FKI REICO EPB I.

Výroční zpráva 2025

REICO
Erste Asset Management

Obsah

Obsah 2

Základní údaje 3

Slovo předsedy představenstva 5

Makroekonomický přehled 6

Vývoj na realitních trzích 7

Informace pro investory 8

Informace o nemovitostním portfoliu 9

Další povinné náležitosti výroční zprávy 12

Zpráva nezávislého auditora 22

Účetní závěrka k 31. 12. 2025 26

Základní údaje

Základní informace o fondu k 31. 12. 2025

Identifikace fondu:	FKI REICO EPB I., otevřený podílový fond
Obhospodařovatel a administrátor fondu:	REICO investiční společnost Erste Asset Managament, a.s.
Depozitář:	Česká spořitelna, a.s.*
Auditor:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Datum založení fondu:	16.7.2025
Datum zahájení obchodování :	20.8.2025
Frekvence oceňování a obchodování:	kvartálně
Doporučený investiční horizont:	min. 7 let
První a každá další investice:	min. 1.000.000 Kč
Domicil fondu:	Česká republika
ISIN:	CZ1005100469
Měna fondu:	CZK
Prodejní poplatek:	v roce 2025 nepřekročil 2 %
Obhospodařovatelský poplatek:	1,85 %

(* po celé období existence fondu)

Obhospodařováním majetku fondu byli pověřeni:

Ing. Jiří Horák, portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu od 16.7.2025

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 16.7.2025

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. 2025

REICO FKI EPB I., otevřený podílový fond

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
Aktiva celkem	**698 523**
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	**0**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Počet nemovitostí	**0**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Obsazenost nemovitostí	**0**
Změny za dané období	**0**
Změny v nemovitostním portfoliu	**0**
Nákupy nemovitostí	**0**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Prodeje nemovitostí	**0**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Výkonnost fondu od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025	**0,1%**
Fondový kapitál	**573 917**
Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)	**1.0084**
Výnos vyplacený podílníkům	**0**[1]

[1] FKI REICO EPB I. je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí

Slovo předsedy představenstva



Ing. Dušan Sýkora
Předseda představenstva
REICO investiční společnost Erste Asset Managament, a.s.

Vážené dámy, vážení pánové, podílníci,

dovoluji si vám předložit zprávu FKI REICO EPB I., otevřeného podílového fondu pro kvalifikované investory za rok 2025. Fond byl založen 16.7.2025 a otevřen k distribuci pro klienty Erste Private Banking 20.8.2025.

Cílem fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Fond se soustředí především na investování do residenčních projektů. Fond nevyplácí dividendu a veškeré výnosy jsou reinvestovány.

Fond je určen pro kvalifikované investory Erste Private Banking, s minimální vstupní investicí ve výši 1.000.000,- CZK a předpokládaným investičním horizontem v délce 7 let.

V prosinci došlo k podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní na první nemovitost do portfolia a to rezidenční projekt Kaskády Barrandov, kde vznikne přes 200 nových bytů.

Současná situace na trhu rezidenčních nemovitostí nabízí příležitost atraktivního zhodnocení, které plánujeme klientům v období doporučeného investičního horizontu doručit.

Strategie fondu oslovila 328 kvalifikovaných investorů, kterým děkujeme za důvěru.



Ing. Dušan Sýkora
Předseda představenstva
REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.

Makroekonomický přehled

Globální ekonomika se nachází v prostředí stabilizované inflace, rostoucích reálných příjmů a zvyšujících se spotřebních výdajů domácností. Díky odeznívání restriktivního působení měnových podmínek postupně oživuje investiční aktivita, kterou však tlumí přetrvávající geopolitické nejistoty a překážky v mezinárodním obchodě.

Napětí v mezinárodním obchodě sice zmírnila dohoda mezi Spojenými státy americkými a Evropskou unií, avšak nejistoty v souvislosti s tarifními opatřeními, omezováním vývozu v oblasti kritických technologií a strategických surovin, a to zejména v relaci mezi Spojenými státy americkými, Čínou a dalšími asijskými ekonomikami, nadále přetrvávají. V evropském kontextu představuje pozitivní impuls fiskální a daňový balíček v Německu, který by měl v následujících letech podpořit hospodářský růst nejen v tamní ekonomice, ale i v dalších členských státech Evropské unie včetně České republiky.

Růst reálného hrubého domácího produktu České republiky očištěného o sezónní a kalendářní vlivy ve 3. čtvrtletí 2025 zrychlil na 2,8 % meziročně a 0,8 % mezičtvrtletně. Meziroční růst podpořila takřka výhradně domácí poptávka.

Za celý rok 2025 se HDP pravděpodobně zvýšil o 2,5 %. Meziroční snížení míry úspor a nárůst reálných příjmů se promítly do výraznějšího růstu spotřeby domácností. Investiční aktivita byla tažena veřejnými investicemi, které kromě investic z Nástroje pro oživení a odolnost podpořila i akcelerace stávající finanční perspektivy evropských strukturálních a investičních fondů. Kladně k hospodářskému růstu přispívala také obnovená akumulace zásob a spotřeba vládních institucí. Negativně na růst HDP pravděpodobně působilo saldo zahraničního obchodu, a to především v souvislosti s vyšším dovozem díky rostoucí spotřebitelské poptávce a očekávanému navyšování zásob.

Průměrná míra inflace v roce 2025 dosáhla 2,5 %. Zatímco růst cen služeb byl zvýšený, u zboží byl naopak utlumený, a to zejména vlivem zlevnění energií – elektřiny, zemního plynu i pohonných hmot. Letos bude protiinflační vývoj cen energií výrazně umocněn převedením financování poplatku za podporované zdroje energie plně na státní rozpočet. Inflační tlaky bude nadále mírnit měnová politika, očekávaný pokračující pokles dolarové ceny ropy, ale i další posilování koruny. Naopak proinflační faktory představuje pokračující dynamický růst mezd, navýšení disponibilních příjmů domácností a přetrvávající zvýšená cenová dynamika u služeb, a to především vlivem silného růstu nákladů vlastnického bydlení a nájemného z bytu. Průměrná míra inflace by letos mohla, zejména díky zlevnění regulované složky elektřiny, klesnout na 2,1 %.

