Raiffeisen
Investiční společnost

Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond

Raiffeisen investiční společnost a.s.

Pololetní zpráva za období od 1. 1. 2026 do 30. 6. 2026

Raiffeisen
Investiční společnost

Pololetní zpráva fondu za období 1. 1. 2026 - 30. 6. 2026

Měna:	Kč
ISIN:	CZ0008475100
Jmenovitá hodnota podílového listu:	nemá
Forma fondu:	otevřený podílový fond
Typ fondu dle AKAT:	smíšený
Datum vzniku fondu:	25. května 2017

Obhospodařovatel fondu

Investiční společností, která administruje a obhospodařuje majetek fondu, je Raiffeisen investiční společnost a.s., IČO 291 46 739, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 - Nusle. Společnost vznikla 21. prosince 2012. Povolení k činnosti investiční společnosti bylo uděleno Českou národní bankou rozhodnutím č. j. 2013/4256/570 ze dne 9. dubna 2013, které nabylo právní moci dne 9. dubna 2013. Společnost je stoprocentní dceřiná společnost Raiffeisenbank a.s. Investiční společnost neuzavřela s žádnou osobou smlouvu na činnost hlavního podpůrce fondu dle ustanovení § 85 až 91 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Depozitář fondu

Depozitářské služby poskytuje Raiffeisenbank a.s., IČO 492 40 901, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051. Depozitář zajišťoval také úschovu majetku Fondu v rozhodném období.

Auditor

Auditorem fondu je Ernst & Young Audit, s.r.o., IČO 267 04 153, se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 88504.

Investiční zaměření

Cílem investiční strategie Fondu je dlouhodobé zhodnocování investovaných prostředků podílníků. Fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech („ZISIF"), jakožto i do dalšího likvidního majetku, v rámci zákonem stanovených limitů. Fond, resp. jím vlastněné nemovitostní společnosti mohou nabývat do svého jmění nemovitosti včetně příslušenství. Příslušenství nemovitosti tvoří obvykle samostatné movité a nemovité věci, které jsou s nemovitostí trvale užívány a přispívají k hodnotě nemovitosti nebo výnosu z ní. Jedná se zejména o mobiliář a technické zařízení, např. klimatizace, síťová vedení, topná tělesa, kotle, zabezpečovaní zařízení, ploty, drobné stavby, nábytek apod. Součástí investiční strategie Fondu není zohledňování specifických kritérií společensky odpovědného investování (ESG). Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Fond neprosazuje enviromentální nebo sociální vlastnosti ve smyslu čl. 8 nařízení 2019/2088/EU ani nesleduje cíl udržitelných investic ve smyslu čl. 9 nařízení 2019/2088/EU. Fond byl zařazen do rizikové skupiny 3 podle souhrnného ukazatele rizik (SRI).

Raiffeisen
Investiční společnost

Portfolio manažer Fondu

Vít Svoboda

Vzdělání	Nottingham Trent University / Absolvent oboru Economics and management s titulem MSc, při VŠ BIBS, a.s.
Portfolio manažer v RIS	od 1. února 2017
Odborná praxe	22 let

Komentář portfolio manažera

První polovina roku 2026 v sektoru komerčních realit je i nadále tlačena zejména aktivitou domácího kapitálu, který je podepsán pod většinou uskutečněných nebo probíhajících transakcí v ČR. Převažuje stále poptávka po kvalitních kancelářských budovách a retail parcích. Logistika a průmysl zaznamenává zpomalení. Zejména v oblastech s dříve vysokou spekulativní výstavbu, která byla tlačena zvýšenou poptávkou z postcovidového období. Roste procento neobsazenosti a zároveň klesá efektivní výše nájmů. Snad jedinou výjimkou tohoto sektoru je oblast Prahy, kde poptávka stále převyšuje nabídku.

Trh rovněž zaznamenal v červnu zvýšení úrokových sazeb. Zvýšení se týká jak korunového kapitálu v podání ČNB, tak ECB. Obě instituce v průběhu června shodně navýšily základní úrokové sazby s cílem stabilizovat trh.

Nadále platí geopolitické riziko, které se v mezi čase stalo při vyhodnocování investičních příležitostí specifickým tématem. Obdobně jako ESG.

