REICO NEMOVITOSTNÍ

Výroční zpráva 2025

REICO
Erste Asset Management


ZÓNA
30

Obsah

Základní údaje 4

Slovo předsedy představenstva 6

Makroekonomický přehled 7

Vývoj na realitních trzích 8

Informace pro investory 11

Informace o nemovitostním portfoliu 18

Další povinné náležitosti výroční zprávy 37

Zpráva nezávislého auditora 48

Účetní příloha 52

Základní údaje

Základní informace o fondu k 31. 12. 2025

Identifikace fondu:	REICO NEMOVITOSTNÍ, 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:	9. 2. 2007
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Doporučený investiční horizont:	min. 5 let
První a každá další investice:	min. 300 Kč
Číslo účtu fondu:	35-2001349369/0800
ISIN:	CZ0008472545
Měna fondu:	CZK
Prodejní poplatek:	v roce 2025 nepřekročil 1,5 %
Obhospodařovatelský poplatek:	1,75 %

(* po celé období existence fondu)

Obhospodařováním majetku fondu byli pověřeni:

Ing. Jiří Horák, portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu od 3.4.2024

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

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

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

Vzdělání: Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze (VŠE)

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

Vybrané klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2025

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

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
Aktiva celkem	**38 058 777**
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	**53 361 463**
- vlastněných napřímo fondem	**0**
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	53 361 463
Počet nemovitostí	**22**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	22
Obsazenost nemovitostí	**95,4 %**
Změny v nemovitostním portfoliu za období roku 2025:	
Nákupy nemovitostí	**2**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	2
Prodeje nemovitostí	**0**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Výkonnost fondu od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025	**5,13 %**
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	**37 135 874**
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům na jeden podílový list (třída CZK C)	**1,5391**
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům na jeden podílový list (třída CZK PLUS C)	**1,4697**
Výnos vyplacený podílníkům	**0**[1]

[1] REICO NEMOVITOSTNÍ 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,

je mi ctí přestavit Vám výroční zprávu REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřeného podílového fondu za rok 2025. V uplynulém roce jsme dosáhli zhodnocení + 5,1% a dosáhli tak cíleného zhodnocení.

V roce 2025 došlo k mírnému snížení úrokových sazeb v ČR i v Eurozóně, což přispělo ke stabilizaci cen nemovitostí na našich cílových trzích. Z jednotlivých sektorů se nejvíce dařilo obchodním centrům, jejichž hodnota mírně vzrostla.

Do RN fondu jsme nakoupili nově 2 nemovitosti – rezidenční projekt Stodůlky Residential a obchodní centrum Palladium. První transakce proběhla v dubnu a jedná se o posílení podílu v rezidenčním bydlení v rámci fondu. Druhá akvizice pak proběhla v listopadu a jedná se o největší objem investovaných prostředků do jedné nemovitosti v dosavadní historii RN. Obě akvizice budou přispívat k posílení našich cílů, tj. k udržení výnosu fondu nad inflací při minimalizaci rizika a při zachování denní likvidity.

Nemovitostní portfolio v hodnotě téměř 54 mld. Kč ke konci roku sestávalo z 22 převážně prémiových komerčních nemovitostí s více než 750 nájemními vztahy. Rozprostřeno bylo mezi tři země a pět sektorů a zachovalo si vysokou obsazenost okolo 95 %. Vedle široké diverzifikace fond nabízí denní likviditu a výnosy s minimální korelací na finanční trhy. Tyto vlastnosti jsou klíčovými prvky opatrné investiční taktiky, do jejíhož portfolia nepochybně patří konzervativní nemovitostní složka. Za přetrvávající důvěru více než 162,000 podílníků děkujeme a bereme ji jako závazek do dalších let.



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

Makroekonomický přehled

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

Ke konci roku 2025 byl REICO NEMOVITOSTNÍ zainvestovaný v kancelářském segmentu na českém, polském a slovenském trhu, v maloobchodním segmentu pak na českém a polském trhu a v segmentu logistiky na polském a slovenském trhu.

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

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední a východní Evropě zaznamenal v roce 2025 výrazné oživení. Objem transakcí napříč hlavními trhy regionu dosáhl přibližně €11,6 mld., což představuje meziroční růst zhruba o 31 %. Oživení bylo podpořeno stabilizací cen, postupným návratem likvidity a realistickým přizpůsobením očekávání investorů i prodávajících.

Klíčovou roli v regionu nadále sehrávaly největší trhy – zejména Česko a Polsko. Významným trendem roku 2025 byl rostoucí podíl domácího a regionálního kapitálu, který pomáhal obnovit likviditu trhu v období omezené aktivity globálních investorů. Stabilizace výnosů, lepší dostupnost financování a zlepšující se ekonomické fundamenty vedly k postupnému návratu institucionálních investorů a větší jistotě při realizaci transakcí.

Trh komerčních nemovitostí v České republice

V České republice celkový objem investic v roce 2025 překročil €4,2 mld., což znamená historicky rekordní roční výsledek. Tento růst odráží obnovenou poptávku investorů, podpořenou zlepšujícími se makroekonomickými ukazateli a stabilizujícími se podmínkami financování, přičemž klíčovou roli sehrával domácí kapitál. Aktivita se posílila zejména ve čtvrtém čtvrtletí díky silnému toku dokončených transakcí.

V roce 2025 byl nejaktivnějším segmentem kancelářský sektor s 25 transakcemi, což představovalo 30 % celkového objemu investic a přilákalo více než €1,26 mld. kapitálu. Aktivita byla soustředěna téměř výhradně do Prahy, s výjimkou projektů Hamburk Business Centrum v Plzni a The Campus Science Park v Brně.

Mezi klíčové transakce patřily tři obchody, každý v hodnotě přesahující €100 mil., včetně Kavčí Hory Office Park, Harfa Business Center B a prodeje tří kancelářských budov České spořitelny v Praze 4. Další významné akvizice zahrnovaly River Garden II & III a The Campus Science Park v Brně, obě v hodnotě blížící se €100 mil. Prime nájemné v centru Prahy zůstalo stabilní na €30/m²/měsíc a míra neobsazenosti klesla na 5,9 %. Trh byl přitom téměř výhradně tažen domácím kapitálem.

Industriální a logistický sektor zaznamenal v roce 2025 jednu z historicky nejvyšších úrovní investic. Silnou první polovinu roku podpořily významné transakce, zejména prodej portfolia TPG/Contera Industrial Portfolio a akvizice Sázava Logistics Park, což potvrdilo přetrvávající poptávku po core logistických aktivech. Ve 3. čtvrtletí pokračovala aktivita prodejem GARBE Park České Budějovice (stávající aktiva za více než €50 mil. a přibližně €50 mil. za související rozvojové pozemky). Celkem sektor uzavřel 14 transakcí v objemu přibližně €800 mil., přičemž výrazně vzrostlo využívání struktur typu sale-and-leaseback, které umožňují uživatelům uvolnit kapitál při zachování provozní flexibility.

Retailový sektor byl v roce 2025 druhým nejsilnějším segmentem s objemem téměř €1,25 mld. Nejvýznamnější transakcí byl prodej Palladium v Praze za více než €700 mil., historicky největší retailový prodej v regionu CEE, následovaný prodejem Atrium Flora (cca €200–210 mil.) a akvizicí Aventin Shopping investorem ZDR Investments za €60 mil. Celkový objem retailových investic zahrnující mix-use aktiva dosáhl cca €1,25 mld.

Sektor hotelů a pohostinství zaznamenal v roce 2025 celkem 11 transakcí, včetně jednoho mixed-use projektu s hotelovou složkou, s celkovým objemem investic přibližně €657 mil. Nejvýznamnějšími obchody byly prodej Hilton Prague společností PPF Real Estate, akvizice Four Seasons Hotel Prague (PPF 70 %, Noble Hospitality 30 %) a prodej Hotel Diplomat za cca €70–80 mil., doplněný transakcí Hotel Imperial za cca €57 mil., což podtrhlo silnou poptávku po prémiových hotelových aktivech v Praze.

Výnosy z nejkvalitnějších nemovitostí zůstaly ve většině segmentů stabilní, což potvrzuje postupnou stabilizaci trhu a návrat investorské důvěry. Mírnější pokles prime yieldů byl zaznamenán především v kancelářském segmentu, zatímco v hotelovém sektoru došlo k poklesu přibližně o 25 bazických bodů.

Trh komerčních nemovitostí na Slovensku

Objem investic do nemovitostí na Slovensku dosáhl v roce 2025 přibližně €935 milionů, což představuje meziroční nárůst o 84 % a signalizuje zlepšující se likviditu trhu. Oživení bylo podpořeno lepším sladěním cenových očekávání, vyšší jistotou při realizaci transakcí a opětovnou aktivací kapitálu napříč core i value-add investičními strategiemi.

Investiční aktivitu dominovaly průmyslový a maloobchodní sektor, které dohromady tvořily 83 % celkového objemu investic. Tento vývoj byl tažen kombinací portfoliových akvizic a významných transakcí s jednotlivými aktivy. Maloobchod se stal vedoucím sektorem s 45 % celkového investičního objemu, což odráží obnovenou důvěru investorů i potenciál aktivní správy aktiv.

Celkem bylo během roku dokončeno 25 transakcí, přičemž průměrná velikost obchodu přesáhla 30 milionů eur. To potvrzuje, že trh byl formován spíše strategickými akvizicemi než plošným růstem počtu transakcí. Regionální kapitál nadále sehrával klíčovou roli, když zajišťoval hloubku i likviditu napříč hlavními sektory. Jeho schopnost alokovat kapitál v různých rizikových profilech podpořila realizaci transakcí na trhu, který sice zůstával selektivní, ale postupně nabýval na funkčnosti.

Investiční aktivita v kancelářském sektoru v roce 2025 posílila – objem transakcí vzrostl z €87 mil. v roce 2024 na €159 mil., což představuje meziroční nárůst o 83 %. Oživení bylo primárně taženo lokálními a regionálními investory zaměřenými spíše na

strategie value-add, repositioning a změnu využití aktiv než na plně stabilizované prime nemovitosti.

Mezi významné transakce patřil prodej komplexu Bratislava Business Center I a I Plus společností WOOD & Co., který představoval její třetí odprodej kancelářských aktiv v posledním období. Nemovitosti získal regionální kapitál, což potvrzuje pokračující zájem o kvalitně situované kancelářské projekty s potenciálem aktivní správy. Další aktivita zahrnovala akvizici myhive office towers v rámci retailové transakce Vivo! Bratislava a také koupi kancelářské budovy Greenpoint v CBD města Bratislava.

Přestože počet prime kancelářských transakcí zůstal omezený, sentiment trhu vůči tomuto segmentu se během roku postupně zlepšoval. Rostoucí sladění investorských předpokladů při oceňování s cenovými očekáváními prodávajících spolu s postupným návratem důvěry by měly v nadcházejícím období podpořit vyšší investiční objemy a širší spektrum kancelářských transakcí, včetně prime aktiv.

Objem investic v sektoru industriálních a logistických nemovitostí vzrostl z €239 mil. v roce 2024 na €350 mil. v roce 2025, což představuje solidní meziroční nárůst o 46 %. Sektor nadále prokazoval vysokou odolnost, přičemž transakce probíhaly napříč širokým spektrem aktiv – od příležitostí typu value-add až po core nemovitosti se stabilním výnosovým profilem.

Tržní aktivita byla tažena kombinací prime transakcí jednotlivých aktiv a recyklací kapitálu. Mezi významné obchody patřila sale-and-leaseback transakce logistického hubu DSV hub v Senci, který získal fond REICO Long Lease Fund. Tato transakce potvrzuje přetrvávající poptávku po logistických aktivech s dlouhodobě zajištěným příjmem.

Dalším důkazem likvidity trhu byl prodej areálu One Industrial Park společnosti Stoneweg Europe a jeho následný odprodej firmě P3 Logistic Parks později v průběhu roku, což ilustruje schopnost slovenských industriálních aktiv podporovat rotaci kapitálu.

Společnost Erste realitná renta dále získala centrum pro vrácené zboží společnosti Amazon – Amazon Returns Centre v Seredi – jediné zařízení tohoto typu v Evropě. Tato akvizice potvrzuje silný investorský zájem o strategická logistická aktiva s bezpečným a stabilním výnosovým profilem.

Objem investic do retailových nemovitostí na Slovensku vzrostl z €126 mil. v roce 2024 na €424 mil. v roce 2025, což představuje meziroční nárůst o 237 % a posunulo retail na pozici nejvýznamnějšího komerčního realitního sektoru roku. Jde zároveň o nejsilnější investiční výkon retailového segmentu na Slovensku za několik posledních let.

Transakční aktivita byla tažena především strategickými akvizicemi nákupních center spolu se selektivními prodeji portfolií. Regionální kapitál nadále sehrával klíčovou roli a prokazoval schopnost i odborné zázemí pro akvizice jak prime aktiv, tak příležitostí typu value-add, přičemž investory podporovalo silné přesvědčení o významu aktivní správy nemovitostí a optimalizace jejich výkonnosti.

K významným faktorům růstu sektoru patřila akvizice obchodního centra Bory Mall, jednoho z největších nákupních center na Slovensku s přibližně 54 000 m² pronajímatelné plochy, které získal ZFP realitní fond.

Trh komerčních nemovitostí v Polsku

Investiční trh v Polsku odrážel globální trendy: ceny nemovitostí se ve většině segmentů stabilizovaly a počet transakcí rostl, a to navzdory celkově spíše mírným objemům. Aktivita investorů z regionu CEE zůstala silná, přičemž dominantní roli hrály Česká republika a Polsko, které zaznamenalo historicky nejvyšší podíl na objemu transakcí, tažený především neinstitucionálními kupci a soukromými investory. Americké fondy, zejména ty zaměřené na průmyslové nemovitosti, si udržely významnou přítomnost, zatímco institucionální kapitál ze západní Evropy se začal opatrně vracet. Objem transakcí v roce 2025 překročil €4,2 mld., což představuje meziroční pokles o 13 %.

Kancelářský trh v Polsku velmi silnou transakční aktivitu, zejména díky dvěma velkým akvizicím — zpětnému odkupu podílu v portfoliu CPI Property Group a nákupu podílu v komplexu Mennica Legacy Tower skupinou Mennica Polska Group. Kancelářský sektor se tak stal nejaktivnějším segmentem trhu.

Hlavním centrem transakcí zůstala Varšava, zatímco regionální trhy, zejména Krakov a Vratislav, rovněž vykázaly solidní aktivitu. Výnosy prime kancelářských budov zůstaly stabilní kolem 6 % ve Varšavě a přibližně 7 % v Krakově.

