



POLOLETNÍ ZPRÁVA

ZA PODFOND SPOLEČNOSTI
SCHÖNFELD & CO NEMOVITOSTI SICAV, A.S. S NÁZVEM:

Schönfeld & Co,
podfond Prémiové nemovitosti
(dále jen „Podfond“)

INFORMACE KE DNI 30. ČERVNA 2025

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech za rozhodné období 1. 1. 2025 až 30. 6. 2025

A. ÚDAJE O PODFONDU

Název podfondu

Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti (dále jen „Podfond“) zapsaný v seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dne 15. června 2020.

ISIN

Třída I1 CZ0008045127

Třída P CZ0008045119

Sídlo

Příběnická 972/16, Žižkov, 130 00 Praha 3

Další údaje

Cílem Podfondu je dlouhodobě dosahovat stabilního zhodnocení svěřených prostředků především prostřednictvím investování do nemovitostní a účastí v nemovitostních společnostech. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia prostřednictvím výběru vhodných investičních příležitostí na realitním trhu a efektivní správou s cílem maximalizovat ekonomickou výkonnost jednotlivých nemovitostních investic.

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU

Název fondu

Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 1. dubna 2020, oddíl B, vložka 25235.

IČO

090 68 546

Sídlo

Příběnická 972/16, Žižkov, 130 00 Praha 3

Podfondy

Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti (dále jen „Podfond“)

Další údaje

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen “ZISIF”), který není ani řídicím ani podřízeným fondem. Fond může v souladu se stanovami vytvářet Podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet Podfondu. Fond nevydává investiční akcie. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat.

Vedoucí osoby Fondu

Představenstvem Fondu je Conseq Funds investiční společnost, a.s.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

Obhospodařovatelem byla v období od 1.1.2025 do 30.4. 2025 Conseq Funds investiční společnost, a. s. (dále jen Investiční společnost“) zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17126.

S účinností od 1.5. 2025 se obhospodařovatelem stala RSBC investiční společnost, a.s. se sídlem Vyskočilova 1410/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČ: 221 48 019 (dále jen „Investiční společnost RSBC IS“), zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 29150.

IČO

221 48 019

Sídlo

Vyskočilova 1410/1, Michle Praha 4, PSČ 140 00

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce, na základě které vykonává Investiční společnost funkci statutárního orgánu Fondu, byla uzavřena dne 11. června 2020.

Smlouva o převodu obhospodařování investičního fondu Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. mezi RSBC IS a Conseq Funds investiční společnost ze dne 30.4.2025

Smlouva o Administraci investičních fondů mezi QI investiční společnost, a.s. a RSBC IS, a.s. ze dne 30.4.2025

Smlouva o pověření výkonem některých činností mezi QI investiční společnost, a.s. a RSBC IS, a.s. ze dne 30.4.2025

Smlouva o distribuci mezi RSBC IS QI investiční společnost, a.s. a Conseq Investment Management a.s. ze dne 30.4.2025.

Smlouva o pověření obhospodařováním finančních aktiv v majetku fondu mezi RSBC IS a Conseq Investment Management a.s. ze dne 1.5.2025.

ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH PODFONDU

v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonávali, včetně stručného popisu jejich zkušeností a znalostí

Portfolio manažerem Podfondu byla v období od 1.1.25 do 30.4.2025 Investiční společnost. Vedoucími osobami Investiční společnosti jsou Ing. Jan Vedral a Mgr. Hana Blovká.

Investiční společnost se zabývá obhospodařováním a administrací investičních fondů od roku 2011.

Údaje o osobách provádějících správu majetku (portfolio manažerech, případně externích správcích Podfondu)

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Podfondu spravoval v období od 1.1.25 do 30.4.2025 portfolio manažer Investiční společnosti:

Mgr. Vladan Kubovec

Po absolvování Právnické fakulty Masarykovy Univerzity v Brně a oboru oceňování majetku na Bankovním institutu, vysoká škola, a.s. působil jako vedoucí oddělení oceňování nemovitostí a poradenství ve společnosti Real Treuhand Reality a.s. V roce 2011 nastoupil do společnosti QI investiční společnost, a.s., kde je zodpovědný za investice do nemovitostí a ostatních nefinančních aktiv.