V rámci aktuálního portfolia nemovitostí byla prováděna řádná správa a údržba nemovitostí. Zaznamenali jsme jednu pojistnou událost v podobě prasklého přívodu vody na patě objektu. Rychlým zásahem správce nedošlo k omezení provozu ani větším majetkovým škodám. Škody a náklady s tím spojené jsou řešeny prostřednictvím pojištění.

Na ostatních objektech nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky.

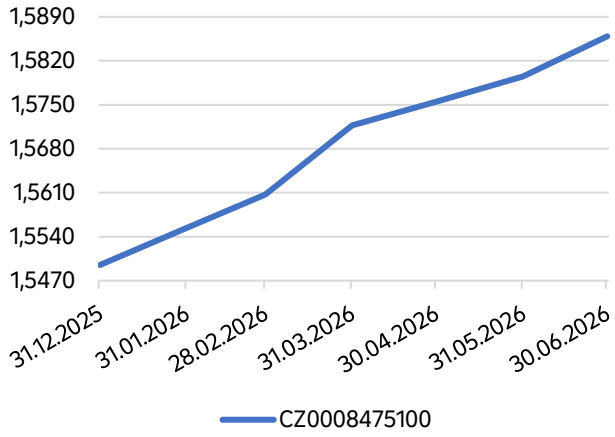
Aktivita je i nadále soustředěna na nové investiční příležitosti, kterých je na trhu aktuálně dostatek.

Finanční ukazatele	30. června 2026	30. června 2025	30. června 2024
Zisk / (ztráta) po zdanění, v tis. Kč	71 987	95 545	8 209
Vlastní kapitál podílového fondu, v tis. Kč	8 559 907	6 627 508	4 414 049
VK připadající na jeden podílový list, v Kč	1,5859	1,5221	1,4429
Počet podílových listů, ks	5 397 447 587	4 354 072 948	3 059 222 998

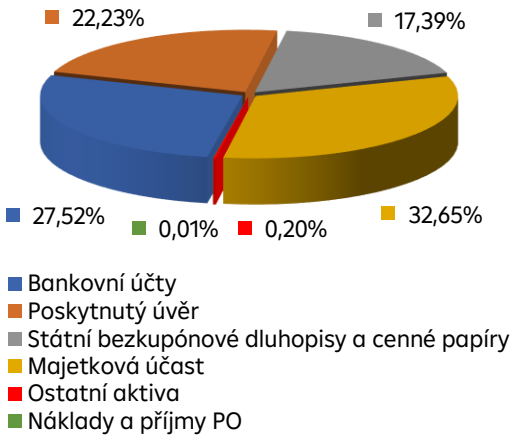
Počet vydaných a odkoupených podílových listů za období 1. 1. 2026 - 30. 6. 2026

ISIN	Vydané PL		Odkoupené PL		SALDO (+/-)	
	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč
CZ0008475100	490 161 872	769 102	73 571 966	115 157	416 589 906	653 945

Vývoj hodnoty podílového listu



Údaje o skladbě majetku



Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu k 30. červnu 2026

Cenné papíry:

MĚNA	ZEMĚ	ISIN	NÁZEV CP	CENA POŘÍZENÍ v tis. Kč	REÁLNÁ HODNOTA v tis. Kč	PODÍL NA AKTIVECH v %
CZK	CZ	CZ0001004105	CZGB Float 11/19/27	1 497 797	1 505 198	17,39
CELKEM				**1 497 797**	**1 505 198**	**17,39**

Další majetek:

NÁZEV	REÁLNÁ HODNOTA v tis. Kč	PODÍL NA AKTIVECH v %
Majetková účast	2 826 428	32,65
Bankovní účty	2 382 363	27,52
Poskytnutý úvěr	1 924 212	22,23
CELKEM	**7 133 003**	**82,40**

Informace o nemovitostním portfoliu

H-Park

Fond nabyl dne 5. prosince 2017 100% účast v nemovitostní společnosti REF HP1 s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 066 34 206.