Na trhu práce se i přes dílčí nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků mírně zvyšuje míra nezaměstnanosti, která v roce 2025 mohla dosáhnout 2,8 %. Silná poptávka po práci ve službách a stavebnictví bude nadále tlumit negativní dopady problémů v průmyslových odvětvích. V letošním roce by tak míra nezaměstnanosti mohla setrvat na 2,8 %. Přetrvávající frikce mezi nabídkou a poptávkou na trhu práce nadále podporují dynamiku mezd a platů. Reálné výdělky by se měly zvýšit jak v roce 2025, tak i 2026.

Běžný účet platební bilance skončil ve 3. čtvrtletí 2025 přebytkem ve výši 0,7 % HDP. Za meziročním zhoršením bilance vnější rovnováhy stálo mimo jiné snížení přebytku bilance zboží, k němuž přispěl růst dovozu statků určených na spotřebu a vyšší objem dováženého materiálu. Stranu vývozu pak limitoval nižší objem exportních zakázek v odvětvích zpracovatelského průmyslu. Pro další vývoj běžného účtu budou vedle domácí poptávky a exportních zakázek směrodatná i zavedená cla na dovozy do Spojených států amerických, která budou limitovat export zemí Evropské unie. Odhadujeme proto, že běžný účet skončil v roce 2025 v přebytku 0,6 % HDP.

Pokračující ekonomické oživení a přijatá úsporná opatření pozitivně ovlivnily hospodaření sektoru vládních institucí v roce 2025. To by mělo i navzdory navýšeným výdajům na obranu, vyšším sociálním dávkám či nákladům na odstraňování povodňových škod skončit meziročně stejným deficitem 2 % HDP. Zadlužení veřejných financí dále rostlo a mělo by dosáhnout 44,6 % HDP.

.



Vývoj na realitních trzích

Rezidenční trh v České republice
Rezidenční nemovitostní trh v České republice vstoupil v roce 2026 do fáze obnovujícího se růstového cyklu po dočasném ochlazení v letech 2022–2023, které bylo způsobeno vysokými úrokovými sazbami a poklesem dostupnosti hypotečního financování. V průběhu roku 2024 a zejména v roce 2025 však došlo k výraznému oživení poptávky po bydlení, což se postupně promítlo do růstu cen rezidenčních nemovitostí i nájemného.

Růst cen rezidenčních nemovitostí
Podle dat bankovních a tržních indexů ceny rezidenčních nemovitostí v roce 2025 opět dosáhly historických maxim. Bytové jednotky meziročně zdražily přibližně o 13,6 %, rodinné domy o 9,5 % a stavební pozemky o 7,2 %. Tento růst byl tažen především obnovenou poptávkou domácností, zlepšující se reálnou kupní silou obyvatel a postupným poklesem hypotečních sazeb.

V Praze, která zůstává nejdůležitějším rezidenčním trhem v zemi, se průměrná cena bytů pohybuje přibližně kolem 180 000 Kč za m². Současně se zvýšil objem transakcí – v roce 2025 se v hlavním městě prodalo zhruba 7 800 bytů, což představuje meziroční nárůst přibližně o 8 %.

Z makroekonomického hlediska zůstává hlavním strukturálním faktorem dlouhodobý nesoulad mezi poptávkou a nabídkou bydlení. Analýzy centrální banky ukazují, že poptávka domácností po vlastním bydlení zůstává vysoká, zatímco nabídka nových bytů je relativně rigidní – počet dokončených bytů i stavebních povolení zůstává dlouhodobě pod úrovní potřebnou k uspokojení poptávky. Tento faktor vytváří trvalý tlak na růst cen nemovitostí.

Dynamika nájemního trhu
Vedle vlastnického bydlení se výrazně rozvíjí také sektor nájemního bydlení. Rostoucí ceny nemovitostí, omezená dostupnost hypoték v předchozích letech a demografické změny vedou k tomu, že stále větší část domácností zůstává v nájemním sektoru.

Podle dostupných analýz nájemné v České republice v roce 2025 meziročně vzrostlo přibližně o 15 %, přičemž v Praze dosahuje průměrná úroveň nájemného zhruba 446 Kč za m² měsíčně.
Výhled pro rok 2026 naznačuje pokračující růst. Analytici očekávají, že nájemné může v průměru růst o 6–9 % ročně, což znamená, že tempo růstu nájmů pravděpodobně překoná růst mezd domácností.

Institucionální nájemní bydlení (Build-to-Rent)
Jedním z nejrychleji rostoucích segmentů trhu je institucionální nájemní bydlení (BTR / PRS – Private Rental Sector). Tento segment představuje moderní rezidenční projekty vlastněné institucionálními investory, které jsou určeny výhradně pro dlouhodobý nájem.

V Praze se nachází přibližně 4 600 moderních nájemních bytů ve více než 80 projektech, přičemž většina těchto projektů vykazuje velmi vysokou obsazenost. V některých případech dokonce vznikají čekací listiny zájemců o bydlení.

Další projekty jsou ve fázi výstavby nebo přípravy. V následujících letech by mělo být dokončeno více než 1 100 nových nájemních jednotek, zatímco téměř 2 000 bytů je aktuálně ve výstavbě.

Tento segment přitahuje rostoucí zájem institucionálních investorů, protože nabízí relativně stabilní výnosový profil, nízkou volatilitu příjmů a dlouhodobě rostoucí poptávku.
.

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

Cílem fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Fond se soustředí především na investování residenčních projektů. Fond nevyplácí dividendu a veškeré výnosy jsou reinvestovány.

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

Likvidní složka fondu je oceňována na denní bázi. Nemovitosti se oceňují minimálně dvakrát do roka. Portfolio nemovitostních společností se přeceňuje v souladu se statutem fondu.

Údaje o fondovém kapitálu

Datum	Fondový kapitál podílového fondu (v tis Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list (v Kč)
31. 12. 2025	573 917	1,0084

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 31. 12. 2025 činil 569 140 154 ks.