Industriální sektor zůstal jedním z hlavních pilířů investičního trhu komerčních nemovitostí v Polsko. Investiční objemy dosáhly přibližně 1,5 mld. € (+12 % meziročně). Na globální úrovni sektor podpořilo také převzetí GLP Capital Partners Limited společností Ares Management Corporation. Výrazným trendem se staly transakce typu sale-and-leaseback — například prodej výrobních závodů firmy Eko Okna investorovi Realty Income, největší transakce tohoto typu ve střední a východní Evropě.

Celkem bylo uzavřeno 34 transakcí, což je nejvyšší výsledek od roku 2022. Aktivní zůstával zejména zahraniční kapitál — např. akvizice portfolia společností Hillwood od Deka či nákup portfolia Trivium investorem Rysy Properties (aktiva mimo jiné ve Varšava, Lodž a Krakov). Aktivní byli i čeští investoři včetně Reico Long Lease Fund (logistické centrum v Bydhošť) a fond Trigea, který koupil projekt od Griffin Group a Panattoni. Výnosy prime logistických nemovitostí se ke konci roku stabilizovaly kolem 6,25–6,50 %.

Retailový investiční trh v Polsko zůstal v roce 2025 velmi aktivní, i když celkový objem investic klesl na cca 840 mil. € kvůli absenci velkých transakcí nákupních center. Bylo však dokončeno 44 akvizic, což patří k nejsilnějším výsledkům posledních let.

Největší transakcí byl nákup části portfolia retail parků od Trei Real Estate joint venture investorů Ares Real Estate a Slate Asset Management. Největší jednotlivou akvizicí byl prodej Libero Shopping Centre v Katovice společností Echo Investment investorovi Summus Capital. Výnosy prime retail parků mírně klesly (cca 7,2 %), zatímco u prémiových center zůstaly stabilní kolem 6,5 %.

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

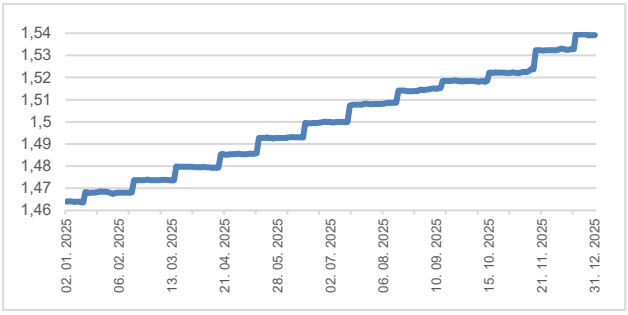
Cílem fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Fond se soustředí především na investování do prémiových komerčních nemovitostí v prestižních lokalitách (administrativních budov, obchodních center a logistických parků), a to takových, které generují nebo mají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

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

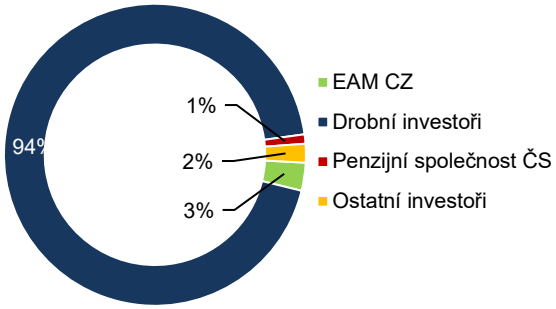
Výkonnost fondu, hodnota vlastního kapitálu fondu, vlastní kapitál na jeden podílový list

Likvidní složka fondu je oceňována na denní bázi. Nemovitosti se oceňuje minimálně dvakrát do roka. Portfolio nemovitostních společností se přeceňuje průběžně měsíčně.

Vývoj hodnoty podílového listu
CZK, 1. 1. 2025 - 31. 12. 2025



Struktura investorů
% podle podílu CZK



Údaje o vývoji fondového kapitálu

Datum	Fondový kapitál podílového fondu (v tis Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK C (v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK PLUS C (v Kč)
31. 12. 2023	26 350 971	1,4065	1,3146
31. 12. 2024	29 127 551	1,4640	1,3825
31. 12. 2025	38 058 777	1,5391	1,4697

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 31. 12. 2025 činil za CZK C třídu 22 639 446 261 ks a za CZK PLUS C třídu 1 558 632 616 ks.

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

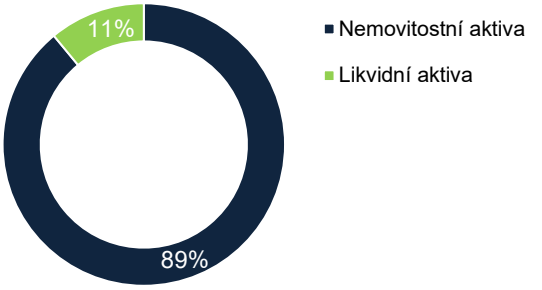
Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK PLUS C
Počet podílových listů vydaných fondem	5 199 101 852	964 069 693
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	7 811 881 718	1 372 641 767
Počet podílových listů odkoupených z fondu	1 688 101 614	218 273 727
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	2 531 431 410	315 044 526

Nemovitostní portfolio

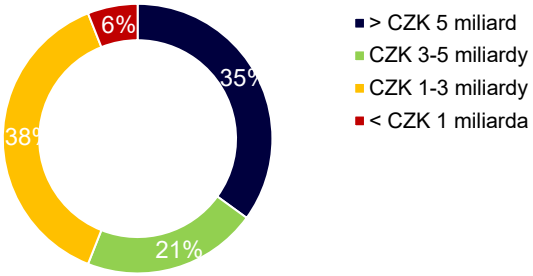
Stručný přehled

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

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



Tržní hodnota budov
% podíl z celkové tržní hodnoty

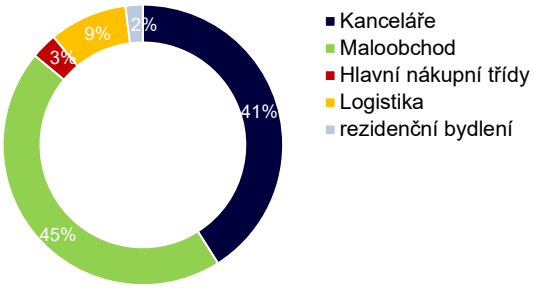


Nemovitostní aktiva: hodnoty účastí na nemovitostních společnostech a hodnoty úvěrů poskytnutých fondem nemovitostním společnostem.

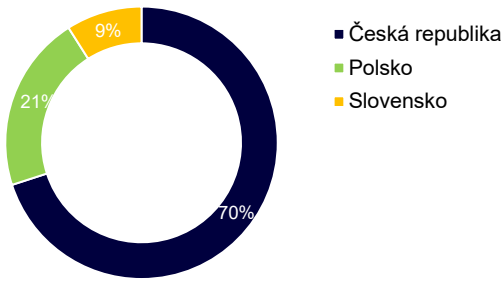
Potenciál využití portfolia

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

Sektorová diverzifikace
% podíl z celkové tržní hodnoty



Geografická diverzifikace
% podíl z celkové tržní hodnoty



Obsazenost portfolia nemovitostí

Průměrná neobsazenost nemovitostí v portfoliu k 31. 12. 2025 byla 4,6 %. Míra neobsazenosti se stanovuje jako procento neobsazených (kancelářských, maloochodních, skladových a ostatních pronajímatelných) ploch vůči celkovým pronajímatelným plochám portfolia budov fondu REICO NEMOVITOSTNÍ evidovaných k danému datu. Parkovací stání se do výpočtu neobsazenosti nezapočítávají.

Ekonomické informace k 31. 12. 2025

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	**31 868 651**
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	**0**
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	**31 868 651**
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	20 749 510
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	11 119 141
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	**1 513 557**
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	1 513 557
III. Likvidní část fondu	**4 347 272**
III.I Pohledávky za bankami	**4 347 272**
- běžné účty	195 685
- termínované vklady	342 475
- repo obchody	3 809 112
- marže složené	0
III.II Dluhové cenné papíry	**0**
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
III.III Akcie, podílové listy a ostatní podíly	**0**
- akcie, podílové listy a ostatní podíly	0
IV. Ostatní aktiva	**327 995**
- deriváty	327 995
V. Náklady a příjmy příštích období	**1 303**
- náklady a příjmy příštích období	1 303
AKTIVA CELKEM	**38 058 778**

Bankovní úvěry a finanční výpomoci

REICO NEMOVITOSTNÍ měl k 31. 12. 2025 nepřímo, skrze financování nemovitostních společností, závazky z úvěrů vůči financujícím bankám v celkové výši cca. 15,7 mld. Kč. Všech 22 nemovitostí bylo v průběhu roku 2025 vlastněno prostřednictvím 22 nemovitostních společností:

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

Některé nemovitostní společnosti jsou financovány bankovními úvěry s různými bankami a délkami úvěrů. K 31. 12. 2025 činila hodnota úvěrů vůči tržním hodnotám financovaných nemovitostí 44,79 %.

Přehled bankovních úvěrů

Bankovní úvěry	Celkové úvěry (přímo vlastněné nemovitosti) v tis. Kč	Celkové úvěry (nepřímo vlastněné nemovitosti) v tis. Kč	Zbývající doba trvání úvěrové smlouvy v % z celkového objemu půjček			
			< než 1 rok	1-2 roky	2-5 let	5 a více let
CZK úvěry v ČR	0	0	0,00%	0,00%	0%	0,00%
EUR úvěry v ČR	0	17 205 179	21,71%	0,00%	13,75%	36,54%
EUR úvěry mimo ČR	0	6 695 519	0,00%	22,63%	5,36%	0,00%
Celkem	**0**	**23 886 820**	**21,71%**	**22,63%**	**19,11%**	**36,54%**


Raiffeisen BANK
City point

INDEX NEMOVITOSTÍ
k 31.12.2025

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru		Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Právní titul k pozemku	Pronajímatelná plocha v m2	Tržní hodnota nemovitosti v mil. CZK	Výše externího financování v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Průměrná lhůta zbývající do ukončení nájemních smluv v letech	Odhadovaný příjem z pronájmu za rok 2025 v mil. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v mil. CZK p.a.
1	2	2	3	4	5		6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	100%	Melantrich	CZ	Melantrich Investment s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	727 mil. CZK 0 mil. CZK	Highstreet	C (50,4%) R (49,0%) X (0,6%)	1.11.2010	1913 2020[1)]	F	11 332	1 421,2	790,4	55,6%	91,0%	4,5	78,5	78,6
2	100%	Trianon	CZ	Trianon Building Prague, s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	1 611 mil. CZK 0 mil. CZK	Offices	O (89,7%) C (5,1%) X (5,2%)	2.3.2013	2009	F	20 802	1 558,0	0,0	0,0%	99,6%	2,3	149,9	111,6
3	100%	Qubix	CZ	Qubix Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	399 mil. CZK 310 mil. CZK	Offices	O (72,1%) C (13,4%) X (14,5%)	2.3.2014	2012	F	13 914	875,2	230,3	26,3%	85,9%	3,6	45,9	61,1
4	100%	Forum BC	SK	FORUM BC I s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	583 mil. CZK 146 mil. CZK	Offices	O (93,1%) C (3,3%) X (3,6%)	2.12.2015	2013	F	19 356	1 156,5	544,7	47,1%	80,6%	5,0	78,7	83,5
5	100%	City Tower	CZ	CITY TOWER, a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	2 989 mil. CZK 0 mil. CZK	Offices	O (89,3%) C (0,9%) X (9,8%)	27.9.2016	1993 2007[1)]	F	48 903	4 085,3	1 189,5	29,1%	89,2%	3,1	243,2	268,8
6	100%	Park One	SK	Park One Bratislava, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	801 mil. CZK 0 mil. CZK	Offices	O (88,9%) C (8,0%) X (3,1%)	3.2.2017	2007	F	13 291	969,8	259,9	26,8%	95,6%	0,8	76,0	71,7
7	100%	Proximo One	PL	Proximo One sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	1 763 mil. CZK 0 mil. CZK	Offices	O (92,7%) C (4,6%) X (2,7%)	9.8.2017	2016	RPU	29 192	2 963,5	1 679,0	56,7%	85,3%	3,4	177,1	207,7
8	100%	Galeria Sloneczna	PL	Sloneczna Radom spl. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	2 834 mil. CZK 0 mil. CZK	Shopping centres	O (1,4%) C (95,7%) X (2,9%)	26.9.2017	2011	RPU	42 913	3 971,3	1 822,4	45,9%	92,7%	3,3	297,7	291,1
9	100%	Industrial Park Dubnica	SK	Industrial Park Dubnica I, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	1 072 mil. CZK 0 mil. CZK	Logistics	W (100%)	17.3.2018	2016	F	89 259	1 377,1	369,6	26,8%	100,0%	5,0	78,1	101,1
10	100%	Metronom BC	CZ	METRONOM BC s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	1 305 mil. CZK 274 mil. CZK	Offices	O (85,7%) C (7,9%) X (6,4%)	14.6.2018	2015	F	35 649	2 390,6	1 074,4	44,9%	99,0%	5,2	149,8	168,0
11	100%	Proximo Two	PL	Proximo Two sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	1 487 mil. CZK 0 mil. CZK	Offices	O (96,4%) C (3,4%) X (0,2%)	12.9.2018	2018	RPU	20 703	2 022,8	911,2	45,1%	87,0%	3,3	116,1	142,8
12	100%	Forum Nová Karolina	CZ	Forum Nová Karolina s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	3 652 mil. CZK 0 mil. CZK	Shopping centres	O (0,4%) C (96,6%) X (3,0%)	5.12.2018	2012	F	58 496	5 911,0	2 539,8	43,0%	95,9%	3,2	413,6	451,7
13	100%	Industrial Park Dubnica 2	SK	Industrial Park Dubnica II, s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	250 mil. CZK 0 mil. CZK	Logistics	W (94,0%) O (4,9%) X (1,1%)	27.11.2019	2018	F	16 629	327,3	106,8	32,6%	100,0%	2,6	23,9	22,9

