plynu Probugas, a.s. a Ministerstvo 21nitra SROV.

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 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:

Ve 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 Savills CZ, s. r. o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 10. 9. 2024. 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 Przykoppowa 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 ICON, Manpower, MMC a lokální Grupa Pracuj.

Nemovitost byla postavena v roce 2016 podle návrhu britské architektonické kanceláře Rolfe Judd. Development budovy zaštilila 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 NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

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



Administrativní budova Proximo I, Varšava, Polsko

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého perpetuálního uživatele pozemku č. 40.
- Věcné břemeno – právo užívání pro Stołeczny Zakład Energetyczny S.A.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu, včetně vjezdu pro protipožární účely, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku č. 40/2.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
- Pozemková služebnost přístupu k technickým zařízením za účelem provozu, oprav, údržby, modernizace a rozšíření existujících technických zařízení pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
- Právo pronájmu existujících, dočasných a cílových parkovacích míst pro Bank BPH S.A.
- Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřízení a provozování vedení energetického zařízení a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. Z o.o.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36, a také neomezeného vstupu z území 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 zřizování 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 zřizování na zatížené nemovitosti (nad ní a pod ní) a užívání zařízení, sítě a infrastruktury, nezbytných k fungování nemovitosti na pozemku č. 47 pro Proximo II Sp. Z o.o. Sp.k.
- Pozemková služebnost vstupu, vjezdu, parkování, a také údržby a oprav vnitřní cesty a parkoviště, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.
- Pozemková služebnost – právo zřízení zdi mezi stavbou Proximo I a Proximo II, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.
- Pozemková služebnost vstupu a užívání nemovitosti za účelem stavby budovy Proximo II, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank Sp. Z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 7. 2. 2025. 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 nabyt 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, 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 154 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 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.



Obchodní centrum Galeria Słoneczna, Radom, Polsko

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Ve prospěch nemovitosti:

- Právo užívat část pozemku 25/14 pro obsluhu budov (zahrnuje pěší i dopravní přístup).
- Právo užívat chodníky na pozemcích 25/9, 25/10, 25/13.
- Právo užívat cesty, chodníky a cyklostezky na pozemcích 25/1, 25/7, 25/8, 25/11, 25/12.
- Právo vstupu na pozemek 25/11 za účelem údržby a rozšíření telekomunikační sítě.
- Právo vstupu na pozemek 25/8 za účelem údržby vodovodní přípojky.
- Právo vstupu na pozemek 25/1 za účelem údržby vodovodní přípojky.
- Právo vstupu na pozemek 25/12 za účelem údržby vodovodní přípojky.
- Právo vstupu na pozemek 25/18 za účelem údržby vodovodní přípojky.
- Právo vstupu na pozemek 25/24 za účelem údržby a rozšíření kanalizace.
- Právo vstupu na pozemek 25/13 za účelem údržby a rozšíření odvodnění a vodovodu.

- Právo vstupu na pozemek 25/19 za účelem údržby vodovodní přípojky.
- Právo vstupu na pozemek 25/20 za účelem údržby vodovodní přípojky.
- Právo vstupu na pozemek 25/26 za účelem údržby kanalizace splaškové i dešťové, vodovodní přípojky, údržby a rozšíření telekomunikační sítě a měření odpadních vod.
- Právo vstupu na pozemek 25/25 za účelem údržby splaškové i dešťové kanalizace a vodovodní přípojky.
- Právo vstupu na pozemek 25/10 za účelem údržby vodovodní přípojky a údržby a rozšíření telekomunikační sítě.
- Právo vstupu na pozemek 25/17 za účelem údržby a rozšíření telekomunikační sítě.
- Právo vstupu na pozemek 25/14 za účelem údržby dešťové a splaškové kanalizace a rozšíření telekomunikační sítě.
- Právo vstupu na pozemky 25/8, 25/1, 25/12 za účelem údržby a rozšíření vodovodní přípojky ve prospěch vlastníka vodovodní infrastruktury.
- Právo vstupu na pozemek 25/24 za účelem údržby a rozšíření splaškové a dešťové kanalizace ve prospěch vlastníka kanalizační infrastruktury.
- Právo vstupu na pozemek 25/13 za účelem údržby a rozšíření měřicí infrastruktury ve prospěch vlastníka měřicích zařízení.

Zatěžující nemovitost:

- Právo užívat část pozemku 25/16 pro přístup a obsluhu budov na pozemku 25/14 (zahrnuje pěší i dopravní přístup).
- Právo užívat chodníky na pozemku 25/16 ve prospěch pozemků 25/9, 25/10, 25/13.
- Právo užívat cesty, chodníky a cyklostezky na pozemku 25/16 ve prospěch pozemků 25/1, 25/7, 25/8, 25/11, 25/12.
- Právo vstupu na pozemek 25/16 za účelem údržby a rozšíření telekomunikační sítě ve prospěch vlastníka telekomunikační infrastruktury.

Zástavní práva:

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank Sp. Z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 10. 9. 2024. 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 ¾ pronajímatelné plochy celé nemovitosti. Dalšími důležitými nájemci budovy je švýcarská dopravní a logistická společnost Kuehne+Nagel, potravinový řetězec Lidl a holandská pivovarnická skupina Heineken.

Součástí nemovitosti je 37 parkovacích míst. Nemovitost byla postavena v roce 2016 společností Goldbeck, development budovy provedla SEE RE One s.r.o.

REICO 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 Slovenská sporiteľňa, 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 12. 12. 2024. 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 36 000 m² a 521 parkovacími místy je jednou z největších budov v kancelářské čtvrti Nové Butovice. Nemovitost získala environmentální ocenění BREEAM „Excellent“.

REICO 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 Erste Asset Management, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost IO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 11. 2024. 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 Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.



Kancelářská budova Proximo II, Varšava, Polsko

Budova Proximo II

Identifikace nemovitosti

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



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

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

Jedná se o moderní desetipatrovou budovu s převládajícími kancelářskými prostory. Celková pronajímatelná plocha je přes 20 tisíc m² a nemovitost má celkem 217 parkovacích míst ve 2 podzemních podlažích a na povrchovém parkovišti.

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

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

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

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

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

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

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve propěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 7. 2. 2025. 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 nabyl 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 odstěpená 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 236 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 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
- Věcné břemeno cesty a stezky

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
- ČEZ Distribuce – Zřizování a provozování vedení energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy VN
- Věcné břemeno cesty a stezky

Zástavní práva:

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost IO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 11. 2025. 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 subdodavatelská společnost pro automobilový průmysl LEONI, která je dodavatelem energetických řešení v automobilovém průmyslu.

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

REICO 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:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Slovenská sporiteľňa, 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 12. 12. 2024. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost

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

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

Industrial Park Sereď DC31

Identifikace nemovitosti

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

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

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

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

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

REICO 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 Sered' DC31, Sered', 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 Savills CZ, s. r. o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 7. 2. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Sered' Logistics and Industry 2, s. r. o.