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 202 do 31. 12. 2025

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C
Počet podílových listů vydaných OPF	569 140 154
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	569 140 154
Počet podílových listů odkoupených z OPF	0
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	0

Nemovitostní portfolio

Kaskády Barrandov jsou lokalitou budovanou s důrazem na funkční urbanismus, kvalitní architekturu a promyšlený veřejný prostor. Patří mezi moderní rozvíjející se pražské čtvrti, které v sobě spojují moderní městský život s klidným zázemím a blízkostí přírody. Barrandov se řadí mezi mladší pražské čtvrti. Navzdory tomu má za sebou pestrou historii spojenou především s obdobím první republiky. Mezi zájemci o bydlení v Praze jsou žádané díky kombinaci pohodlného bydlení a dobré dopravní dostupnosti.

Bytové domy T a U, které jsou součástí projektu Kaskády Barrandov budou mít dohromady 207 bytových jednotek a 191 garážových stání a budou dokončeny v roce 2028.



Ekonomické informace k 31. 12. 2025

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	**200**
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	**0**
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	**200**
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	200
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	0
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	**0**
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	0
III. Likvidní část fondu	**698 323**
III.I Pohledávky za bankami	**698 323**
- běžné účty	198 323
- termínované vklady	0
- repo obchody	500 000
- marže složené	0
III.II Dluhové cenné papíry	**0**
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
IV. Ostatní aktiva	**0**
- deriváty	0
V. Náklady a příjmy příštích období	**0**
AKTIVA CELKEM	**698 523**



Další povinné náležitosti výroční zprávy

Údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje

Fond je obhospodařován 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

Činnost obchodníka s cennými papíry vykonává pro fond Česká spořitelna, a. s.

Identifikace 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 31.12.2025.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
Barrandov Residential s.r.o.	majetková účast	200	200

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 2025 nebyly vedeny žádné soudní nebo 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.

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období nedošlo ke změnám majetku v portfoliu.

Informace týkající se udržitelnosti

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

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	698 323

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. 2025 neměl fond žádné swapy ani forwardy. Metody řízení rizik jsou popsány v příloze účetní závěrky, která je součástí této výroční zprávy. Další údaje jsou uvedeny v části 4.19. Řízení rizik.

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

Poplatek za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu vyplacený investiční společnosti v roce 2025 činil 0 tis. Kč. Depozitářský poplatek za výkon činnosti depozitáře podílového fondu vyplacený depozitáři v roce 2025 činil 174 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 170 tis. Kč.

Investiční limity ve vztahu k derivátům

K 31. 12. 2025 neměl fond žádné FX swapy ani forwardy.

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 4.19. Řízení rizik.

Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu investičního fondu v roce 2025

20.10. 2025 - aktualizace statutu spočívající v klasifikaci fondu dle č. 8 SFDR a doplnění přílohy o udržitelnosti.

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2025

Počet pracovníků obhospodařovatele k 31.12.2025 byl 27 (z toho 3 vedoucí osoby). Počet všech pracovníků mimo vedoucí osoby jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu byl ve sledovaném období 5. Vedoucí osoby jsou považovány za osoby jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu.

Pevné odměny celkem: 36 775 tis. Kč. Variabilní odměny celkem: 5 168 tis. Kč.

Celková pevná složka odměn všech zaměstnanců činila: 28 438 tis. Kč. Celková variabilní složka odměn všech zaměstnanců činila: 2 951 tis. Kč. Celková pevná složka odměn vedoucích osob činila: 8 337 tis. Kč. Celková variabilní složka odměn vedoucích osob činila: 2 216 tis. Kč. Celková pevná složka odměn všech zaměstnanců, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu činila: 4 345 tis. Kč. Celková variabilní složka odměn všech zaměstnanců, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu činila: 368 tis. Kč.

Údaje o všech depozitářích podílového fondu v rozhodném období

Depozitářem podílového fondu je Česká spořitelna, a. s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, 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 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 dohledu 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. Podílový fond nemá hlavního podpůrce.

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

Fond v průběhu účetního období využíval obchody zajišťující financování ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365 o transparentnosti obchodů zajišťujících financování (SFTR), konkrétně repo a reverzní repo operace. Tyto transakce byly využívány za účelem řízení likvidity a efektivního nakládání s hotovostí. Fond v daném období nevyužíval swapy veškerých výnosů (Total Return Swaps).

K rozhodnému dni 31. 12. 2025 činil objem aktiv využitých v repo operacích celkem 500 000 tis Kč, což představovalo 87,1 % aktiv spravovaných Fondem (NAV). Tyto transakce byly realizovány v českých korunách s cílem řízení likvidity Fondu. NPV dosahovala k uvedenému datu 499 946 tis Kč. Splatnost repo transakcí připadala na 16. 1. 2026, tedy do jednoho měsíce od rozvahového dne.

Jedinou smluvní stranou repo operací byla CESKA SPORITELNA a.s., přičemž podkladovým aktivem byly dluhové cenné papíry emitované Českou národní bankou (ISIN CZ0001007488).

Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 31. 12. 2025

Dne 18. března 2026 byla oznámena fúze společnosti REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s. se společností Erste Asset Management GmbH jako společností

nástupnickou. Tato fúze nebyla k datu vyhotovení této účetní závěrky zapsaná do obchodního rejstříku.

Seznam členů Výboru odborníků k 31. 12. 2025

Petr Šrámek

vznik funkce 18. 2. 2025; Petr Šrámek přináší více než 11 let zkušeností z Invesco Real Estate, kde řídil realitní investice ve střední a východní Evropě s celkovým objemem transakcí přesahujícím 3,1 miliardy eur. Předtím zastával mana-žerské pozice ve společnosti P3, kde se zaměřoval na development a správu aktiv v CEE regionu. V sou-časnosti vede oddělení nemovitostí ve společnosti BH Securities, kde uplatňuje své rozsáhlé mezinárodní zkušenosti při podpoře růstu společnosti a ESG iniciativ.