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru		Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Právní titul k pozemku	Pronajímatelná plocha v m2	Tržní hodnota nemovitosti v mil. CZK	Výše externího financování v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Průměrná lhůta zbývajíc do ukončení nájemních smluv v letech	Odhadovaný příjem z pronájmu za rok 2025 v mil. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v mi CZK p.a.
1		2	3	4	5		6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
14	100%	Industrial Park Sereď I	SK	Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	235 mil. CZK 56 mil. CZK	Logistics	W (93,9%) O (6,1%)	13/5/2020	2019	F	11,971	261.8	0.0	0.0%	100.0%	4.1	17.0	16.8
15	100%	Industrial Park Sereď II	SK	Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	521 mil. CZK 94 mil. CZK	Logistics	W (94,7%) O (5,3%)	16/5/2020	2019	F	33,181	581.9	0.0	0.0%	100.0%	4.9	33.7	39.0
16	100%	Industrial Park Tychy - DC1	PL	TYCHY DC1 Sp.z.o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	862 mil. CZK 0 mil. CZK	Logistics	W (94,5%) O (5,3%) X (0,2%)	27/7/2021	2019	F	54,868	1,129.8	375.8	33.3%	100.0%	4.5	78.4	78.7
17	100%	Industrial Park Tychy - DC2	PL	TYCHY DC2 Sp.z.o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	710 mil. CZK 0 mil. CZK	Logistics	W (68,4%) O (4,2%) X (27,4%)	21/12/2021	2021	F	60,776	1,105.6	618.2	55.9%	100.0%	7.8	65.7	77.1
18	100%	Bořislavka	CZ	BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4	Účast: Akcionářský úvěr:	1 684 mil. CZK 198 mil. CZK	Offices/ Shopping centres	O (65,5%) C (22,2%) X (12,3%)	31/1/2022	2022	F	40,089	4,333.8	2,666.2	61.5%	97.7%	5.5	304.0	234.6
19	100%	Forum Nová Karolina - land	CZ	Forum Nová Karolina Development s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4	Účast: Akcionářský úvěr:	24 mil. CZK 0 mil. CZK	Land	X (100%)	30/12/2023	2023	F	0	22.5	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0	0.0
20	100%	Nový Opatov (development)	CZ	Nový Opatov Residential s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	467 mil. CZK 243 mil. CZK	Residential	R (100%)	13.7.2024[2]	n/a	F	n/a	672.4	0.0	n/a	n/a	n/a	0.0	n/a
21	100%	Stodůlky (development)	CZ	Stodůlky Residential s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	541 mil. CZK 169 mil. CZK	Residential	R (100%)	11.3.2025[2]	n/a	F	n/a	700.7	0.0	n/a	n/a	n/a	0.0	n/a
22	100%	Palladium	CZ	Project Aurelia s.r.o.[3] Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	7 351 mil. CZK 24 mil. CZK	Offices/ Shopping centres	C (67,6%) O (29,7%) X (2,7%)	19/11/2025	2007[1]	F	59,075	15,523.4	8,728.2	56.5%	92.0%	3.8	101,7[4]	929.1
TOTAL NEMOVITOSTNÍ AKTIVA												**680,399**	**53,362**	**23,887**	**44.76%**	**95.41%**	**3.85**	**2,529.0**	**3,436**

[1] Datum rekonstrukce nemovitosti

[2] Datum založení notářského zápisu do OR.

[3] Fond REICO NEMOVITOSTNÍ vlastní 100% podíl ve společnosti Palladium Praha s.r.o. skrze 100% podíl na společnosti Project Aurelia s.r.o.

[4] Odhadovaný poměrný příjem z nájemného ode dne Pořízení nemovitosti.

Pozn. U nemovitostí oceňovaných v EUR jsou hodnoty přepočteny kurzem k 31.12.2025

Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

7	**Účel nájmu**	Rozložení typu využití je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků. Zkratky: O … Office (kanceláře); C … Commercial (maloobchod); W … Warehouse (logistika), R... rezidence, X ... ostatní;
8	**Datum pořízení nemovitosti**	MM/YYYY … Datum uzavření transakce;
9	**Datum kolaudace nemovitosti**	YYYY … Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
10	**Právní titul k pozemku**	Zkratky: F … Freehold / Vlastnický titul; L … Leasehold/Nájemní titul; RPU ... Right of Perpetual Usufruct / Právo trvalého užívání;
11	**Pronajímatelná plocha**	m^2 odpovídají součtu aktuálně pronajatých ploch a volných prostor. Volné prostory jsou uvedeny dle posledního posudku;
12	**Tržní hodnota**	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
15	**Obsazenost prostor dle podlahové plochy**	Procento obsazenosti pronajímatelné plochy;
16	**Průměrná doba zbývající do ukončení nájemních smluv v letech**	Uváděno v letech a je kalkulováno dle aktuální hodnoty nájemného (před zohledněním slevy z nájmu). Nájemní smlouvy na dobu neurčitou jsou započítávány na období 1 roku;
17	**Příjem z pronájmu za rok 2025**	Skutečný příjem z pronájmu za rok 2025, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
18	**Příjem z pronájmu při 100% obsazenosti stanovený znalcem**	Roční příjem z pronájmu za předpokladu plné obsazenosti ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaný schváleným nezávislým znalcem a odsouhlasený Výborem odborníků (v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti); kurzy zahraničních měn jsou kalkulovány dle kurzu ke dni stanovenému rozhodnutím Výboru odborníků.

Informace o nemovitostním portfoliu

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

Nemovitostní společnost Melantrich Investment s.r.o.,

Dne 11. 11. 2010 nabyl REICO NEMOVITOSTNÍ 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment GAMA, a.s., která se v roce 2025 rozdělila na společnost Melantrich Investment s.r.o. IČ: 237 81 998 se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00. V majetku nemovitostní společnosti je jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb. .



Multifunkční budova Melantrich, Praha, ČR

Budova Melantrich

Identifikace nemovitosti

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

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

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

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

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

Správa nemovitosti

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:
Ve prospěch nemovitosti:
Umístění stavby (uliční výtahy)
Zatěžující nemovitost:
PRE distribuce, a.s. – trafostanice
Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Česká spořitelna, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost IO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 12. 12. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o.

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

Budova Trianon

Identifikace nemovitosti

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

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

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

Budova, jejíž výstavbu realizovala renomovaná developerská společnost Hochtief, byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2009. Je tvořena třemi podzemními a osmi nadzemními

patry. Ve třech podzemních podlažích je nájemcům budovy k dispozici 298 parkovacích míst a kromě přízemí, ve kterém se nachází maloobchodní plochy, tvoří zbývající část budovy výhradně kancelářské prostory. Svým nájemníkům Trianon nabízí nadstandardní zázemí s možností flexibilního uspořádání vnitřního prostoru. Nejvýznamnějším nájemníkem je Česká spořitelna.

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

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



Administrativní budova Trianon, Praha, ČR

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)
Věcné břemeno:
Hlavní město Praha – umístění stavby, vstupu a vjezdu
Pražská plynárenská Distribuce, a.s. – plynárenské zařízení
CETIN – komunikační sítě
PREdistribuce, a.s. – kabelové vedení / rozvaděč VN
Pražská teplárenská, a.s. – horkovodní přípojka
GTS Czech s.r.o.– komunikační sítě / vedení
T-Systems Czech Republic – optické připojení / komunikační sítě
GTS Novera – komunikační sítě / vedení

Informace související s oceňováním nemovitosti
Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost iO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 11. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Qubix Building Prague s.r.o.

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

Budova Qubix

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

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje
Budova Qubix je kancelářská budova v Praze 4, poblíž stanice metra Vyšehrad. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu poblíž centra města s velmi dobrou dopravní dostupností. Mezi roky 2010-2012 byla budova na základě smlouvy o generální dodávce stavby kompletně zrekonstruována společností S+B Plan & Bau ČR. Na přestavbě budovy se podílela prestižní architektonická kancelář významného vídeňského architekta prof. Ernsta Hoffmanna. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace LEED Platinum. Mezi největší nájemce budovy Qubix patří Corpus Solution a CRIF.

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

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)
Věcné břemeno:
Ve prospěch nemovitosti:
Služebnost – STL plynovodní přípojky
Zatěžující nemovitost:
Hlavní město praha – správa veřejného osvětlení
PRE distribuce, a.s. – elektrické vedení
Zástavní práva:
Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Česká spořitelna, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti
Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost IO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 12. 09. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Administrativní budova Qubix, Praha, ČR

Nemovitostní společnost Forum BC I s. r. o.

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

Budova Forum Business Center

Identifikace nemovitosti

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



Administrativní budova Forum BC I, Bratislava, SR

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

Budova Forum Business Center je kancelářská budova v Bratislavě, Slovenské republice. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu v širším centru města v Bajkalské ulici, která je součástí hlavní obchodní části města Bratislava-Ružinov. Pro oblast je příznačná velmi dobrá dopravní dostupnost, kdy například dálnice D1/E58 je od budovy vzdálena pouhých 700 m a mezinárodní letiště M.R.Štefánika se nachází přibližně 10 minut jízdy autem. Nemovitost byla postavena v roce 2013 společností HB Reavis Management, s.r.o. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace BREEAM Excellent. Hlavním nájemcem budovy Forum Business Center je společnost Slovak Telekom, a.s., největší telekomunikační společnost na Slovensku vlastněná německým Deutsche Telekom. Slovak Telekom, a.s. má v současné době pronajato zhruba 77 % pronajímatelné plochy, zbytek obsazených prostor je pronajato menším nájemcům, z nichž největší část zaujímá kantýnový řetězec GTH catering. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:
Ve prospěch nemovitosti:
Kanalizační přípojka
Plynovod STL
Vsakovací systém na dešťovou vodu
Zatěžující nemovitost:
Optický kabel
Stavba křižovatky Bajkalská-Prievozská
Zástavní práva:
Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Československá obchodná banka, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s. r. o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 10. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost CITY TOWER, a.s.

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

Budova City Tower

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, Praha 4. Kód katastrálního území: 728161 Nusle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 6635.

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

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

City Tower je 30patrová administrativní budova s převládajícími kancelářskými prostory (27 nadzemních pater, 3 podzemní). Nemovitost má celkem 793 parkovacích míst ve 3 podzemních patrech.
Největším nájemcem budovy City Tower je společnost Raiffeisen Bank. Mezi další nájemce patří například mezinárodní konzultační společnost AC Nielsen, nebo advokátní kancelář Portos a AVANT investiční společnost.



Administrativní budova City Tower, Praha, ČR

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Ve prospěch nemovitosti:
Trafostanice
Rozvodna
Rozvody SHZ
Hlavní přívod vody
Slaboproud a optická přípojka
Strojovna VZT a diesel
Kanalizační přípojka
Úniková cesta z podzemního parkingu
Vjezd/výjezd podzemní parking, sklady a parkovací stání
Dešťová kanalizace
Zatěžující nemovitost:
Dělící konstrukce City Point
Přístup/příjezd na pozemek
Úniková cesta z podzemního parkingu
Přívod/odvod VZT pro parking
Protipožární zásahový systém
Systém EPS pro parking
Užívání uzemnění City Point
Pražská teplárenská a.s. – teplovod
Kanalizační přípojka
CETIN a.s. – sdělovací sítě

Zástavní práva:

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna společností IO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 07. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

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

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

Budova Park One

Identifikace nemovitosti

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



Administrativní budova Park One, Bratislava, SR

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

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

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

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)
Věcná břemena:
Ve prospěch nemovitosti:
Přesah budovy a s ním spojené stavební práce
Vodovodní a kanalizační přípojka
Zatěžující nemovitost:
Přípojka plynovodu – SPP distribúcia
Zástavní práva:
Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Všeobecná úverová Banka a.s

Informace související s oceňováním nemovitosti
Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s. r. o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 12. 09. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Proximo One sp. Z o.o.

Dne 9. 8. 2017 nabyl REICO NEMOVITOSTNÍ 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo One. Sídlo společnosti je na adrese Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.

Budova Proximo I

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

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

Nemovitost byla postavena v roce 2016 podle návrhu britské architektonické kanceláře Rolfe Judd. Development budovy zaštítila společnost Hines a generálním dodavatelem stavby byla společnost Hochtief Polska S.A. Design lobby a vnitřní dvorany budovy navrhla známá italská společnost Pininfarina. Budova je držitelem environmentální certifikace BREEAM Excellent. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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

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



Administrativní budova Proximo I, Varšava, Polsko

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)
Věcná břemena:
Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého perpetuálního uživatele pozemku č. 40.
Věcné břemeno – právo užívání pro Stołeczny Zakład Energetyczny S.A.
Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36.
Pozemková služebnost vstupu a vjezdu, včetně vjezdu pro protipožární účely, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku č. 40/2.
Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
Pozemková služebnost přístupu k technickým zařízením za účelem provozu, oprav, údržby, modernizace a rozšíření existujících technických zařízení pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
Právo pronájmu existujících, dočásných a cílových parkovacích míst pro Bank BPH S.A.
Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřizování a provozování vedení energetického zařízení a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. Z o.o.
Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36, a také neomezeného vstupu z území Muzem Varšavského Povstání (Muzemu Powstania Warszawskiego)
Služebnost přenosu, umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu k ní pro Veolia Energia Warszawa S.A.
Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřizování a provozování vedení energetického zařízení a užívání místnosti za účelem instalace energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy, a také a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. Z o.o.
Právo pronájmu kancelářských místnosti pro Black & Decker S. à r. l. Sp. Z o.o.
Pozemková služebnost vstupu a společného užívání nemovitosti, údržby a oprav, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.
Pozemková služebnost – právo zřizování na zatížené nemovitosti (nad ní a pod ní) a užívání zařízení, sítí a infrastruktury,

nezbytných k fungování nemovitosti na pozemku č. 47 pro Proximo II Sp. Z o.o. Sp.k.

Pozemková služebnost vstupu, vjezdu, parkování, a také údržby a oprav vnitřní cesty a parkoviště, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.

Pozemková služebnost – právo zřízení zdi mezi stavbou Proximo I a Proximo II, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.

Pozemková služebnost vstupu a užívaní nemovitosti za účelem stavby budovy Proximo II, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank Sp. Z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 11. 07. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Słoneczna Radom sp. Z o.o.

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

Nákupní centrum Galeria Sloneczna

Identifikace nemovitosti

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

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

Galeria Sloneczna je obchodní centrum ve městě Radom, Polské republice. Nemovitost se nachází ve výborné lokalitě v centru města, na křižovatce dvou hlavních ulic B.Chrobrego a A.Struga, a těží tak z velmi dobré viditelnosti. Galeria Sloneczna je dvoupatrové obchodní centrum se 154 obchodními jednotkami. Nemovitost má celkem 1180 parkovacích míst, která se nachází v podzemním patře obchodního centra a v samostatné čtyřpatrové parkovací budově. Budova má velmi dobrou dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky jedenácti autobusovým linkám a snadnému dojezdu automobilem ze všech spádových oblastí Mazovského regionu. Obchodní centrum je rovněž vzdáleno zhruba osm minut chůze od radomského hlavního náměstí. Nemovitost byla postavena v roce 2011 společností Porr, development budovy provedla lokální pobočka americké společnosti AIG/Lincoln (nyní White Star), která je v České republice známa zejména díky developmentu rozsáhlého administrativního komplexu The Park na pražském Chodově a Campus Square v Brně. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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

Správa nemovitosti:

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



Obchodní centrum Galeria Sloneczna, Radom, Polsko

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Ve prospěch nemovitosti:

Právo užívat část pozemku 25/14 pro obsluhu budov (zahrnuje pěší i dopravní přístup).

