



VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2023

GENERALI REAL ESTATE FUND CEE A.S., INVESTIČNÍ FOND

[generali-investments.cz](https://www.generali-investments.cz)





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 akcionáře fondu Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2023, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2023 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 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2023 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 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 Fondu.

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 a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá dozorčí rada.

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 Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond k 31. prosinci 2023, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 25. dubna 2024

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

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2023

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha účetní závěrky

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

ROZVAHA
K 31.12.2023

| tis. Kč | Bod | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------|-----|-------------------|-------------------|
| AKTIVA | | | |
| 3 | 3 | 25 543 | 485 288 |
| | | 25 543 | 33 922 |
| | | - | 451 366 |
| 4 | 4 | 3 261 512 | 3 278 008 |
| | | 3 261 512 | 3 278 008 |
| 8 | 5 | 7 841 845 | 9 335 694 |
| 10 | 6 | 1 280 | 1 607 |
| 11 | 7 | 7 185 | 14 887 |
| 13 | | 28 | 26 |
| Aktiva celkem | | 11 137 393 | 13 115 510 |

| tis. Kč | Bod | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------|-----|-------------------|-------------------|
| PASIVA | | | |
| 2 | 8 | 860 568 | 2 036 269 |
| | | 860 568 | 2 036 269 |
| 4 | 9 | 13 383 | 112 672 |
| 6 | 18 | 12 903 | 9 306 |
| | | 7 752 | 5 934 |
| | | 5 151 | 3 372 |
| 8 | 10 | 552 000 | 552 000 |
| 9 | | 8 465 610 | 8 465 610 |
| 12 | | 30 000 | 30 000 |
| 13 | 10 | 188 574 | 1 273 902 |
| | | 188 574 | 1 273 902 |
| 14 | | 741 150 | 599 506 |
| 15 | 10 | 273 205 | 36 245 |
| Pasiva celkem | | 11 137 393 | 13 115 510 |

| tis. Kč | Bod | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| PODROZVAHOVÉ POLOŽKY | | | |
| Podrozvahová aktiva celkem | | 11 412 085 | 12 199 500 |
| 4 | 23c | 1 161 546 | 1 242 236 |
| 8 | 11 | 10 250 539 | 10 957 264 |
| Podrozvahová pasiva celkem | | 1 172 386 | 1 244 389 |
| 12 | 23c | 1 172 386 | 1 244 389 |

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období končící 31. 12. 2023

| tis. Kč | Bod | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------|-----|----------------|---------------|
| 1 | 12 | 327 760 | 184 074 |
| 2 | | -155 990 | -106 869 |
| 3 | 13 | 13 000 | 15 000 |
| | | 13 000 | 15 000 |
| 5 | 14 | -9 247 | -8 797 |
| 6 | 15 | 129 640 | -20 862 |
| 8 | 16 | - 9 106 | -39 340 |
| 9 | 17 | - 9 339 | -9 034 |
| 11 | | -327 | -27 |
| 17 | 18 | - 1 779 | 28 064 |
| 19 | | 284 612 | 42 209 |
| 23 | 19 | -11 407 | -5 964 |
| 24 | | 273 205 | 36 245 |

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za období končící 31. 12. 2023

| tis. Kč | Základní kapitál | Emisní ážio | Kapitál. fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem |
|--|------------------|------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Zůstatek k 31.12.2021 | 505 000 | 7 599 400 | 30 000 | 1 023 595 | 653 738 | 9 811 733 |
| Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV | - | - | - | 227 314 | - | 227 314 |
| Realizované zisky a ztráty z prodeje | - | - | - | 22 993 | -28 732 | -5 739 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | - | - | - | - | 36 245 | 36 245 |
| Dividendy | - | - | - | - | -3 500 | -3 500 |
| Snížení základního kapitálu | - | - | - | - | - | - |
| Zvýšení základního kapitálu | 47 000 | 866 210 | - | - | - | 913 210 |
| Ostatní změny* | - | - | - | - | -22 000 | -22 000 |
| Zůstatek k 31.12.2022 | 552 000 | 8 465 610 | 30 000 | 1 273 902 | 635 751 | 10 957 263 |
| Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV | - | - | - | -979 428 | - | -979 428 |
| Realizované zisky a ztráty z prodeje | - | - | - | -105 900 | 105 399 | -501 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | - | - | - | - | 273 205 | 273 205 |
| Dividendy | - | - | - | - | - | - |
| Snížení základního kapitálu | - | - | - | - | - | - |
| Zvýšení základního kapitálu | - | - | - | - | - | - |
| Ostatní změny* | - | - | - | - | - | - |
| Zůstatek k 31.12.2023 | 552 000 | 8 465 610 | 30 000 | 188 574 | 1 014 355 | 10 250 539 |

*Vyplacená záloha na dividendu

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Fondu

Vznik a charakteristika fondu

Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond (do 21. března 2016 GENERALI REAL ESTATE FUND CEE A.S., do 13. července 2015 ČP INVEST Realitní uzavřený investiční fond a.s.) (dále jen "Fond") byl založen společností ČP INVEST investiční společnost, a.s. (od 1. ledna 2016 GENERALI INVESTMENTS CEE, investiční společnost, a.s.) na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 20. srpna 2010 jako uzavřený investiční fond. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 15. září 2010.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“), který je platný od 19. srpna 2013, ve znění pozdějších předpisů.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, do kterého jsou shromažďovány peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů.

Podle klasifikace závazné pro členy AKAT ČR se jedná o smíšený fond.

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek (zveřejňované na <http://www.generali.com>), ke které Společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Assicurazioni Generali, se sídlem: Piazza Duca Degli Abruzzi, 2; 34132 Trieste, Itálie.

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek (zveřejňované na <http://www.generalicee.com>), ke které Společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Assicurazioni Generali, se sídlem: Piazza Duca Degli Abruzzi, 2; 34132 Trieste, Itálie.

Složení představenstva a dozorčí rady Fondu k 31. prosinci 2023:

| Funkce | Jméno |
|----------------------------|--|
| Představenstvo | člen Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. |
| zastoupení právnické osoby | Ing. Marek Bečička Ing. Josef Beneš Michal Toufar |
| Dozorčí rada | člen Ivana Vichrová |

Změny zapisované do obchodního rejstříku v části Představenstvo:

Dne 19. července 2022 byl zapsán předseda představenstva Ing. Josef Beneš a člen představenstva Michal Toufar a byl zapsán způsob jednání. Jednočlenné představenstvo (individuální statutární orgán) zastupuje společnost samostatně. Individuální statutární orgán zastupuje navenek zmocněná fyzická osoba. V případě, kdy právní předpisy umožní, aby individuální statutární orgán zastupovalo více fyzických osob, platí, že jej navenek zastupují vždy alespoň dvě fyzické osoby, z nichž jedna musí být předsedou představenstva této právnické osoby.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Správa majetkového portfolia Fondu je vykonávána obhospodařovatelem a administrátorem podílového fondu společností Generali Investments CEE, investiční společností, a.s. (dále jen „Společnost“). O stavu a pohybu majetku Fondu účtuje Společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních podílových fondech.

Údaje o investiční společnosti

S účinností od 1. ledna 2016 došlo k zániku společnosti Generali Investments CEE, a.s., se sídlem Praha 4, Na Pankráci 1658/121, PSČ 140 00, IČ 25629123, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5073, a k přechodu jejího jmění na nástupnickou společnost ČP INVEST investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 4, Na Pankráci 1658/121, PSČ 140 21, IČ 43873766, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1031.

Nástupnická společnost byla k výše uvedenému datu zapsána do obchodního rejstříku s názvem Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 4, Na Pankráci 1720/123, PSČ 140 21, IČ 43873766, pod spisovou značkou B 1031 a je vedená u Městského soudu v Praze.

Informace o depozitáři

Depozitářské služby poskytuje společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4, IČ 64948242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“) dle smlouvy o výkonu činnosti depozitáře ze dne od 1. ledna 2014. Depozitář současně poskytuje úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu.

Majetek Fondu bude v souladu s investiční politikou investován do následujících druhů aktiv:

- nástroje peněžního trhu (pokladniční poukázky) a vklady nebo termínované vklady v bankách,
- státní dluhopisy emitentů ze států ČR a EU,
- podíly v realitních společnostech,
- pohledávky,
- finanční deriváty.

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena na základě účetnictví Fondu vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a příslušnými nařízeními, opatřeními a vyhláškami, zejména však vyhláškou č. 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí České republiky v platném znění 2018 (dále jen Vyhláška), 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, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s Českými účetními standardy pro finanční instituce.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

V souladu s Vyhláškou se stanovuje uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato Vyhláška v §4a, odst. 1, stanovuje, aby Fond pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupoval podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standard“ nebo „IFRS“).

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována. Konsolidovanou účetní závěrku Fond nesestavuje, neboť je sestavována společností Assicurazioni Generali.

2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Okamžik uskutečnění účetního případu

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv a derivátů jsou zachyceny v rozvaze ode dne sjednání obchodu.

(b) Finanční aktiva a finanční závazky

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2018, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017 Fond od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

Nejvýznamnější dopad této změny pro Fond je od 1. ledna 2021 aplikace účetního standardu IFRS 9 Finanční nástroje s ohledem na klasifikaci finančních aktiv.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Pro klasifikaci finančních aktiv zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- 1) obchodní model, který účetní jednotka používá pro řízení finančních aktiv (tj. jak účetní jednotka řídí svá finanční aktiva s cílem vytvářet peněžní toky)
- 2) test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva (tj. zda smluvní podmínky stanoví konkrétní lhůty peněžních toků tvořených pouze splátkami jistin a úroků), tzv. SPPI test.

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI)
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktivum lze ocenit naběhlou hodnotou pouze v případě, že jsou splněny obě následující podmínky a zároveň není určeno jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v souladu s obchodním modelem, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků z aktiva plynoucích
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní lhůty peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistin a úroků z nesplacené jistiny

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

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní lhůty peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistin a úroků z nesplacené jistiny

U kapitálových nástrojů, má účetní jednotka možnost volby, zda je bude oceňovat reálnou hodnotou proti účtům zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba učiněná pro konkrétní jednotlivá kapitálová finanční aktiva při prvním vykazání je nezvratná. V případě volby FVOCI zůstává od 1. ledna 2021 ocenění vykázané na účtech kapitálu bez přeúčtování zisků a ztrát při odúčtování (prodeji) kapitálového nástroje.