Ben Maudling

vznik funkce 18. 2. 2025; Ben Maudling působí ve střední Evropě od roku 1992 a v roce 2021 nastoupil do společnosti GARBE Institutional Capital jako výkonný ředitel pro region CEE. Má rozsáhlé zkušenosti v oblasti korporátního řízení, fondového a asset managementu, investic, developmentu a oceňování. V minulosti zastával seniorní pozi-ce ve společnostech Invesco Real Estate, Palmer Capital, CBRE a Savills. Je také členem britské Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Jakub Štěpán

vznik funkce 18. 2. 2025; Jakub Štěpán působí jako ředitel a vedoucí oddělení oceňování pro střední a východní Evropu ve společ-nosti CBRE Česká republika. Má dlouholeté zkušenosti v realitním sektoru, zejména v oblasti oceňování a finanční analýzy. Vystudoval finance a oceňování podniku na Vysoké škole ekonomické v Praze a dále získal titul MSc v oboru nemovitostí na University of Reading ve Velké Británii. Je členem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Údaje o portfolio manažerech podílového fondu a členech představenstva 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 bankovnictví, 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.

RNDr. Lucia Houfková

Člen představenstva
se zodpovědností za risk management od 1. 5. 2025

Absolventka Matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy s více než 18letou zkušeností v oblasti řízení rizik a administrace investičních fondů. Svoji kariéru ve finančních institucích zahájila v roce 2007 v České spořitelně, kde se v rámci řízení tržních rizik věnovala investičním fondům a oceňování nestandardních finančních instrumentů. Krátce poté přešla do skupiny Erste Asset Management, kde zodpovídala nejdříve za oblast řízení rizik a od roku 2011 zodpovídá za Divizi financí a provozu pobočky Erste Asset Management v České republice. Je držitelkou titulu CFA (Chartered Financial Analyst) od CFA Institute a titulu FRM (Financial Risk Manager) od Global Association of Risk Professionals.

V Praze, dne 30 dubna 2026





Ing, Dušan Sýkora
Předseda představenstva

Ing. Jiří Horák
Místopředseda představenstva

Příloha č. 1

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

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: FKI REICO EPB I. (EPB I)
Identifikační kód právnické osoby: 315700RGFA5Y6EMF5O84

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt cíl udržitelných investic?

☐ **Ano**	☒ **Ne**
☐ Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem** ve výši: ___%	☐ **Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti**, a přestože nesledoval cíl udržitelných nvestic, měl udržitelné investice ve výši ___%, a to
☐ do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné	☐ investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné
☐ do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné	☐ investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné
	☐ investice se sociálním cílem
☐ Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem** ve výši: ___%	☒ 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. 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		2025
Energetické náročnosti budov (třída dle PENB), podíl na tržní hodnotě portfolia (průměr měsíčních hodnot)	A	0,0 %
	B	0,0 %
	C	0,0 %
	D	0,0 %
	E	0,0 %
	F	0,0 %
	G	0,0 %
Podíl investic v energeticky neefektivních nemovitostech	Podíl tržní hodnoty nemovitostí s PENB D a horší (průměr měsíčních hodnot za celý rok)	0,0 %

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

Fond RLL prosazoval E vlastnosti, ale neprováděl žádné udržitelné investice.

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.

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

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.

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 zohledňovaní hlavních nepřiznivých 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) – 0 %

Prohlášení o politikách náležité péče, které obsahuje přehled všech sledovaných ukazatelů PAI avysvětlení, jak jsou hlavní nepříznivé dopady zvažované, je dostupné na webu k 30.6. 2025
https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/cz/csas/www_reico_cz/dokumenty/esg-rcsn/reico-is-cs-pais-report-2024.pdf

Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

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

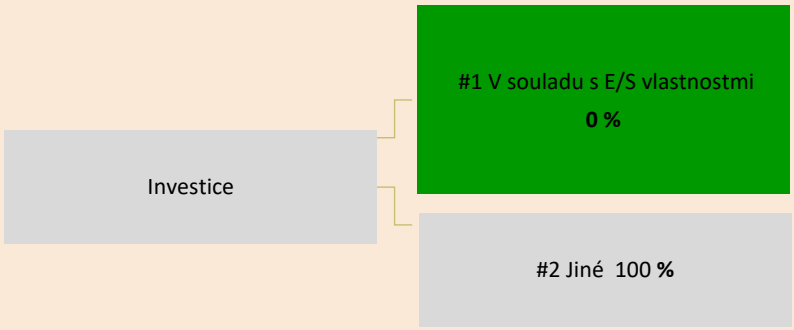
16.7.2025 - 31.12.2025

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
N/A			

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

- ***Jaká byla alokace aktiv?***



Kategorie **#1 V souladu s E/S vlastnostmi** zahrnuje investice finančního produktu, které se používají k dosažení environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných finančním produktem.

Kategorie **#2 Jiné** zahrnuje zbývající investice finančního produktu, které nejsou v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi ani je nelze považovat za udržitelné investice.

V zájmu souladu s taxonomií EU zahrnuji 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 nakládaní s odpady.

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

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

Fond v současnosti financuje výstavbu bytových domů předpokládaného standardu PENB A formou forward funding. K datu reportu však žádná nemovitost nebyla nabyta a fond tudíž nevykazuje investice související s udržitelností (0 %). Prostředky fondu jsou vedeny jako pohledávka za developerem do okamžiku převzetí budovy. Po nabytí nemovitostí budou tyto započítány do environmentální složky portfolia.

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

Fond EPB I. 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 taxonomii EU?

0%

- **Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU[1]?**

[1] Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energii budou v souladu s taxonomii EU pouze tehdy, pokud přispějí k omezeni změny klimatu (“zmírňovaní změny klimatu”) a významné nepoškozují žádný cil taxonomii EU – viz vysvětlující poznámka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti v oblasti

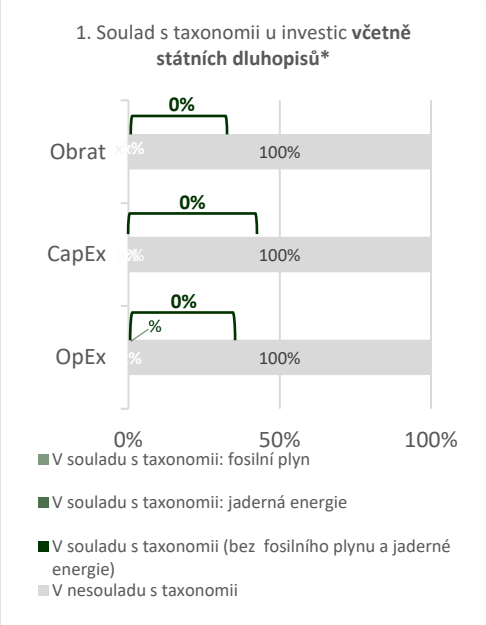
Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:
- **obratu** představující podíl příjmů z ekologických činností společností, do nichž je investováno,
- **kapitálových výdajích** (CAPEX) znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, např. do přechodu na zelenou ekonomiku,
- **provozních nákladech** (OPEX) představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