Dne 13.9.2023 Fond nabyl 100% účast v nemovitostní společnosti Pronoe Property, s.r.o., IČO: 119 35 791, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C vložce 356657. Ke dni 6.11.2023 došlo k fúzi sloučením společnosti REF HP1 s.r.o. („Nástupnická společnost") se společností Pronoe Property, s.r.o. („Zanikající společnost"). V důsledku uvedené fúze tak došlo, s účinností ode dne 6. listopadu 2023, k zániku společnosti Pronoe Property, s.r.o., přičemž veškeré její jmění, včetně práv a povinností ze smluvních vztahů, přešlo na Nástupnickou společnost, která se tak stala právním nástupcem Zanikající společnosti. V důsledku výše uvedeného byly do majetku Fondu nabyty další nemovitosti a došlo tak k rozšíření stávajícího objektu H-Park.

V majetku společnosti je retailový park skládající se ze čtyř komerčních objektů s č.p. a technické stavby, tvořící ucelený areál retailového parku. Pořizovací cena majetku činila 232 401 tis. Kč.

Identifikace nemovitosti

- Retailový park
- Nachází se na adrese Heršpická 1013/11d, Heršpická 1009/11c, Heršpická 1029, Heršpická 1035
- Obec: Brno
- Katastrální území: Štýřice, LV5642
- Pozemky p.č.: 59/14, 78/ 20, 1684/2, 1684/168, 1684/222 (součástí pozemku je stavba, č.p. 1029); 1684/228 (součástí pozemku je stavba, č.p. 1035), 1689/2, 1692/1, 1692/24, 1693/2 (součástí pozemku je stavba č.p. 1009), 1697/2 (součástí pozemku je stavba bez čp), 1697/3 (součástí pozemku je stavba č.p. 1013)

Stručný popis nemovitosti

Retailový park H-Park se nalézá v rozvojovém území Brna, v blízkosti největší brněnské budovy AZ Tower, Spielberk Office Centra, M-Paláce aj. Objekt je koncipován jako multifunkční objekt nabízející jak obchodní, tak administrativní a skladové možnosti.
Seznam nájemců a aktuální informace o H-Parku k nalezení na stránkách www.hpark.eu.

Popis závad nemovitosti

Nejsou evidovány žádné podstatné závady a nedostatky. Jsou prováděny revize a údržba.

Technický stav nemovitosti

Celkový technický stav je dobrý a odpovídá stáří a způsobu užívání objektu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nabyl nemovitost za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě CBRE s.r.o., IČO: 257 59 604, Praha 1 – Nové Město, nám. Republiky 1a 1079, PSČ 110 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31. ledna 2026.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí
Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice
Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví.

Důvod nedodržení investičních limitů
V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti
Obchodní společnost REF HP1 s.r.o., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 78 Praha 4, IČO: 06634206, právní forma: společnost s ručením omezeným (dále též jen "REF HP1 s.r.o.") vznikla rozdělením obchodní společnosti RLRE Carina Property, s.r.o., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČ: 27571866, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 114123, právní forma: společnost s ručením omezeným, založené a existující podle práva České republiky (dále jen "RLRE Carina Property, s.r.o."), jako rozdělované obchodní společnosti, a to v důsledku rozdělení obchodní společnosti RLRE Carina Property, s.r.o., formou odštěpení se vznikem nové společnosti s obchodní firmou REF HP1 s.r.o. Na nově vzniklou obchodní společnost REF HP1 s.r.o. přešla odštěpená část jmění obchodní společnosti RLRE Carina Property, s.r.o., podle Projektu rozdělení formou odštěpení se vznikem nové obchodní společnosti ze dne 24. října 2017.
Nemovitost byla součástí odštěpené části jmění. Právní účinky odštěpení nastaly dle projektu rozdělení v souladu s § 59 zákona č. 125/2008 Sb. ke dni zápisu odštěpení do obchodního rejstříku – tedy ke dni 28. listopadu 2017. K tomuto dni se společnost REF HP1 s.r.o. stala mimo jiné vlastníkem nemovitosti.

Galerie Písek

Fond nabyl dne 31. července 2018 100% účast v nemovitostní společnosti Retail Park Písek, s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 030 12 948.