Volba oceňování ve FVOCI je u Fondu uplatněna pro majetkové účasti v dceřiných společnostech. Ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Vyhodnocení obchodního modelu

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Obchodní model odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace, a to na příklad na úrovni fondu. Při vyhodnocení obchodního modelu jsou brány do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi
- hodnocení výkonnosti obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci jednotlivých obchodních modelů
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodních modelů a finančních aktiv držených v rámci zvolených obchodních modelů a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena
- způsob odměňování určitých zaměstnanců a manažerů Fondu
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak jsou cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv dosahovány a jak jsou peněžní toky realizovány.

Neboť strategie řízení fondu je založena na maximalizaci reálné hodnoty finančních nástrojů v portfoliu fondu (kapitálové i dluhové cenné papíry, finanční deriváty, pohledávky, zůstatky na bankovních účtech aj.) a primárním faktorem hodnocení výkonnosti je hodnota NAV, je pro veškeré finanční nástroje fondu uplatněn obchodní model **Řízení na bázi reálné hodnoty**.

Na základě stanovení obchodního modelu Řízení na bázi reálné hodnoty jsou změny reálné hodnoty zachyceny na účtech nákladů a výnosů (FVTPL), kromě majetkových účastí v dceřiných společnostech, kde budou oceňovací rozdíly na základě volby účtovány proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI).

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Fond v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv.

Finanční závazky

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

Odúčtování

Finanční aktiva

Společnost odúčtuje finanční aktivum, pokud

- smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo
- převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které Společnost ani nepřevéde ani si neoponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Při odúčtování finančního aktiva, je rozdíl mezi

- účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- součtem přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a nakumulovaného zisku nebo ztrátě, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu, vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

Pokud společnost uzavře takové transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna, nebo v podstatě všechna rizika a užitky spojené s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi, v takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva

Pokud jsou podmínky finančního aktiva modifikovány, pak Společnost zhodnotí, zda jsou peněžní toky modifikovaného finančního aktiva významně odlišné.

Pokud jsou peněžní toky významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě je původní finanční aktivum odúčtováno a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. Společnost přepočítá hrubou účetní hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztrátu z modifikace do výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud jsou podmínky finančního závazku modifikovány a peněžní toky modifikovaného závazku jsou významně odlišné. V takovém případě je nový finanční závazek na základě modifikovaných podmínek zaúčtován v reálné hodnotě. Rozdíl mezi účetní hodnotou zaniklého finančního závazku a nového finančního závazku s modifikovanými podmínkami je zaúčtován do výkazu zisku a ztráty.

Stanovení reálné hodnoty

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Hierarchický přístup pro oceňování finančních nástrojů reálnou hodnotou

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kótované na aktivním trhu (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používající jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje (**úroveň 2** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V některých případech nelze reálnou hodnotu finančního aktiva nebo závazku určit ani na základě kótovaných tržních cen ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé (**úroveň 3** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

Další změnu, kterou novela vyhlášky přinese, je klasifikace vydaných cenných papírů.

V souladu se standardem IAS 32 je nutné pečlivě posoudit, zda vydané cenné papíry splňují podmínky pro klasifikaci a budou dále vykázány jako vlastní kapitál nebo zda budou vykázány jako závazek.

Protože s vydanými cennými papíry Fondu není spojeno právo na jejich odkup, je splněna definice kapitálového nástroje a vydané investiční akcie budou od 1. ledna 2021 vykázány nadále jako kapitál.

(c) Cizí měny

Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB (dále jen „ČNB“).

Měnové deriváty jsou v podrozvaze oceněny forwardovými kurzy.

(d) Majetkové účasti v nemovitostních společnostech s rozhodujícím vlivem

Společnost v níž má fond rozhodující vliv (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v němž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Oceňování účastí v nemovitostních společnostech

Účasti v dceřiných společnostech jsou oceněny v souladu s platnými právními předpisy reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována minimálně jednou ročně.

Do prvního stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech je reálnou hodnotou pořizovací cena účastí.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Účtování o účastech na nemovitostních společnostech

Při prvotním zachycení jsou účasti v nemovitostních společnostech zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně jsou účasti v nemovitostních společnostech vykázány v reálné hodnotě oceňované do ostatního úplného výsledku (FVOCI), jelikož se očekává, že tato investice bude držena po delší dobu ze strategických důvodů.

Zisky a ztráty z ocenění majetkových účastí neodvolatelně určených jako oceňované v reálné hodnotě proti FVOCI nejsou nikdy přeúčtovány z položky „Oceňovací rozdíly“ ve vlastním kapitálu do zisku nebo ztráty (tj. vykázány ve výkazu zisku a ztráty).

Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty, pokud jednoznačně nepředstavují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny). Pokud přijaté dividendy jednoznačně představují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny), pak jsou vykázány ve vlastním kapitálu.

Kumulativní zisky a ztráty vykázané v položce „Oceňovací rozdíly“ jsou převedeny do položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v okamžiku prodeje dané majetkové účasti.

(e) Výnosové a nákladové úroky a výnosy z dividend

Výnosové úroky z dluhových cenných papírů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry odvozené ze skutečné pořizovací ceny.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního aktiva nebo závazku a rozdělení úrokových výnosů nebo nákladů během stanoveného období. Efektivní úroková míra je míra, kterou se diskontují očekávané peněžní toky do splatnosti nebo nejbližšího data změny úrokové sazby na současnou hodnotu finančního aktiva nebo závazku.

Při výpočtu efektivní úrokové míry bere Společnost v úvahu veškeré smluvní peněžní toky plynoucí z finančního nástroje (např. opce na předčasné splacení), ale nezahrnuje do výpočtu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje veškeré poplatky placené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou součástí efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a veškeré prémie nebo diskonty. Výnosové úroky zahrnují časově rozlišené kupóny a naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

Dividendové výnosy jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu.

(f) Finanční deriváty

Fond využívá k eliminaci finančních rizik finanční deriváty. Přestože tyto nástroje jsou určeny ke snížení ekonomických rizik, Fond nevyužívá zajišťovací účetnictví, neboť tyto deriváty i zajišťované položky jsou oceňovány reálnou hodnotou se změnami reálné hodnoty účtovanými do výnosů nebo nákladů.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Finanční deriváty byly nejprve zachyceny v rozvaze v pořizovací ceně a následně oceňovány reálnou hodnotou.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z kótovaných tržních cen, z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí, které vycházejí pouze z dostupných tržních údajů. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Společnosti tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

Všechny deriváty jsou vykazovány v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní.

Oceňovací rozdíly finančních derivátů jsou součástí zisku nebo ztráty z finančních operací.

(g) Pohledávky včetně poskytnutých úvěrů

Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, v níž jsou zohledněna předvídatelná rizika a možné ztráty ze znehodnocení.

Nedobytné pohledávky se odepisují v souladu s platnými účetními předpisy

(h) Daň z příjmu a odložená daň

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2023, resp. 2022 pro podílové fondy 5 %.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. O odložené daňové pohledávce se účtuje v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Společnost očekává její realizaci.

(i) Náklady na zaměstnance

Náklady na zaměstnance jsou součástí správních nákladů a zahrnují odměny členů vedení a zaměstnanců Fondu.

(j) Vlastní kapitál Fondu

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Prodejní cena akcie je vypočítávána jako podíl vlastního kapitálu Fondu a příslušného počtu akcií. Akcie jsou prodávány investorům na základě čtvrtletně stanovované prodejní ceny.

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou akcií a jejich aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu.

(k) Spřízněné strany

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodech 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 a 20.

(l) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

(m) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané upsáním akcií jsou vykazovány v základním kapitálu Fondu.

(n) Rezervy

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Fond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti a je-li pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech. Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

(o) Položky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze vykázány hodnoty předané do správy Společnosti a měnové deriváty v nominální hodnotě.

Měnové deriváty jsou v podrozvaze oceněny forwardovými kurzy.

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

(p) Následné události

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

(q) Dopad změn účetních metod

Účetní metody používané Fondem se v období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 nezměnily.

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

| tis. Kč | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Běžné účty u bank | 25 543 | 33 922 |
| Termínovaný vklad | - | 451 366 |
| Celkem | 25 543 | 458 288 |

Běžné účty jsou vedeny u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a jsou splatné na požádání. Termínované vklady byly vedeny u České spořitelny, a.s. a u Československé obchodní banky, a. s.

Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami jsou podle IFRS 9 povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

4 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společností ovládaným Fondem.

| Tis. Kč | 31. prosince 2023 | |
|--|-------------------|---------|
| Pohledávky za tuzemskými nebankovními subjekty | Úroková sazba | Částka |
| Cleha Invest Sp. z o.o. | 4,42% | 84 144 |
| Solitaire Real Estate, a.s. | - | - |
| PALAC KRIZIK a.s. | 8,45% | 378 296 |
| SIBSEN Invest sp. z o.o. | 9,00% | 148 459 |
| Palác ŠPORK, a.s. | 10,41% | 536 662 |
| Office Center Purkyňova, a.s. | 8,70% | 10 125 |
| SIBSEN Invest sp. z o.o. | 7,66% | 147 034 |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| | | |
|------------------------------|--------|------------------|
| SIBSEN Invest sp. z o.o. | 6,19% | 672 005 |
| Pankrác East a.s. | 9,86% | 1 073 937 |
| Office Center Purkyňova, a.s | 8,17% | 26 249 |
| SIBSEN Invest sp. z o.o. | 11,09% | 184 601 |
| Celkem | | 3 261 512 |

V roce 2023 byl splacen úvěr poskytnutý společnosti Solitaire Real Estate, a.s ve výši 4 995 tis. EUR, částečně splacen úvěr poskytnutý společnosti Cleha Invest Sp. z o.o. ve výši 850 tis. EUR a úvěr poskytnutý společnosti Palác ŠPORK, a.s ve výši 20 000 tis. EUR

Úroky za rok 2023 v hodnotě Kč 271 474 tis. Kč byly splaceny v roce 2023.

| tis. Kč | | 31. prosince 2022 |
|--|----------------------|--------------------------|
| | Úroková sazba | Částka |
| Pohledávky za tuzemskými nebankovními subjekty | | |
| Cleha Invest Sp. z o.o. | 3,65% | 102 148 |
| Solitaire Real Estate, a.s. | 1,61% | 119 473 |
| PALAC KRIZIK a.s. | 8,76% | 377 880 |
| SIBSEN Invest sp. z o.o. | 4,68% | 650 448 |
| Palác ŠPORK, a.s. | 8,25% | 555 898 |
| Office Center Purkyňova, a.s. | 8,66% | 25 920 |
| SIBSEN Invest sp. z o.o. | 9,54% | 134 563 |
| SIBSEN Invest sp. z o.o. | 9,77% | 126 476 |
| Pankrác East a.s. | 8,97% | 1 010 659 |
| Office Center Purkyňova, a.s | 6,86% | 9 900 |
| SIBSEN Invest sp. z o.o. | 13,45% | 164 643 |
| Celkem | | 3 278 008 |

V roce 2022 byl splacen úvěr poskytnutý společnosti OVOCNÝ TRH 2 s.r.o.ve výši 9 239 tis. Kč a částečně splacen úvěr poskytnutý společnosti Palác Křížík ve výši 25 000 tis. Kč, Solitaire Real Estate, a.s ve výši 50 tis EUR, Palác ŠPORK, a.s ve výši 50 000 tis. Kč.