Dne 16. 5. 2020 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sered' 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 Sered' DC32**Identifikace nemovitosti**

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

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

Druhá fáze Industriálního Park Sered', budova DC32 se nachází v atraktivní lokalitě regionu jihozápadního Slovenska, který

společně s bratislavským regionem soustřeďuje přes 80 % industriálních ploch v zemi. Industriální Park Sered' DC32 má výbornou dopravní dostupnost z dálnice D1 a strategickou lokalitu uprostřed důležitého hospodářského prostoru mezi Bratislavou, Trnavou a Nitrou. Hlavním nájemcem Industriálního Parku Sered' 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 Sered' 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 NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)**Věcná břemena:**

Ve prospěch budovy:

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

Zástavní práva:

- Žádná práva zatěžující budovu.



Industrial Park Sered' DC32, Sered', SR

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 7. 2. 2025. 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-lędziński. Název katastrálního území: Bieruń Stary; KW číslo KA1T/00078170/9, KA1T/00078552/1, KA1T/00006673/0, KA1T/00078548/0, KA1T/00078550/7, KA1T/00078560/0, KA1T/00078544/2, KA1T/00078542/8, KA1T/00078537/0, KA1T/00078535/6, KA1T/00078547/3, KA1T/00078551/4, KA1T/00078534/9, KA1T/00004550/8, KA1T/00078540/4, KA1T/00078546/6.

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

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

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 expediční společnost Regesta.

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

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

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve propěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní

společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 15. 10. 2024. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Tychy DC2 sp. Z o.o.

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



Industrial Tychy DC2, Tychy, Polsko

Tychy DC2

Identifikace nemovitosti

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

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

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

Nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě polského 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 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 Knight Frank Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 15. 10. 2024. 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 nabyt 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

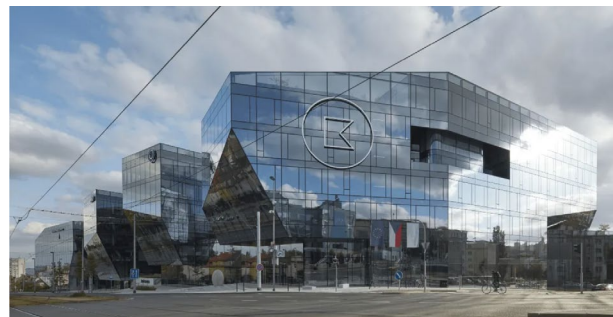
Nemovitost se nachází na adrese Evropská 866/63, 67, 69, 71, Vokovice, Praha, PSČ 160 00. Kód katastrálního území: 729 418 Vokovice; Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 3784 a kód katastrálního území: 729 272 Dejvice; Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 6878.

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 „Enviromentální 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 pronajimatelné ploše přes 40 tisíc m².



Multifunkční budova Bořislavka Centrum, Praha, ČR

REICO 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 a 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:

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

Zatěžující nemovitost:

- T-Mobile – podzemní komunikační vedení
- 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
- Cznet – inženýrské sítě

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 IO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 7. 2. 2024. 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-Thüringen Girozentrale

Nemovitostní společnost Nový Opatov Residential s. r. o.

Dne 3. 9. 2024 uzavřel nemovitostní fond Smlouvu o budoucí kupní smlouvě o nabytí nemovitosti bytového domu Nový Opatov do nemovitostní společnosti Nový Opatov Residential s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00, Česká republika, IČ: 218 15 291.



Bytový dům Nový Opatov, Praha 11, ČR

Bytový dům Nový Opatov

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Praha 11 – Chodov, PSČ 149 00. Název katastrálního území: Chodov; Okres: Chodov, obec Praha; List vlastnictví: 22813.

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

Residenční projekt zahrnuje výstavbu domu se 171 byty u metra Opatov v Praze 11. Stavební práce začaly v září 2024, první nájemníci se budou moci nastěhovat na přelomu Q2 a Q3 2027.

Nový Opatov G1 je součástí celkového projektu skupiny FINEP, jehož realizací vznikne přímo na metru nová moderní městská čtvrť s vyváženým mixem funkčního využití. Vedle nových bytů (nájemních, družstevních i vlastnických) vyroste v lokalitě přes 40 000 m² komerčních ploch, které budou zahrnovat služby, obchody a restaurace. Součástí projektu jsou také velkorysá veřejná prostranství.

Projekt Nový Opatov kombinuje prvotřídní architekturu s důrazem na komfort, funkčnost a estetiku. Rezidentům nabídne nejen pohodlné a prostorné byty, ale i strategickou lokalitu s vynikající dopravní dostupností. Propojení přírodních prvků s moderním designem vytváří ideální prostředí pro rodiny, jednotlivce i seniory, kteří hledají klid a zároveň potřebují blízkost městského centra.

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost IO Partners Czechia, s. r. o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bude provedeno Výborem odborníků ke dni 12. 12. 2024. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Další povinné náležitosti výroční zprávy

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

Po celou dobu existence byl fond obhospodařován/administrován pouze společností REICO investiční společnost Erste Asset Management, 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. 2024.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	439 779	1 245 657
Trianon Building Prague s.r.o.	majetková účast	406 670	1 576 040
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	258 637	425 811
Forum BC I s.r.o.	majetková účast	70 650	574 052
CITY TOWER, a.s.	majetková účast	2 067 544	3 028 463
Park One Bratislava, s.r.o.	majetková účast	584 880	835 000
Proximo One sp. z o.o.	majetková účast	983 630	1 721 834
Słoneczna Radom sp. z o.o.	majetková účast	1 742 175	2 701 235
Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	majetková účast	328 373	1 047 869
METRONOM BC s.r.o.	majetková účast	687 994	1 255 411
PROXIMO Two sp. z o.o.	majetková účast	994 053	1 436 638
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	majetková účast	125 897	266 164
Sered' Logistics and Industry 1, s.r.o.	majetková účast	168 597	209 363
Sered' Logistics and Industry 2, s.r.o.	majetková účast	341 192	466 412
Tychy DC1 sp. z o.o.	majetková účast	606 173	839 316
Tychy DC2 sp. z o.o.	majetková účast	779 071	710 682
BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o.	majetková účast	1 847 221	1 615 448
FORUM NOVA KAROLINA DEVELOPMENT	majetková účast	14 328	24 251
FORUM NOVA KAROLINA, S.R.O.	majetková účast	2 016 181	3 682 336
NOVÝ OPATOV RESIDENTIAL S.R.O.	majetková účast	253 700	253 406

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

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 2024 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 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 nákupního centra 4 Dvory v Českých Budějovicích a nemovitostní společnosti Gorado Sp. z o.o. V rozhodném období dále došlo k nákupu nemovitostní společnosti Nový Opatov Residential s.r.o., která do budoucna poslouží pro realizaci záměru výstavby residenčního nájemního bydlení.

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	4 138 759
International Investment Bank 1.5	dluhový cenný papír	0

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

Poplatek za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu vyplacený investiční společnosti v roce 2024 činil 469 031 tis. Kč.. Depozitářský poplatek za výkon činnosti depozitáře podílového fondu vyplacený depozitáři v roce 2024 činil 39 453 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 1 192 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. 2024 měl fond u České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s., Československé obchodní banky, a.s. a PPF banky a.s. celkem otevřeno 25 swapů s celkovou hodnotou podkladových aktiv 867 mil. EUR a 1 forward s celkovou hodnotou podkladových aktiv 20 mil. EUR. Tyto deriváty byly k 31. 12. 2024 oceněny kladnou reálnou hodnotou 88 171 tis. Kč a zápornou hodnotou ve 33 186 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.

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.