Finanční aktiva Podfondu spravovali v období od 1.1.2025 do 30.4. 2025 portfolio manažeři Investiční společnosti:

Ing. Jan Vedral

Po absolvování Obchodní fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze pracoval v Investiční bance. V roce 1992 nastoupil do Agrobanky Praha (dnes GE Money Bank) a ve funkci hlavního makléře se účastnil prvních transakcí na formujícím se českém primárním i sekundárním kapitálovém trhu. Koncem roku 1994 inicioval založení společnosti Conseq Finance, a.s., v jejímž čele působil až do roku 2003. Po celou dobu přímo zodpovídal za divizi operací, skupinu obchodování s akciami a skupinu investičního managementu. Ve Investiční společnosti pokračuje Jan Vedral jako hlavní investiční manažer, který vede investiční tým a stanovuje hlavní investiční strategie. Spolu s Hanou Blovskou se podílí na rozhodování o obchodní politice firmy a jejím operativním řízení.

Ing. Jan Schiller

Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzy finančních trhů. Dva roky před úspěšným ukončením oboru nastoupil do společnosti Conseq Investment Management, a.s. na pozici junior analytika. Následně byl plnohodnotně začleněn do týmu na pozici junior portfolio manažera zodpovědného za implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a institucionálních mandátů a podílejšího se na asset alokaci a řízení klientských portfolií, čemuž se věnuje i ve Investiční společnosti.

Údaje o osobách provádějících správu majetku (portfolio manažerech, případně externích správcích Podfondu) od 1.5. 2025:

Ing. Miloš Filip, Ph.D., CFA

Vystudoval Masarykovu univerzitu v Brně, kde získal titul doktor ekonomie v oboru finanční ekonomie a předtím magisterský titul v oboru ekonomie a managementu. Je držitelem prestižní certifikace Chartered Financial Analyst (CFA). Působí více než 20 let v oblasti investic, asset managementu a finančních služeb. Od roku 2020 zastává pozici investičního ředitele a portfolio manažera ve společnosti RSBC, kde je odpovědný za správu realitních fondů a investiční poradenství. Předtím působil jako ředitel v Generali Investments CEE se zaměřením na produktový rozvoj a distribuci investičních a pojišťovacích produktů. Dlouhodobé zkušenosti získal také jako člen představenstva NN Investment Partners (dříve ING), kde přispěl k výraznému růstu spravovaných aktiv a ziskovosti, a jako předseda představenstva penzijního fondu KBC. Svoji kariéru zahájil v České komisi pro cenné papíry a postupně působil v ABN AMRO či ČSOB.

D. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU A JEHO PODFONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem byla po celou dobu existence Fondu a jeho Podfondu společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, IČO 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“).

E. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATROVÁNÍ MAJETKU PODFONDU, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

F. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

G. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU, RESPEKTIVE V DODATKU Č.1 STATUTU FONDU

V rozhodném období nedošlo k žádným podstatným změnám údajů uvedených ve statutu Fondu.

H. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY

kteře se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfondu v rozhodném období

Podfond nebyl za rozhodné období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu.

I. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

J. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ PODFONDU ZA CENU, která je vyšší o více než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitosti z majetku podfondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků

Podfond v rozhodném období nenabyl žádnou nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a neprodal žádnou nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo výboru odborníků

K. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 30. června 2025, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Podfondu</i>	<i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 30.06.2025 (v tis. Kč):</i>
--	-----------------------	--	------------------------------------	---

Ostatní aktiva:

Reverzní REPO	2025	11,06%	182 000	182 126
---------------	------	--------	---------	---------

Majetkové účasti:

Účast s rozhodujícím vlivem – Vršovické rezidence s.r.o.	2022	3,90%	54 366	64 090
Účast s rozhodujícím vlivem – Platinium s.r.o.	2022	7,69%	98 576	126 660
Účast s rozhodujícím vlivem – REDA Real Estate, s.r.o.	2021	14,88%	162 711	244 989
Účast s rozhodujícím vlivem – RSBC Oáza, s.r.o.	2024	21,02%	291 020	346 102

Poskytnuté úvěry:

Poskytnutý úvěr Nidelva s.r.o. - Vršovické rezidence s.r.o.	2020	14,15%	187 900	232 948
Poskytnutý úvěr – RSCB U Hráze-VRR- Vršovické rezidence s.r.o.	2021	1,00%	12 000	16 434
Poskytnutý úvěr – Platinium s.r.o.	2022	14,87%	187 093	244 840
Poskytnutý úvěr RSBC Oáza, s.r.o.	2024	9,70%	134 857	159 696

L. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	30. června 2025	30. června 2024
Pohledávky za bankami	12,56%	14,73%
Účasti s rozhodujícím vlivem	47 47%	43,96%
Poskytnuté úvěry	39 71%	41,32%
Ostatní aktiva	0,26%	0%

M. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,

které jsou v oběhu ke dni 30. 6. 2025 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

Podfond v rozhodném období emitoval v rámci třídy 1 (ISIN CZ0008045127) 62 245 822 ks investičních akcií a zároveň odkoupil 84 79 055 ks investičních akcií Podfondu. K 30. červnu 2025 bylo v oběhu 1 065 167 218 ks investičních akcií třídy 1 Podfondu.