Dne 29. 3. 2022 byl poskytnut úvěr společnosti Office Center Purkyňova, a.s ve výši 10 000 tis. Kč a 8. 11 .2022 byl poskytnut úvěr společnosti SIBSEN Invest sp. z o.o. ve výši 31 500 tis. PLN.

Úroky za rok 2022 v hodnotě Kč 142 585 tis. Kč byly splaceny v roce 2022 a úroky v hodnotě 25 453 tis. Kč byly splaceny v lednu roku 2023

Klasifikace pohledávek za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou podle IFRS 9 povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

5 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. prosinci 2023 podíly v 11 nemovitostních společnostech.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| Název společnosti sídlo | Vlastnický podíl v % | Základní kapitál v OR v tis. | Počet akcií |
|--|-------------------------|---------------------------------|-------------|
| PALAC KRIZIK a.s. Radlická 608/2, Praha 5 | 50 | 1 010 CZK | 101 |
| IDEE s.r.o. Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 | 200 CZK | - |
| PL INVESTMENT JEROZOLIMSKIE I Sp. Z o.o. Postępu 15B, Warszawa | 100 | 9 PLN | - |
| Náměstí Republiky 3a, s.r.o. Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 | 1 000 CZK | - |
| MUSTEK PROPERTIES, s.r.o. Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 | 200 CZK | - |
| Office Center Purkyňova a.s. Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 | 2000 CZK | 20 |
| Cleha Invest Sp. z o.o. Królewska 18, Warszawa | 100 | 1 314 PLN | - |
| SIBSEN Invest sp. z o.o. ul. Wspólna 72, 00-687 Warsaw | 100 | 16 974 PLN | - |
| Palác Špork, a.s. Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 | 2 000 CZK | 20 |
| Pankrác East a.s. Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 | 4 000 CZK | 20 |
| Pankrác West a.s. Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 | 2 000 CZK | 20 |

V únoru 2023 byla prodána majetková účast ve společnosti Solitaire Real Estate, a.s.

| Název společnosti sídlo | Reálná hodnota k datu odúčtování v tis. Kč | Převod kumulativního zisku v rámci vlastního kapitálu v tis. Kč |
|---|---|--|
| Solitaire Real Estate, a.s. Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 11000 Praha 1 | 495 421 | 105 900 |

Fond vlastnil k 31. prosinci 2022 podíly v 12 nemovitostních společnostech.

| Název společnosti sídlo | Vlastnický podíl v % | Základní kapitál v OR v tis. | Počet akcií |
|---|-------------------------|---------------------------------|-------------|
| Solitaire Real Estate, a.s. Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 | 128 296 CZK | 64 148 |
| PALAC KRIZIK a.s. Radlická 608/2, Praha 5 | 50 | 1 010 CZK | 101 |
| IDEE s.r.o. Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 | 200 CZK | - |
| PL INVESTMENT JEROZOLIMSKIE I Sp. Z o.o. Postępu 15B, Warszawa | 100 | 9 PLN | - |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| | | | |
|---|-----|------------|----|
| Náměstí Republiky 3a, s.r.o. | | | |
| Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 | 1 000 CZK | - |
| MUSTEK PROPERTIES, s.r.o. | | | |
| Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 | 200 CZK | - |
| Office Center Purkyňova a.s. | | | |
| Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 | 2000 CZK | 20 |
| Cleha Invest Sp. z o.o. | | | |
| Królewska 18, Warszawa | 100 | 1 314 PLN | - |
| SIBSEN Invest sp. z o.o. | | | |
| ul. Wspólna 72, 00-687 Warsaw | 100 | 16 974 PLN | - |
| Palác Špork, a.s. | | | |
| Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 | 2 000 CZK | 20 |
| Pankrác East a.s. | | | |
| Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 | 4 000 CZK | 20 |
| Pankrác West a.s. | | | |
| Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 100 | 2 000 CZK | 20 |

V prosinci 2022 byla prodána majetková účast ve společnosti OVOČNÝ TRH 2 s.r.o.

| Název společnosti sídlo | Reálná hodnota k datu odúčtování v tis. Kč | Převod kumulativního zisku v rámci vlastního kapitálu v tis. Kč |
|--|---|--|
| OVOČNÝ TRH 2 s.r.o. | | |
| Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 164 713 | -22 993 |

Reálná hodnota účastí

| Název společnosti sídlo | Reálná hodnota k 31. prosinci 2023 v tis. Kč | Reálná hodnota k 31. prosinci 2022 v tis. Kč |
|---|--|--|
| Solitaire Real Estate, a.s. | | |
| Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | - | 524 154 |
| PALAC KRIZIK a.s. | | |
| Radlická 608/2, Praha 5 | 530 819 | 709 685 |
| IDEE s.r.o. | | |
| Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 388 082 | 410 910 |
| PL INVESTMENT JEROZOLIMSKIE I Sp. Z o.o. | | |
| Postępu 15B, Warszawa | 392 588 | 440 597 |
| Náměstí Republiky 3a, s.r.o. | | |
| Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 834 325 | 863 926 |
| MUSTEK PROPERTIES, s.r.o. | | |
| Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 715 212 | 775 252 |
| Office Center Purkyňova a.s. | | |
| Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 229 861 | 307 130 |
| Cleha Invest Sp. z o.o. | | |
| ul. Wspólna 72, Warsaw | 858 215 | 872 673 |
| SIBSEN Invest sp. z o.o. | | |
| ul. Wspólna 72, 00-687 Warsaw | 1 084 996 | 1 280 472 |
| Palác Špork, a.s. | | |
| Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 988 148 | 1 086 262 |
| Pankrác East a.s. | | |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 1 422 857 | 1 622 140 |
| Pankrác West a.s. | | |
| Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 | 396 742 | 442 493 |
| Celkem | 7 841 845 | 9 335 694 |

Klasifikace účastí s rozhodujícím vlivem dle oceňovacích kategorií

Účasti s rozhodujícím vlivem jsou podle IFRS 9 oceňované reálnou hodnotou. Oceňovací rozdíly jsou na základě volby účtovány proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI).

6 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dopravní prostředky

tis. Kč

Rok končící 31. prosince 2022

| | |
|------------------------------|-------|
| Počáteční zůstatková hodnota | - |
| Přírůstky | 1 634 |
| Vyřazení – Pořizovací cena | - |
| Vyřazení – Oprávky | - |
| Odpisy | -27 |

Konečná zůstatková hodnota 1 607

K 31. prosinci 2022

| | |
|-----------------|-------|
| Požizovací cena | 1 634 |
| Oprávky | -27 |

Zůstatková hodnota 1 607

Rok končící 31. prosince 2023

| | |
|------------------------------|-------|
| Počáteční zůstatková hodnota | 1 607 |
| Přírůstky | - |
| Vyřazení – Pořizovací cena | - |
| Vyřazení – Oprávky | - |
| Odpisy | -327 |

Konečná zůstatková hodnota 1 280

K 31. prosinci 2023

| | |
|-----------------|-------|
| Požizovací cena | 1 634 |
| Oprávky | -354 |

Zůstatková hodnota 1 280

7 OSTATNÍ AKTIVA

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| tis. Kč | 31.prosinec 2023 | 31. prosinec 2022 |
|----------------------------|------------------|-------------------|
| Finanční deriváty | 5 | 7 966 |
| Odložená daňová pohledávka | 257 | 169 |
| Poskytnutý kolaterál | 6 923 | 6 752 |
| Celkem | 7 185 | 14 887 |

Klasifikace ostatních aktiv dle oceňovacích kategorií

Ostatní aktiva jsou podle IFRS 9 povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

8 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

Položka závazky vůči nebankovním subjektům představuje úvěr poskytnutý spřízněnou osobou Fondu.

| Tis. Kč | 31. prosinec 2023 | |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Závazky vůči nebankovním subjektům | Úroková sazba | Částka v tis. Kč |
| GP Reinsurance EAD | 7,23% | 803 618 |
| GP Reinsurance EAD | 7,23% | 56 950 |
| Celkem | | 860 568 |

V roce 2023 došlo k celkovému splacení úvěru poskytnutého společností Generali CEE Holding B.V. ve výši 1 250 000 tis. Kč. Naběhlý úrok z úvěru poskytnutého společností GP Reinsurance EAD za období od 1. 1. 2023 do 25. 10. 2023 ve výši 55 985 tis. Kč nebyl splacen, ale navýšil dlužnou jistinu a je dále úročen. Celkový úrok z navýšené jistiny ve výši 11 553 tis. Kč bude splacen v roce 2024.

| tis. Kč | 31. prosinec 2022 | |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Závazky vůči nebankovním subjektům | Úroková sazba | Částka v tis. Kč |
| GP Reinsurance EAD | 8,59% | 790 369 |
| Generali CEE Holding B.V. | 8,17% | 1 245 900 |
| Celkem | | 2 036 269 |

V roce 2022 došlo k částečnému splacení úvěru poskytnutého společností Generali CEE Holding B.V. ve výši 950 000 tis. Kč.

Úroky za rok 2022 byly splaceny v roce 2022.