Investiční limity ve vztahu k derivátům

Protistrana	Limit	Vypočítaná hodnota
Česká spořitelna, a.s..	10 %	0,00 %
Komerční banka, a.s.	10 %	0,05 %
PPF banka a.s.	10 %	0,29 %
ČSOB, a.s.	10 %	0,02 %

Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu investičního fondu v roce 2024

20.8.2024 - aktualizace o ziskovost a nákladovost z minulého roku, změna představenstva a změna původní institucionální třídy obou fondů na novou Plus C třídu určenou jak pro retailové tak i institucionální klienty.

20.12.2024 – změna vlastnické struktury obhospodařovatele a jeho názvu na REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2024

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2024 byl 21 (z toho 3 vedoucí osoby).

Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 37 174 tis. Kč.

Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily: 11 786 tis. Kč, ostatní sociální náklady činily 2 561 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 služeb Clearstream Banking S.A. Luxembourg a Erste Group Bank AG pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s. pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a.s., dále Systém krátkodobých dluhopisů ČNB pro držení a vypořádání transakcí se zaknihovanými cennými papíry se splatností do 1 roku vydanými např. ČR nebo ČNB a lokální 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 nedošlo k žádným operacím se SFT a swapy veškerých výnosů.

Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 31. 12. 2024

Ke dni 4.4.2025 fond nabyl do svého majetku účast v nemovitostní společnosti Stodůlky Residential s.r.o., která v budoucnu poslouží pro rozšíření aktivit fondu v oblasti rezidenčního bydlení.

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/zalců (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 zalců (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 celou 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.

Ing. Jiří Horák

Místopředseda představenstva

Portfolio manažer pro nemovitostní složku portfolia od 3. 4. 2024

Expert na komerční nemovitosti zejména ve střední a východní Evropě s mnohaletou praxí v oboru. Své předchozí zkušenosti

získal v různých funkcích v poradenské firmě JLL, kde se téměř 9 let věnoval komerčním nemovitostem a investičnímu poradenství. Od roku 2022 působil jako ředitel transakcí v REICO IS EAM, kde řídil strategické investice a transakce napříč Českou republikou, Polskem a Slovenskem. Je držitelem magisterského titulu v ekonomickém oboru se zaměřením na finance a má mezinárodní studijní zkušenosti z Francie, které přispěly k jeho široké odbornosti a rozhledu.

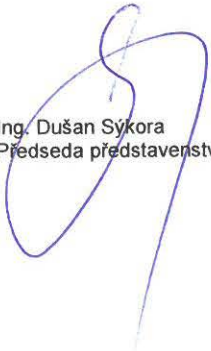
Ing. Martin Machač

Člen představenstva

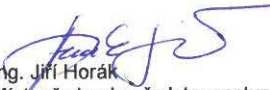
se zodpovědností za risk management od 16. 7. 2024

Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze s více než 20letou zkušeností v oblasti řízení rizik ve finančních institucích. Svoji kariéru v bankovníctví zahájil v roce 1999 v pražské pobočce Erste Bank ČR, kde nejprve pracoval v oblasti obchodování na finančních trzích. Krátce poté přešel do oblasti řízení rizik, kde pokračoval i po akvizici České spořitelny. V České spořitelně byl zodpovědný za řízení tržních a likviditních rizik, stejně jako za řízení úrokového rizika banky a jejích dceřiných společností. Během své kariéry působil také v dozorčích radách dceřiných společností České spořitelny, konkrétně Penzijní společnosti ČS a REICO IS EAM

V Praze, dne 30. dubna 2025



Ing. Dušan Sýkora
Předseda představenstva



Ing. Jiří Horák
Místopředseda představenstva



Ing. Martin Machač
Člen představenstva

Informace týkající se udržitelnosti

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

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.

Název produktu: REICO NEMOVITOSTNÍ (RN)

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**



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

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

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

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

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

- **Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?**
- **...a ve srovnání s předchozími obdobími?**

KPI		2022	2023	2024
Energetické náročnosti budov (třída dle PENB), podíl na tržní hodnotě portfolia (průměr měsíčních hodnot)	A	17 %	26 %	19,9 %
	B	42,3 %	56,2 %	63,9 %
	C	27,2 %	2,6 %	10,2 %
	D	3,8 %	7,8 %	6,0 %
	E	0,0 %	0,0 %	0,0 %
	F	9,7 %	7,4 %	0,0 %
	G	0,0 %	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 %	6,0 %
Podíl spotřeby obnovitelné a neobnovitelné energie	(průměr měsíčních hodnot)	59,4 %	50,3 %	55,7 %
Podíl výroby obnovitelné a neobnovitelné energie	(průměr měsíčních hodnot)	0,43 %	0,45 %	0,50 %

- **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
RN

prosazoval E vlastnosti, ale neprováděl žádné udržitelné investice.

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



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

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

- Podíl investic do aktiv v podobě nemovitostí, které se podílejí na těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv – 0 %
- Podíl investic do energeticky neefektivních aktiv v podobě nemovitostí (s PENB D a horší) – 6,1 %

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 30.6.2024 https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/cz/csas/www_reico_cz/dokumenty/esg-rccsn/reico-is-cs-pais-report-2023.pdf

Seznam zahrnuje investice, které představují největší podíl investic daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 1.1.2024-31.12.2024



Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
FORUM NOVÁ KAROLINA	CZ-NACE: L68	16,0 %	CZ
BOŘISLAVKA	CZ-NACE: L68	11,9 %	CZ
CITY TOWER	CZ-NACE: L68	11,2 %	CZ
SLONECZNA	CZ-NACE: L68	10,7 %	PL
PROXIMO ONE	CZ-NACE: L68	8,1 %	PL
METRONOM	CZ-NACE: L68	6,4 %	CZ
PROXIMO TWO	CZ-NACE: L68	5,5 %	PL
TRIANON	CZ-NACE: L68	4,3 %	CZ
INDUSTRIAL PARK DUBNICA	CZ-NACE: L68	3,7 %	SK
MELANTRICH	CZ-NACE: L68	3,7 %	CZ
FORUM BC	CZ-NACE: L68	3,2 %	SK
TYCHY 1	CZ-NACE: L68	3,1 %	PL
TYCHY 2	CZ-NACE: L68	3,0 %	PL

PARK ONE
QUBIX

CZ-NACE: L68
CZ-NACE: L68

2,8 %
2,4 %

SK
CZ

Alokace aktiv
popisuje podíl
investic do
konkrétních
aktiv.

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.