Právo užívat chodníky na pozemcích 25/9, 25/10, 25/13.

Právo užívat cesty, chodníky a cyklostezky na pozemcích 25/1, 25/7, 25/8, 25/11, 25/12.

Právo vstupu na pozemek 25/11 za účelem údržby a rozšíření telekomunikační sítě.

Právo vstupu na pozemek 25/8 za účelem údržby vodovodní přípojky.

Právo vstupu na pozemek 25/1 za účelem údržby vodovodní přípojky.

Právo vstupu na pozemek 25/12 za účelem údržby vodovodní přípojky.

Právo vstupu na pozemek 25/18 za účelem údržby vodovodní přípojky.

Právo vstupu na pozemek 25/24 za účelem údržby a rozšíření kanalizace.

Právo vstupu na pozemek 25/13 za účelem údržby a rozšíření odvodnění a vodovodu.

Právo vstupu na pozemek 25/19 za účelem údržby vodovodní přípojky.

Právo vstupu na pozemek 25/20 za účelem údržby vodovodní přípojky.

Právo vstupu na pozemek 25/26 za účelem údržby kanalizace splaškové i dešťové, vodovodní přípojky, údržby a rozšíření telekomunikační sítě a měření odpadních vod.

Právo vstupu na pozemek 25/25 za účelem údržby splaškové i dešťové kanalizace a vodovodní přípojky.

Právo vstupu na pozemek 25/10 za účelem údržby vodovodní přípojky a údržby a rozšíření telekomunikační sítě.

Právo vstupu na pozemek 25/17 za účelem údržby a rozšíření telekomunikační sítě.

Právo vstupu na pozemek 25/14 za účelem údržby dešťové a splaškové kanalizace a rozšíření telekomunikační sítě.

Právo vstupu na pozemky 25/8, 25/1, 25/12 za účelem údržby a rozšíření vodovodní přípojky ve prospěch vlastníka vodovodní infrastruktury.
Právo vstupu na pozemek 25/24 za účelem údržby a rozšíření splaškové a dešťové kanalizace ve prospěch vlastníka kanalizační infrastruktury.
Právo vstupu na pozemek 25/13 za účelem údržby a rozšíření měřicí infrastruktury ve prospěch vlastníka měřicích zařízení.
Zatěžující nemovitost:
Právo užívat část pozemku 25/16 pro přístup a obsluhu budov na pozemku 25/14 (zahrnuje pěší i dopravní přístup).
Právo užívat chodníky na pozemku 25/16 ve prospěch pozemků 25/9, 25/10, 25/13.
Právo užívat cesty, chodníky a cyklostezky na pozemku 25/16 ve prospěch pozemků 25/1, 25/7, 25/8, 25/11, 25/12.
Právo vstupu na pozemek 25/16 za účelem údržby a rozšíření telekomunikační sítě ve prospěch vlastníka telekomunikační infrastruktury.
Zástavní práva:
Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Helaba Landesbank Hessen-Thuringen Girozentrale

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank Sp. Z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 10. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

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

Industrial Park Dubnica

Identifikace nemovitosti

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



Industriální park Dubnica, Dubnica/Váhom, SR

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

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

Největším nájemcem je německá společnost Continental, přední světový výrobce pneumatik a dodavatel technologických řešení pro automobilový průmysl. Společnost Continental představuje cca ¾ pronajímatelné plochy celé nemovitosti. Dalšími důležitými nájemci budovy je švýcarská dopravní a logistická společnost Kuehne+Nagel, potravinový řetězec Lidl a holandská pivovarnická skupina Heineken.

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

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:
HTMAS – elektroenergetické zařízení a rozvody VN
Považská vodárenská společnost – vodovodní potrubí
SEE RE Three – přípojka NN
Zástavní práva:
Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Slovenská sporitel’ňa, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s. r. o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 12. 12. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Metronom BC s.r.o.

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



Administrativní budova Metronom Business Center, Praha, ČR

Budova Metronom

Identifikace nemovitosti

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

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

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

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

Budova Metronom Business Center je moderní desetipatrová kancelářská budova postavená v roce 2015 slovenskou developerskou společností HB Reavis. S téměř 36 000 m² a 521 parkovacími místy je jednou z největších budov v kancelářské čtvrti Nové Butovice. Nemovitost získala environmentální ocenění BREEAM ‚Excellent'.

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Hlavní město Praha – světelné signalizační zařízení vč. Kabelových rozvodů
Hlavní město Praha – kolektor
CETIN a.s. – podzemní komunikační vedení
Quantcom – kabelové vedení
T-Mobile – komunikační sítě
PRE distribuce – rozvaděč VN

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Berlin Hyp AG
Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost iO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 11. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí", který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Proximo Two sp. Z o.o.

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



Kancelářská budova Proximo II, Varšava, Polsko

Budova Proximo II

Identifikace nemovitosti

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



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

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

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

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

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

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého perpetuálního uživatele pozemku č. 40.

Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36.

Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku č. 40/2.

Pozemková služebnost vstupu a vjezdu, včetně vjezdu pro protipožární účely pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku č. 40/2.

Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.

Pozemková služebnost přístupu k technickým zařízením za účelem provozu, oprav, údržby, modernizace a rozšíření existujících technických zařízení pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.

Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36, a také neomezeného vstupu z území Muzem Varšavského Povstání (Muzemu Powstania Warszawskiego).

Služebnost přenosu, umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu k ní pro Veolia Energia Warszawa S.A.

Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřizování a provozování vedení energetického zařízení a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. Z o.o.

Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřizování a provozování vedení energetického zařízení a užívání místnosti za účelem instalace energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy, a také a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. Z o.o.

Právo pronájmu kancelářských místnosti pro Accenture Services Sp. Z o.o.

Pozemková služebnost vstupu a společného užívání nemovitosti, údržby a oprav, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.

Pozemková služebnost – právo společného užívání vodovodních přípojek, kanalizace, provádění údržby a oprav vodovodní a kanalizační síťě, a také právo neomezeného vstupu, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.

Pozemková služebnost vstupu, vjezdu, parkování, a také údržby a oprav vnitřní cesty a parkoviště, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.

Pozemková služebnost – právo zřízení zdi mezi stavbou Proximo I a Proximo II, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.

Právo pronájmu kancelářských místnosti a parkovacích míst pro EY GTH Poland Sp. Z o.o.

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve propěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank Sp. Z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 11. 07. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Forum Nová Karolina s.r.o.

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

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

Nákupní centrum Forum Nová Karolina

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Jantarová 3344/4, 702 00 Moravská Ostrava. Kód katastrálního území: 713 520 Moravská Ostrava; Okres: CZ0806 Ostrava – město, Obec: Ostrava, List vlastnictví: 15715.

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

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

Nemovitost zastřešuje 236 maloobchodních jednotek a přes 58 tisíc m² pronajímatelných ploch. Nabízí širokou škálu obchodů, jako jsou Albert hypermarket, Halfprice, Peek & Cloppenburg, Reserved, Cinema City, H&M, Intersport a další. Pro návštěvníky nákupního centra je k dispozici 1500 parkovacích míst.

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

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



Obchodní centrum Forum Nová Karolina, Ostrava, ČR

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:
Ve prospěch nemovitosti:
Umístění podzemní stavby
Umístění nadzemní stavby
Vedení dešťové kanalizace
Umístění stavby s právem vstupu
Vedení vodovodních přípojek
Umístění podzemní a nadzemní stavby severní vjezdové rampy
Vedení přípojek dešťové kanalizace
Vedení zřízení a provozování slaboproudých rozvodů
Vedení přípojek splaškové kanalizace
Umístění podzemní a nadzemní stavby jižní vjezdové rampy
Vedení slaboproudých rozvodů
Věcné břemeno cesty a stezky
Zatěžující nemovitost:
St. M. Ostrava – Využití stavebních konstrukcí budovy
St. M. Ostrava – Využití komunikačního koridoru v budově
Veolia Energie – Umístění a provozování rozvodného zařízení – předávací stanice a přípojky pro rozvod chladu
Veolia Energie – Vedení a provozování rozvodného zařízení – rozvody chladu
Veolia Energie – Umístění a provozování horkovodní přípojky a technologického zařízení předávací stanice
Veolia Energie – Vedení a provozování horkovodní přípojky pro rozvod
ČEZ Distribuce – Zřizování a provozování vedení energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy VN
Věcné břemeno cesty a stezky

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost IO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 12. 12. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

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



Industrial Park Dubnica II, Dubnica/Váhom, SR

Industrial Park Dubnica II

Identifikace nemovitosti

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

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

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

Slovensku, spojující dvě největší města v zemi, Bratislavu a Košice.

Budova se skládá ze skladových, technických a kancelářských prostor o celkové pronajímatelné ploše 16,6 tisíc m^2 a je plně obsazená. Mezi nájemce patří potravinový řetězec Lidl a subdodavatelská společnost pro automobilový průmysl LEONI, která je dodavatelem energetických řešení v automobilovém průmyslu.

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

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:
Považská vodárenská společnost – kanalizace
Vedení inženýrské sítě
Zřízení, užívání a provoz plynovodu STL
Zástavní práva:
Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Slovenská sporiteľňa, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s. r. o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 12. 12. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

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

Industrial Park Sereď DC31

Identifikace nemovitosti

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

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

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

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

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

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

Správa nemovitosti:

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



Industrial Park Sereď DC31, Sereď, SR

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:
Ve prospěch budovy:
Užívání pozemní komunikace
Strpění inženýrských sítí – kabelové rozvody / spínací stanice / přípojka vody / SHZ rozvody, EPS vedení

Kanalizační přípojka
Zástavní práva:
Žádná práva zatěžující budovu.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s. r. o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 08.08. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

Dne 16. 5. 2020 nabyl REICO NEMOVITOSTNÍ 100% účast v nemovitostní společnosti Sereď Logistics and Industry 2, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 52 586 057.

Industrial Park Sereď DC32

Identifikace nemovitosti

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

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

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

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

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:
Ve prospěch budovy:
Užívání pozemní komunikace
Strpění inženýrských sítí – kabelové rozvody / spínací stanice / přípojka vody / SHZ rozvody, EPS vedení
Zástavní práva:
Žádná práva zatěžující budovu.



Industrial Park Sereď DC32, Sereď, SR

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s. r. o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 08.08. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Tychy DC1 sp. Z o.o.

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



Industrial Tychy DC1, Tychy, Polsko

Tychy DC1

Identifikace nemovitosti

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

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

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

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

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:
Považská vodárenská společnost – kanalizace
Klaudia Malgorzata Dyjas – přípojka VN
Polska spolka gazownictwa – plynárenské sítě
Zástavní práva:
Zástavní právo k nemovitostem ve propěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank Sp. Z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 10. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Tychy DC2 sp. Z o.o.

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



Industrial Tychy DC2, Tychy, Polsko

Tychy DC2

Identifikace nemovitosti

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

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

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

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

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

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:
Považská vodárenská společnost – kanalizace
Tychy DC1 – přípojka VN
Polska spolka gazownictwa – plynárenské sítě
Zástavní práva:
Zástavní právo k nemovitostem ve propěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank Sp. Z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 10. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

Dne 31. 1. 2022 nabyl REICO NEMOVITOSTNÍ 100% účast v nemovitostní společnosti BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o,. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 274 57 621.

Budova Bořislavka Centrum

Identifikace nemovitosti

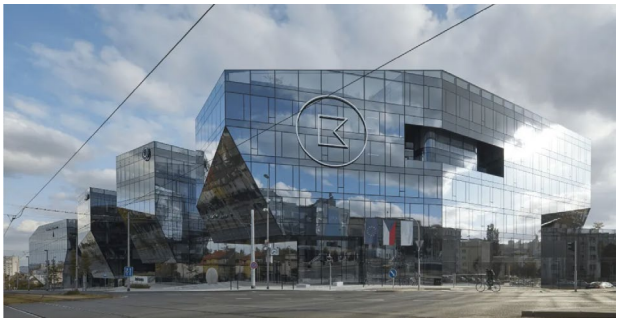
Nemovitost se nachází na adrese Evropská 866/63, 67, 69, 71, Vokovice, Praha, PSČ 160 00. Kód katastrálního území: 729 418 Vokovice; Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 3784 a kód katastrálního území: 729 272 Dejvice; Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 6878.

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

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

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

Bořislavka Centrum je nový multifunkční komplex skládající se ze čtyř propojených budov, který byl kompletně dokončen v druhém čtvrtletí roku 2021. Jeho součástí jsou kancelářské a maloobchodní prostory o celkové pronajímatelné ploše přes 40 tisíc m^2.



Multifunkční budova Bořislavka Centrum, Praha, ČR

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 a společnost Active Retail Asset Management s.r.o. IČ: 024 85 575, Praha 3, Laubova 1729/8, PSČ 130 00, na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:
Ve prospěch nemovitosti:
Vedení vodovodního a kanalizačního potrubí
Vedení přípojky dešťové kanalizace
Vedení splaškové kanalizace
Vedení veřejné komunikační sítě
Vedení přípojky plynu
Zatěžující nemovitost:
T-Mobile – podzemní komunikační vedení
PREdistribuce – kabelové vedení / VN
Veolia Energie Praha – vodovodní a kanalizační přípojky
Quantcom – podzemní komunikační vedení
Vodafone Czech Republic – podzemní komunikační vedení

Cznet – inženýrské sítě
Zástavní práva:
Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost IO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 11. 08. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

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

Pozemek

Identifikace

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

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

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

Nemovitostní společnost Nový Opatov Residential s. r. o.

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



Bytový dům Nový Opatov, Praha 11, ČR

Bytový dům Nový Opatov

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Praha 11 – Chodov, PSČ 149 00. Název katastrálního území: Chodov; Okres: Chodov, obec Praha; List vlastnictví: 22873.

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

Rezidenční projekt Nový Opatov, který nabídne 170 bytů, kombinuje prvotřídní architekturu s důrazem na komfort, funkčnost a estetiku. Rezidentům nabídne nejen pohodlné a prostorné byty, ale i strategickou lokalitu s vynikající dopravní dostupností. Propojení přírodních prvků s moderním designem vytváří ideální prostředí pro rodiny, jednotlivce i seniory, kteří hledají klid a zároveň potřebují blízkost městského centra. Projekt rovněž představuje významný přínos pro rozvoj městského urbanismu v oblasti Opatova. Je zde kladen velký důraz na udržitelný rozvoj, integraci zelených ploch a veřejných prostorů, což zvyšuje kvalitu života obyvatel. Nový Opatov bude místem, kde se snoubí moderní bydlení s ohledem na životní prostředí a dynamický rozvoj městské infrastruktury. Tento projekt je příkladem inovativního přístupu ke kvalitnímu městskému bydlení a posouvá hranice urbanismu v České republice.