Klasifikace závazků vůči nebankovním subjektům

Závazky vůči nebankovním subjektům jsou podle IFRS 9 oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

9 OSTATNÍ PASIVA

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

| tis. Kč | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Finanční deriváty | 11 462 | 11 471 |
| Ostatní závazky* | 386 | 98 776 |
| Odložený daňový závazek | 25 | 221 |
| Závazky vůči státnímu rozpočtu | 43 | 52 |
| Dohadné položky pasivní | 1 467 | 2 152 |
| Přijatý kolaterál | - | - |
| Celkem | 13 383 | 112 672 |

*V položce Ostatní závazky jsou zahrnuty závazky vůči zaměstnancům, pojistné a neuhrazené dodavatelské faktury. K 31.12.2022 je zde zahrnuta přijatá záloha na prodej majetkové účasti Solitaire Real Estate, a.s. ve výši 96 531 tis. Kč

Ostatní pasiva zahrnují také závazky vůči spřízněným stranám. Výše závazků vůči spřízněným osobám je uvedena v bodě 20.

10 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál k 31. prosinci 2023 a 31. prosinci 2022

| Akcionáři | Datum registrace | Nominální hodnota akcie | Počet akcií | Nominální hodnota |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------|-------------------|
| Generali Česká pojišťovna a.s. | 24. září 2010 | 1 000 000 | 2 | 2 000 |
| Generali Česká pojišťovna a.s. | 1. listopadu 2010 | 1 000 000 | 23 | 23 000 |
| Generali Česká pojišťovna a.s. | 30. září 2011 | 1 000 000 | 25 | 25 000 |
| GP Reinsurance EAD | 28. listopadu 2012 | 1 000 000 | 20 | 20 000 |
| Generali Česká pojišťovna a.s. | 12. března 2014 | 1 000 000 | 66 | 66 000 |
| Generali Česká pojišťovna a.s. | 25. března 2015 | 1 000 000 | 69 | 69 000 |
| GP Reinsurance EAD | 25. března 2015 | 1 000 000 | 32 | 32 000 |
| SMALL GREF a.s. | | 1 000 000 | 27 | 27 000 |
| Generali Česká pojišťovna a.s. | 10. března 2016 | 1 000 000 | 34 | 34 000 |
| GP Reinsurance EAD | 10. března 2016 | 1 000 000 | 34 | 34 000 |
| SMALL GREF a.s. | 10. března 2016 | 1 000 000 | 32 | 32 000 |
| Generali Česká pojišťovna a.s. | 2. června 2017 | 1 000 000 | 29 | 29 000 |
| GP Reinsurance EAD | 2. června 2017 | 1 000 000 | 6 | 6 000 |
| SMALL GREF a.s. | 2. června 2017 | 1 000 000 | 2 | 2 000 |
| Generali Česká pojišťovna a.s. | 24. října 2018 | 1 000 000 | 48 | 48 000 |
| SMALL GREF a.s. | 1. července 2019 | 1 000 000 | 50 | 50 000 |
| Generali Česká pojišťovna a.s. | 1. července 2019 | 1 000 000 | -50 | -50 000 |
| Generali Česká pojišťovna a.s. | 19. prosince 2019 | 1 000 000 | 31 | 31 000 |
| SMALL GREF a.s. | 19. prosince 2019 | 1 000 000 | 7 | 7 000 |
| SMALL GREF a.s. | 29. července 2021 | 1 000 000 | 18 | 18 000 |
| GP Reinsurance EAD | 7. dubna 2022 | 1 000 000 | 47 | 47 000 |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| | | |
|---------------|------------|----------------|
| Celkem | 552 | 552 000 |
|---------------|------------|----------------|

| Akcionáři | sídlo | Počet akcií | Podíl v % |
|---------------------------------|--|--------------------|------------------|
| Generali Česká pojišťovna a.s., | Spálená 75/16, Praha 1 | 277 | 50,18 % |
| GP Reinsurance EAD,. | 68 Knyaz Alexander Dondukov, Sofia, Bulharsko | 139 | 25,18 % |
| SMALL GREF a.s. | Na Pankráci 1658/121, Nusle, 140 00 Praha 4 | 136 | 24,64 % |

Dne 7. března 2016 došlo ke změně akcionářské struktury Fondu. Tato změna nastala převodem 27 kusů akcií vlastněných společností Generali Pojišťovna a.s., které byly použity jako nepeněžní vklad, na úhradu 42 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 mil. Kč, vydané za emisní kurs ve výši 10 465 tis. Kč, ve společnosti SMALL GREF a.s., která se tímto stala akcionářem Fondu.

V roce 2016 rozhodli akcionáři o zvýšení základního kapitálu o 100 000 tis. Kč na 364 000 tis. Kč. Emisní kurs akcie byl stanoven na 16 290 tis. Kč a je dán součtem jmenovité hodnoty a emisního ážia. Hlasovací práva odpovídají vlastnickému podílu.

V roce 2017 rozhodli akcionáři o zvýšení základního kapitálu o 37 000 tis. Kč na 401 000 tis. Kč. Emisní kurs akcie byl stanoven na 17 720 tis. Kč a je dán součtem jmenovité hodnoty a emisního ážia. Hlasovací práva odpovídají vlastnickému podílu.

V roce 2018 rozhodli akcionáři o zvýšení základního kapitálu o 48 000 tis. Kč na 449 000 tis. Kč. Emisní kurs akcie byl stanoven na 17 790 tis. Kč a je dán součtem jmenovité hodnoty a emisního ážia. Hlasovací práva odpovídají vlastnickému podílu.

Dne 1. července 2019 došlo ke změně akcionářské struktury Fondu. Tato změna nastala převodem 50 kusů akcií vlastněných společností Česká pojišťovna a. s. na společnost SMALL GREF a.s. Jmenovitá hodnota každé převáděné akcie byla 1 000 tis. Kč

V roce 2019 rozhodli akcionáři o zvýšení základního kapitálu o 38 000 tis. Kč na 487 000 tis. Kč. Emisní kurs akcie byl stanoven na 18 230 tis. Kč a je dán součtem jmenovité hodnoty a emisního ážia. Hlasovací práva odpovídají vlastnickému podílu.

V roce 2021 rozhodli akcionáři o zvýšení základního kapitálu o 18 000 tis. Kč na 505 000 tis. Kč. Emisní kurs akcie byl stanoven na 19 550 tis. Kč a je dán součtem jmenovité hodnoty a emisního ážia. Hlasovací práva odpovídají vlastnickému podílu.

V roce 2022 rozhodli akcionáři o zvýšení základního kapitálu o 47 000 tis. Kč na 552 000 tis. Kč. Emisní kurs akcie byl stanoven na 19 430 tis. Kč a je dán součtem jmenovité hodnoty a emisního ážia. Hlasovací práva odpovídají vlastnickému podílu.

Oceňovací rozdíly k 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 lze analyzovat následovně:

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| tis. Kč | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Přecenění účastí s rozhodujícím vlivem (bod 5) | 188 574 | 1 273 902 |
| Oceňovací rozdíly ve vlastním kapitálu | 188 574 | 1 273 902 |

Úhrada ztráty / rozdělení zisku

Čistý zisk za rok 2022 činil 36 245 tis. Kč. V roce 2022 došlo k vyplacení zálohy na podíl na zisku akcionářům fondu ve výši 22 000 tis. Kč. Na základě rozhodnutí valné hromady byla zbývající část zisku 14 245 tis. Kč převedena na účet nerozděleného zisku minulých let.

Rozdělení zisku za rok 2023 ve výši 273 205 tis. Kč nebylo prozatím schváleno valnou hromadou.

Celkové realizované zisky z prodeje účastí s rozhodujícím vlivem v roce 2023 činily 105 399 tis. Kč. Z toho realizovaný zisk vyplývají z prodeje 100% podílu ve společnosti Solitaire Real Estate, a.s. činil 105 900 tis. Kč a vyúčtování finální kupní ceny z prodeje 100% podílu ve společnosti OVOCNÝ TRH 2, s.r.o., který se uskutečnil roce 2022, činil ztrátu 501 tis. Kč.

Rozdělení zisku za rok 2022 ve výši 36 245 tis. Kč nebylo prozatím schváleno valnou hromadou.

11 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 10 250 539 tis. Kč k 31. prosinci 2023 (2022: 10 957 264 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Fondu je uvedena v bodě 14.

12 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

31. prosince 2023

| tis. Kč | Tuzemsko | Evropská unie | Celkem |
|---|----------------|---------------|----------------|
| Úroky z úvěrů | 185 134 | 86 340 | 271 474 |
| Úroky z termínovaných vkladů/bankovní úroky | 56 287 | - | 56 286 |
| Celkem | 241 421 | 86 340 | 327 760 |

31. prosince 2022

| tis. Kč | Tuzemsko | Evropská unie | Celkem |
|---|----------------|---------------|----------------|
| Úroky z úvěrů | 129 107 | 38 931 | 168 038 |
| Úroky z termínovaných vkladů/bankovní úroky | 16 036 | - | 16 036 |
| Celkem | 145 143 | 38 931 | 184 074 |

Tyto výnosy plynou z finančních aktiv povinně oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

13 VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

31. prosince 2023

| tis. Kč | Tuzemsko | Evropská unie | Celkem |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| Přijaté dividendy | 13 000 | - | 13 000 |
| Celkem | 13 000 | - | 13 000 |

31. prosince 2022

| tis. Kč | Tuzemsko | Evropská unie | Celkem |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| Přijaté dividendy | 15 000 | - | 15 000 |
| Celkem | 15 000 | - | 15 000 |

Přijaté dividendy se týkají investic držených ke konci vykazovaného období.

Tyto výnosy plynou z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (FVOCI).

14 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

| tis. Kč | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Poplatek za obhospodařování fondu | 8 781 | 8 392 |
| Poplatek depozitáři | 264 | 264 |
| Ostatní poplatky a provize | 202 | 141 |
| Celkem | 9 247 | 8 797 |

Náklady na obhospodařování Fondu činí v souladu se statutem Fondu 0,08 % průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu. Náklady na služby Depozitáře činí v souladu se smlouvou s Depozitářem částku 264 tis. Kč.