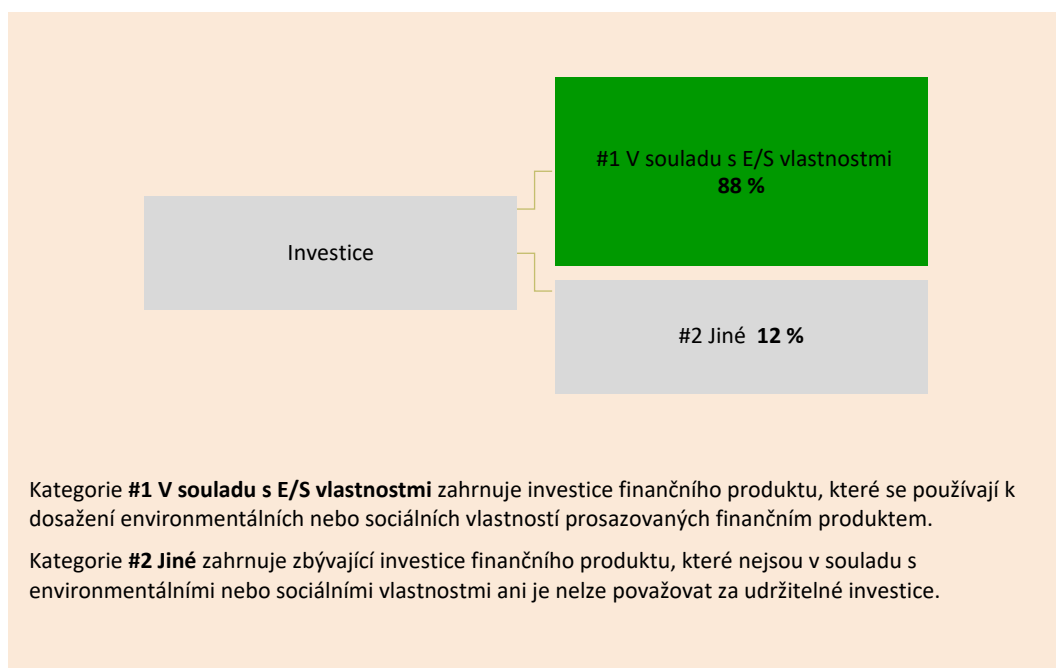
Podpůrné činnosti přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálnímu cíli.

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.



Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

● *Jaká byla alokace aktiv?*



● *V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?*

Fond RN 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?



Ano:



Fosilní plyn

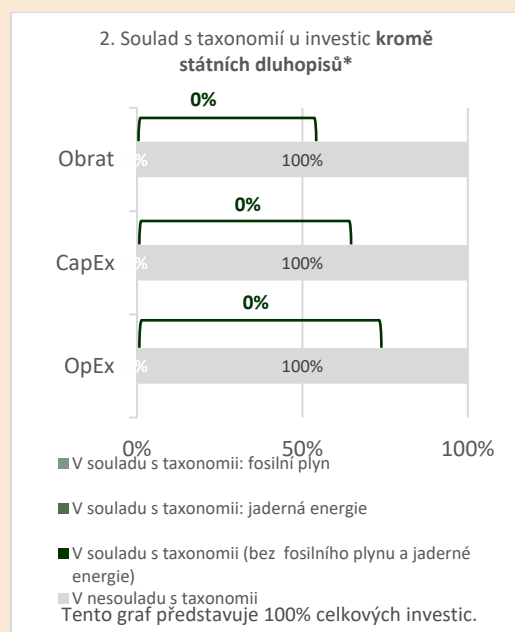
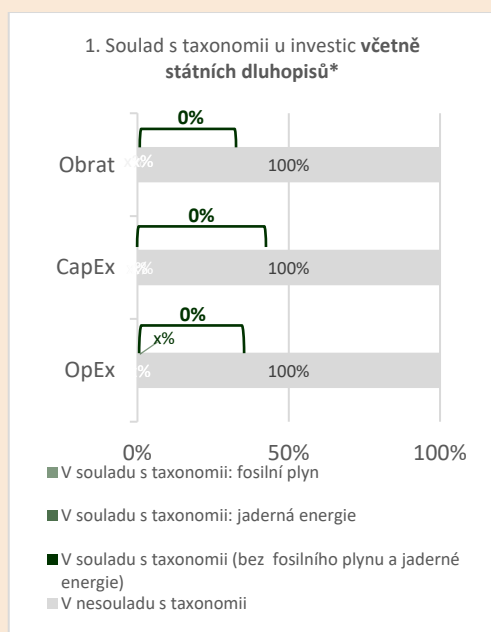


Jaderná energie



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.



* Pro účely těchto grafů představují „státní dluhopisy“ všechny státní expozice.

- Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?

0%

- Jaký byl procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU, ve srovnání s předchozími referenčními obdobími?

Referenční období

Podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU

2023

0 %

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.

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 nákladů** (OPEX) představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.



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 2024 bylo 12 % aktiv v likvidních aktivech, z toho 94 % likvidních aktiv v podobě pohledávek za bankami (hotovostí) a 6 % bylo tvořeno podílovými listy a dluhopisy emitovanými mezinárodními obchodními společnostmi.

Investice do podílových listů a dluhopisů jiných společností tvoří významně menší část aktiv RN. Vzhledem k jejich proměnlivosti a relativně malému dopadu RN 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.).



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

Zpráva nezávislého auditora



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 NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2024, výkazu zisku a ztráty za rok 2024 končící 31. prosincem 2024 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 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok 2024 končící 31. prosincem 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti REICO investiční společnost Erste Asset Management, 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 nejvíce jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých 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 Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální)



nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Dolák je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond k 31. prosinci 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 30. dubna 2025

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

Ing. Pavel Dolák
Director
Evidenční číslo 2293

Účetní závěrka k 31. 12. 2024

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky

Ministerstvo financí
České republiky
vyhláška č. 501/2002 Sb.
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma
REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond
sídlo: Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4

ROZVAHA
k 31.12.2024

Označ.	TEXT	řad.	Běžné	Minulé
			období	období
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	01	4 138 760	2 495 232
	v tom: a/ splatné na požádání	02	380 520	239 582
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	07	1 586 243	1 603 678
	v tom: b/ ostatní pohledávky	09	1 586 243	1 603 678
5	Dluhové cenné papíry	10	0	499 620
	v tom: b/ vydané ostatními osobami	12	0	499 620
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	23 915 388	22 587 765
11	Ostatní aktiva	15	91 993	271 212
13	Náklady a příjmy příštích období	21	561	0
	AKTIVA CELKEM	22	29 732 945	27 457 507
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	43 640	82 500
	v tom: b/ ostatní závazky	26	43 640	82 500
4	Ostatní pasiva	29	516 779	982 107
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	44 975	41 929
6a	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) celkem	37	605 394	1 106 536
7	Podřízené závazky (čistá aktiva připadající na držitele podílových listů)	38	29 127 551	26 350 971
	PASIVA CELKEM	57	29 732 945	27 457 507
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	59		
4	Pohledávky z pevných termínových operací	61	22 588 659	21 366 926
	b/ s měnovými nástroji	63	22 588 659	21 366 926
6	Odepsané pohledávky	67	883 134	21 399
	Cenné papíry po splatnosti	68	883 134	21 399
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	69	0	499 620
	v tom : cenné papíry	70	0	499 620
9	Přijaté přísliby a záruky	71	900 000	900 000
10	Přijaté zástavy a zajištění	72	4 228 905	2 765 544
12	Závazky z pevných termínových operací	73	22 533 675	21 337 730
	b/ s měnovými nástroji	75	22 533 675	21 337 730

Ministerstvo financí
České republiky
vyhláška č. 501/2002 Sb.
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma
REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond
sídlo: Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za rok končící 31.12.2024

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	280 819	336 543
	z toho: a/ úroky z dluhových cenných papírů	02	16 350	12 569
2	Náklady na úroky a podobné náklady	06	5 057	58 615
5	Náklady na poplatky a provize	10	516 059	528 137
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	-84 294	-507 000
7	Ostatní provozní výnosy	19	2 243	14 861
9	Správní náklady	21	1 268	903
	v tom: b/ ostatní správní náklady	22	1 192	617
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26	-323 616	-743 251
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	31	-323 616	-743 251

Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2024

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Založení a charakteristika fondu

REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) je účetní jednotka bez právní subjektivity, zřízená REICO investiční společností Erste Asset Management, 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.

