



POLOLETNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.

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 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

Podfond

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. Vedoucí osobou je Jan Vedral jako pověřený zmocněnec statutárního orgánu.

B. 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.

C. ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

v rozhodném období, včetně stručného popisu jejich zkušeností a znalostí

Portfolio manažerem Fondu byla po celé rozhodné období Investiční společnost. Vedoucími osobami Investiční společnosti jsou Ing. Jan Vedral, Mgr. Hana Blovská a Mgr. Veronika Jůvová, Ph.D.

Stručný popis zkušeností a znalostí

Investiční společnost se zabývá obhospodařováním investičních fondů od roku 2011.

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

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. Od června 2012 do června 2017 v této společnosti působil jako člen představenstva.

Finanční aktiva Fondu spravují 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 MONETA 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 akcemi a skupinu investičního managementu. V 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 analýzu 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 podílejícího se na asset alokaci a řízení klientských portfolií, čemuž se věnuje i v 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

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 140 00, 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 FONDU,

pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

F. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

G. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

ke kterým došlo v průběhu účetního období

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

H. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY,

které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období

Fond nebyl během rozhodného období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu.

I. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

J. IDENTIFIKACE MAJETKU

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

Majetek	Reálná hodnota v tis. Kč k 30. červnu 2025	Reálná hodnota v tis. Kč k 30. červnu 2024
Pohledávky za bankami	2 122	591
Ostatní aktiva	8 613	8 298

K. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU FONDU

Podíl v % na aktivech celkem	30. června 2024	30. června 2024
Pohledávky za bankami	19,77%	6,65 %
Ostatní aktiva	80,23 %	93,35 %

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

Fond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

M. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU

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

V rozhodném období vznikly Fondu, na základě smlouvy o výkonu funkce uzavřené dne 11. června 2020 mezi Fondem a Investiční společností, náklady na činnost administrátora a obhospodařovatele ve výši 7 173 tis. Kč, k 30.06.2025 nebylo vyplaceno 7 173 tis. Kč.

V rozhodném období vznikly Fondu náklady na audit ve výši 44 tis. Kč, k 30.6.2025 nebylo vyplaceno 44 tis. Kč.

N. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Na účet Fondu nebyly v rozhodném období uskutečněny žádné SFT ani swapy veškerých výnosů.

O. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

ROZVAHA K 30. ČERVNU 2025

Aktiva		
tis. Kč	30. června 2025	30. června 2024
Pohledávky za bankami	2 122	591
v tom: a) splatné na požádání	2 122	591
Ostatní aktiva	8 613	8 298
v tom: d) ostatní aktiva	8 060	8 298
Aktiva celkem	10 735	8 889
Pasiva		
tis. Kč	30. června 2025	30. června 2024
Ostatní pasiva	7 198	2 965
v tom: d) ostatní pasiva	7 198	2 965
Základní kapitál	100	100
v tom: splacený základní kapitál	100	100
Kapitálové fondy	2 000	2 000
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta z předchozích období	1 020	1 175
Zisk/ztráta za účetní období	417	2 649
Pasiva celkem	10 735	8 889

V Praze dne 26. srpna 2025

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