Podfond v rozhodném období emitoval v rámci třídy P (ISIN CZ0008045119) 0 ks investičních akcií a zároveň odkoupil 2500 ks investičních akcií Podfondu. K 30. červnu 2025 bylo v oběhu 7 500 ks investičních akcií třídy P Podfondu.

N. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

K 30. červnu 2025 připadl na jednu investiční akcii Podfondu fondový kapitál ve výši 1,4951 Kč.

O. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

P. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,

pokud Podfond sleduje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), včetně vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období

Podfond nesleduje žádný index.

Q. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU,

s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Za období 1. ledna 2025 – 30. června 2025 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 12 174 tis. Kč. K 30.6.2025 bylo nezaplaceno 12 174 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2025 – 30. června 2025 činily náklady na výkon funkce depozitáře 977 tis. Kč. k 30.6.2025 bylo nezaplaceno 163 tis. Kč

Za období 1. ledna 2025 – 30. června 2025 činily náklady na služby auditora 167 tis. Kč k 30.06.2025 bylo nezaplaceno 121 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2025 – 30. června 2025 činily náklady na administraci 734 tis. Kč k 30.06.2025 bylo nezaplaceno 734 tis. Kč.

R. RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S DERIVÁTY, KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK,

které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Podfondu za rozhodné období, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto Podfondu

Rizika související s deriváty

Rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová, akciová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu.

V Podfondu mohou být prováděny operace typu FX Swap a FX Forward, a to výhradě k zajištění měnového rizika v portfoliu Podfondu (nákladem užití této techniky jsou pouze forwardové body). Protistranami jsou stabilně Česká spořitelna, a.s. případně UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která rovněž plní funkci depozitáře nebo PPF Bank, a.s.

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu

Technikami obhospodařování Podfondu jsou pouze finanční deriváty a repo obchody. Tyto techniky lze používat pouze za podmínek a při dodržení limitů stanovených pro standardní fond Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a nařízením vlády č. 243/2013 Sb. O investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“) v platném znění.

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu

Podfond investuje převážně do nemovitostí, účastí v nemovitostních společnostech, finančních aktiv a úvěrů nebo zápůjček nemovitostním společností, ve kterých má účast.

Zde uvedená kvantitativní omezení jsou podrobněji vymezena ve statutu Podfondu v souladu s nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“).

Metody

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Podfondu

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních nástrojů, které jsou součástí majetku Podfondu, uplatňuje Investiční společnost následující metody:

- monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných obecně závaznými právními předpisy a statutem Podfondu,
- monitorování vývoje volatility výkonnosti Podfondu vyjádřené směrodatnou odchylkou vypočtenou z 36 měsíčních výkonností podílových listů Podfondu v ročním vyjádření,
- monitorování událostí operačního rizika.

Investiční společnost zajišťuje úvěrové riziko u derivátů resp. repo obchodů dle pravidel stanovených statutem Podfondu a Nařízením vlády. Investiční společnost dále sleduje vývoj úvěrových ratingů investičních nástrojů.

S. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,

vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

Z majetku Podfondu nedošlo v rozhodném období k zapůjčení žádných cenných papírů nebo komodit.

Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů, vyjádřený v absolutní výši (v měně Podfondu) a jako podíl na aktivech spravovaných Podfondem

Podfond uzavírá buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 111 777 777,78 Kč za 1.pol.2025, které tvoří 6,79% objemu aktiv Podfondu k 30.06.2025.

Podfond uzavírá sell-buy operace a to v průměrné hrubé výši 5 000 000 Kč za 1.pol.2025, které tvoří 0,30% objemu aktiv Podfondu k 30.06.2025.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů (členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů a komodit podle názvu emitenta):

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran

u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevypořádaných obchodů)

Pro uzavírání buy-sell i sell-buy operací na účet Podfondu byla využívána tato protistrana: Česká spořitelna, a.s. K 30.červnu 2025 byl nevypořádaný 2 obchod buy-sell s protistranou a to s Českou spořitelnou, a.s. v objemu 182 000 000 Kč a sell buy obchod s protistranou Česká spořitelna, a.s. v objemu 5 000 000 Kč.

Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně,

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti kolaterálu dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřená splatnost;

v členění podle měny kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřené obchody

v členění podle země, v níž jsou smluvní strany usazeny;

v členění podle vypořádání a clearingů (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);

Typ operace	Typ cenného papíru a jeho splatnost	Splatnost SFT	Měna	Země	Clearing
Buy-sell	Roční pokladniční poukázka	14denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	Roční pokladniční poukázka	14denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit,

ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků

poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Podfondu

Podfondu v rozhodném období neplynuly žádné výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu.

Úschova kolaterálu obdrženého Podfondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich

Pro úschovu Kolaterálů využívá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. K 30.6.2025 je uschován kolaterál ve výši 177 973 299,71 Kč.

Úschova kolaterálu poskytnutého Podfondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech

Podfond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů

v členění podle Podfondu, Investiční společnosti a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům a nákladům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů

Údaje o výnosech a nákladech za uskutečněné buy-sell operace shrnuje následující tabulka:

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká Spořitelna, a.s.	2 857 718,88	100%	-	100%
Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z sell-buy operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká Spořitelna, a.s.	-	100%	6 416,67	100%

T. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU

ROZVAHA K 30. ČERVNU 2025

Aktiva		
tis. Kč	30.června 2025	30.června 2024
Pohledávky za bankami	206 864	151 756
v tom: a) splatné na požádání	24 738	1 560
Pohledávky za nebankovními subjekty	653 917	425 846
Účasti s rozhodujícím vlivem	781 841	453 010
Ostatní aktiva	4 236	0
Aktiva celkem	1 646 858	1 030 612
Pasiva		
tis. Kč	30.června 2025	30.června 2024
Závazky vůči bankám	7 900	0
b) ostatní závazky	7 900	0
Ostatní pasiva	35 362	9 763
V tom: a) deriváty	0	1 751
c) zúčtování se státním rozpočtem	0	0
d) ostatní pasiva	35 362	8 013
Rezervy	404	52
Z toho na daně	404	52
Kapitálové fondy	1 304 568	822 099
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta z předchozích období	254 822	170 238
Zisk/ztráta za účetní období	43 802	28 460
Pasiva celkem	1 646 858	1 030 612

II. OBECNÉ ÚDAJE SOUVISEJÍCÍ S CHARAKTEREM FONDU JAKO SPECIÁLNÍHO FONDU NEMOVITOSTÍ podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.

A. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ, VE KTERÝCH MÁ PODFOND ÚČAST

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení, stručný popis nemovitosti, popis závad nemovitosti, základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti, technický stav nemovitosti

Vršovické Residence, s.r.o.

Nemovitostní společnost Vršovické Residence, IČO: 17807255, se sídlem: Vyskočilova 1410/1, Michle, 140 00 Praha 4, vznikla fúzí dvou společností v majetku Podfondu, za první, **Nidelva s.r.o.** a za druhé, **RSBC U Hráze, s.r.o.**, s datem zápisu do Obchodního rejstříku 8.12.2022.

Bytový dům Norská

Nemovitostní společnost Vršovické Residence, vlastní nemovitost na adrese Norská 561, Praha – Vršovice a s ní související pozemek. V majetku Podfondu je tato nemovitost od akvizice nemovitostní společnosti Nidelva, s.r.o. dne 29.10.2020. Tyto nemovité věci jsou vedeny Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním úřadem Praha, pro obec Praha, katastrální území Vršovice

Součástí pozemku je stavba s č. p. 561 bytový dům (dále "Bytový dům Norská"). Jedná se o secesní rohový řadový činžovní bytový dům se sedmi nadzemními podlažními a jedním podlažím podzemním, jehož stavba byla dokončena v r. 1910. V 1. až 6. NP se nacházejí byty dispozice 1+kk až 3+1, většinou do 100 m² užitné plochy. V 7. NP je provedena vestavba, ve které se nachází tři mezonetové byty. Celkem je v objektu 32 bytů.

V 1. PP Bytového domu Norská se nachází nebytový prostor přístupný z ulice a další nebytový prostor, která je v rekonstrukci. Jeho součástí je i prostor garáže. Zbývající část 1.PP tvoří sklepní prostory. V 1.NP se nachází vstupní prostory, v objektu funguje osobní výtah, obsluhující 1. až 6. NP. Směrem do vnitrobloku se v úrovni 1. PP nachází dvůr o výměře cca 50 m².