15 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

31. prosince 2022

| tis. Kč | Tuzemsko | Evropská unie | Celkem |
|-------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Deriváty | -38 179 | - | -38 179 |
| FV úvěry | 61 563 | 36 155 | 97 718 |
| Ostatní kurzové rozdíly | -287 | 70 388 | 70 101 |
| Celkem | 23 097 | 106 543 | 129 640 |

31. prosince 2022

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| tis. Kč | Tuzemsko | Evropská unie | Celkem |
|-------------------------|---------------|-----------------|----------------|
| Deriváty | 84 923 | - | 84 923 |
| FV úvěry | 2 042 | -63 840 | -61 798 |
| Ostatní kurzové rozdíly | -371 | -43 616 | -43 987 |
| Celkem | 86 594 | -107 456 | -20 862 |

16 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

| tis. Kč | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Náklady převod účasti - Tuzemsko | 9 076 | 39 340 |
| Ostatní | 30 | - |
| Celkem | 9 106 | 39 340 |

V roce 2023 se jedná o náklady spojené s prodejem majetkové účasti Solitaire Real Estate, a.s. 10 461 tis. Kč a rozpuštěním dohadné položky na náklady spojené s prodejem majetkové účasti OVOCNÝ TRH 2, s.r.o. 1 384 tis. Kč.

V roce 2022 se jedná o náklady spojené s prodejem majetkové účasti City Empiria (vyplacená Rental Guarantee) 36 446 tis. Kč a prodejem majetkové účasti OVOCNÝ TRH 2 s.r.o. 2 889 tis. Kč.

17 SPRÁVNÍ NÁKLADY

| tis. Kč | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Náklady na zaměstnance | 6 621 | 6 357 |
| Odměna auditorské společnosti – statutární audit (vč. DPH) | 1 622 | 1 367 |
| Ostatní | 1 096 | 1 310 |
| Celkem | 9 339 | 9 034 |

Náklady na zaměstnance lze analyzovat následujícím způsobem:

| tis. Kč | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ostatní mzdy, osobní náklady a odměny zaměstnanců | 5 364 | 5 179 |
| Sociální náklady a zdravotní pojištění | 1 257 | 1 178 |
| Celkem | 6 621 | 6 357 |

Statistika zaměstnanců

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| tis. Kč | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Průměrný počet zaměstnanců | 2 | 2 |
| Počet členů dozorčí rady | 1 | 1 |
| Celkem | 3 | 3 |

18 REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

| Rezervy | Zůstatek k 31. 12. 2022 | Tvorba rezerv | Zúčtování rezerv | Zůstatek k 31.12.2023 |
|---------------|----------------------------|---------------|------------------|--------------------------|
| Na daně | 5 934 | 7 752 | 5 934 | 7 752 |
| Ostatní | 3 372 | 3 764 | 1 985 | 5 151 |
| Celkem | 9 306 | 11 516 | 7 919 | 12 903 |

| Rezervy | Zůstatek k 31. 12. 2021 | Tvorba rezerv | Zúčtování rezerv | Zůstatek k 31.12.2022 |
|---------------|----------------------------|---------------|------------------|--------------------------|
| Na daně | - | 5 934 | - | 5 934 |
| Ostatní | 31 507 | 10 654 | -38 789 | 3 372 |
| Celkem | 31 507 | 16 588 | -38 789 | 9 306 |

V roce 2023 a 2022 fond vytvořil rezervu na daň z příjmů právnických osob. Celkový daňový závazek je snížen o zaplacené zálohy na daň.

Ostatní rezervy vytvořené v roce 2023, 2022 a 2021 představují rezervy na bonusy zaměstnanců, nevyčerpanou dovolenou a v roce 2021 rezervy na kompenzaci ztráty z pronájmu u prodané majetkové účasti City Empiria v souvislosti s COVID 19 (Rental Guarantee).

19 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad zahrnuje:

| tis. Kč | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Splatný daňový náklad | 11 652 | 7 012 |
| Odložený daňový náklad / (-) výnos | -285 | -1 052 |
| Úprava daňového nákladu minulého období | 40 | 4 |
| Celkem | 11 407 | 5 964 |

Splatná daň – analýza

| tis. Kč | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|---------|-------------------|-------------------|
|---------|-------------------|-------------------|

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| | | |
|--|---------------|--------------|
| Zisk / Ztráta za účetní období před zdaněním | 284 612 | 42 209 |
| Výnosy tvořící samostatný základ daně | -13 000 | -15 000 |
| Daňově neuznatelné náklady* | 68 428 | 126 114 |
| Výnosy nepodléhající zdanění | -106 989 | -13 093 |
| Daňový základ / Daňová ztráta | 233 051 | 140 230 |
| Splatná daň z příjmů ve výši 5 % | 11 652 | 7 012 |

*Daňově neuznatelné jsou především náklady související s přeceněním na reálnou hodnotu úvěrů a s držbou majetkových účastí

Zaúčtovaný odložený daňový závazek / odložená daňová pohledávka jsou vypočteny ve výši 5 % a lze je analyzovat následovně:

| tis. Kč | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Rezervy na bonusy | 249 | 162 |
| Rezervy na nevyčerpanou dovolenou | 9 | 7 |
| Daňový efekt přecenění závazků vůči nebankovním subjektům | - | -221 |
| Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku | -25 | - |
| Celkem odložená daň | 233 | -52 |
| Stav odložené daně k 1. lednu | -52 | -1 104 |
| Pohyb přes výkaz zisku a ztráty | 285 | 1 052 |
| Stav odložené daně k datu účetní závěrky | 233 | -52 |

20 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za spřízněné osoby lze považovat Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., GP Reinsurance EAD, Generali CEE Holding B.V. a nemovitostní společnosti, ve kterých Fond drží vlastnický podíl.

| | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Pohledávky za spřízněnými osobami | | |
| Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem | 3 261 512 | 3 278 008 |
| Celkem | 3 261 512 | 3 278 008 |

| | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Závazky ke spřízněným osobám | | |
| Úvěr přijatý od GP Reinsurance | 860 568 | 790 369 |
| Úvěr přijatý od Generali CEE Holding B.V. | - | 1 245 900 |
| Ostatní pasiva – faktury od Generali Investments CEE | 72 | 744 |
| Celkem | 860 640 | 2 037 013 |

| | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Náklady účtované Fondu od spřízněných osob | | |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Úroky z přijatého úvěru - GP Reinsurance. | 67 539 | 32 631 |
| Úroky z přijatého úvěru – Generali CEE Holding B.V | 88 451 | 74 238 |
| Poplatek za obhospodařování - Generali Investments CEE | 8 781 | 8 392 |
| Celkem | 164 771 | 115 261 |

| | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
| Úroky z úvěrů poskytnutých nemovitostním společnostem | 271 474 | 168 038 |
| Přijaté dividendy od nemovitostních společností | 13 000 | 15 000 |
| Celkem | 284 474 | 183 038 |

21 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

31. prosince 2023

| tis. Kč | FVTPL | FVOCI | Celkem |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| Finanční aktiva | | | |
| Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | 25 543 | - | 25 543 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 3 261 512 | - | 3 261 512 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | - | 7 841 845 | 7 841 845 |
| Finanční deriváty | 5 | - | 5 |
| Ostatní pohledávky | 6 923 | - | 6 923 |
| Finanční aktiva celkem | 3 293 983 | 7 841 845 | 11 135 858 |

Finanční závazky

| | | | |
|------------------------------------|----------------|----------|----------------|
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 860 568 | - | 860 568 |
| Finanční deriváty | 11 462 | - | 11 462 |
| Ostatní finanční závazky | 386 | - | 386 |
| Finanční závazky celkem | 872 416 | - | 872 416 |

31. prosince 2022

| tis. Kč | FVTPL | FVOCI | Celkem |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Finanční aktiva | | | |
| Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | 485 288 | - | 485 288 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 3 278 008 | - | 3 278 008 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | - | 9 335 694 | 9 335 694 |
| Finanční deriváty | 7 966 | - | 7 966 |
| Ostatní pohledávky | 6 752 | - | 6 752 |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| | | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Finanční aktiva celkem | 3 778 014 | 9 335 694 | 13 113 708 |
| Finanční závazky | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 2 036 269 | - | 2 036 269 |
| Finanční deriváty | 11 471 | | 11 471 |
| Ostatní finanční závazky | 98 776 | - | 98 776 |
| Finanční závazky celkem | 2 146 516 | - | 2 146 516 |

22 REÁLNÁ HODNOTA

Reálná hodnota finančních nástrojů je částka, za kterou lze prodat aktivum nebo vyrovnat závazek mezi informovanými stranami v nezávislé transakci. Odhady reálné hodnoty se provádějí na základě kótovaných tržních cen, pokud jsou k dispozici. Pro významnou část finančních nástrojů banky však neexistují žádné dostupné tržní kotace ceny. V případech, kdy kótované tržní ceny nejsou snadno dostupné, je reálná hodnota odhadnuta pomocí modelů diskontovaných peněžních toků nebo jiných přijatelných cenových modelů. Odhady významně ovlivňují změny základních předpokladů - diskontních sazeb, odhadovaných budoucích peněžních toků atp. – a proto se tyto odhady mohou lišit od ceny při prodeji finančního nástroje.

Hierarchie reálných hodnot

IFRS 7 specifikuje hierarchii oceňovacích technik, která je založena na tom, zda vstupy k těmto oceňovacím technikám jsou buď pozorovatelné, nebo nepozorovatelné. Pozorovatelné vstupy odrážejí tržní údaje získané z nezávislých zdrojů; nepozorovatelné vstupy odrážejí předpoklady banky. Tyto dva typy vstupů tvoří následující hierarchii reálných hodnot:

Úroveň 1 – Kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva a pasiva. Tato úroveň zahrnuje například burzovně obchodované cenné papíry s kótovanou cenou, vysoce likvidní OTC cenné papíry s listovanou cenou (zdroj například Bloomberg) a vysoce likvidní burzovně obchodované finanční deriváty.

Úroveň 2 – Ceny pro finanční aktiva nebo pasiva oceňovány modelem, kde jsou všechny významné vstupy objektivně pozorovatelné na trhu. Zdrojem vstupních parametrů jako například PRIBOR jsou Bloomberg a Reuters. Tato úroveň zahrnuje například méně likvidní cenné papíry, OTC deriváty, termínované vklady, pohledávky a závazky z prodeje a nákupu cenných papírů

Úroveň 3 – Ceny pro finanční aktiva nebo pasiva oceňovány modelem, kde nelze všechny významné vstupy pozorovat z trhu. Tato úroveň zahrnuje cenné papíry a deriváty, které nespĺňují podmínky pro zařazení do úrovně 2, například majetkové účasti v realitních společnostech, poskytnuté úvěry těmto společnostem, nelikvidní dluhopisy s významným vstupem, který není tržně pozorovatelný, přijaté úvěry od společností ve skupině

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Při stanovení reálné hodnoty finančních nástrojů Fond používá následující metody

Pohledávky za bankami – vklady splatné na požádání

Hodnota peněžních prostředků na běžných účtech u bank odpovídá jejich reálné hodnotě.