Stavební práce začaly v průběhu září 2024, první nájemníci se budou moci nastěhovat za 2,5 roku.

Lokalita Nový Opatov je atraktivní zejména z hlediska dostupnosti – nachází se v blízkosti D1 a je zároveň přímo na metru C.
REICO NEMOVITOSTNÍ budovu nabude za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost iO Partners Czechia, s. r. o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bude provedeno Výborem odborníků ke dni 12. 09. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Stodůlky Residential s.r.o

Dne 11. 3. 2025 nabyl REICO NEMOVITOSTNÍ 100% účast v nemovitostní společnosti Stodůlky Residential s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 230 46 431



Bytový dům Stodůlky, Praha 13, ČR

Projekt Stodůlky Residential

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází v katastrálním území 770 353 Třebonice; Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 1313..

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

Rezidenční komplex Stodůlky Residential, jež je součástí projektu Britská čtvrť se skládá ze 3 bytových domů (A, B1 a B2) o celkové podlahové ploše 10,400 m², ve kterých bude k dispozici celkem 219 bytů. Stavební práce začaly v průběhu dubna 2025, první nájemníci se budou moci nastěhovat do tří let.

Komplex Britská čtvrť vzniká již od roku 2007 v blízkosti metra Stodůlky. Jedná se o mimořádně úspěšný projekt evropské kvality. Již v současné době zde mohou místní obyvatelé využívat nové obchody a služby, odpočinkové zóny a hřiště pro malé i velké. Tento projekt kombinuje prvotřídní architekturu s důrazem na komfort, funkčnost a estetiku. Rezidentům nabídne nejen pohodlné a prostorné byty, ale i strategickou lokalitu s vynikající dopravní dostupností, včetně stanice metra, a okolí s výbornou občanskou vybaveností.

Lokalita Západní město je atraktivní pro svou výbornou dostupnost – nachází se přímo na metru B (Stodůlky) a v příjemné vzdálenosti od letiště Václava Havla (14 km).

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost iO Partners Czechia, s. r. o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bude provedeno Výborem odborníků ke dni.13.11 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Palladium Praha s.r.o.

Dne 19. 11. 2025 nabyl REICO NEMOVITOSTNÍ 100% účast v nemovitostní společnosti Palladium Praha s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 284 52 704



Palladium, Praha 1, ČR

Palladium

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adreseNám. Republiky 1078/1, Petrská čtvrť, Praha, PSČ 110 00. Kód katastrálního území: 727 181 Nové Město; Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 1508

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

Historická budova Palladia situovaná na Náměstí Republiky nabízí téměř 60,000 m2 a je kombinací obchodního centra a kancelářských prostor, součástí je také 866 parkovacích míst.

Palladium je dominantním obchodním centrem v srdci města, které přitahuje místní i turisty a díky své skvělé dostupnosti denní návštěvnost dosahuje 60,000 osob. Ve 180 retailových jednotkách nabízí zákazníkům širokou škálu značek a služeb a je domovem řady vlajkových obchodů. Jedno podlaží je určeno pro gastronomii s více než 20 restauracemi. Díky své výjimečnosti se obchodní centrum pyšní dlouhodobou plnou obsazeností.

Jedná se o moderní schéma s bohatou historií čítající přes 900 let. V průběhu let plnilo různé role, včetně nemocnice pro nemajetné, rezidence pro významné osobnosti či kláštera a kostela, které dodnes existují. V 18. století byly pozemky přeměněny na kasárna. Budovy byly v devadesátých letech ministerstvem obrany prodány a následně se zahájila rekonstrukce, která pečlivě obnovila historické budovy a přidala moderní nákupní centrum a kancelářský komplex. Palladium, spojující historické dědictví s moderní architekturou, bylo znovu otevřeno veřejnosti v roce 2007.

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Ve prospěch nemovitosti:

Zřízení podzemní stavby

Požární únikova cesta

Vodovodní přípojka

Přípojka dešťové kanalizace

Přípojka splaškové kanalizace

Právo umístění stavby

PREdistribuce, a.s., provozování RS, přípojková skříň a elektroměrový rozvaděč

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Česká spořitelna, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Vzhledem k termínu pořízení nemovitosti nedošlo v druhé polovině roku 2025 k ocenění její tržní hodnoty v majetku nemovitostní společnosti.

.


RESTAURANT
KOLKOVNA
KOLKOVNA

Další povinné náležitosti výroční zprávy

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

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

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

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

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

V tabulce je uveden majetek fondu držený v investičních nástrojích a majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 31. 12. 2025.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
Melantrich Investment s.r.o.	majetková účast	359 779	727 326
Trianon Building Prague s.r.o.	majetková účast	406 670	1 610 805
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	283 637	399 476
Forum BC I s r.o.	majetková účast	272 770	583 248
CITY TOWER, a.s.	majetková účast	2 067 544	2 988 603
Park One Bratislava, s.r.o.	majetková účast	535 580	800 842
Proximo One sp. z o.o.	majetková účast	983 630	1 763 320
Słoneczna Radom sp. z o.o.	majetková účast	2 007 493	2 834 118
Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	majetková účast	278 708	1 072 495
METRONOM BC s.r.o.	majetková účast	687 994	1 305 258
PROXIMO Two sp. z o.o.	majetková účast	994 053	1 486 876
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	majetková účast	101 597	249 835
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	majetková účast	194 289	234 999
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	majetková účast	389 711	521 398
Tychy DC1 sp. z o.o.	majetková účast	601 589	861 636
Tychy DC2 sp. z o.o.	majetková účast	759 595	710 374
BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o.	majetková účast	1 548 221	1 683 528
FORUM NOVA KAROLINA DEVELOPMENT	majetková účast	16 328	23 923
FORUM NOVA KAROLINA, S.R.O.	majetková účast	1 556 181	3 652 212
Project Aurelia s.r.o.	majetková účast	6 831 240	7 350 671
Stodůlky Residential s.r.o	majetková účast	450 200	540 965
NOVÝ OPATOV RESIDENTIAL S.R.O.	majetková účast	317 116	466 743

ISIN	Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
XS2333787047	INTL INVST BANK 1.5 04/26/24	dluhový cenný papír	849 000	0
CZ0001007488	PPF banka, a.s.	reverzní repo	3 800 000	3 809 568

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

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

V roce 2025 nebyly vedeny žádné soudní ani rozhodčí spory, jejichž hodnota přesahuje 5 % hodnoty majetku fondu.

Údaje o porušení úvěrových nebo investičních limitů

V účetním období nedošlo k porušení úvěrových nebo investičních limitů.

Informace týkající se udržitelnosti

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

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k nákupu nemovitostní společnosti Stodůlky Residential s.r.o., která do budoucna poslouží pro realizaci záměru výstavby residenčního nájemního bydlení. Dále došlo k nákupu nemovitostní společnosti Palladium Praha s.r.o.

Skladba majetku je uvedena v rozvaze fondu a v dalších částech výroční zprávy.

Údaje o skladbě likvidního majetku

Název	Druh majetku	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
Pohledávky za bankami	pohledávky	4 347 272
International Investment Bank 1.5	dluhový cenný papír	0

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

Poplatek za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu vyplacený investiční společnosti v roce 2025 činil 553 150 tis. Kč.. Depozitářský poplatek za výkon činnosti depozitáře podílového fondu vyplacený depozitáři v roce 2025 činil 39 727 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 823 tis. Kč. Ostatní náklady fondu jsou uvedeny v účetní závěrce, která je součástí výroční zprávy.

Informace o derivátech nabývaných do majetku fondu

Podílový fond využívá derivátové nástroje výhradně k zajištění proti měnovému riziku. Expozice z těchto derivátů musí být vždy plně kryta majetkem fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto derivátů. K 31. 12. 2025 měl fond u České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s., Československé obchodní banky, a.s. a PPF banky a.s. celkem otevřeno 24 swapů s celkovou hodnotou podkladových aktiv 1 214 mil. EUR. Tyto deriváty byly k 31. 12. 2025 oceněny kladnou reálnou hodnotou 327 995 tis. Kč a zápornou hodnotou ve 2 152 tis. Kč. Metody řízení rizik jsou popsány v příloze účetní závěrky, která je součástí této výroční zprávy. Další údaje jsou uvedeny v části 4.16. Řízení rizik.

Investiční limity ve vztahu k derivátům

Protistrana	Limit	Vypočítaná hodnota
Česká spořitelna, a.s..	10 %	0,00 %
Komerční banka, a.s.	10 %	0,01 %
PPF banka a.s.	10 %	0,26 %
ČSOB, a.s.	10 %	0,01 %

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

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

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

26.2.2025 - aktualizace o ziskovost a nákladovost minulého účetního období

23.5.2025 - aktualizace složení výboru odborníků a postupu pro výpočet poplatku za obhospodařování a depozitářského poplatku

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

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

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

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

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

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 3 800 000 tis Kč, což představovalo 10,2 % aktiv spravovaných Fondem (NAV). Tyto transakce byly realizovány v českých korunách s cílem řízení likvidity Fondu. NPV dosahovala k uvedenému datu 3 809 568 tis Kč. Splatnost repo transakcí připadala na 16. 1. 2026, tedy do jednoho měsíce od rozvahového dne.

Jedinou smluvní stranou repo operací byla PPF banka 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

Po rozhodném dni nenastaly žádné významné skutečnosti.

Seznam členů Výboru odborníků

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 investiční společnosti v rozhodném období

Ing. Dušan Sýkora

Předseda představenstva
Portfolio manažer pro likvidní složku portfolia od 20. 7. 2023Absolvent 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

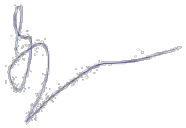
Expert na komerční nemovitosti zejména ve střední a východní Evropě s mnohaletou praxí v oboru. Své předchozí zkušenosti získal v různých funkcích v poradenské firmě JLL, kde se téměř 9 let věnoval komerčním nemovitostem a investičnímu poradenství. Od roku 2022 působil jako ředitel transakcí v REICO 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

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

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: REICO NEMOVITOSTNÍ (RN)
Identifikační kód právnické osoby: 315700LZIS5RJCQEEJ66

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 a využití obnovitelných zdrojů energie.
Fond dále v souladu s politikou náležité péče REICO IS zvažuje nepříznivé dopady na ostatní faktory udržitelnosti a snaží se jim předcházet nebo je zmírňovat.
Referenční hodnota za účelem dosažení environmentálních vlastností prosazovaných finančním produktem určena nebyla.

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

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

KPI		2022	2023	2024	2025
Energetické náročnosti budov (třída dle PENB), podíl na tržní hodnotě portfolia (průměr měsíčních hodnot)	A	17 %	26 %	19,9 %	20,9 %
	B	42,3 %	56,2 %	63,9 %	55,6 %
	C	27,2 %	2,6 %	10,2 %	19,2 %
	D	3,8 %	7,8 %	6,0 %	4,3 %
	E	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
	F	9,7 %	7,4 %	0,0 %	0,0 %
	G	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Podíl investic v energeticky neefektivních nemovitostech	Podíl tržní hodnoty nemovitostí s PENB D a horší (průměr měsíčních hodnot)	13,5 %	15,2 %	6,0 %	4,3 %
Podíl spotřeby obnovitelné a neobnovitelné energie	(průměr měsíčních hodnot)	59,4 %	50,3 %	55,7 %	53,0 %
Podíl výroby obnovitelné a neobnovitelné energie	(průměr měsíčních hodnot)	0,43 %	0,45 %	0,50 %	0,53 %

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

Fond RN 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) – 4,3 %

Prohlášení o politikách náležité péče, které obsahuje přehled všech sledovaných ukazatelů PAI a vysvětlení, jak jsou hlavní nepříznivé dopady zvažované, je dostupné na webu k 30.6.2025
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:

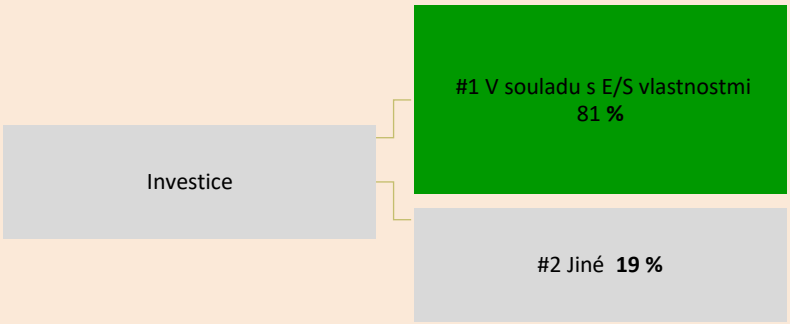
1.1.2025-31.12.2025

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
PALLADIUM	CZ-NACE: L68	29,1 %	CZ
FORUM NOVÁ KAROLINA	CZ-NACE: L68	11,1 %	CZ
BOŘISLAVKA	CZ-NACE: L68	8,1 %	CZ
CITY TOWER	CZ-NACE: L68	7,7 %	CZ
SLONECZNA	CZ-NACE: L68	7,4 %	PL
PROXIMO ONE	CZ-NACE: L68	5,6 %	PL
METRONOM	CZ-NACE: L68	4,5 %	CZ
PROXIMO TWO	CZ-NACE: L68	3,8 %	PL
TRIANON	CZ-NACE: L68	2,9 %	CZ
MELANTRICH	CZ-NACE: L68	2,7 %	CZ
INDUSTRIAL PARK DUBNICA	CZ-NACE: L68	2,6 %	SK
FORUM BC	CZ-NACE: L68	2,2 %	SK
TYCHY 1	CZ-NACE: L68	2,1 %	PL
TYCHY 2	CZ-NACE: L68	2,1 %	PL
PARK ONE	CZ-NACE: L68	1,8 %	SK
QUBIX	CZ-NACE: L68	1,6 %	CZ

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 jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?***

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

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

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.