Obhospodařovatelem Fondu je REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s. (od 20.12.2024) dříve investiční společnost České spořitelny, a.s.

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. Obhospodařováním 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 PLUS C (dříve DPM)	CZK, institucionální typ investorů, reinvestiční	CZKPLUSC	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 PLUS C se mohou stát pouze investoři, kteří mají s Českou spořitelnou, a.s., uzavřenu smlouvu o obhospodařování majetku zákazníka, je-li jeho součástí investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání („Smlouva o obhospodařování investičních nástrojů“) a jen v rámci této smlouvy, dále pak investiční společnost Erste Asset Management GmbH, a také investiční fondy obhospodařované touto investiční společností nebo obhospodařované jinými investičními společnostmi z finanční skupiny Erste Group Bank AG.

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

Zaměření Fondu

Cílem investiční politiky Fondu je konzervativní zhodnocení vložených prostředků podílníků, přičemž těžištěm zhodnocení Fondu jsou příjmy z provozu nemovitostí. Podíly Fondu v nemovitostních společnostech, které vlastní nemovitosti, jsou nabývány a drženy právě za účelem dosažení tohoto cíle. Kromě výnosů Fondu z úroků z půjček poskytnutých nemovitostním společností na financování nemovitostí byly v roce 2024 významným zdrojem i výnosy z finančních operací. Zisky z portfolia Fondu budou reinvestovány v souladu s investičními cíli tak, aby nebyl snižován jak výnosový potenciál, tak míra bezpečnosti Fondu.

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

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

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

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

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

Pravidla nabývání nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech

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

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

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

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

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

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

Fond může nabývat a držet účast pouze v nemovitostní společnosti, která umožňuje pouze peněžité vklady akcionářů nebo společníků, jejíž akcionáři nebo společníci plně splatili své vklady, která investuje pouze do nemovitostí na území státu, ve kterém má sídlo, která dodržuje podmínky Zákona a která investuje výhradně do nemovitostí nebo kromě investic do nemovitostí investuje do majetku stanoveného Zákonem, případně nařízením vlády č. 243/2013 Sb. pro účely zajištění likvidity podílového fondu.

Fond může nabýt a držet účast v nemovitostní společnosti, pokud tato účast představuje většinu hlasů nebo kapitálu potřebných ke změně společenské smlouvy této nemovitostní společnosti. Nemovitosti, které nemovitostní společnost pořizuje do svého majetku nebo prodává ze svého majetku, jsou oceňovány způsobem stanoveným Zákonem pro stanovení hodnoty majetku speciálního fondu nemovitostí a pořizovány a prodávány za cenu stanovenou podle Zákona.

Výbor odborníků

Výbor odborníků je speciálním orgánem zřízeným Investiční společností.

Výbor odborníků je povinen minimálně dvakrát ročně stanovit hodnotu:

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

Pravidla pro zadlužování Fondu

Fond může přijmout úvěr nebo půjčku se splatností do 1 roku za standardních podmínek, a to do výše 20 % hodnoty majetku Fondu. Fond může přijmout hypotéční úvěr pouze za účelem pořízení nemovitosti do majetku Fondu nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Hypotéční úvěry přijaté Fondem nebo nemovitostní společností, na které má tento Fond účast, nesmějí přesáhnout 70 % hodnoty této nemovitosti. Splatnost 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 2024

20.8.2024 - aktualizace o ziskovost a nákladovost z minulého roku, změna představenstva a změna původní institucionální třídy obou fondů na novou Plus C třídu určenou jak pro retail/insti klienty.

20.12.2024 – změna vlastnické struktury obhospodařovatele a jeho názvu na REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s., změna názvu fondu na REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond.

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. 2024.

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

Ocenění v reálné hodnotě

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

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni

portfolia (např. úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

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

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

Cenné papíry

Finanční nástroje v kategorii FVPL jsou prvotně uznány v reálné hodnotě. Reálná hodnota při prvotním uznání je nejlépe doložena transakční cenou. Zisk nebo ztráta při prvotním uznání 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 vykázaná 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 záložkami“, přičemž v příloze účetní závěrky je zůstatek na něm vykázan odděleně. V případě, že vázaný účet je veden na jméno třetí osoby, případně se nachází u třetích stran (banka jiná než banka, u níž má Fond vedeny

účty, notářská úschova), účtuje se o zůstatku na něm jako o pohledávce a je vykázán v rámci položky „Ostatní aktiva“. V příloze účetní závěrky je pak vykázán odděleně.

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

Příplatky do základního kapitálu nemovitostních společností

Příplatek do základního kapitálu nemovitostní společnosti zvyšuje čistou reálnou hodnotu aktiv nemovitostní společnosti. O tomto zvýšení se účtuje přímo, pokud je příplatek proveden do 6 měsíců od data pořízení nebo posledního přecenění nemovitostní společnosti. V případě, že tato podmínka není splněna, provede Fond takové přecenění účasti 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 přečteny na reálnou hodnotu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úvěry jsou poskytovány pouze ovládaným společností, jejich podmínky jsou stanoveny tak, že i nadále je možné zachovávat klasifikaci FVPL a není třeba vytvářet opravné položky dle IFRS 9, tzv. ECL (expected credit loss).

Deriváty

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

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

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

Ostatní pohledávky

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

Ostatní závazky

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

Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období před zdaněním přičtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dalších položek upravujících daňový základ. Součástí daňového základu je rovněž zisk/ztráta z prodeje účastí, účtovaná přímo do vlastního kapitálu v roce realizace. Výpočet splatné daňové povinnosti je proveden na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Sazba daně pro rok 2024 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 přeceňováním majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů s výjimkou kurzových rozdílů vzniklých z přepočtu cizoměnových účastí v nemovitostních společnostech, které se vykazují společně s přeceněním těchto účastí rozvahově, a to v oceňovacích rozdílech v rámci položky „Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům“.

Vydané podílové listy Fondu

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

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

Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

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

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

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

Emisní ážio z rozdílu mezi jmenovitou a prodejní hodnotou podílových listů bylo do konce roku 2020 vykazováno samostatně. Od 1.1.2021 je emisní ážio 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 2024 ani 2023 Fond neúčtoval o žádných opravách minulých účetních období.

4. Doplňující informace k účetní závěrce

4.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Běžné účty	380 520	239 582
Termínové vklady a složené marže	-	120 061
Vázané účty	-	-
Repo obchody	3 751 490	2 100 889
Marže složené	6 750	34 700
Celkem	4 138 760	2 495 232

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., Československou obchodní bankou, a.s., PPF bankou, a.s., Komerční bankou, a.s.

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. 2024

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2024
Společnost	Úroková sazba	Částka
Qubix Building Prague s.r.o.	7,00 %	317 571
METRONOM BC s.r.o.	7,00 %	272 035
Bořislavka Office & Shopping Centre s.r.o.	8,00 %	448 284
Nový Opatov Residential	8,00 %	59 048
City Tower	8,50 %	50 366
Celkem		1 147 304

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti Qubix Building Prague s.r.o. za měsíce leden - září 2024 byl na základě rozhodnutí Fondu úvěr během roku kapitalizován do jistiny celkem o částku 16 120 tis. Kč.