Dne 1.6.2021 Fond nabyl 100% účast v nemovitostní společnosti Retail Park Písek Beta, s.r.o., IČO: 069 92 013, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C vložce 292666. Ke dni 1.8.2021 došlo k fúzi sloučením společnosti Retail Park Písek, s.r.o. („Nástupnická společnost“) se společností Retail Park Písek Beta, s.r.o („Zanikající společnost“). V důsledku uvedené fúze tak došlo, s účinností ode dne 1. srpna 2021, k zániku společnosti Retail Park Písek Beta, s.r.o., přičemž veškeré její jmění, včetně práv a povinností ze smluvních vztahů, přešlo na Nástupnickou společnost, která se tak stala právním nástupcem Zanikající společnosti. V důsledku toho do majetku Fondu byla nabyta další nemovitost s dvěma nájemci a došlo tak k rozšíření stávající Galerie Písek.

V majetku společnosti je retailový park skládající se ze tří komerčních objektů a parkoviště, tvořící ucelený areál retailového parku. Pořizovací cena majetku činila 138 713 tis. Kč.

Identifikace nemovitosti

- Retailový park
- Nachází se na adrese Hradišťská č.p. 2689, Hradišťská č.p. 2690 a Hradišťská č.p. 2731
- Obec: Písek
- Katastrální území: Písek, LV 3672
- Pozemky p.č.: 7449 (stavba č.p. 2689), 7450 (stavba č.p. 2690), 7610 (stavba č.p. 2731), 988/1, 988/4, 988/8, 989/1, 989/5, 989/10, 992, 993/1-3, 993/5-6, 994/1, p.č. 994/15, 994/17, 2556/5

Stručný popis nemovitosti
Galerie Písek je moderním nákupním centrem, které bylo otevřeno v roce 2017. Galerie Písek nabízí ve třech objektech celkem 16 obchodních jednotek. Areál se nalézá v atraktivní části města Písek, při sjezdu E49 (Praha – České Budějovice). Seznam nájemců a aktuální informace o Galerii Písek je k nalezení na stránkách www.galeriepisek.cz

Popis závad nemovitosti
Nejsou evidovány žádné podstatné závady a nedostatky. Jsou prováděny revize a údržba.

Technický stav nemovitosti
Celkový technický stav je dobrý a odpovídá stáří a způsobu užívání objektu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu
Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje
Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě CBRE s.r.o., IČO: 257 59 604, Praha 1 - Nové Město, nám. Republiky 1079/1a, PSČ 110 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti
Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31. března 2026.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí
Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice
Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví.

Důvod nedodržení investičních limitů
V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti
Součástí příjmů z nájmu je tzv. obratový nájem, tj. příjmy smluvně stanovené dle dosaženého ročního obratu nájemcem za předchozí kalendářní rok.

PLZEŇ PARK WEST

Fond nabyl dne 24. května 2019 100 % účast v nemovitostní společnosti Industrial Center CR 1 s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 056 49 765.

V majetku společnosti je areál skládající se ze dvou komerčních objektů, sloužících ke skladování a výrobě, a přilehlých ploch a parkovišť, tvořící ucelený areál. Pořizovací cena majetku činila 196 886 tis. Kč.

Identifikace nemovitosti

- Plzeň Park West
- Nachází se na adrese Tovární 168 a 171
- Obec: Úherce
- Katastrální území: Úherce u Nýřan, LV 325

- Pozemky p.č.: 1289/31, 1289/78, 1289/79, 1289/80, 1289/81 součástí pozemku je stavba č.p. 168, 1289/82-100, 1289/104, 1289/105, 1289/111-118, 1294/62, 1294/85-89, 1294/95-97, 1295/1, 1295/31, 1295/37-43, 1295/45 součástí pozemku je stavba bez čp, 1295/46 součástí pozemku je stavba bez čp, 1295/48, 1295/67-72, 1295/73, 1295/74, 1295/75 součástí pozemku je stavba č.p. 171, 1295/76–84, 1295/86, 1299/26 a 1299/49

Stručný popis nemovitosti
Plzeň Park West se skládá ze dvou samostatných moderních průmyslových objektů o celkové pronajímatelné ploše cca 29.820 m2. Nájemci jsou PILSEN INJECTION, s.r.o. ze skupiny Karl Heß GmbH & Co., přední evropský výrobce výbavy pro automobilové interiéry, Filtration Group s.r.o., která produkuje filtrační technologie a zařízení pro filtraci kapalin i plynů, separaci olejové mlhy či ropných produktů z vody a od března 2026 společnost WashTec Cleaning Technology s.r.o. , výrobce mycích technologií pro osobní automobily, nákladní automobily a autobusy. Je světovou jedničkou ve svém oboru.