Budova byla do měsíce října 2021, kdy byly zahájeny přípravné stavební a vyklízečské práce před plánovaným projektem celkové rekonstrukce vnitřních prostor, využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům. Většina bytových jednotek byla do této doby pronajata a pronajatý byl také jeden ze dvou nebytových prostor. V současnosti jsou nájemní smlouvy ukončeny výpovědí ze strany pronajímatele a budova je bez nájemníků.

Dokončení projektu rekonstrukce je plánováno na 3. čtvrtletí r. 2024.

Bytový dům U HRÁZE

Nemovitostní společnost Vršovické Residence vlastní bytový dům na adrese U Hráze 455/23, 100 00 Praha 10, který je součástí pozemku parc. č. 764 a pozemku parc. č. 764 včetně všech součástí a příslušenství, vedený v katastrálním území Strašnice (dále „Bytový dům U Hráze“). Bytový dům společnost Vršovické Residence nabyla jako součást majetku nemovitostní společnosti RSBC U Hráze s.r.o. (akvizice Podfondem dne 27.1.2021) při její fúzi se společností Nidelva s.r.o. dne 8.12.2022.

Budova č.p. 455 má jedno podzemní podlaží a pět nadzemních podlaží včetně částečně stavebně upraveného podkroví. Budova byla postavena dle poskytnutých informací v roce 1923. Od té doby prošla dílčími stavebními zásahy a v současné době využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům. Budova má 11 rezidenčních jednotek ve 2. až 5. podlaží.

Podfond získal 100% obchodní podíl ve společnosti RSBC U Hráze, s.r.o. na základě kupní smlouvy ze dne 27.1.2021. Budova je v současné době využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům.

V 1.PP se nachází sklepní prostory. V 1.NP se nachází průjezd a 2 nebytové komerční prostory (kavárna a vinárna). Příslušenstvím bytového domu je 5 garáží nacházejících se ve vnitrobloku budovy. Příjezd ke garážím je z ulice U Hráze průjezdem v 1.NP budovy.

Budova je v současné době využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům, přičemž většina bytových jednotek je pronajata. Pronajaté jsou také oba nebytové prostory. Jedná se o nemovité věci pro rezidenční využití v historickém objektu pro bydlení v bytech bytového domu s doplňkovými komerčními prostory. Pozemky jsou využity maximálně bez předpokladu dalšího stavebního rozvoje. Tvarové členění pozemkových součástí je běžné.

Pořízení nemovitostní společnosti bylo realizováno za účelem zhodnocení bytového domu formou rekonstrukce spojené s vestavbou mezonetových bytů v rámci půdních jednotek, částečné renovace bytů a společných nebytových prostor. V rámci přípravy projektu rekonstrukce bude Podfond zvažovat její samostatnou stavební realizaci nebo případný prodej nemovitostní společnosti vč. bytového domu zájemci, se očekávaným zhodnocením v podobě přípravy úplné stavebně-projektové dokumentace.

Budova bude provozována s pokračujícími příjmy z pronájmu nemovitosti i po dobu částečné rekonstrukce s plánovaným zahájením v r. 2024.

REDA Real Estate, s.r.o.

Nemovitostní společnost Reda Real Estate s.r.o., IČO: 07756992, se sídlem: Hvězdoslavova 1456/55d, Slatina, 627 00 Brno (dále jen „Nemovitostní společnost REDA“) vlastní nemovitosti na adrese Hvězdoslavova 1456/55d, Slatina, 627 00 Brno a s ní související pozemky. Součástí areálu je jeden provozně-kompaktní objekt se skladovými, výrobními a administrativními prostory s celkovou užitnou plochou téměř 17 tis. m². Skladba nájemních ploch – sklady: 9.580 m², výroba: 2.934 m², kancelář a zázemí: 4.257 m², kantýna 82 m². Společnost nabyl Podfond při akvizici dne 26.7.2021.

Součástí nemovitostí REDA je 13 m vysoký sklad; 8 m světlá výška skladu, výrobní haly 4 m a 5 m světlé výšky, 6 m vysoká balicí hala, kancelář třídy B prostory, sociální a hygienické prostory, a dále kancelář třídy A.