V lednu 2025 bude úvěr kapitalizován do jistiny o částku 5 581 tis. Kč, tj. o částku nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za měsíce říjen – prosinec 2024.

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v EUR			31. 12. 2024
Společnost	Úroková sazba	Částka v EUR	Částka v CZK
FORUM BC I s. r. o.	8,00 %	5 553	139 851
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	7,00 %	4 308	108 482
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	7,00 %	7 568	190 606
Celkem		17 429	438 939

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

4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond vlastnil k 31. 12. 2024 podíly ve dvaceti nemovitostních společnostech. Devět z nich působí v České republice, šest působí na Slovensku a pět nemovitostních společností působí v Polsku.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Základní kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Datum akvizice
REICO Investment GAMA, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	1 000 tis. Kč	213 526 tis. Kč	11. 11. 2010
Trianon Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	1 000 tis. Kč	696 982 tis. Kč	27. 3. 2013
Qubix Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4	100%	270 tis. Kč	63 252 tis. Kč	27. 3. 2014
FORUM BC I s. r. o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	5 tis. EUR	18 440 tis. EUR	15. 12. 2015
CITY TOWER, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	2 002 tis. Kč	1 125 707 tis. Kč	27. 9. 2016
Park One Bratislava, s.r.o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava	100%	16 513 tis. EUR	13 892 tis. EUR	3. 2. 2017
PROXIMO ONE sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	1 452 tis. PLN	192 554 tis. PLN	25. 4. 2017
Słoneczna Radom sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	9 486 tis. PLN	5 542 tis. PLN	26. 9. 2017
Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava	100%	5 tis. EUR	5 044 tis. EUR	20. 3. 2018
PROXIMO TWO sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	7 813 tis. PLN	180 170 tis. PLN	29. 5. 2018
METRONOM BC s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	300 tis. Kč	160 095 tis. Kč	14. 6. 2018
Forum Karolina s.r.o.	Nová Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	2 576 115 tis. Kč	31. 12. 2023
Forum Karolina Development s.r.o.	Nová Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	19 376 tis. Kč	31. 12. 2023
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	Laurinská 8 811 06 Bratislava	100%	5 tis. EUR	3 741 tis. EUR	28. 11. 2019
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava	100%	1 400 tis. EUR	2 662 tis. EUR	13. 5. 2020
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava	100%	3 900 tis. EUR	8 548 tis. EUR	13. 5. 2020
Tychy DC1 sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	483 tis. PLN	55 687 tis. PLN	27. 7. 2021
Tychy DC2 sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	210 tis. PLN	47 482 tis. PLN	21. 12. 2021
Bořislavka Office & Shopping centre s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	1 000 tis. Kč	268 786 tis. Kč	31. 1. 2022
Nový Residencial, s.r.o.	Opatov Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	200 tis. Kč	252 577 tis. Kč	15. 7. 2024

* údaje na základě neauditovaných účetních závěrek k 31. prosinci 2024, sestavováno dle relevantních národních standardů
Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

Tržní hodnota účastí

Název Společnosti	Tržní hodnota účasti k 31. 12. 2023	Změna z důvodu prodeje nem. společnosti	Navýšení/snížení vlastního kapitálu ve společnosti	Změna z důvodu zvýšení pořizovací ceny	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účasti k 31. 12. 2024
Tuzemské účasti:						
Trianon Building Prague s.r.o.	1 572 321	-	-	-	3 719	1 576 040
Qubix Building Prague s.r.o.	444 468	-	25 000	-	-43 657	425 811
REICO Investment ALFA, a.s.	248 463	-248 463	-	-	-	-
REICO Investment GAMA, a.s.	1 113 236	-	-	-	132 421	1 245 657
CITY TOWER, a.s.	2 971 440	-	-	-	57 023	3 028 463
METRONOM BC s.r.o.	1 150 210	-	-	-	105 201	1 255 411
Nová Karolina Development s.r.o.	0	-	16 328	-	7 923	24 251
Nová Karolina s.r.o.	3 544 439	-	-280 000	-	417 897	3 682 336
Bořislavka Office & Shopping centre s.r.o.	1 856 894	-	-299 000	-	57 554	1 615 448
Nový Opatov Residential, s.r.o.	-	-	253 700	-	-294	253 406
Tuzemské účasti celkem:	12 901 471	-248 463	-283 972	-	737 787	13 106 823
Zahraniční účasti:						
FORUM BC I s. r. o.	407 027	-	202 120	-	-35 095	574 052
Park One Bratislava, s.r.o.	811 628	-	-49 300	-	72 672	835 000
PROXIMO ONE sp. z o.o.	1 666 988	-	-	-	54 846	1 721 834
Sloneczna Radom sp. z o.o.	2 129 262	-	265 318	-	306 655	2 701 235
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	913 893	-	-25 365	-	159 341	1 047 869
PROXIMO TWO sp. z o.o.	1 399 115	-	-	-	37 523	1 436 638
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	205 022	-	-	-	61 142	266 164
Sered' Logistics and Industry 1, s.r.o.	200 951	-	-	-	8 412	209 363
Sered' Logistics and Industry 2, s.r.o.	431 537	-	-	-	34 875	466 412
Tychy DC1 sp. z o.o.	816 994	-	-	-	22 322	839 316
Tychy DC2 sp. z o.o.	703 591	-	-	-	7 091	710 682
Gorado sp. z o.o.	286	- 286	-	-	-	-
Zahraniční účasti celkem:	9 686 294	-286	392 773	-	729 784	10 808 565
Celkem:	22 587 765	-248 749	108 801	-	1 467 571	23 915 388

V průběhu roku 2024 byly prodány 2 společnosti (Reico Investment ALFA, s.r.o. a Gorado sp z o.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	31.12.2024	31.12.2023
Dluhopisy vydané finančními institucemi	-	499 620
Dluhopisy vydané vládním sektorem	-	-
Čistá účetní hodnota	-	499 620

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

v tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Vydané finančními institucemi		
- Kótované na burze v ČR	-	-
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	-	499 620
- Nekótované	-	-
Mezisoučet	-	499 620
Vydané vládním sektorem		
- Kótované na burze v ČR	-	-
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	-	-
- Nekótované	-	-
Mezisoučet	-	-
Celkem	-	499 620

4.5. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Kladná reálná hodnota derivátů	88 171	265 046
Ostatní aktiva	3 822	6 166
Celkem	91 993	271 212

4.6. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Odložený daňový závazek	468 867	386 998
Závazky z vkladů podílníků	7 612	362 153
Záporná reálná hodnota derivátů	33 187	235 850
Ostatní závazky	7 113	-2 894
Celkem	516 779	982 107

Ostatní závazky v roce 2024 představují zejména neuhrazené faktury za audit 2024, neuhrazenou odměnu ČS, a.s. za prodej podílových listů za prosinec 2024 a zúčtování se státním rozpočtem.