Popis závad nemovitosti
Nejsou evidovány žádné podstatné závady a nedostatky. Jsou prováděny revize a údržba.

Technický stav nemovitosti
Celkový technický stav je dobrý a odpovídá stáří a způsobu užívání objektu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu
Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje
Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě ze dne 1.8.2023 společnost CBRE s.r.o., IČO: 257 59 604, Praha 1 – Nové Město, nám. Republiky 1a 1079, PSČ 110 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti
Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31. března 2026.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí
Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní. Jeden z nájemců prochází restrukturalizací, jehož důvody a následky sledujeme a vyhodnocujeme.

Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice
Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví.

Důvod nedodržení investičních limitů
V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti
V uvedeném období nejsou evidovány žádné další podstatné informace týkající se nemovitosti.

T-Mobile Data Centrum

Fond nabyl dne 22.9.2021 100% účast v nemovitostní společnosti DCH REAL s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 049 46 723.

V majetku společnosti je objekt, sloužící jako datové centrum společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. pro zákazníky této firmy. Pořizovací cena majetku činila 144 675 tis. Kč.

Ke dni 31.července 2024 byla dokončena a nabyla právních účinků kolaudace II. fáze rozšiřující kapacitu datových skladů o 100 %. Pořizovací cena majetku činila 299 574 tis. Kč.

Identifikace nemovitosti

- T-Mobile Data Centrum
- Nachází se na adrese K Pérovně 1616/2
- Obec: Praha 15
- Katastrální území: Hostivař, LV: 10271
- Pozemky p.č.: 1676/4, 1676/27-31, 1676/33, 1676/50, 1676/131-155, 1676/182-184, 1676/186-190, 1680/24-26, 1680/96-101

Stručný popis nemovitosti

Datové centrum T-Mobile se skládá z jedné členité budovy využívané jako datové sklady pro klienty nájemce a také jako kanceláře pro klienty T-Mobile Czech Republic a.s. Nemovitost se nachází na pozemku o velikosti 29 523 m2. Nájemcem je T-Mobile Czech Republic a.s. s dlouhodobou nájemní smlouvou. Ke dni 31.července 2024 bylo dokončeno rozšíření datového centra rozšiřující kapacitu datových skladů o 100 %. Nájemcem těchto rozšířených prostor je opět T-Mobile Czech Republic a.s.

Popis závad nemovitosti

Nejsou evidovány žádné podstatné závady a nedostatky. Jsou prováděny revize a údržba.

Technický stav nemovitosti

Celkový technický stav je dobrý a odpovídá stáří a způsobu užívání objektu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti v rozhodném období zajišťovala na základě smlouvy o správě společnost Savills CZ s.r.o.; IČO: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 30. 6. 2026.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí

Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice

Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti
V uvedeném období nejsou evidovány žádné další podstatné informace týkající se nemovitosti.

Park Porubka

Fond nabyl dne 14. dubna 2021 100 % účast v nemovitostní společnosti Park Porubka s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 107 60 156.

Do majetku společnosti byla dne 27.10.2021 nabyta logistická nemovitost v Ostravě, části Poruba. Pořizovací cena majetku činila 100 tis. Kč.

Identifikace nemovitosti

- Logistický park
- Nachází se na adrese Nad Porubkou č.p. 2380 a č.p. 2396
- Obec: Ostrava
- Katastrální území: Poruba, LV: 6840
- Pozemky p.č.: 2801/1, 2801/171, 2801/180, 2801/185 součásti pozemku je stavba bez č.p., 2801/190, 2801/191, 2801/192, 2801/193, 2801/194, 2801/202, 2801/236, 2801/237, 3008/2, stavby s č.p. 2380 (na pozemku p.č. 2801/180) a č.p. 2396 (na pozemku p.č. 2801/202)

Stručný popis nemovitosti
Logistický areál Nad Porubkou se skládá ze 3 plně pronajatých logistických hal. Haly jsou pronajaté společnostem FedEx Express Czech Republic s.r.o., PPD Delivery s.r.o. a GGT CZ, a.s.

Přehled závad nemovitosti
Nejsou evidovány žádné podstatné závady a nedostatky. Jsou prováděny revize a údržba.