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]?**

☐ Ano:

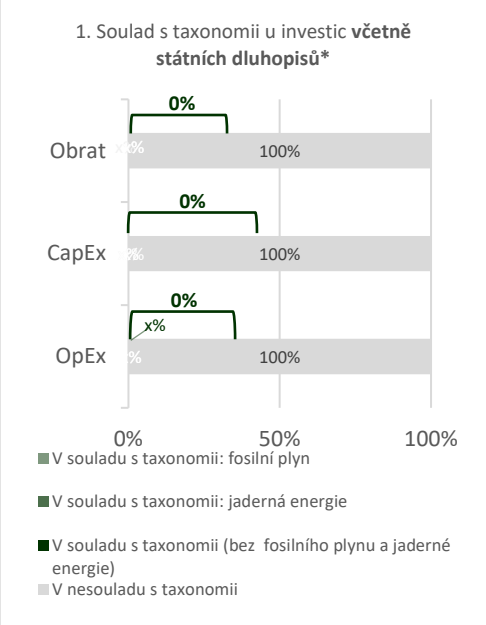
☐ Fosilní plyn ☐ Jaderná energie

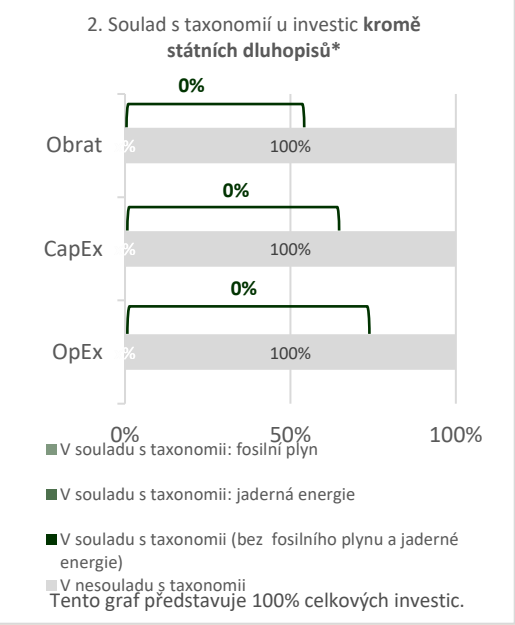
☒ Ne

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

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

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





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

Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?

0%

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

Referenční období	Podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU
2023	0 %
2024	0 %
2025	0 %

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

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 musí fond držet v rychle likvidních finančních aktivech pro zajištění výplaty odkupujících podílníků. Průměrně za rok 2025 bylo 19 % aktiv v likvidních aktivech, z toho 100 % likvidních aktiv v podobě pohledávek za bankami

(hotovostí) a 0 % bylo tvořeno podílovými listy a dluhopisy emitovanými mezinárodními obchodními společnostmi.

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



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

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

Zpráva nezávislého auditora

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

pro podílníky fondu REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond (dále také „Fond") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 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 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 REICO NEMOVITOSTNÍ, 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

REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond

sídlo: Antala Staška 2027/79

140 00 Praha 4

ROZVAHA
k 31.12.2025

Označ.	TEXT	řád.	Běžné období	Minulé období
a	b	c	k 31.12.2025	k 31.12.2024
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	01	4 347 272	4 138 760
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	02	195 685	380 520
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	07	1 513 557	1 586 243
	v tom: b/ ostatní pohledávky:bb/ půjčky/úvěry	09	1 513 557	1 586 243
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	31 868 651	23 915 388
11	Ostatní aktiva	15	327 995	91 993
13	Náklady a příjmy příštích období	21	1 303	561
	AKTIVA CELKEM	22	38 058 778	29 732 945
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	319 710	43 640
	v tom: b/ ostatní závazky: bc/ marže přijaté	26	319 710	43 640
4	Ostatní pasiva	29	547 003	516 779
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	56 191	44 975
6a	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) celkem	37	922 904	605 394
7	Podřízené závazky (čistá aktiva připadající na držitele podílových listů)	38	37 135 874	29 127 551
	PASIVA CELKEM	57	38 058 778	29 732 945
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	59		
1	Poskytnuté přísliby a záruky	60	806 800	0
4	Pohledávky z pevných termínových operací	61	30 243 013	22 588 659
	b/ s měnovými nástroji	63	30 243 013	22 588 659
6	Odepsané pohledávky	67	874 470	883 134
	Cenné papíry po splatnosti	68	874 470	883 134
9	Přijaté přísliby a záruky	71	900 000	900 000
10	Přijaté zástavy a zajištění	72	4 294 481	4 228 905
12	Závazky z pevných termínových operací	73	29 917 170	22 533 675
	b/ s měnovými nástroji	75	29 917 170	22 533 675

Ministerstvo financí

České republiky

vyhláška č. 501/2002 Sb.

ze dne 6. listopadu 2002

REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond

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	2025	2024
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	338 169	280 819
	z toho: a/ úroky z dluhových cenných papírů	02	0	16 350
2	Náklady na úroky a podobné náklady	06	9 671	5 057
5	Náklady na poplatky a provize	11	600 561	516 059
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	16	1 142 183	-84 294
7	Ostatní provozní výnosy	21	518	2 243
9	Správní náklady	23	823	1 268
	v tom: b/ ostatní správní náklady	24	823	1 192
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	27	1 239	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	868 576	-323 616
25	Přírůstek nebo úbytek čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů po zdanění	34	868 576	-323 616

Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2025

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Založení a charakteristika fondu

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

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

V souvislosti se změnou vlastnické struktury obhospodařovatele došlo i ke změně názvu Fondu s platností od 20.12.2024.

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

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

Fond je dle Zákona speciálním fondem investujícím do nemovitostí.

Sídlo investiční společnosti

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

Rozhodující předmět činnosti

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

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

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

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

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

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

Zaměření Fondu

Cílem investiční politiky Fondu je konzervativní zhodnocení vložených prostředků podílníků, přičemž těžištěm zhodnocení Fondu by měly být příjmy z provozu nemovitostí. Podíly Fondu v nemovitostních společnostech, které vlastní nemovitosti, jsou nabývány a drženy právě za účelem dosažení tohoto cíle.

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

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

Fond v souladu se Zákonem investuje do doplňkového likvidního majetku (vklady, termínované vklady), pokladničních poukázek, dluhopisů a obdobných cenných papírů. Pro efektivní obhospodařování majetku může Fond používat finanční deriváty. Právě výnosy z finančních operací představují významný zdroj, který převyšuje výnosy z poskytnutých úvěrů. Zisky z portfolia Fondu jsou reinvestovány v souladu s investičními cíli tak, aby nebyl snižován jak výnosový potenciál, tak likvidita Fondu.

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

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

Pravidla nabývání nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech

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

Nemovitosti nabývané do majetku podílového fondu nebo do majetku nemovitostních společností, na kterých má podílový fond účast, jsou 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. Podílový fond může rovněž nakupovat nemovitosti za účelem jejich dalšího prodeje a realizovat developerské nemovitostní projekty.

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

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

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

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

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

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

Výbor odborníků

Výbor odborníků je speciálním orgánem zřízeným Investiční společností.

Výbor odborníků je povinen minimálně dvakrát ročně stanovit hodnotu:
- nemovitostí v majetku podílového fondu;
- nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má podílový fond účast

a zajistit stanovení hodnoty účasti podílového fondu v nemovitostní společnosti.

Pravidla pro zadlužování Fondu

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

Pravidla poskytování úvěrů z majetku Fondu

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

Pravidla nabývání derivátů do majetku Fondu

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

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

a) podkladovým aktivem jsou pouze aktiva přípustná dle Zákona a statutu,

b) tento derivát je sjednán s příslušnou protistranou, která podléhá dohledu České národní banky, orgánu dohledu jiného členského státu nebo jiného státu,

c) OTC finanční derivát musí být denně oceňován spolehlivým a ověřitelným způsobem a Fond má možnost OTC finanční derivát kdykoli zpeněžit nebo uzavřít za jeho tržní hodnotu.

Změna statutu Fondu v průběhu roku 2025

26.2.2025 - aktualizace o ziskovost a nákladovost minulého účetního období

23.5.2025 - aktualizace složení výboru odborníků a postupu pro výpočet poplatku za obhospodařování a depozitářského poplatku

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, příslušnými platnými nařízeními, vyhláškami a vnitřními normami v souladu a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování.

Podle § 4a, odst. 1 této vyhlášky jsou účetní jednotky pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce povinny postupovat podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie. Tato povinnost dle vyhlášky č. 442/2017 Sb. nastala k 1. 1. 2021. Jde zejména o dodržení a postup dle následujících mezinárodních standardů:

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

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách. Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Účetní závěrka obsahuje rozvahu včetně podrozvahových položek, výkaz zisku a ztráty a přílohu v účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 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. Při stanovení reálné hodnoty majetku a závazků z investiční činnosti fondu kolektivního investování se postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených právem EU. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků fondu kolektivního investování v případech, které neupravuje zvláštní právní předpis upravující účetnictví (kterým je zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, včetně jeho prováděcích předpisů, a to zejména vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi), a způsob stanovení aktuální hodnoty podílového listu fondu kolektivního investování stanoví prováděcí právní předpis k Zákonu, kterým je vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Investiční společnost účtuje o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření s majetkem v podílovém fondu odděleně od předmětu účetnictví svého a ostatních podílových fondů. Investiční společnost zajišťuje v souladu s účetními metodami podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví účtování o předmětu účetnictví v účetních knihách vedených odděleně pro jednotlivé podílové fondy, jejichž majetek obhospodařuje, tak, aby jí to umožnilo sestavení účetní závěrky za každý podílový fond. Účetní závěrka podílového fondu musí být ověřena auditorem.

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

3. Významné účetní metody

Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

Za okamžik uskutečnění účetního případu se v případě smluv o derivátech považuje:
a) okamžik, kdy byla uzavřena příslušná smlouva,
b) okamžik, kdy došlo ke změně reálné hodnoty derivátu,
c) okamžik, kdy došlo k plnění na základě příslušné smlouvy.

Finanční aktiva a závazky

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikované jako oceňované

- naběhlou hodnotou (AC – amortized cost)
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI – fair value through other comprehensive income)
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL – fair value through profit and loss); transakční náklady související s pořízením tohoto aktiva nejsou součástí pořizovací ceny, jsou účtovány přímo do nákladů.

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test" – single payment of principal and interest).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

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

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“), může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování („held for trading“) a finanční aktiva, jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

Kromě toho může účetní jednotka při prvotním zaúčtování neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami, podílů v nekótovaných společnostech a derivátů. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu denního výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 podílový list. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL) kromě podílů v nekótovaných společnostech, které jsou na základě rozhodnutí účetní jednotky neodvolatelně zařazeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI).

Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo 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 4.16 (Řízení rizik – Reálná hodnota).

Cenné papíry

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

Majetkové cenné papíry

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „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 vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny nemovitosti nebo posledního posudku znalce. Metody pro stanovování předmětných hodnot, které použije Výbor odborníků, musí vycházet z příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech a nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování.

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

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

Oceňování účastí v nemovitostních společnostech

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

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

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

Použití odhadů

Odhady a předpoklady, které jsou použity při oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem a dále při oceňování účastí Fondu v těchto nemovitostních společnostech, jsou založeny na informacích dostupných k datu ocenění. Mezi odhadované parametry vstupující do ocenění patří odhady budoucích peněžních toků plynoucích z nemovitostí, tj. zejména odhad udržitelného výnosu z nájemného a souvisejících nákladů, odhad rizika ztráty z nájemného či odhad tržní požadované míry výnosnosti, tj. diskontního faktoru vstupujícího do výnosové metody oceňování.

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

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

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

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

Vázané účty

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

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

Příplatky do základního kapitálu nemovitostních společností

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

Náklady související s pořízením nemovitostních společností

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

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

Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

Deriváty

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

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

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

Ostatní pohledávky

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

Ostatní závazky

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

Daň z příjmů

Splatná daň

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

Vydané podílové listy Fondu

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

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

Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

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

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

Z tohoto důvodu jsou od 1. 1. 2021 hodnoty příslušející držitelům podílových listů, tj. fondový kapitál Fondu, prezentovány v rozvaze v rámci položky "Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům". V rámci této položky jsou pak prezentovány další podpoložky, které do roku 2020 tvořily součást vlastního kapitálu, zejména Kapitálové fondy, Emisní ážio, Oceňovací rozdíly, Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta

z předchozích období a Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů z běžné činnosti po zdanění – dříve Zisk nebo ztráta za účetní období.

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

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

Opravy významných chyb a změny účetních metod

Položky z jiného účetního období, než kam účetně patří, a změny účetních metod jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav účtování výnosů a nákladů minulých období, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu. V roce 2025 ani 2024 Fond neúčtoval o žádných opravách minulých účetních období.

4. Doplňující informace k účetní závěrce

4.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Běžné účty	195 685	380 520
Termínové vklady a složené marže	342 475	-
Vázané účty	-	-
Repo obchody	3 809 112	3 751 490
Marže složené	-	6 750
Celkem	**4 347 272**	**4 138 760**

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

Pohledávky za bankami jsou vedené za Českou spořitelnou, a.s., Československou obchodní bankou, a.s., PPF bankou, a.s., Komerční bankou, a.s.

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

31. 12. 2025

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2025
Společnost	**Úroková sazba**	**Částka**
Qubix Building Prague s.r.o.	7,00 %	309 824
METRONOM BC s.r.o.	7,00 %	273 516
Bořislavka Office & Shopping Centre s.r.o.	8,00 %	198 283
Nový Opatov Residential, s.r.o.	8,00 %	243 052
Stodůlky Residental, s.r.o.	8,00 %	168 671
Celkem		**1 193 346**

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti Qubix Building Prague s.r.o. za měsíce leden - září 2025 byl na základě rozhodnutí Fondu úvěr během roku kapitalizován do jistiny celkem o částku 16 808 tis. Kč.

V lednu 2026 bude úvěr kapitalizován do jistiny o částku 5 445 tis. Kč, tj. o částku nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za měsíce říjen – prosinec 2025.

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v EUR			31. 12. 2025
Společnost	**Úroková sazba**	**Částka v EUR**	**Částka v CZK**
FORUM BC I s. r. o.	8,00 %	6 021	145 966
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	7,00 %	2 307	55 943
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	7,00 %	3 868	93 786
Project AURELIA, s. r .o.	8,00 %	1 011	24 516
Celkem		**13 207**	**320 211**

31. 12. 2024

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

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

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

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

4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond vlastnil k 31. 12. 2025 podíly ve dvacetidvou nemovitostních společnostech. Jedenáct z nich působí v České republice, šest působí na Slovensku a pět nemovitostních společnosti působí v Polsku.