Termínované vklady, repo obchody a poskytnuté úvěry

Termínované vklady u bank a pohledávky a závazky z repo obchodů společnost oceňuje metodou diskontovaných budoucích finančních toků se zohledněním kreditního rizika.

Cenné papíry

Reálna hodnota cenného papíru je stanovaná jako jeho kotovaná cena na aktivním trhu. V případech, kdy kotovaná cena není k dispozici, používá Fond pro stanovení reálné hodnoty také modely založené na principu čisté současné hodnoty budoucích peněžních toků se zohledněním kreditního rizika ve formě kreditního rozpětí. Fond používá také jiné metody a zdroje, například zdroj Refinitive pro ocenění méně likvidních dluhopisů.

OTC deriváty

Pro ocenění derivátových finančních nástrojů používá Fond standardní metody oceňování a to hlavně metody založené na diskontování budoucích finančních toků nebo Black-Scholes model.

V následující tabulce jsou analyzovány finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou podle úrovní v hierarchii reálných hodnot. Částky vycházejí z hodnot vykázaných v rozvaze Fondu.

Klasifikace finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou podle úrovní hierarchie reálné hodnoty

31. prosince 2023

| tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem |
|--|----------|---------------|------------------|------------------|
| Finanční aktiva v reálné hodnotě povinně do FVTPL | | | | |
| Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | - | 25 543 | - | 25 543 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | - | - | 3 261 512 | 3 261 512 |
| Finanční deriváty | - | 5 | - | 5 |
| Ostatní pohledávky | - | 6 923 | - | 6 923 |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě povinně do FVTPL celkem | - | 32 471 | 3 261 512 | 3 293 983 |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě na základě volby do FVOCI | | | | |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | - | - | 7 841 845 | 7 841 845 |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě na základě volby do FVOCI celkem | - | - | 7 841 845 | 7 841 845 |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| | | | | |
|---|----------|---------------|----------------|----------------|
| Finanční závazky v reálné hodnotě | | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | - | - | 860 568 | 860 568 |
| Finanční deriváty | - | 11 462 | - | 11 462 |
| Ostatní finanční závazky | - | 386 | - | 386 |
| Finanční závazky v reálné hodnotě celkem | - | 11 848 | 860 568 | 872 416 |

31. prosince 2022

| tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem |
|--|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Finanční aktiva v reálné hodnotě povinně do FVTPL | | | | |
| Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | - | 485 288 | - | 485 288 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | - | - | 3 278 008 | 3 278 008 |
| Finanční deriváty | - | 7 966 | - | 7 966 |
| Ostatní pohledávky | - | 6 752 | - | 6 752 |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě povinně do FVTPL celkem | - | 500 006 | 3 278 008 | 3 778 014 |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě na základě volby do FVOCI | | | | |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | - | - | 9 335 694 | 9 335 694 |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě na základě volby do FVOCI celkem | - | - | 9 335 694 | 9 335 694 |
| Finanční závazky v reálné hodnotě | | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | - | - | 2 036 269 | 2 036 269 |
| Finanční deriváty | - | 11 471 | - | 11 471 |
| Ostatní finanční závazky | - | 98 776 | - | 98 776 |
| Finanční závazky v reálné hodnotě celkem | - | 110 247 | 2 036 269 | 2 146 516 |

Rozřazení položek do Úrovní je zohledňováno k rozvahovému dni. V roce 2023 nedošlo k převodům mezi úrovněmi.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

V roce 2022 došlo k těmto převodům mezi úrovněmi:

| tis. Kč | Účasti s rozhodujícím vlivem |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Převod do úrovně 3 z úrovně 2* | 1 803 744 |
| Celkem převody v roce 2022 | 1 803 744 |

* k 31.12.2021 byly nově nakoupené majetkové účasti oceněné pořizovací cenou, k 31.12.2022 byly tyto majetkové účasti oceněny metodou popsanou níže

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků v úrovni 3

Finanční aktiva

| tis. Kč | Účasti s rozhodujícím vlivem ve FVOCI | Pohledávky za nebankovními subjekty ve FVTPL | Celkem |
|---|--|--|-------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2022 | 7 508 948 | 3 248 639 | 10 757 587 |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty | - | -83 822 | -83 822 |
| Úroky | - | 168 038 | 168 038 |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu | 227 315 | - | 227 315 |
| Nákupy | -1 600 | 173 366 | 171 766 |
| Prodeje | -164 713 | - | -164 713 |
| Splacení | -38 000 | - 85 628 | 123 628 |
| Úroky splacení | - | -142 585 | -142 585 |
| Převod do úrovně 3 | 1 803 744 | - | 1 803 744 |
| Zůstatek k 31. 12. 2022 | 9 335 694 | 3 278 008 | 12 613 702 |
| Zůstatek k 1. 1. 2023 | 9 335 694 | 3 278 008 | 12 613 702 |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty | - | 193 638 | 193 638 |
| Úroky | - | 271 474 | 271 471 |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu | -979 428 | - | -979 428 |
| Nákupy | - | - | - |
| Prodeje | -495 421 | - | -509 944 |
| Úroky splacení | - | -296 927 | -296 927 |
| Splacení | -19 000 | -184 681 | -203 681 |
| Převod do úrovně 3 | - | - | - |
| Zůstatek k 31. 12. 2023 | 7 841 845 | 3 261 512 | 11 103 357 |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Finanční závazky

| tis. Kč | Závazky vůči nebankovním subjektům ve FVTPL |
|---|---|
| Zůstatek k 1. 1. 2022 | 2 965 940 |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty | 20 329 |
| Úroky | 106 869 |
| Vznik závazku | - |
| Úroky splacení | -106 869 |
| Splacení | -950 000 |
| Zůstatek k 31. 12. 2022 | 2 036 269 |
| Zůstatek k 1. 1. 2023 | 2 036 269 |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty | 6 761 |
| Úroky | 155 990 |
| Vznik závazku | - |
| Úroky splacení | -88 452 |
| Splacení | -1 250 000 |
| Zůstatek k 31. 12. 2023 | 860 568 |

Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

Účasti s rozhodujícím vlivem

Metoda ocenění účastí s rozhodujícím vlivem

Valuace účastí s rozhodujícím vlivem, které jsou v majetku fondu, probíhá pravidelně na roční bázi k datu rozvahového dne. Podkladem pro valuaci jsou finanční výkazy – Rozvaha a Výkaz zisku a ztráty (dále jen „finanční výkazy“), které se vztahují k účetní jednotce, ve které je fond držitelem majetkové účasti. Tyto podkladové finanční výkazy jsou sestaveny vždy k poslednímu dni daného měsíce, ke kterému se valuace vyhotovuje.

Metodika valuace je shodná pro všechny majetkové účasti a neměnná v čase. Čistá hodnota majetkové účasti (dále jen „NAV“) je stanovena dle schématu viz. níže:

| | |
|---------------------------|---|
| Tržní hodnota nemovitosti | + |
| Ostatní dlouhodobá aktiva | + |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| | |
|-------------------------------|------|
| Oběžná aktiva | + |
| Dlouhodobé závazky | - |
| Krátkodobé závazky | - |
| Bankovní úvěry | - |
| Úprava reálné hodnoty závazků | +/- |
| NAV | Suma |

Tržní hodnota nemovitosti je stanovena na základě ocenění, které připravuje externí a nezávislý znalec. Ocenění probíhá vždy k 31. 12. v rámci účetního období. Tržní hodnota nemovitosti se dále upravuje o ostatní položky finančních výkazů, které jsou mimo proces ocenění nemovitosti.

Do reálné hodnoty majetkové účasti vstupuje také reálná hodnota přijatých úvěrů, které jsou součástí pasiv účetních jednotek, jejichž hodnota je předmětem přecenění. Korekce, která upravuje reálnou hodnotu přijatých úvěrů se stejným poměrem projevuje, jak v ocenění majetkových účastí, tak i v majetku fondu, kdy tyto přijaté úvěry jsou pro fond pohledávkou, která je také vyjádřena reálnou hodnotou.

Metoda stanovení tržní hodnoty nemovitostí

Nemovitý majetek účetních jednotek, ve kterých fond je držitelem majetkových účastí, se skládá z pozemku zastavěného komerční budovou, která generuje příjem. Proto s přihlédnutím k účelu ocenění, charakteristikám nemovitostí a dostupným tržním informacím byl pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí zvolen výnosový přístup, konkrétně se jednalo o metodu diskontovaných peněžních toků (DCF). Tržní hodnota nemovitého majetku stanovena touto metodou představuje hrubou současnou hodnotu (GPV) předpokládaného toku příjmů plynoucího z nemovitého majetku při tržní míře návratnosti (diskontní sazba).

Citlivostní analýza významných nepozorovatelných vstupů

V rámci citlivostní analýzy byly identifikovány tyto významné nepozorovatelné vstupy: ERV (estimated rental value) a Diskontní sazba. Pro oba tyto vstupy byly zvoleny hodnoty změny oproti výchozím hodnotám, které byly zohledněny ve valuaci aktiva, kdy následně byla provedena modelace citlivosti reálné hodnoty aktiva na změnu těchto vstupů. Pro ERV byly zvoleny hodnoty změny: -5%, 0% a +5%, a pro Diskontní sazbu byly zvoleny hodnoty změny: -0,5%, 0% a +0,5%.