Technický stav nemovitosti
Celkový technický stav je dobrý a odpovídá stáří a způsobu užívání objektu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu
Fond nabyl nemovitost za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje
Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě Savills CZ s.r.o., IČO: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti
Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31. ledna 2026.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí
Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice
Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví.

Důvod nedodržení investičních limitů
V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti
V uvedeném období nejsou evidovány žádné další podstatné informace týkající se nemovitosti.

Pařížská 3

Fond nabyl dne 15. listopadu 2024 100% účast v nemovitostní společnosti Nemovitostní Pařížská, s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 043 29 040.

Do majetku společnosti byla dne 15.11.2024 nabyta high streetová nemovitost nacházející se v Pařížské ulici. Pořizovací cena majetku činila 1 013 172 tis. Kč.

Identifikace nemovitosti

- High street, nebytové a bytové prostory
- Nachází se na adrese Pařížská č.p. 1074 a č.o. 3
- Obec: Praha 1
- Katastrální území: Staré Město, LV: 562
- Pozemky: stavba stojí na pozemku p.č. 23

Stručný popis nemovitosti
Pařížská 3 je klasickou high streetovou nemovitostí nacházející se v Pařížské ulici, která se dlouhodobě řadí mezi celosvětově nejluxusnější a nejdražší obchodní destinace. Objekt samotný je plně pronajat největší módní ikoně Louis Vuitton.

Přehled závad nemovitosti
Nejsou evidovány žádné podstatné závady a nedostatky. Jsou prováděny revize a údržba.

Technický stav nemovitosti
Celkový technický stav je dobrý a odpovídá stáří a způsobu užívání objektu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu
Fond nabyl nemovitost za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje
Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě Savills CZ s.r.o.; IČO: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti
Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 28. 2. 2026.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí
Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice
Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví.

Důvod nedodržení investičních limitů
V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti
V dubnu jsme zaznamenali pojistnou událost. Praskl hlavní přívod vody na patě domu. Došlo k částečnému zatopení suterénu, výtahové šachty a poničeno vybavení a zboží nájemce. Díky rychlému zásahu hlídače a správce objektu bylo vše ve velmi krátké době zajištěno a opraveno. Dle předběžného šetření pojišťovny budou nahlášené škody hrazeny prostřednictvím pojištění objektu. V uvedeném období jinak nejsou evidovány žádné další podstatné informace týkající se nemovitosti.

Stříbrný Dvůr

Fond nabyl dne 24. listopadu 2025 nemovitost typu retail parku v Havlíčkově Brodě koupí 100% účasti v nemovitostní společnosti HB25 s.r.o. (původně IMMOMARKET-1 s.r.o.), sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 069 01 468. Pořizovací cena majetku činila 217 746 tis. Kč.

Identifikace nemovitosti

- Retailový park
- Katastrální území: Havlíčkův Brod, LV: 12443
- Obec: Havlíčkův Brod
- Nachází se na adrese Žižkova č.p. 4449 - 4452
- Pozemky a stavby: (i) č.p. 4452, obchod, stojící na pozemku p.č. 8437, (ii) č.p. 4451, obchod, stojící na pozemku p.č. 8438, (iii) č.p. 4450, obchod, stojící na pozemku p.č. 8439 a (iv) č.p. 4449, obchod, stojící na pozemku p.č. 8440, p.č. 1821/16, p.č. 1821/18-21, p.č. 2383/4, p.č. 3175/6, p.č. 3175/9, p.č. 3178/6, p.č. 3180/6, p.č. 3182/12, p.č. 3182/15, p.č. 3184/5, p.č. 3185/2, p.č. 3186/4, p.č. 3188/11, p.č. 3191/8-9, p.č. 3191/11, 3191/54, p.č. 3335/10, p.č. 3791/2, p.č. 4469

Stručný popis nemovitosti
Stříbrný Dvůr je nově postavený retail park v Havlíčkově Brodě, nacházející se v Žižkově ulici. Mezi nájemci tohoto parku jsou např. Billa, DM Drogerie, KFC, Action a další retailoví nájemci. Retail park má 12 nájemců ve 3 klasických prodejních budovách, budovu KFC a prodejnu tabáku.