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

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Základní kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Datum akvizice
Melantrich Investment, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	200 tis. Kč	428 714 tis. Kč	11. 11. 2010
Project Aurelia s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	200 tis. Kč	7 306 962 tis. Kč	1. 10. 2025
Trianon Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	1 000 tis. Kč	803 391 tis. Kč	27. 3. 2013
Qubix Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4	100%	270 tis. Kč	56 929 tis. Kč	27. 3. 2014
FORUM BC I s. r. o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	5 tis. EUR	3 161 tis. EUR	15. 12. 2015
CITY TOWER, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	2 002 tis. Kč	1 223 603 tis. Kč	27. 9. 2016
Park One Bratislava, s.r.o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava	100%	16 513 tis. EUR	-13 tis. EUR	3. 2. 2017
PROXIMO ONE sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	1 452 tis. PLN	199 521 tis. PLN	25. 4. 2017
Słoneczna Radom sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	9 486 tis. PLN	63 131 tis. PLN	26. 9. 2017

Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava	100%	5 tis. EUR	6 049 tis. EUR	20. 3. 2018
PROXIMO TWO sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	7 813 tis. PLN	182 651 tis. PLN	29. 5. 2018
METRONOM BC s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	300 tis. Kč	160 095 tis. Kč	14. 6. 2018
Forum Nová Karolina s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	2 527 732 tis. Kč	31. 12. 2023
Forum Nová Karolina Development s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	19 480 tis. Kč	31. 12. 2023
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	Laurinská 8 811 06 Bratislava	100%	5 tis. EUR	1 997 tis. EUR	28. 11. 2019
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava	100%	1 400 tis. EUR	3 952 tis. EUR	13. 5. 2020
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava	100%	3 900 tis. EUR	7 207 tis. EUR	13. 5 2020
Tychy DC1 sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	483 tis. PLN	61 571 tis. PLN	27. 7. 2021
Tychy DC2 sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	211 tis. PLN	49 950 tis. PLN	21. 12. 2021
Bořislavka Office & Shopping centre s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	1 000 tis. Kč	361 389 tis. Kč	31. 1. 2022
Nový Opatov Residential, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	200 tis. Kč	315 750 tis. Kč	15. 7. 2024
Stodůlky Residential, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	200 tis. Kč	448 986 tis. Kč	4. 4. 2025

* údaje na základě neauditovaných účetních závěrek k 31. prosinci 2025, sestavováno dle relevantních národních standardů

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

Tržní hodnota účastí

Název Společnosti	**Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2024**	**Změna z důvodu prodeje nem. společnosti**	**Navýšení/snížení vlastního kapitálu ve společnosti**	Změna z důvodu zvýšení pořizovací ceny	**Změna tržního ocenění**	**Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2025**
Tuzemské účasti:						
Trianon Building Prague s.r.o.	1 576 040	-	-	-	34 765	1 610 805
Qubix Building Prague s.r.o	425 811	-	-	-	-26 335	399 476
REICO Investment GAMA, a.s.	1 245 657	-	-439 779	-	-805 878	-
Project Aurelia, s. r. o.	-	-	6 831 240		519 431	7 350 671
Melantrich Investment s.r.o.	-	-	359 779		367 547	727 326
CITY TOWER, a.s.	3 028 463	-	-	-	-39 860	2 988 603
METRONOM BC s.r.o.	1 255 411	-	-	-	49 847	1 305 258
Nová Karolina Development s.r.o.	24 251	-	-	-	-328	23 923
Nová Karolina s.r.o	3 682 336	-	-180 000	-	149 876	3 652 212
Bořislavka Office & Shopping centre s.r.o.	1 615 448	-	-	-	68 080	1 683 528
Nový Opatov Residential, s.r.o.	253 406	-	63 416	-	149 921	466 743
Stodůlky Residental, s.r.o.	-		450 200		90 765	540 965
Tuzemské účasti celkem:	**13 106 823**	**-**	**7 084 856**	**-**	**557 831**	**20 749 510**
Zahraniční účasti:						
FORUM BC I s. r. o.	574 052	-	-	-	9 196	583 248
Park One Bratislava, s.r.o.	835 000	-	-	-	-34 158	800 842

PROXIMO ONE sp. z o.o.	1 721 834	-	-	-	41 486	1 763 320
Sloneczna Radom sp. z o.o.	2 701 235	-	-	-	132 883	2 834 118
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	1 047 869	-	-24 300	-	48 926	1 072 495
PROXIMO TWO sp. z o.o.	1 436 638	-	-	-	50 238	1 486 876
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	266 164	-	-24 300	-	7 971	249 835
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	209 363	-	25 692	-	-56	234 999
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	466 412	-	48 519	-	6 467	521 398
Tychy DC1 sp. z o.o.	839 316	-	-4 584	-	26 904	861 636
Tychy DC2 sp. z o.o.	710 682	-	-	-	-308	710 374
Zahraniční účasti celkem:	**10 808 565**	**-**	**21 027**	**-**	**289 549**	**11 119 141**
Celkem:	**23 915 388**	**-**	**7 105 883**	**-**	**847 380**	**31 868 651**

V průběhu roku 2025 byla rozštěpena společnost Reico Investment Gama, a.s. na společnosti Melantrich Investment, s.r.o. a Project Aurelia s.r.o., která byla v roce 2026 přejmenovaná na Palladium Investment, s.r.o. a byla nakoupena společnost Stodůlky Residential, s.r.o. Společnost Project Aurelia s.r.o. je vlastníkem společnosti Palladium Praha s.r.o.

V průběhu roku 2024 byly prodány 2 společnosti (Reico Investment ALFA, s.r.o. a Gorado sp z o.o.) a společnost New Karolina Shopping Center Development, s.r.o. byla rozdělena na 2 samostatné společnosti (Forum Nová Karolina s.r.o a Forum Nová Karolina Development s.r.o.).

4.4 Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Kladná reálná hodnota derivátů	327 995	88 171
Ostatní aktiva	-	3 822
Celkem	**327 995**	**91 993**

4.5. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Odložený daňový závazek	511 236	468 867
Závazky z vkladů podílníků	25 781	7 612
Záporná reálná hodnota derivátů	2 152	33 187
Ostatní závazky	7 834	7 113
Celkem	**547 003**	**516 779**

Ostatní závazky v roce 2025 představují zejména neuhrazené faktury za audit 2025, neuhrazenou odměnu ČS, a.s. za prodej podílových listů za prosinec 2025 a odložený daňový závazek.

4.6. Výnosy a výdaje příštích období

Výnosy a výdaje příštích období ve výši 56 191 tis. Kč k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024: 44 975 tis. Kč) představují zejména nevyfakturovaný depozitářský poplatek za prosinec 2025 ve výši 3 788 tis. Kč (31. 12. 2024: 2 964 tis. Kč) a nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec 2025 ve výši 52 403 tis. Kč (31. 12. 2024: 42 011 tis. Kč).

4.7. Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

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

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

tis. Kč	31. 12. 2025	31.12.2024
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům		

v tom:		
- Emisní ážio	3 908 782	1 827 531
- Kapitálové fondy	22 771 863	18 838 683
- Oceňovací rozdíly	9 713 489	8 908 478
- Nerozdělený zisk	-126 836	-123 525
- Přírůstek/úbytek čistých aktiv	868 576	-323 616
Celkem	**37 135 874**	**29 127 551**

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

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

Hodnota podílového listu k 31. 12. 2025 u třídy CZK C činila 1,5391 Kč (2024: 1,4640 Kč) a u třídy CZK DPM C 1,4697 Kč (2024: 1,3825 1,3146 Kč).

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

Zisk za rok 2025 ve výši 868 576 tis. Kč bude dle statutu Fondu převeden do kapitálových fondů následovně:
- zisk ve výši 802 253 tis. Kč u třídy CZK C bude převeden do kapitálového fondu,
- zisk ve výši 66 323 tis. Kč u třídy CZK PLUS C (dříve CZK DPM C) bude převeden do kapitálového fondu
- hospodářský výsledek u třídy CZK CS C byl nulový.

Ztráta za rok 2024 ve výši 323 616 tis. Kč byl dle statutu Fondu převedena do kapitálových fondů následovně:
- ztráta ve výši 321 760 tis. Kč u třídy CZK C byla převedena do kapitálového fondu,
- ztráta ve výši 1 856 tis. Kč u třídy CZK PLUS C (dříve CZK DPM C) byla převedena do kapitálového fondu
- hospodářský výsledek u třídy CZK CS C byl nulový.

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

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podílového listu	Použití fondu na krytí ztráty	Převod nerozděleného zisku	Kapitálové fondy celkem
Zůstatek k 31. 12. 2023	**18 211 368 758**	**18 211 369**	**-424 898**	**16 660**	**17 803 131**
Podílové listy prodané	2 873 177 493	2 873 177	-	-	2 873 177
Podílové listy odkoupené	-1 956 100 228	-1 956 101	-	-	-1 956 101
Použití kapitálového fondu	-	-	-730 442	-	-730 442
Převod nerozděleného zisku	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2024	**19 128 446 023**	**19 128 445**	**-1 155 340**	**16 660**	**17 989 765**
Podílové listy prodané	5 199 101 852	5 199 102	-	-	5 199 102
Podílové listy odkoupené	- 1 688 101 614	- 1 688 102	-	-	- 1 688 102
Použití kapitálového fondu	-	-	-321 760	-	-321 760
Převod nerozděleného zisku	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2025	**22 639 446 261**	**22 639 445**	**-1 477 100**	**16 660**	**21 179 005**

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

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podílového listu	Použití fondu na krytí ztráty/převedení zisku	Převod z fondu reinvestic	Převod nerozděleného zisku	Kapitálové fondy celkem
Zůstatek k 31. 12. 2023	**560 550 227**	**560 551**	**30 567**	**15 106**	**1 353**	**607 577**
Podílové listy prodané	273 906 243	273 906	-	-	-	273 906
Podílové listy odkoupené	-21 619 820	-21 620	-	-	-	-21 620
Použití kapitálového fondu	-	-	-10 944	-	-	-10 944
Převod nerozděleného zisku	-	-	-	-	-	-

Zůstatek k 31. 12. 2024	**812 836 650**	**812 837**	**19 622**	**15 106**	**1 353**	**848 918**
Podílové listy prodané	964 069 693	964 070	-	-	-	964 070
Podílové listy odkoupené	- 218 273 727	-218 274	-	-	-	-218 274
Použití kapitálového fondu	-	-	-1 856	-	-	- 1 856
Převod nerozděleného zisku	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2025	**1 558 632 616**	**1 558 633**	**17 766**	**15 106**	**1 353**	**1 592 858**

Přehled změn čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům – Kapitálové fondy u třídy CZK CS C
V roce 2025 nebyly vydány žádné podílové listy.

Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly u třídy CZK C	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Z přepočtu účastí	9 711 041	8 909 091
Odložený daňový závazek	-485 552	-445 454
Celkem	**Celkem 9 225 489**	**8 463 637**

Oceňovací rozdíly u třídy PLUS C	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Z přepočtu účastí	513 684	468 254
Odložený daňový závazek	-25 684	-23 413
Celkem	**488 000**	**444 841**

Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí v roce 2025 (resp. 2024) představovaly rozdíl mezi pořizovací cenou účastí na nemovitostních společnostech a posledním oceněním účastí na nemovitostních společnostech v reálně hodnotě stanovenou externí společností ASB Czech Republic, s.r.o. a schválenou Výborem odborníků dne 15. 12. 2025 (resp. dne 15. 12. 2024).

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

4.8. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2025	2024
Úroky z vkladů u bank	28 972	13 307
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	112 452	105 087
Výnosy ze složených a přijatých marží	-	5 045
Výnosy z repo obchodů	196 745	141 030
Výnosy z úroků z CP	-	16 350
Celkem	**338 169**	**280 819**

4.9. Náklady na poplatky a provize

	2025	2024
Obhospodařovatelský poplatek	553 150	469 031
Depozitářský poplatek	39 727	39 453
Ostatní poplatky a provize	7 684	7 575
Celkem	**600 561**	**516 059**

Poplatek za obhospodařování majetku Fondu činí u třídy CZK C 1,75 %, u třídy CZK DPM C 0,525 % z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu, resp. čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům.

Úplata za výkon funkce depozitáře činí 0,1 %, (u obou tříd CZK C a CZK DPM C je sazba shodná) z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu, resp. čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům.

4.10. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2025	2024
Zisk/ztráta z operací s cennými papíry	-	-7 435
Zisk/ztráta z kurzových rozdílů	-15 008	16 166
Zisk/ztráta z pevných termínových operací a opcí	1 157 191	-93 025

Celkem	**1 142 183**	**-84 294**

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

4.11. Rozdělení výnosových a nákladových položek na geografické oblasti

Geografické oblasti

2025	Výnosy z úroků a podobné výnosy	Náklady na poplatky a provize	Zisk nebo ztráta z finančních operací
Česká republika	314 692	600 561	1 142 183
Evropská unie bez ČR	23 477	-	-
Celkem	**338 169**	**600 561**	**1 142 183**

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

4.12. Správní náklady

	2025	2024
Náklady na audit	823	823
Ostatní správní náklady	-	445
Správní náklady celkem	**823**	**1 268**

4.13. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	2025	2024
Hospodářský výsledek před zdaněním	868 576	-323 616
Přičitatelné položky	1 239	-
Odečitatelné položky	**3 311**	**-**
Základ daně	866 504	-
Uplatnění daňové ztráty	-866 504	-
Základ daně po úpravě	-	-
Daň (5 %) ze základu daně	**-**	**-**
Daň celkem	**-**	**-**

Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Odložené daňové pohledávky		
Přenesená daňová ztráta	-	-
Celkem	-	-
Odložené daňové závazky		
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	10 224 725	8 908 478
Celkem	**10 224 725**	**8 908 478**
Saldo dočasných rozdílů celkem	**- 10 224 725**	**-8 908 478**
Sazba daně	5%	5%
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	**-511 236**	**-445 423,90**

4.14. Vztahy se spřízněnými osobami

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

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Běžné účty – Česká spořitelna, a.s.	195 685	380 485
Termínové vklady – Česká spořitelna, a.s.	-	-
Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem:		
REICO Investment ALFA, a.s.	-	-
REICO Investment GAMA, a.s.	-	-
Qubix Building Prague s.r.o.	309 824	317 571
Topas REAL spol. s r.o.	-	-
METRONOM BC s.r.o.	273 516	272 035
FORUM BC I s. r. o.	145 966	139 851
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	-	-
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	-	-
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	55 943	108 482
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	93 786	190 606
Tychy DC1 sp. z. o. o.	-	-
Tychy DC2 sp. z. o.o.	-	-
Bořislavka Office & Shopping Centre s.r.o.	198 283	448 284
City Tower, a.s.	-	50 366
Nový Opatov Residential, s.r.o.	243 051	59 048
Stodůlky	168 671	-
Aurelia – Palladium	24 516	-
Pohledávky ke spřízněným osobám celkem	**1 709 241**	**1 966 728**