31. prosince 2023

| Office/Prague | Min | Max | Avg. |
|-----------------------------|-----|-----|------|
| ERV per sqm (EUR)/per month | 17 | 25 | 21 |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| | | | |
|-------------------|-----|------|-------|
| Discount rate (%) | 6,1 | 7,35 | 6,725 |
|-------------------|-----|------|-------|

| Retail/Prague | Min | Max | Avg. |
|-----------------------------|------------|------------|-------------|
| ERV per sqm (EUR)/per month | 20 | 225 | 122,5 |
| Discount rate (%) | 6,35 | 7,35 | 6,85 |

| Hotel/Prague | Min | Max | Avg. |
|-----------------------------|------------|------------|-------------|
| ERV per sqm (EUR)/per month | 15 | 20 | 17,5 |
| Discount rate (%) | 6,6 | 7,1 | 6,85 |

| Office/Warsaw | Min | Max | Avg. |
|-----------------------------|------------|------------|-------------|
| ERV per sqm (EUR)/per month | 12,5 | 23 | 17,75 |
| Discount rate (%) | 6,85 | 10,8 | 8,825 |

| Office/Brno | Min | Max | Avg. |
|-----------------------------|------------|------------|-------------|
| ERV per sqm (EUR)/per month | 10,3 | 10,3 | 10,3 |
| Discount rate (%) | 10,1 | 10,1 | 10,1 |

31. prosince 2022

| Office/Prague | Min | Max | Avg. |
|-----------------------------|------------|------------|-------------|
| ERV per sqm (EUR)/per month | 14 | 25 | 19,5 |
| Discount rate (%) | 5,70% | 7,70% | 6,70% |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| Retail/Prague | Min | Max | Avg. |
|-----------------------------|------------|------------|-------------|
| ERV per sqm (EUR)/per month | 80 | 225 | 153 |
| Discount rate (%) | 5,25% | 5,95% | 5,60% |

| Hotel/Prague | Min | Max | Avg. |
|-----------------------------|------------|------------|-------------|
| ERV per sqm (EUR)/per month | 15 | 17,5 | 16,25 |
| Discount rate (%) | 6 | 6 | 6 |

| Office/Warsaw | Min | Max | Avg. |
|-----------------------------|------------|------------|-------------|
| ERV per sqm (EUR)/per month | 19,17 | 21,19 | 20,18 |
| Discount rate (%) | 6,20% | 10,20% | 6,45% |

| Office/Brno | Min | Max | Avg. |
|-----------------------------|------------|------------|-------------|
| ERV per sqm (EUR)/per month | 10,50 | 10,50 | 10,50 |
| Discount rate (%) | 8,70% | 8,70% | 8,70% |

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

31. prosince 2023

tis. Kč

| Segment | Lokalita | Reálná hodnota k 31.12.2023 | Diskontní sazba: Δ -0,5% | | | Diskontní sazba: Δ 0% | | | Diskontní sazba: Δ 0,5% | | |
|---------------|----------|-----------------------------|--------------------------|------------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| | | | ERV: Δ -5% | ERV: Δ 0% | ERV: Δ +5% | ERV: Δ -5% | ERV: Δ 0% | ERV: Δ +5% | ERV: Δ -5% | ERV: Δ 0% | ERV: Δ +5% |
| Office | Prague | 4 172 891 | 4 399 595 | 4 757 711 | 5 083 834 | 3 859 403 | 4 172 891 | 4 488 778 | 3 399 938 | 3 690 655 | 3 982 855 |
| Retail | Prague | 388 082 | 427 494 | 453 949 | 480 430 | 364 816 | 388 082 | 411 324 | 313 833 | 334 478 | 355 124 |
| Hotel | Prague | 715 212 | 772 574 | 741 618 | 833 768 | 644 845 | 715 212 | 803 159 | 621 727 | 688 806 | 667 938 |
| Office | Brno | 229 861 | 242 322 | 248 973 | 255 624 | 223 952 | 229 861 | 235 746 | 207 831 | 213 073 | 218 339 |
| Office | Warsaw | 2 335 799 | 2 418 010 | 2 560 203 | 2 702 372 | 2 204 188 | 2 335 799 | 2 467 410 | 2 018 281 | 2 140 743 | 2 263 231 |
| Celkem | x | 7 841 845 | 8 259 994 | 8 762 456 | 9 356 029 | 7 297 203 | 7 841 845 | 8 406 416 | 6 561 609 | 7 067 755 | 7 487 486 |

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

31. prosince 2022

tis. Kč

| Segment | Lokalita | Reálná hodnota k 31.12.2022 | Diskontní sazba: Δ -0,5% | | | Diskontní sazba: Δ 0% | | | Diskontní sazba: Δ 0,5% | | |
|---------------|----------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------|
| | | | ERV: Δ -5% | ERV: Δ 0% | ERV: Δ +5% | ERV: Δ -5% | ERV: Δ 0% | ERV: Δ +5% | ERV: Δ -5% | ERV: Δ 0% | ERV: Δ +5% |
| Office | Prague | 5 248 660 | 5 978 284 | 6 407 362 | 6 836 441 | 4 877 499 | 5 248 660 | 5 620 344 | 4 011 921 | 4 338 038 | 4 664 155 |
| Retail | Prague | 410 910 | 467 714 | 496 767 | 525 820 | 385 394 | 410 910 | 435 039 | 321 644 | 343 208 | 364 773 |
| Hotel | Prague | 775 252 | 847 388 | 880 055 | 912 721 | 759 059 | 775 252 | 791 897 | 669 660 | 693 522 | 717 384 |
| Office | Brno | 307 130 | 325 700 | 335 009 | 344 317 | 298 951 | 307 130 | 315 309 | 275 860 | 283 091 | 290 321 |
| Office | Warsaw | 2 593 742 | 2 876 006 | 3 026 906 | 3 176 938 | 2 463 002 | 2 593 742 | 2 724 482 | 2 130 869 | 2 245 668 | 2 360 266 |
| Celkem | x | 9 335 694 | 10 495 092 | 11 146 099 | 11 796 238 | 8 783 905 | 9 335 694 | 9 887 072 | 7 409 954 | 7 903 527 | 8 396 899 |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Pohledávky za nebankovními subjekty (poskytnuté úvěry)

Případná změna reálné hodnoty poskytnutých úvěrů se stejným poměrem projeví i v ocenění nemovitostních společností.

tis. Kč

| Druh investice | Reálna hodnota k 31.12. | | Metoda ocenění | Významná veličina nepozorovatelná na trhu | Rozsah (vážený průměr) pro nepozorovatelnou významnou veličinu | | Citlivost na změnu významné veličiny +0,5% a -0,5% | | |
|------------------|-------------------------|-----------|--|--|--|-------|--|--------|---------|
| | 2023 | 2022 | | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 |
| Poskytnuté úvěry | 2023 | 3 261 512 | Čistá současná hodnota budoucích peněžních toků se zohledněním kreditního rizika ve formě kreditního rozpětí | Část kreditního rozpětí, která není pozorovatelná z trhu | 2023 | 1,39% | 2023 | 33 485 | -33 036 |
| | 2022 | 3 278 008 | | | 2022 | 1,39% | 2022 | 27 746 | -27 376 |

Závazky vůči nebankovním subjektům (přijaté úvěry)

tis. Kč

| Druh investice | Reálna hodnota k 31.12. | | Metoda ocenění | Významná veličina nepozorovatelná na trhu | Rozsah (vážený průměr) pro nepozorovatelnou významnou veličinu | | Citlivost na změnu významné veličiny +0,5% a -0,5% | | |
|----------------|-------------------------|-----------|--|--|--|-------|--|-------|--------|
| | 2023 | 2022 | | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 |
| Přijaté úvěry | 2023 | 860 568 | Čistá současná hodnota budoucích peněžních toků se zohledněním kreditního rizika ve formě kreditního rozpětí | Část kreditního rozpětí, která není pozorovatelná z trhu | 2023 | 0,00% | 2023 | 3 566 | -3 581 |
| | 2022 | 2 036 269 | | | 2022 | 0,13% | 2022 | 9 100 | -9 141 |

Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů:

Ačkoliv Fond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k uvedeným efektům na Čistou hodnotu aktiv připadající na držitele podílových listů.

23 FINANČNÍ RIZIKA

Účetní jednotka je vystavena následujícím rizikům plynoucích z finančních nástrojů:

- úvěrové riziko
- tržní riziko
- riziko související s deriváty
- měnové riziko
- úrokové riziko
- riziko likvidity
- riziko udržitelnosti

(a) Úvěrové riziko

Základním nástrojem pro řízení úvěrového rizika jsou zákonné a statutární limity. Dále jsou stanoveny interní limity, které omezují expozici vůči jednomu emitentovi nebo skupině emitentů v rámci portfolia nad rámec zákonných a statutárních limitů. Interní limity schvaluje Market Risk Committee a jsou odvozeny především od ratingu a typu emitenta, velikosti portfolia a v některých případech také od splatnosti instrumentu. Kreditní riziko emitentů instrumentů s pevným výnosem je také hodnoceno oddělením Research.

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Fond drží peněžní prostředky a zřizuje termínované vklady u renomovaných bankovních institucí v České republice. Všechny tyto instituce mají externí rating v investičním stupni v rozmezí A- až A+ od společností Moody's a Standard & Poor's. Kreditní riziko vyplývající z těchto pohledávek je tedy nízké.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem, ve kterých drží Fond 100% podíl. Úvěrová schopnost závisí na finanční výkonnosti dceřiných společností. Fond monitoruje na měsíční bázi jejich finanční výkonnost a finanční pozici. Aktivně se podílí na strategickém, finančním i operativním řízení dceřiných společností a v případě potřeby flexibilně reaguje na externí i interní události ovlivňující finanční výkonnost.