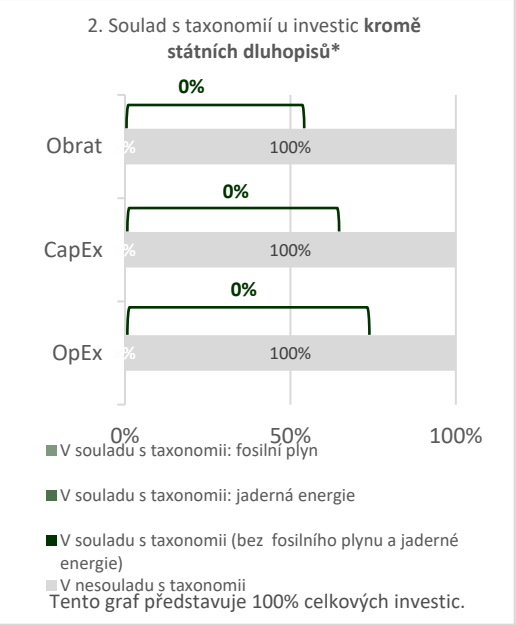
☐ Ano:

☐ Fosilní plyn ☐ Jaderná energie

☒ Ne

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





* *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**
2025	0 %

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

fosilního plynu a jaderné energie, které jsou v souladu s taxonomii EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

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. 100 % likvidních aktiv je v podobě pohledávek za bankami (hotovostí).
Investice do podílových listů a dluhopisů jiných společností netvoří žádnou část aktiv EPB I.

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

- Vyhledávání a investice do nemovitostí s vysokou energetickou efektivitou.

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 FKI REICO EPB I., otevřený podílový fond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu FKI REICO EPB I., otevřený podílový fond (dále také „Fond") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2025 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 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2025 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, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek v České republice, 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 nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu, dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- 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 FKI REICO EPB I., otevřený podílový fond k 31. prosinci 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 30. dubna 2026

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

Ing. Pavel Dolák
Director
Evidenční číslo 2293

Účetní závěrka k 31. 12. 2025

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky

Ministerstvo financí

České republiky

vyhláška č. 501/2002 Sb.

ze dne 6. listopadu 2002

FKI REICO EPB I., OPF

sídlo: Antala Staška 2027/79

140 00 Praha 4

ROZVAHA
k 31.12.2025

Označ.	TEXT	řád.	Běžné období	Minulé období
a	b	c	31.12.2025	31.12.2024
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	01	698 323	0
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	02	198 323	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	200	0
	AKTIVA CELKEM	22	698 523	0
4	Ostatní pasiva	29	124 547	0
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	59	0
6a	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) celkem	37	124 606	0
12	Kapitálové fondy	49	569 140	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období (přírůstek/úbytek čistých aktiv)	55	4 777	0
	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů celkem (Fondový kapitál)	56	573 917	0
	PASIVA CELKEM	57	698 523	0
	z toho: Vlastní kapitál	58	573 917	0
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	59		
9	Přijaté přísliby a záruky	71	40 000	0
10	Přijaté zástavy a zajištění	72	496 858	0

Ministerstvo financí

České republiky

vyhláška č. 501/2002 Sb.

ze dne 6. listopadu 2002

FKI REICO EPB I., OPF

sídlo: Antala Staška 2027/79

140 00 Praha 4

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za rok končící 31.12.2025

Označení	TEXT	Číslo	Skutečnost v účetním období	
		řádku	sledovaném	minulém
a	b	c	1	2
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	5 444	0
	b/ úroky z repo obchodů	03	2 952	0
5	Náklady na poplatky a provize	11	246	0
9	Správní náklady	23	170	0
	v tom: b/ ostatní správní náklady	24	170	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	5 028	0
23	Daň z příjmů	32	251	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	4 777	0

Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2025

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Založení a charakteristika fondu

FKI REICO EPB I, 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. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon").

Na základě žádosti REICO investiční společnosti Erste Asset Management, a.s. Česká národní banka schválila 16. 7. 2025 vytvoření fondu s názvem FKI REICO EPB I, otevřený podílový fond. Zápisem do seznamu investičních fondů zahájil Fond svoji činnost dne 16. 7. 2025.

Depozitářem Fondu je na základě uzavřené smlouvy Česká spořitelna, a.s. se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62 (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 fondem kvalifikovaných investorů.

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 investování do nemovitostí a nemovitostních společností na území České republiky, případně na území jiných států, kde je aktivní skupina Erste Group.

Byly založeny 2 třídy podílových listů Fondu:

Označení třídy	Popis třídy	Kód třídy	ISIN
Třída CZK C	CZK, bez omezení typu investorů, reinvestiční	CZK C	CZ1005100469
Třída CZK REICO C	CZK, institucionální typ investora – obhospodařovatel fondu/jediný společník obhospodařovatele, reinvestiční	CZK REICO C	CZ1005100477

O zahájení či ukončení vydávání podílových listů dané konkrétní třídy podílových listů rozhoduje představenstvo Investiční společnosti.

Majitelem podílových listů třídy CZK C se může stát kterýkoli investor splňující obecné podmínky pro investování do podílových fondů kvalifikovaných investorů, pokud distributor nerozhodne jinak.

Majitelem podílových listů třídy CZK REICO C se může stát pouze obhospodařovatel fondu či jediný společník obhospodařovatele, který splňuje podmínky definice profesionálního zákazníka podle §2a a §2b zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Účelem třídy CZK REICO C je zajistit dostatečnou míru zainteresovanosti fondu, aby mohl dostát všem svým závazkům.

Po ukončení upisovacího období bylo vydáno ve třídě CZK C celkem 569 140 154 podílových listů se jmenovitou hodnotou 1,- Kč.