Nemovitostní společnost REDA má jediného dlouhodobého stabilního nájemce společnost REDA a.s. Společnost REDA je členem mezinárodní skupiny Paul Stricker Group, která se s obratem přesahujícím

80 mil. EUR stala jednou z nejrychleji rostoucích skupin na trhu reklamních a dárkových předmětů v Evropě.

Jedná se o prémiové nemovitost určenou pro výrobní, skladovací a logistické využití. Areál se nachází na výjezdu z krajského města Brna, cca 8 km východně od centra Brna, konkrétně v okrese ze Slatiny na okraji průmyslové zóny Černovická Terasa. Areál má výbornou dostupnost a efektivní dopravní spojení do centra Brna, napojení na obchvat města Brna a přímé připojení k dálniční síti ČR. V okolí areálu se nacházejí obchodní, skladovací a lehké výrobní prostory, okolní residenční bydlení jež má střední hustotu.

RSBC Platinum s.r.o.

Nemovitostní společnost RSBC Platinum s.r.o., IČO: 10738754, se sídlem: Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4 vlastní nemovitost na adrese Veveří 3163/111, 616 00 Brno – Žabovřesky a s ní související pozemky, kterou Podfond nabyl při akvizici dne 29.8. 2022.

Jedná se o prémiovou komerční nemovitost převážně s kancelářskými plochami, s retailem v přízemí a s nadstandardními parkovacími kapacitami, umístěnou necelé 2 km od městského centra, konkrétně v Žabovřeskách, v residenční a administrativní části v severní půlce Brna.

Budova Platinum má šest nadzemních podlaží sestávajících z 8.107 m² kancelářské plochy, 810 m² obchodní plochy, 245 m² skladovacích prostor a 179 m² teras. K dispozici je celkem 165 parkovacích míst z nichž 58 je zastřešených, 65 z nich se nabízí pro veřejnost.

Kancelářské prostory jsou třídy A, tj. samozřejmostí jsou zdvojené podlahy s flexibilně umístitelnými floor-boxy, sprinklery nebo individuálně ovládané topení a chlazení. K vyššímu komfortu užívání přispívají také otevíratelná okna nebo 3 metry světlé výšky.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfonde oceňována výnosovou metodou, která dle názoru zpracovatele nejlépe odpovídá charakteru nemovitosti.

RSBC Oáza s.r.o.

Nemovitostní společnost RSBC Oáza s.r.o., IČO: 22280138, se sídlem: Vyskočilova 1410/1, Michle, 140 00 Praha 4 vlastní 70% podíl ve společnosti CPDP Shopping Mall Kladno a.s., která vlastní nemovitost na adrese Arménská 3277, 272 01 Kladno Krčehlavy a s ní související pozemky. Akvizici nabyl fond dne 20.12.2024.

Jedná se o obchodní centrum, jehož stavba byla dokončena v roce 2007 a v letech 2018, 2019 a 2023 byla rekonstruována podle moderních technických standardů. Oáza Kladno má jedno přízemí s obchodními prostory, přičemž přístavba určená pro kanceláře správy nemovitostí se nachází nad obchodními jednotkami. Budova má nepravidelný tvar.

Budova Oáza Kladno má přibližné rozměry 290 m x 80 m a je rozdělena na 3 části: část A - supermarket, část B - nákupní galerie a část C – retail park (původní označení dle kolaudace). Zastavěná plocha je 21,360 m². Jedná se převážně o jednopodlažní objekt, pouze část půdorysu ve východní části obchodního centra má 2 nadzemní podlaží. V 2. NP se nachází kanceláře pro správu budovy. Celková užitná plocha objektu je 21,080,45 m².

Nemovitost byla pronajata 42 nájemcům obchodních prostor, dalších téměř 50 nájemců si pronajímá ostatní venkovní i vnitřní prostory. Jedná se například o bankomaty a další automaty, reklamní plochy, LDS, stanice pohonných hmot a CNG, dobíjecí stanice a další.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou, která dle názoru zpracovatele nejlépe odpovídá charakteru nemovitosti.

B. DALŠÍ PODSTATNÉ INFORMACE

Informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti, které zajistí, aby pololetní zpráva poskytla investorům věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele Podfondu ve vztahu k majetku Podfondu za uplynulé účetní období.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této pololetní zprávy nic neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, na jehož základě byla tato pololetní zpráva připravena.

V Praze dne 26. srpna 2025

.....
RSBC investiční společnost, a.s.
Individuální statutární orgán Fondu
Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti
Zastoupený Ing. Milošem Filipem, Ph.D., CFA předsedou představenstva