Přehled závad nemovitosti
Nejsou evidovány žádné podstatné závady a nedostatky. Jsou prováděny revize a údržba.

Technický stav nemovitosti
Celkový technický stav je dobrý a odpovídá stáří a způsobu užívání objektu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu
Fond nabyl nemovitost za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje
Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě Savills CZ s.r.o.; IČO: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti
Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla společnost Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31.3. 2026.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí
Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice
Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví.

Důvod nedodržení investičních limitů
V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti
V uvedeném období nejsou evidovány žádné další podstatné informace týkající se nemovitosti.

Další podstatné údaje podle přílohy č. 2 k vyhlášce č. 244/2013 Sb.:

h) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii.

Fond je fondem růstovým, tj. veškerý zisk je reinvestován.

i) 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.

Tyto informace jsou uvedeny ve Výkaze zisku a ztráty za rozhodné období, jež je součástí této pololetní zprávy.

j) Popis rizik souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování fondu 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 fondu.

U Fondu byly investice v rozhodném období prováděny v souladu s investiční strategií stanovenou statutem Fondu a příslušnými předpisy. Finanční deriváty byly sjednávány s těmito protistranami: PPF banka, a.s. a Raiffeisenbank a.s.

Byla sledována a kontrolována rizika specifická pro nemovitostní fond, a to těmito investičními limity:
- Hodnota účasti Fondu v jedné nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše 30 % hodnoty majetku Fondu.
- Jestliže po nabytí účasti v nemovitostní společnosti překročí hodnota této účasti 40 % hodnoty majetku Fondu, je Fond povinen uvést rozložení svého majetku do souladu s limitem do 3 let od tohoto překročení.

Další investiční limity, specifické pro nemovitostní fond, jsou:
- Celková hodnota pozemků, jejichž součástí je rozestavěná stavba, a rozestavěných staveb, které nejsou součástí pozemku, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu.
- Celková hodnota pozemků, které jsou určeny ke stavbě, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu.

Další informace o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji Fondu, jsou uvedeny v účetní závěrce, která je součástí této zprávy.

Ve smyslu čl. 13 (oddílu A přílohy) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2015/2365 informuje Společnost, že u Fondu za rozhodné období nebyly uskutečněny ani obchody SFT, tj. obchody zajišťující financování, ani swapy veškerých výnosů.

m) Údaje o nabytí nemovistosti do jmění fondu za cenu, která je vyšší o více než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výborů odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovistosti z majetku fondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění.

V rozhodném období nedošlo k nabytí nebo prodeji nemovistosti do majetku Fondu shora uvedeným způsobem.

Rozvaha

	30. června 2026 CZK´000
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	2 382 363
v tom: a) splatné na požádání	116 918
b) ostatní pohledávky	2 265 445
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 924 212
v tom: b) ostatní pohledávky	1 924 212
Dluhové cenné papíry	1 505 198
v tom: a) vydané vládními institucemi	1 505 198
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 826 428
Ostatní aktiva	17 322
v tom: deriváty	11 694
Náklady a příjmy příštích období	1 992
Aktiva celkem	**8 657 515**
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	11 190
v tom: b) ostatní závazky	11 190
Ostatní pasiva	67 747
Výnosy a výdaje příštích období	9 085
Rezervy	9 586
v tom: b) na daně	9 586
Kapitálové fondy	7 017 660
Oceňovací rozdíly	999 759
v tom: c) z přepočtu účastí	999 759
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	470 501
Zisk nebo ztráta za účetní období	71 987
Pasiva celkem	**8 657 515**

Výkaz zisku a ztráty

	Za období končící 30. června 2026 CZK´000
Výnosy z úroků a podobné výnosy	109 744
v tom: úroky z dluhových cenných papírů	12 376
Náklady na úroky a podobné náklady	(94)
Výnosy z poplatků a provizí	1 751
Náklady na poplatky a provize	(51 466)
v tom: poplatek za obhospodařování	(49 162)
poplatky za výkon depozitáře	(2 206)
Zisk nebo ztráta z finančních operací	17 726
Správní náklady	(2 470)
v tom: b) ostatní správní náklady (externí audit, poradenství, pojistné)	(2 470)
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	**75 191**
Daň z příjmů	(3 204)
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	**71 987**