Zaměření Fondu

Podílový fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností na území České republiky, případně na území jiných států, kde je aktivní skupina Erste Group, podle zákona a v rámci zákonem stanovených limitů.

Fond investuje zejména do následujících typů nemovitostí:

a) obytné domy v rezidenčních čtvrtích
b) kancelářské nemovitosti v rezidenčních čtvrtích
c) komerční nemovitosti v rezidenčních čtvrtích

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. Vzhledem k ukončení první emise podílových listů k 30. září 2025 byly v tomto roce pouze zahájeny činnosti spojené s naplňováním investiční strategie prostřednictvím zakoupené nemovitostní společnosti.

Záměrem Fondu je investovat do budov s pozitivním environmentálním a sociálním dopadem, a to zejména z pohledu konstrukce budovy, jejího provozu nebo typu aktivity hlavního nájemce. Kritériem pro vyhodnocení investice tak je mimo jiné potenciál pro:

- zmírňování změny klimatu a přizpůsobování se jeho změně,
- udržitelnost využívání a ochrany vodních a mořských zdrojů,
- přechod na oběhové hospodářství (tzv. cirkulární ekonomiku),
- prevenci a omezování znečištění životního prostředí a
- ochranu a obnovu biologické rozmanitosti a ekosystémů.

Mezi tato kritéria patří např. energetická náročnost budovy, sledování mezinárodně uznávaných certifikátů pro označování nemovitostí, výběr property a facility managerů zaměřujících se na energetické úspory (formou recyklace odpadů, užitkové vody, snižování spotřeby elektrické energie apod.)

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 může investovat do doplňkového likvidního majetku (vklady, termínované vklady), pokladničních poukázek, dluhopisů a obdobných cenných papírů, cenných papírů vydaných fondem kolektivního investování při dodržení stanovených podmínek a limitů. K efektivnímu obhospodařování majetku v podílovém fondu může Fond používat i 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 jako podkategorie „ostatních fondů" v klasifikaci dle druhu aktiv.

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 zahraničního práva, jejímž předmětem podnikání nebo 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 využívané 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.

Fond nabývá a prodává nemovitosti a podíly v nemovitostních společnostech vždy za cenu stanovenou investiční společností/obhospodařovatelem, a to na základě posudku nezávislého znalce v oboru oceňování nemovitostí. Fond nabývá a vlastní vždy 100% účast na nemovitostních společnostech. Nemovitost zatíženou právy třetích osob je možno nabýt, pokud tato zatížení prokazatelně představují pro nemovitost ekonomický přínos (zpravidla půjde o úplatnost těchto břemen, jako jsou nájmy, úplaty za užívání věcných břemen apod.). Příslušnou právní dokumentaci musí posoudit specializovaní právníci.

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

Pravidla pro zadlužování Fondu

Úvěr nebo zápůjčku zajišťované zástavním právem může fond přijmout pouze za účelem nabytí nemovitosti do svého majetku nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Celková výše takového úvěru nebo zápůjčky nesmí přesáhnout 70 % hodnoty nabývané nemovitosti. Splatnost takového úvěru nebo zápůjčky může být delší než 1 rok. Majetek fondu nesmí být použit k poskytnutí úvěru, zápůjčky, daru anebo zajištění závazku jiné osoby nebo úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním. Součet hodnoty všech úvěrů a zápůjček přijatých na účet fondu nesmí přesáhnout 100 % čisté hodnoty jeho aktiv.

Pravidla poskytování úvěrů z majetku Fondu

Poskytování úvěrů a zápůjček fondem je možné za předpokladu, že tyto budou pro Fond ekonomicky výhodné, přičemž poskytnuté úvěry či zápůjčky budou poskytovány nemovitostním společnostem, ve kterých bude mít Fond účast (podíl), a to jako dluhové financování jejich činnosti. Zápůjčky, resp. úvěry mohou být zásadně poskytovány pouze při dodržení pravidel stanovených Statutem Fondu.

Pravidla nabývání derivátů do majetku fondu

Pro efektivní obhospodařování majetku smějí být uzavírány finanční deriváty a repo obchody Komoditní deriváty fond využívat nesmí. Efektivním obhospodařováním majetku se rozumí realizace operací za účelem snížení rizika, za účelem snížení nákladů, nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro investiční fond za předpokladu, že podstupované riziko je prokazatelně nízké. Expozice z těchto operací musí být vždy plně kryta majetkem fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto operací.

Změna statutu Fondu v průběhu roku 2025

V platném statutu s účinností od 20. 10. 2025 byla doplněna rizika týkající se udržitelnosti, která obhospodařovatel začleňuje do svých investičních rozhodnutí.

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 a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování, a to v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí České republiky 501/2002 Sb., ze dne 6. 11. 2002 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.

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. 2025.

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 podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Postupy pro stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů fondu stanoví rovněž vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech a nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled.

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 a v rozsahu potřebném pro stanovení hodnoty fondového kapitálu připadající na jednotlivé třídy podílových listů. Zůstatky specifických účtů evidované přímo na třídě jsou považovány za majetek třídy. Společný majetek a hospodářský výsledek Fondu se rozděluje mezi třídy alokačním poměrem, jehož definice je uvedena ve statutu Fondu (část X., odst. 8).

Investiční společnost zajišťuje v souladu s účetními metodami podle zákona 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 je prováděno na denní bázi a v souladu s právními předpisy. Aktuální hodnota podílového listu každé třídy se zveřejňuje čtyřikrát ročně.

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 určen jako oceňovaný 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 a podílů v nekótovaných společnostech. 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 výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 podílový list. Finanční aktiva jsou 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 zaplacena 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 zaplacena 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 instrumenty 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 4.17 (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 „Akcie, 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 hodnotu 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 vykázány 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 se vychází z posudků nezávislých znalců v oboru oceňování nemovitostí. Metody pro stanovování předmětných hodnot 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.

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, stanovené k poslednímu dni předcházejícího měsíce.

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. Pořizovací cena odpovídá kupní ceně při nákupu existující nemovitostní společnosti, resp. složenému základnímu kapitálu v případě založení nemovitostní společnosti.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce „Oceňovací rozdíly“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně.