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	3 788	2 964
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	52 403	42 011
Poplatky za prodej podílových listů za prosinec – Česká spořitelna, a.s.	-	-
Ostatní závazky – Česká spořitelna, a.s.	-	-
Ostatní závazky - REICO investiční společnost České spořitelny, a. s.	-	-
Ostatní závazky - Česká spořitelna, a.s.	4 088	2 877
Závazky ke spřízněným osobám celkem	**60 279**	**47 852**

Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2025	2024
Depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	39 726	39 453
Odměna za vedení maj.účtů CP,účastí a úschovu CP – Česká spořitelna, a.s.	1 126	688
Odměna za vedení krátk. Dluhopisů – Česká spořitelna, a.s.	1	1
Odměna – centrální depozitář – Česká spořitelna, a.s.	-	-
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	4 879	3 680
Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem	**45 732**	**43 822**
Obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	553 150	469 031
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem	**598 882**	**512 853**

Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2025	2024
Úroky z vkladů u bank - Česká spořitelna, a.s.	21 214	12 699
Výnosy účtované Fondem od České spořitelny, a.s.	21 214	*12 699*
Úroky z úvěru REICO Investment ALFA, a.s.	-	7 669
Úroky z úvěru REICO Investment GAMA, a.s.	-	-
Úroky z úvěru Qubix Building Prague s.r.o.	22 253	21 702
Úroky z úvěru FORUM BC I s. r. o.	11 523	14 628
Úroky z úvěru Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	-	1 374
Úroky z úvěru METRONOM BC s.r.o.	19 395	18 374
Úroky z úvěru Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	-	-
Úroky z úvěru Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	4 345	7 703
Úroky z úvěru Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	7 337	13 862
Úroky z úvěru City Tower, a.s.	2 438	472
Úroky z úvěru Nový Opatov Residental, s.r.o.	14 803	1 048
Úroky z úvěru Bořislavka Office & Shopping Centre s.r.o.	27 416	18 255
Stodůlky Residential, s.r.o.	2 671	
Project Aurelia, s.r.o.	271	
Výnosy účtované Fondem od nemovitostních společností	*105 087*	*105 087*
Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem	**133 666**	**117 786**

4.15. 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. Všechny tyto instituce mají rating v investičním stupni a tedy kreditní riziko vyplývající z těchto pohledávek je nízké. Jedná se o Českou spořitelnu, a.s. a Komerční banku, a.s. a PPF banku.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Fond poskytl úvěry nemovitostním společnostem, ve kterých drží 100% podíl v celkové výši 1 504 081 tis. Kč k 31.12.2025 (31. 12. 2024: 1 603 678 tis. Kč). Úvěrová schopnost závisí na finanční výkonnosti nemovitostní společnosti. Fond monitoruje na měsíční bázi finanční výkonnost a finanční pozici nemovitostních společností. Fond se aktivně podílí na strategickém, finančním i operativním řízení nemovitostních společností a v případě potřeby flexibilně reaguje na externí i interní události ovlivňující finanční výkonnost.

Dluhové cenné papíry

K 31.12.2025 neměl Fond v portfoliu žádné dluhopisy.

Koncentrace dle zeměpisných oblastí k 31. 12. 2025

Koncentrace dle zeměpisných oblastí k 31. 12. 2025		**Celkem**	Česká republika	**Evropská unie bez ČR**
Aktiva celkem		**38 058 778**	**26 619 425**	**11 439 353**
Pohledávky za bankami	1	4 347 272	4 347 272	-
*běžné účty		195 685	195 685	-
*termínové vklady a složené marže		342 475	342 475	-
*vázané účty		-	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	2	1 513 557	1 193 345	320 212
Dluhové cenné papíry	3	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	5	31 868 651	20 749 510	11 119 141
Finanční deriváty - kladná reálná hodnota	6	327 995	327 995	-
Ostatní aktiva	7	-	-	-
Náklady a příjmy příštích období	8	1 303	1 303	-

Pasiva v základním členění k 31. 12. 2025		**Celkem**	**Česká republika**	**Evropská unie bez ČR**
Pasiva celkem		**38 058 778**	**38 058 778**	**-**
Závazky vůči bankám *marže přijaté	1	319 710	319 710	-
Ostatní cizí zdroje	2	547 003	547 003	-
*Finanční deriváty - záporná reálná hodnota		2 152	2 152	-
*Ostatní závazky		54 039	54 039	-
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	3	37 135 874	37 135 874	-

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

Pasiva v základním členění k 31. 12. 2024	**Celkem**	**Česká republika**	**Evropská unie bez ČR**

Pasiva celkem		**29 732 945**	**29 732 945**	**-**
Závazky vůči bankám *marže přijaté	1	43 640	43 640	-
Ostatní cizí zdroje	2	561 754	561 754	-
*Finanční deriváty - záporná reálná hodnota		33 187	33 187	-
*Ostatní závazky		528 567	528 567	-
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	3	29 732 945	29 732 945	-

Tržní riziko

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

Fond používá celou řadu nástrojů pro omezování rizikové expozice portfolia, přičemž významná pozornost je věnována tržním rizikům. Fond podléhá kromě zákonných omezení také souboru interních limitů, které přímo ovlivňují cizoměnovou rizikovou expozici, úrokovou rizikovou expozici (pásmo modifikované durace, ve kterém se Fond pohybuje), případně i akciovou alokaci na jednotlivých trzích podle jejich volatility, ratingovou strukturu portfolií (viz výše), popř. další charakteristiky Fondu.

V případě nákupu instrumentů nového typu jsou tyto instrumenty předem analyzovány nejen z hlediska již zmíněného úvěrového rizika, ale i z hlediska tržního rizika, které mohou vnést do portfolia, popř. které mohou napomoci z portfolia eliminovat, na základě čehož je posouzena jejich vhodnost, popř. ještě přijatelný podíl na portfoliu.

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

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

	31. 12. 2025	Průměr za rok 2025
Globální VaR	0,12%	0,04%
Cizoměnový VaR	0,11%	0,03%
Úrokový VaR	0,02%	0,02%
Akciový VaR	n/a	n/a

	31. 12. 2024	Průměr za rok 2024
Globální VaR	0,02%	0,05%
Cizoměnový VaR	0,01%	0,01%
Úrokový VaR	0,02%	0,05%
Akciový VaR	0,00%	0,00%

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

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

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

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

Riziko likvidity

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

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

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

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

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

Ke dni 31. 12. 2025	Do 3 měsíců	3 měs. - - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	4 347 272	-	-	-	-	4 347 272
Pohl. za nebankovními subjekty	-	-	-	1 193 346	320 211	1 513 557
Dluhové cenné papíry	-	-	-	-	-	-
Akcie a podílové listy	-	-	-	-	-	-
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	31 868 651	31 868 651
Ostatní aktiva	79 292	248 703	-	-	-	327 995
Náklady a příjmy příštích období	-	1 303	-	-	-	1 303
Aktiva celkem	**4 426 564**	**250 006**	**-**	**1 193 346**	**32 188 862**	**38 058 778**
Ostatní pasiva	-29 957	-5 810	-	-	-511 236	-547 003
Výnosy a výdaje příštích období	-56 191	-	-	-	-	-56 191
Závazky vůči bankám	-319 710	-	-	-	-	-319 710
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	-37 135 874	-	-	-	-	-37 135 874
Pasiva celkem	**-37 546 576**	**-966**	**-**	**-**	**-511 236**	**-38 058 778**
Čistá rozvahová pozice	**-32 871 309**	**337**	**-**	**1 193 346**	**31 677 626**	**-**

Ke dni 31. 12. 2024	Do 3 měsíců	3 měs. - - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	387 270	-	-	-	-	387 270
Pohl. za nebankovními subjekty	8 938	-	-	1 422 185	155 120	1 586 243
Dluhové cenné papíry	-	-	-	-	-	-
Akcie a podílové listy	-	-	-	-	-	-
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	23 915 388	23 915 388
Ostatní aktiva	3 842 228	918	-	-	337	3 843 483
Náklady a příjmy příštích období	-	561	-	-	-	561
Aktiva celkem	**4 238 436**	**1 479**	**-**	**1 422 185**	**24 070 845**	**29 732 945**
Ostatní pasiva	-35 108	-12 804	-	-	-468 867	-516 779
Výnosy a výdaje příštích období	-44 975	-	-	-	-	-44 975
Závazky vůči bankám	-43 640	-	-	-	-	-43 640
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	-29 127 551	-	-	-	-	-29 127 551
Pasiva celkem	**-29 251 274**	**-12 804**	**-**	**-**	**-468 867**	**-29 732 945**
Čistá rozvahová pozice	**-25 012 838**	**-11 325**	**-**	**1 422 185**	**23 601 978**	**-**

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.

Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

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

31.12.2025	Celkem	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	4 347 272	-	4 347 272	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 513 557	-	1 513 557	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	31 868 651	-	-	31 868 651
Ostatní finanční aktiva - deriváty	327 995	-	327 995	-
Náklady a příjmy příštích období	1 303	-	1 303	-
Celkem	**38 058 778**	**-**	**6 190 127**	**31 868 651**

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

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

Pohledávky za bankami

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

Pohledávky za nebankovními subjekty

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

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

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

Cenné papíry

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

Účasti s rozhodujícím vlivem

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

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

Citlivostní analýza 2025

Následující tabulka ilustruje citlivost tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu fondu na změny v příjmech z pronájmu stanovených znalcem a ve výnosové míře nemovitostí. Při konstantní výnosové míře a zvýšení příjmů o 2,5 %, resp. 5,0 % dojde ke zvýšení tržní hodnoty portfolia o 1

334 mil. Kč na 54 695 mil. Kč, resp. o 2 668 mil. Kč na 56 030 mil. Kč. Naopak při poklesu příjmů by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv.

V případě zvýšení výnosové míry o 0,25 %, resp. 0,50 % a setrvání konstantních příjmů z pronájmu dojde k poklesu tržní hodnoty portfolia o 1 994 mil. Kč na 51 367 mil. Kč, resp. o 3 845 mil. Kč na 49 516 mil. Kč. Snížení výnosové míry by mělo opačný efekt, a to v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

Kombinace změn v příjmech z pronájmu zároveň se změnou výnosové míry k 31. 12. 2025 jsou naznačeny v následující tabulce.

Citlivostní analýza portfolia (Tržní hodnota v tis. CZK)					
	Příjmy z pronájmu stanovený znalcem v tis CZK p.a.				
	3 264 007	3 349 902	3 435 797	3 521 692	3 607 587
Výnos	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-0,50%	54 961 427	56 407 781	57 854 134	59 300 488	60 746 841
-0,25%	52 741 203	54 129 129	55 517 055	56 904 982	58 292 908
0,00%	50 693 390	52 027 426	53 361 463	54 695 499	56 029 536
0,25%	48 798 656	50 082 831	51 367 006	52 651 182	53 935 357
0,50%	47 040 456	48 278 363	49 516 269	50 754 176	51 992 083

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

Citlivostní analýza 2024

Následující tabulka ilustruje citlivost tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu fondu na změny v příjmech z pronájmu stanovených znalcem a ve výnosové míře nemovitostí. Při konstantní výnosové míře a zvýšení příjmů o 2,5 %, resp. 5,0 % dojde ke zvýšení tržní hodnoty portfolia o 945 mil. Kč na 38 733 mil. Kč, resp. o 1 889 mil. Kč na 39 677 mil. Kč. Naopak při poklesu příjmů by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv.

V případě zvýšení výnosové míry o 0,25 %, resp. 0,50 % a setrvání konstantních příjmů z pronájmu dojde k poklesu tržní hodnoty portfolia o 1 339 mil. Kč na 36 449 mil. Kč, resp. o 2 587 mil. Kč na 35 201 mil. Kč. Snížení výnosové míry by mělo opačný efekt, a to v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

Kombinace změn v příjmech z pronájmu zároveň se změnou výnosové míry k 31. 12. 2024 jsou naznačeny v následující tabulce.

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

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

Pasiva Fondu

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

4.16. Přijaté a poskytnuté přísliby a záruky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2025 vykázány přijaté přísliby a záruky ve výši 900 000 tis. Kč (31. 12. 2024: 900 000 tis. Kč) od České spořitelny, umožňující čerpání kontokorentu na vybraných účtech. Poskytnuté přísliby a záruky představují poskytnutý úvěrový rámec v souvislosti s realizaci projektu společností Nový Opatov residential s.r.o. a Stodůlky residential s.r.o. v hodnotě 806 800 tis. Kč (31. 12. 2024: 0 tis. Kč).

4.17. Přijaté zástavy a zajištění vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2025 vykázány přijaté zástavy a zajištění ve výši 4 294 481 tis. Kč (31. 12. 2024: 4 228 905 tis. Kč).

Položka přijaté zástavy a zajištění obsahuje kromě cenných papírů přijatých v rámci repo operací ve výši 3 700 596 tis. Kč také zástavní práva k nemovitostem k zajištění úvěrů poskytnutých nemovitostním společnostem.

4.18. Pohledávky a závazky vykázané v podrozvaze

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

Podrozvaha	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Pohledávky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	30 243 013	22 588 659
Závazky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	29 917 170	22 533 675

Rozvaha	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Kladná reálná hodnota derivátů	327 995	88 171
Záporná reálná hodnota derivátů	2 152	33 187
Výsledná hodnota	**325 843**	**54 984**

4.19. Hodnoty předané k obhospodařování vykázané v podrozvaze

Majetek Fondu k datu účetní závěrky obhospodařovala Investiční společnost. K 31. 12. 2025 byla celková aktiva obhospodařovaná Investiční společností ve výši 38 058 778 tis. Kč (31. 12. 2024: 29 732 945 tis. Kč); z toho cenné papíry předané do správy představují 0 tis. Kč (31. 12. 2024 0 tis. Kč).

4.20. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

4.21. Události po datu účetní závěrky

Společnost Aurelia s.r.o, byla v únoru 2026 přejmenovaná na Palladium Investment s.r.o. Dne 28. dubna 2026 byla oznámena fúze sloučením společnosti Palladium Praha s.r.o. a Palladium Investment s.r.o. jako společnosti nástupnické s rozhodným dnem 1. ledne 2026. Tato fúze k datu sestavení účetní závěrky nebyla zapsána do obchodního rejstříku. 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:

30. dubna 2026

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. Dušan Sýkora
předseda představenstva

Ing. Jiří Horák
místopředseda představenstva



REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond

Adresa: Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4
IČ: 275 67 117
Telefon: 956 786 511
Fax: 224 646 401
E-mail: nemofond@reicofunds.cz
Internet: www.reico.cz

Výroční zpráva 2025

Materiál pro veřejnost

www.reico.cz