4.7. Výnosy a výdaje příštích období

Výnosy a výdaje příštích období ve výši 44 975 tis. Kč k 31. 12. 2024 (31. 12. 2023: 41 929 tis. Kč) představují zejména nevyfakturovaný depozitářský poplatek za prosinec 2024 ve výši 2 964 tis. Kč (31. 12. 2023: 3 504 tis. Kč) a nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec 2024 ve výši 42 011 tis. Kč (31. 12. 2023: 38 425 tis. Kč).

4.8. Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

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

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

tis. Kč	31. 12. 2024	31.12.2023
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům		
<i>v tom:</i>		
- Emisní ážio	1 827 531	1 328 695
- Kapitálové fondy	18 838 683	18 410 708
- Oceňovací rozdíly	8 908 478	7 352 956
- Nerozdělený zisk	-123 525	1 863
- Přírůstek/úbytek čistých aktiv	-323 616	-743 251
Celkem	29 127 551	26 350 971

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. 2024 u třídy CZK C činila 1,4640 Kč (2023: 1,4065 Kč) a u třídy CZK DPM C 1,3825 Kč (2023: 1,3146 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 2024 ve výši 323 616 tis. Kč bude dle statutu Fondu převedena do kapitálových fondů následovně:

- ztráta ve výši 321 760 tis. Kč u třídy CZK C bude převedena do kapitálového fondu,
- ztráta ve výši 1 856 tis. Kč u třídy CZK PLUS C (dříve CZK DPM C) bude převedena do kapitálového fondu
- hospodářský výsledek u třídy CZK CS C byl nulový.

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 (nyní CZK PLUS C) bude převedena do kapitálového fondu
- hospodářský výsledek u třídy CZK CS C byl nulový.

Do kapitálového fondu byl rovněž převeden výnos z prodeje nemovitostních společností v roce 2023, a sice:

- výnos ve výši 1 812 tis. Kč byl převeden do kapitálového fondu třídy CZK C,
- výnos ve výši 52 tis. Kč byl převeden do kapitálového fondu třídy CZK PLUS C.

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. 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
Podílové listy prodané	2 873 177 493	2 873 177	-	-	2 873 177
Podílové listy odkoupené	-1 956 100 228	-1 956 101	-	-	-1 956 100
Použití kapitálového fondu	-	-	-730 442	-	-730 442
Převod nerozděleného zisku	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2024	19 128 446 023	19 128 445	-1 155 340	16 660	17 989 766

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

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podílového listu	Použití fondu na krytí ztráty/převod zisku	Převod z fondu reinvestic	Převod nerozděleného zisku	Kapitálové fondy celkem
Zůstatek k 31. 12. 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
Převod zisku	-	-	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
Podílové listy prodané	273 906 243	273 906	-	-	-	273 906
Podílové listy odkoupené	-21 619 820	-21 620	-	-	-	-21 620
Použití kapitálového fondu	-	-	-10 944	-	-	-10 944
Převod nerozděleného zisku	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2024	812 836 650	812 837	19 622	15 106	1 353	848 918

Přehled změn čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům – Kapitálové fondy u třídy CZK CS C
V roce 2024 nebyly vydány žádné podílové listy.

Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly u třídy CZK C	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Z přepočtu účastí	8 909 091	7 324 768
Odložený daňový závazek	-445 454	-366 238
Celkem	8 463 637	6 958 530

Oceňovací rozdíly u třídy PLUS C	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Z přepočtu účastí	468 254	415 185
Odložený daňový závazek	-23 413	-20 759
Celkem	444 841	394 426

Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí v roce 2024 (resp. 2023) 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. 2024 (resp. dne 15. 12. 2023).

U zahraničních účastí je součástí reálné hodnoty účasti i kurzový rozdíl.

4.9. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2024	2023
Úroky z vkladů u bank	13 307	128 483
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	105 087	155 922
Výnosy ze složených a přijatých marží	5 045	114
Výnosy z repo obchodů	141 030	39 455
Výnosy z úroků z CP	16 350	12 569
Celkem	280 819	336 543

4.10. Náklady na poplatky a provize

	2024	2023
Obhospodařovatelský poplatek	469 031	468 694
Depozitářský poplatek	39 453	42 813
Ostatní poplatky a provize	7 575	16 630
Celkem	516 059	528 137

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

	2024	2023
Zisk/ztráta z operací s cennými papíry	-7 435	-756 059
Zisk/ztráta z kurzových rozdílů	16 166	24 532
Zisk/ztráta z pevných termínových operací a opcí	-93 025	224 527
Celkem	-84 294	-507 000

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

2024	Výnosy z úroků a podobné výnosy	Náklady na poplatky a provize	Zisk nebo ztráta z finančních operací
Česká republika	226 902	516 059	-76 859
Evropská unie bez ČR	53 917	-	- 7 435
Celkem	280 819	516 059	-84 294

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

4.13. Správní náklady

	2024	2023
Náklady na audit	1 192	617
Správní náklady celkem	1 192	617

4.14. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	2024	2023
Hospodářský výsledek před zdaněním	-323 616	-743 251
Přičitatelné položky	-	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	-	-
Uplatnění daňové ztráty	-	-
Základ daně po úpravě	-	-
Daň (5 %) ze základu daně	-	-
Daň celkem	-	-

Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Odložené daňové pohledávky		
Přenesená daňová ztráta	-	-
Celkem	-	-
Odložené daňové závazky		
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	8 908 478	7 739 960
Celkem	8 908 478	7 739 960
Saldo dočasných rozdílů celkem	-8 908 478	-7 739 960
Sazba daně	5%	5%
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-445 423,90	-386 998

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. 2024	31. 12. 2023
Běžné účty – Česká spořitelna, a.s.	380 485	239 521
Termínové vklady – Česká spořitelna, a.s.	-	120 061
Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem:		
REICO Investment ALFA, a.s.	-	112 000
REICO Investment GAMA, a.s.	-	-
Qubix Building Prague s.r.o.	317 571	320 870
Topas REAL spol. s r.o.	-	-
METRONOM BC s.r.o.	272 035	253 886
REICO Investment BETA, s. r. o.	-	-
FORUM BC I s. r. o.	139 851	320 718
Topas REAL spol. s r.o.	-	-
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	-	-
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	-	116 208
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	108 482	106 501
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	190 606	224 212
Tychy DC1 sp. z. o. o.	-	-
Tychy DC2 sp. z. o. o.	-	-
Bořislavka Office & Shopping Centre s.r.o.	448 284	149 283
City Tower, a.s.	50 366	-
Nový Opatov Residential, s.r.o.	59 048	-
Pohledávky ke spřízněným osobám celkem	1 966 728	1 963 260
Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	2 964	3 504
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	42 011	38 425
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.	-	-
Ostatní závazky - Česká spořitelna, a.s.	2 877	55
Závazky ke spřízněným osobám celkem	47 852	41 984
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2024	2023
Depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	39 453	42 813
Odměna za vedení maj.účtů CP,účastí a úschovu CP – Česká spořitelna, a.s.	688	454
Odměna za vedení krátk. Dluhopisů – Česká spořitelna, a.s.	1	1
Odměna – centrální depozitář – Česká spořitelna, a.s.	-	-
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	3 680	2 239
Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem	43 822	45 507
Obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	469 031	468 694
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem	512 853	514 201

Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2024	2023
Úroky z vkladů u bank - Česká spořitelna, a.s.	12 699	104 682
Výnosy účtované Fondem od České spořitelny, a.s.	12 699	104 682
Úroky z úvěru JRA, s.r.o.	-	-
Úroky z úvěru REICO Investment ALFA, a.s.	7 669	11 242
Úroky z úvěru REICO Investment BETA, s. r. o.	-	368
Úroky z úvěru REICO Investment GAMA, a.s.	-	5 021
Úroky z úvěru Qubix Building Prague s.r.o.	21 702	21 797
Úroky z úvěru FORUM BC I s. r. o.	14 628	24 579
Úroky z úvěru Topas REAL spol. s r.o.	-	8 890
Úroky z úvěru Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	1 374	4 753
Úroky z úvěru METRONOM BC s.r.o.	18 374	18 019
Úroky z úvěru Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	-	8 020
Úroky z úvěru Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	7 703	7 350
Úroky z úvěru Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	13 862	15 474
Úroky z úvěru City Tower, a.s.	472	-
Úroky z úvěru Nový Opatov Residential, s.r.o.	1 048	-
Úroky z úvěru Bořislavka Office & Shopping Centre s.r.o.	18 255	30 409
Výnosy účtované Fondem od nemovitostních společností	105 087	155 922
Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem	117 786	260 604

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 1 586 243 tis. Kč k 31.12.2024(31. 12. 2023: 1 603 678 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 31.12.2024 neměl Fond v portfoliu žádné podílové dluhopisy.

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 %

Koncentrace dle zeměpisných oblastí k 31. 12. 2024

Koncentrace dle zeměpisných oblastí k 31. 12. 2024		Celkem	Česká republika	Evropská unie bez ČR
Aktiva celkem		29 732 945	18 485 441	11 248 504
Pohledávky za bankami	1	4 138 760	4 138 760	-
*běžné účty		380 520	380 520	-
*termínové vklady a složené marže		-	-	-
*vázané účty		-	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	2	1 586 243	1 147 304	439 939
Dluhové cenné papíry	3	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	5	23 915 388	13 106 823	10 808 565
Finanční deriváty - kladná reálná hodnota	6	88 171	88 171	-
Ostatní aktiva	7	3 822	3 822	-
Náklady a příjmy příštích období	8	561	-	-

Pasiva v základním členění		Celkem	Česká republika	Evropská unie bez ČR
Pasiva celkem		29 732 945	29 732 945	-
Závazky vůči bankám *marže přijaté	1	43 640	43 640	-
Ostatní cizí zdroje	2	561 754	561 754	-
*Finanční deriváty - záporná reálná hodnota		33 187	33 187	-
*Ostatní závazky		528 567	528 567	-
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	3	29 127 551	29 732 945	-

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 k 31. 12. 2023		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	-

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. 2024	Průměr za rok 2024
Globální VaR	0,02%	0,05%
Cizoměnový VaR	0,01%	0,01%
Úrokový VaR	0,02%	0,05%
Akciový VaR	0,00%	0,00%

	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%

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. 2024	Do 3 měsíců	3 měs. - - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifi- kováno	Celkem
Pohledávky za bankami	387 270	-	-	-	-	387 270
Pohl. za nebankovními subjekty	8 938	-	-	1 422 185	155 120	1 586 243
Dluhové cenné papíry	-	-	-	-	-	-
Akcie a podílové listy	-	-	-	-	-	-
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	23 915 388	23 915 388
Ostatní aktiva	3 842 228	918	-	-	337	3 843 483
Náklady a příjmy příštích období	-	561	-	-	-	561
Aktiva celkem	4 238 436	1 479	-	1 422 185	24 070 845	29 732 945
Ostatní pasiva	-35 108	-12 804	-	-	-468 867	-516 779
Výnosy a výdaje příštích období	-44 975	-	-	-	-	-44 975
Závazky vůči bankám	-43 640	-	-	-	-	-43 640
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	-29 127 551	-	-	-	-	-29 127 551
Pasiva celkem	-29 251 274	-12 804	-	-	-468 867	-29 732 945
Čistá rozvahová pozice	-25 012 838	-11 325	-	1 422 185	23 601 978	-

Ke dni 31. 12. 2023	Do 3 měsíců	3 měs. - - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifi- kováno	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	-

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:

31.12.2024	Celkem	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	4 138 760	-	4 138 760	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 586 243	-	1 586 243	-
Dluhové cenné papíry	-	-	-	-
Akcíe, podílové listy a ostatní podíly	-	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	23 915 388	-	-	23 915 388
Ostatní finanční aktiva - deriváty	88 171	-	88 171	-
Ostatní aktiva	3 822	-	3 822	-
Náklady a příjmy příštích období	561	-	561	-
Celkem	29 732 945	-	5 817 557	23 915 388

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	-
Akcíe, 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

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 společnost, ve kterých má Fond 100% účast, nejsou kotované 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 vlastních 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 2024

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 945 mil. Kč na 38 733 mil. Kč, resp. o 1 889 mil. Kč na 39 677 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 1 339 mil. Kč na 36 449 mil. Kč, resp. o 2 587 mil. Kč na 35 201 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. 2024 jsou naznačeny v následující tabulce.

Citlivostní analýza portfolia (Tržní hodnota v tis. CZK)					
	Příjmy z pronájmu stanovený znalcem v tis CZK p.a.				
Výnos	2 442 466	2 506 741	2 571 017	2 635 292	2 699 568
	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-0,50%	38 745 958	39 765 588	40 785 219	41 804 849	42 824 480
-0,25%	37 267 961	38 248 697	39 229 432	40 210 168	41 190 904
0,00%	35 898 580	36 843 279	37 787 978	38 732 678	39 677 377
0,25%	34 626 265	35 537 483	36 448 700	37 359 918	38 271 135
0,50%	33 441 050	34 321 078	35 201 106	36 081 133	36 961 161

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

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

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. 2024 vykázány přijaté přísliby a záruky ve výši 900 000 tis. Kč (31. 12. 2023: 900 000 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. 2024 vykázány přijaté zástavy a zajištění ve výši 4 228 905 tis. Kč (31. 12. 2023: 2 765 544 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 společenstvem.

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. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	22 588 659	21 366 926
Závazky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	22 533 675	21 337 730

Rozvaha	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Kladná reálná hodnota derivátů	88 171	265 046
Záporná reálná hodnota derivátů	33 187	235 850
Výsledná hodnota	54 984	29 196

4.20. Hodnoty předané k obhospodařování vykázané v podrozvaze

Majetek Fondu k datu účetní závěrky obhospodařovala Investiční společnost. K 31. 12. 2024 byla celková aktiva obhospodařovaná Investiční společností ve výši 29 732 945 tis. Kč (31. 12. 2023: 27 457 507 tis. Kč); z toho cenné papíry předané do správy představují 0 tis. Kč (31. 12. 2023: 499 620 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

Ke dni 4. 4. 2025 fond nabyt do svého majetku účast v nemovitostní společnosti Stodůlky Residential s.r.o., která v budoucnu poslouží pro rozšíření aktivit fondu v oblasti rezidenčního bydlení. Vedení nejsou známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

Sestaveno dne: **Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:**

30. dubna 2025

Ing. Dušan Sýkora
předseda představenstva

Ing. Martin Machač
člen představenstva

Ing. Jiří Horák
místopředseda představenstva



REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond

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 2024

Materiál pro veřejnost