Vázané účty

Část kupní ceny nemovitostních společností může být 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 ”, přičemž v příloze účetní závěrky je zůstatek na něm vykázán odděleně. V případě, že vázaný účet je veden na jméno třetí osoby, případně se nachází u třetích stran (banka jiná než banka, u níž má Fond vedeny účty, notářská úschova), účtuje se o zůstatku na něm jako o pohledávce a je vykázán v rámci položky „Ostatní aktiva”. V příloze účetní závěrky je pak vykázán odděleně.

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

Příplatky do základního kapitálu nemovitostních společností

Příplatek do základního kapitálu nemovitostní společnosti zvyšuje čistou reálnou hodnotu aktiv nemovitostní společnosti. O tomto zvýšení se účtuje přímo, pokud je příplatek proveden do 6 měsíců od data pořízení nebo posledního přecenění nemovitostní společnosti. V případě, že tato podmínka není splněna, provede Fond odpovídající přecenění účasti v nemovitostní společnosti, které zohlední 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, jejíž jsou součástí.

Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úvěry jsou poskytovány pouze ovládaným společnostem, jejich podmínky jsou stanoveny tak, že plně spadají do kategorie finančních aktiv oceňovaných 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 rozvaze 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 vykázány v reálné hodnotě.

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. 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 2025 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 vyhlašovaný 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 v rámci položky „Oceňovací rozdíly".

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 vyhlašuje čtyřikrát ročně.

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 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 účtované jak při prodeji podílových listů, tak i při jejich zpětném odkupu, je 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.

4. Doplňující informace k účetní závěrce

4.1. Pohledávky za bankami

	31. 12. 2025
Běžné účty	198 323
Repo obchody	500 000
Celkem	**698 323**

Běžné účty jsou vedené u České spořitelny, a.s., repo obchody byly uzavřeny s Českou spořitelnou, a.s.

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem ovládaných Fondem. K 31.12.2025 nebyl poskytnut žádný úvěr.

4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Zákl. kapitál zapsaný v OR		Datum akvizice
BARRANDOV RESIDENTIAL, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100	200 tis. Kč		16.12.2025

Společnost byla založena s cílem naplňovat investiční strategii Fondu.

4.4. Cenné papíry

K 31. 12. 2025 nejsou v portfoliu Fondu evidovány žádné cenné papíry.

4.5. Ostatní aktiva

K 31. 12. 2025 nejsou v účetnictví Fondu evidovány žádné další pohledávky.

4.5. Závazky vůči bankám

K 31. 12. 2025 nejsou v účetnictví Fondu evidovány žádné závazky vůči bankám.

4.6. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2025
Zúčtování se státním rozpočtem	251
Závazky z vkladů podílníků	124 054
Ostatní závazky	242
Celkem	**124 547**

Ostatní závazky v roce 2025 představují zejména nevyfakturované dohadné položky na audit a poplatky za vedení účtů

4.7. Výnosy a výdaje příštích období

K 31. 12. 2025 výdaje příštích období ve výši 59 tis. Kč představují nevyfakturovaný depozitářský poplatek.

4.8. Kapitálové fondy a emisní ážio

Fond nevykazuje žádný základní kapitál. Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč. Celková jmenovitá hodnota všech podílových listů je zachycena na účtu Kapitálové fondy.

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 fondového kapitálu každé třídy a součtu všech jmenovitých hodnot vydaných podílových listů každé třídy v oběhu se zaokrouhlením na čtyři desetinná místa.

K 31. 12. 2025 byly vydány podílové listy za nominální hodnotu u třídy CZK C v celkové výši 569 140 tis. CZK. V třídě CZK REICO C nebyly ke konci roku 2025 žádné podílové listy.

Podílový fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření podílového fondu.

Zisk za rok 2025 ve výši 4 777 tis. Kč bude dle statutu Fondu převeden do kapitálových fondů.

4.9. Oceňovací rozdíly

Vzhledem k tomu, že nemovitostní společnost Barrandov Residential, s.r.o., jejíž 100 % vlastníkem je Fond, byla založena 16.12.2025, je vložený základní kapitál ve výši 200 tis. Kč považován za reálnou hodnotu této společnosti k 31.12.2025.

4.10. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2025
Úroky z vkladů u bank	2 492
Úroky z repo obchodů	2 952
Celkem	**5 444**

4.11. Náklady na poplatky a provize

	2025
Obhospodařovatelský poplatek	0
Depozitářský poplatek	174
Ostatní poplatky a provize	72
Celkem	**246**

Poplatek za obhospodařování majetku Fondu nebyl v roce 2025 aplikován, pro rok 2026 je nastaven na 1,85 % ze stanovené základny., odpovídající poslední spočítané hodnotě fondového kapitálu upravené o saldo nově vydaných a odkoupených podílových listů od posledního ocenění.

Úplata za výkon funkce depozitáře činí 0,1 % ze stanovené základny zvýšené o daň z přidané hodnoty dle zákona. Úplata je počítána na měsíční bázi, proto základnu představuje poslední spočtená měsíční hodnota fondového kapitálu upravená o saldo nově vydaných a odkoupených podílových listů v daném měsíci.

Ostatní poplatky a provize zahrnují především bankovní poplatky.

4.12. Zisk nebo ztráta z finančních operací

V roce 2025 nebyly evidovány žádné zisky nebo ztráty z finančních operací.

4.13. Rozdělení výnosových a nákladových položek na geografické oblasti

Veškeré výnosy či náklady byly realizovány na území České republiky.

4.14. Správní náklady

	2025
Náklady na audit	170
Správní náklady celkem	**170**

4.15. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	2025
Hospodářský výsledek před zdaněním	5 028
Přičitatelné položky	-
Odečitatelné položky	-
Základ daně	5 028
Uplatnění daňové ztráty	-
Základ daně po úpravě	5 028
Daň (5 %) ze základu daně	251
Daň celkem	**4 777**

4.16. Vztahy se spřízněnými osobami

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

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2025
Běžné účty – Česká spořitelna, a.s.	198 323
Repo obchody	500 000
Pohledávky ke spřízněným osobám celkem	**698 323**

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2025
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek – Česká spořitelna, a.s.	59
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek – Investiční společnost	0
Ostatní závazky – Česká spořitelna, a.s.	71
Ostatní závazky – REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.	
Závazky ke spřízněným osobám celkem	**130**

Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2025
Depozitářský poplatek – Česká spořitelna, a.s.	174
Odměna za vedení maj.účtů CP,účastí a úschovu CP – Česká spořitelna, a.s.	19
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	52
Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem	**245**
Obhospodařovatelský poplatek – Investiční společnost	0
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem	**245**

Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2025
Úroky z vkladů u bank – Česká spořitelna, a.s.	2 492
Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem	**2 492**

4.17. 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

Fond drží peněžní prostředky a zřizuje terminované vklady u renomovaných bankovních institucí v České republice i zahraničí. Všechny tyto instituce mají rating v investičním stupni, a tedy kreditní riziko vyplývající z těchto pohledávek je nízké. V roce 2025 se jednalo vesměs o Českou spořitelnu, a.s.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Fond poskytuje úvěry nemovitostním společnostem, ve kterých drží 100% podíl. Úvěrová schopnost závisí na finanční výkonnosti dceřiné společnosti. Fond monitoruje na měsíční bázi finanční výkonnost a finanční pozici dceřiné společnosti. Fond se aktivně podílí na strategickém, finančním i operativním řízení dceřiné společnosti a v případě potřeby flexibilně reaguje na externí i interní události ovlivňující finanční výkonnost.

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

Veškeré aktivity Fondu v roce 2025 byl směrovány pouze na Českou republiku.

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:

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

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.

Podílník má právo na odkoupení svých podílových listů v požadované výši za dodržení podmínek účasti kvalifikovaného investora. Investiční společnost provést vypořádání odkupu 9 měsíců od přijetí žádosti k odkupu.

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. Závazky zde uvedené představují smluvní nediskontované peněžní toky

Ke dni 31. 12. 2025	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1–5 let	Nad 5 let	Nespecifi-kováno	Celkem
Pohledávky za bankami	698 323	-	-	-	-	698 323
Pohl. za nebankovními subjekty	-	-	-	-	-	-
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	200	200
Náklady a příjmy příštích období	-	-	-	-	-	-
Ostatní finanční aktiva – deriváty	-	-	-	-	-	-
Aktiva celkem	**698 323**	**-**	**-**	**-**	**200**	**698 523**
Ostatní pasiva	124 547	-	-	-	-	124 547
Výnosy a výdaje příštích období	59	-	-	-	-	59
Závazky vůči bankám	-	-	-	-	-	-
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	573 917	-	-	-	-	573 917
Pasiva celkem	**698 523**	**-**	**-**	**-**	**-**	**698 523**
Čistá rozvahová pozice	**-200**	**-**	**-**	**-**	**200**	**-**

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 zaplacena 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

31.12.2025	celkem	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	698 323		698 323	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	200	-	-	200
Ostatní finanční aktiva	-	-	-	-
Náklady a příjmy příštích období	-	-	-	-
CELKEM AKTIVA	**698 523**	**-**	**698 323**	**200**

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 technicky 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 technicky nebo vstupů.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Vzhledem k tomu, že společnosti, ve kterých má Fond 100 % účast, nejsou kótovány na žádném trhu, jsou tyto účasti zařazeny v rámci hierarchie reálných hodnot do úrovně 3. Ocenění společností vycházející z samostatného ocenění nemovitosti v majetku společností znalcem nejméně dvakrát ročně je vždy k 15. dni každého měsíce aktualizováno pověřenou společností (viz Statut Fondu). To umožňuje promítat aktuální hodnotu vlastněných společností (účetní data ke konci předešlého měsíce) do reálné hodnoty společností v účetnictví Fondu a eliminovat tak vliv případných dalších vstupních veličin (nepozorovatelných vstupů) na tuto reálnou hodnotu.

Ke stanovení reálné hodnoty účasti byla použita tzv. metoda čisté reálné hodnoty aktiv (NAV), tj. k reálné hodnotě nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti se přičítají a odečítají reálné hodnoty ostatních aktiv a pasiv této společnosti, které jsou zaúčtovány k datu ocenění. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Citlivostní analýza 2025

Vzhledem k tomu, že v portfoliu Fondu, a ve výnosové míře nemovitosti, resp. vlastněné nemovitostní společnosti, nebyly k 31.12.2025 žádné nemovitosti, není uvedena citlivostní analýza, která ilustruje citlivost tržní hodnoty nemovitosti na změny v příjmech z pronájmu a ve výnosové míře nemovitosti.

Pasiva Fondu

U pasiv neuvádíme úroveň reálné hodnoty, neboť více než 80 % veškerých pasiv představuje fondový kapitál Fondu a dalších 17 % jsou nevypořádané pokyny k nákupu podílových listů, k jejichž emisi došlo 2.1.2026. Tato pasiva jsou uvedena v účetních hodnotách, které nejlépe odrážejí jejich reálnou hodnotu

4.18. Přijaté přísliby a záruky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu je v podrozvaze ke dni 31.12.2025 vykázán příslib kontokorentu k investičnímu účtu ve výši 40 000 tis. CZK od České spořitelny.

4.19. Přijaté zástavy a zajištění vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2025 vykázány přijaté cenné papíry v souvislosti s repo operacemi ve 496 858 tis. CZK.

4.20. Pohledávky a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu nejsou v podrozvaze vykázány žádné pohledávky a závazky z pevných termínových operací.

4.21. Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu k datu účetní závěrky obhospodařovala Investiční společnost. K 31. 12. 2025 byla celková aktiva obhospodařovaná Investiční společností ve výši 698 523 tis. Kč.

4.22. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

4.23. Události po datu účetní závěrky

Dne 18. března 2026 byla oznámena fúze společnosti REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s. se společností Erste Asset Management GmbH jako společností nástupnickou. Tato fúze nebyla k datu vyhotovení této účetní závěrky zapsaná do obchodního rejstříku.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:
30. dubna 2026	Ing. Dušan Sýkora předseda představenstva Ing. Jiří Horák místopředseda představenstva



FKI REICO EPB I., 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 2025

Materiál pro veřejnost

www.reico.cz