(b) Tržní riziko

Fond není v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem vystaven vlivu tržního rizika, s výjimkou volatility na trhu komerčních nemovitostí, kde může působením

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

tržních faktorů docházet k výrazným výkyvům reálné hodnoty nemovitostí, které přímo ovlivňují hodnotu účastí, do nichž Fond investuje.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2023

| tis. Kč | Tuzemsko | Evropská unie | Celkem |
|-------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Aktiva | | | |
| Pohledávky za bankami | 25 543 | - | 25 543 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 2 025 269 | 1 236 243 | 3 261 512 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 5 506 046 | 2 335 799 | 7 841 845 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | 1 280 | - | 1 280 |
| Ostatní aktiva | 7 185 | - | 7 185 |
| Náklady příštích období | 28 | - | 28 |
| Aktiva celkem | 7 565 351 | 3 572 042 | 11 137 393 |

31. prosince 2022

| tis. Kč | Tuzemsko | Evropská unie | Celkem |
|-------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Aktiva | | | |
| Pohledávky za bankami | 485 288 | - | 485 288 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 2 099 731 | 1 178 277 | 3 278 008 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 6 741 952 | 2 593 742 | 9 335 694 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | 1 607 | - | 1 607 |
| Ostatní aktiva | 14 887 | - | 14 887 |
| Náklady příštích období | 26 | - | 26 |
| Aktiva celkem | 9 343 491 | 3 772 019 | 13 115 510 |

Členění aktiv podle odvětví

31. prosince 2023

| tis. Kč | Finanční | Nefinanční | Celkem |
|-------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Aktiva | | | |
| Pohledávky za bankami | 25 543 | - | 25 543 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | - | 3 261 512 | 3 261 512 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | - | 7 841 845 | 7 841 845 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | - | 1 280 | 1 280 |
| Ostatní aktiva | 6 927 | 258 | 7 185 |
| Náklady příštích období | - | 28 | 28 |
| Aktiva celkem | 32 470 | 11 104 923 | 11 137 393 |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

31. prosince 2022

| tis. Kč | Finanční | Nefinanční | Celkem |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Aktiva | | | |
| Pohledávky za bankami | 485 288 | - | 485 288 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | - | 3 278 008 | 3 278 008 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | - | 9 335 694 | 9 335 694 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | - | 1 607 | 1 607 |
| Ostatní aktiva | 14 718 | 169 | 14 887 |
| Náklady příštích období | - | 26 | 26 |
| Aktiva celkem | 500 006 | 12 615 504 | 13 115 510 |

(c) Riziko související s deriváty

Měnové forwardy a swapy

| tis. Kč | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Podrozvahové pohledávky z měnových derivátů | 1 161 546 | 1 242 236 |
| Podrozvahové závazky z měnových derivátů | 1 172 386 | 1 244 389 |
| Kladná reálná hodnota měnových derivátů | 5 | 7 966 |
| Záporná reálná hodnota měnových derivátů | - 11 462 | -11 471 |
| Reálná hodnota finančních derivátů celkem | - 11 457 | -3 505 |

| 31. prosince 2023 | Splatné do | Splatné 3 - 12 | Celkem |
|--|----------------|----------------|------------------|
| tis. Kč | 3 měsíců | měsíců | |
| Podrozvahové pohledávky z měnových derivátů | 1 161 546 | - | 1 161 546 |
| Podrozvahové závazky z měnových derivátů | 1 172 386 | - | 1 172 386 |
| Kladná reálná hodnota měnových derivátů | 5 | - | 5 |
| Záporná reálná hodnota měnových derivátů | -11 462 | - | -11 462 |
| Reálná hodnota finančních derivátů celkem | -11 457 | - | -11 458 |

| 31. prosince 2022 | Splatné do | Splatné 3 - 12 | Celkem |
|--|-------------|----------------|------------------|
| tis. Kč | 3 měsíců | měsíců | |
| Podrozvahové pohledávky z měnových derivátů | 1 083 059 | 159 177 | 1 242 236 |
| Podrozvahové závazky z měnových derivátů | 1 082 101 | 162 288 | 1 244 389 |
| Kladná reálná hodnota měnových derivátů | 7 966 | - | 7 966 |
| Záporná reálná hodnota měnových derivátů | -8 213 | -3 258 | -11 471 |
| Reálná hodnota finančních derivátů celkem | -247 | -3 258 | -3 505 |

Měnové deriváty byly oceněny pouze za použití tržních cen nebo na základě oceňovacích technik, které využívají výhradně dostupné tržní údaje.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Výše uvedená tabulka obsahuje přehled o nominálních a pomyslných jistinách a reálných hodnotách otevřených finančních derivátů Fondu. Tyto deriváty jsou použity k zajištění rizik. Vzhledem k tomu, že poskytují přirozené zajištění, Fond nepoužívá zajišťovací účetnictví.

Pomyslné jistiny, vykázané souhrnně rovněž v podrozvaze Fondu, slouží pro objemové porovnání s nástroji vykázanými v rozvaze, ale nepředstavují expozici Fondu vůči úvěrovému riziku.

(d) Měnové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů kurzů běžných měn.

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči měnovému riziku. Tabulka obsahuje cizoměnová aktiva a pasiva Fondu v zůstatkových hodnotách, uspořádané podle měn. Čistá výše aktiv nebo pasiv představuje expozici Fondu vůči pohybu zahraničních měn vůči české koruně.

31. prosince 2023

| tis. Kč | CZK | EUR | PLN | Celkem |
|--|------------------|------------------|----------------|-------------------|
| Aktiva | | | | |
| Pohledávky za bankami | 11 690 | 13 341 | 512 | 25 543 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 2 025 269 | 756 149 | 480 094 | 3 261 512 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 2 052 335 | 5 789 510 | - | 7 841 845 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | 1 280 | - | - | 1 280 |
| Ostatní aktiva | 258 | 6 927 | - | 7 185 |
| Náklady příštích období | 28 | - | - | 28 |
| Aktiva celkem | 4 090 860 | 6 565 927 | 480 606 | 11 137 393 |
| Pasiva | | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 860 568 | - | - | 860 568 |
| Ostatní pasiva | 1 751 | 7 436 | 4 196 | 13 383 |
| Pasiva celkem | 862 319 | 7 436 | 4 196 | 873 951 |
| Čistá výše rozvahových aktiv | 3 228 541 | 6 558 491 | 476 410 | 10 263 442 |
| Čistá výše podrozvahových měnových pozic | 1 161 546 | -686 119 | -486 267 | -10 840 |
| Čistá otevřená měnová pozice | 4 390 087 | 5 872 372 | - 9 857 | 10 252 602 |

31. prosince 2022

| tis. Kč | CZK | EUR | PLN | Celkem |
|-------------------------------------|-----------|-----------|---------|------------------|
| Aktiva | | | | |
| Pohledávky za bankami | 484 373 | 547 | 368 | 485 288 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 1 980 258 | 872 069 | 425 681 | 3 278 008 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 2 659 873 | 6 675 821 | - | 9 335 694 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | 1 607 | - | - | 1 607 |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| | | | | |
|--|------------------|------------------|----------------|-------------------|
| Ostatní aktiva | 169 | 14 718 | - | 14 887 |
| Náklady příštích období | 26 | - | - | 26 |
| Aktiva celkem | 5 126 306 | 7 563 155 | 426 049 | 13 115 510 |
| Pasiva | | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 2 036 269 | - | - | 2 036 269 |
| Ostatní pasiva | 4 421 | 96 780 | 11 471 | 112 672 |
| Pasiva celkem | 2 040 690 | 96 780 | 11 471 | 2 148 941 |
| Čistá výše rozvahových aktiv | 3 085 616 | 7 466 375 | 414 578 | 10 966 569 |
| Čistá výše podrozvahových měnových pozic | 1 240 995 | -803 270 | -439 878 | -2 153 |
| Čistá otevřená měnová pozice | 4 326 611 | 6 663 105 | -25 300 | 10 964 416 |

Přestože je celkové ocenění nemovitostních společností vyčísleno v CZK, jsou některé nemovitosti oceňovány v EUR, z toho důvodu je Fond vystaven měnovému riziku.

(e) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů tržních úrokových sazeb. Úrokové marže mohou v důsledku takových změn růst i klesat v případě vzniku neočekávaných pohybů.

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, smluvní změny úrokové sazby nebo splatnosti.

31. prosince 2023

| tis. Kč | Do 3 měsíců | 3 - 12 měsíců | 1 - 5 let | nad 5 let | Neúročeno | Celkem |
|-------------------------------------|----------------|------------------|-----------|-----------|------------------|-------------------|
| Aktiva | | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 25 543 | - | - | - | - | 25 543 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 546 788 | 2 714 724 | - | - | - | 3 261 512 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | - | - | - | - | 7 841 845 | 7 841 845 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | - | - | - | - | 1 280 | 1 280 |
| Ostatní aktiva | 6 923 | - | - | - | 262 | 7 185 |
| Náklady příštích období | - | - | - | - | 28 | 28 |
| Aktiva celkem | 579 254 | 2 714 724 | - | - | 7 843 415 | 11 137 393 |
| Pasiva | | | | | | |
| Závazky za nebankovními subjekty | - | 860 568 | - | - | - | 860 568 |
| Ostatní pasiva | - | - | - | - | 13 383 | 13 383 |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| | | | | | | |
|-------------------------|----------------|------------------|---|---|------------------|-------------------|
| Pasiva celkem | - | 860 568 | - | - | 13 383 | 873 951 |
| Čistá výše aktiv | 579 254 | 1 854 156 | - | - | 7 830 032 | 10 263 442 |

31. prosince 2022

| tis. Kč | Do 3 měsíců | 3 - 12 měsíců | 1 - 5 let | nad 5 let | Neúročeno | Celkem |
|-------------------------------------|------------------|------------------|-----------|-----------|------------------|-------------------|
| Aktiva | | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 485 288 | - | - | - | - | 485 288 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 591 251 | 2 686 757 | - | - | - | 3 278 008 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | - | - | - | - | 9 335 694 | 9 335 694 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | - | - | - | - | 1 607 | 1 607 |
| Ostatní aktiva | 6 752 | - | - | - | 8 135 | 14 887 |
| Náklady příštích období | - | - | - | - | 26 | 26 |
| Aktiva celkem | 1 083 291 | 2 686 757 | - | - | 9 345 462 | 13 115 510 |
| Pasiva | | | | | | |
| Závazky za nebankovními subjekty | - | 2 036 269 | - | - | - | 2 036 269 |
| Ostatní pasiva | - | - | - | - | 112 672 | 112 672 |
| Pasiva celkem | - | 2 036 269 | - | - | 112 672 | 2 148 941 |
| Čistá výše aktiv | 1 083 291 | 650 488 | - | - | 9 232 790 | 10 966 569 |

(f) Riziko likvidity

Fond vnímá riziko likvidity jako riziko ztráty schopnosti dostát svým finančním závazkům v době, kdy se stanou splatnými, nebo pokud Fond nebude schopen financovat svá aktiva. Fond průběžně sleduje čisté peněžní toky v CZK a EUR měnách.

Následující tabulka člení aktiva a závazky Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zbytkové doby splatnosti k datu účetní závěrky.

31. prosince 2023

| tis. Kč | Do 3 měsíců | 3 - 12 měsíců | 1 - 5 let | Nespecifikováno | Celkem |
|-------------------------------------|----------------|------------------|-----------|-----------------|------------------|
| Aktiva | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 25 543 | - | - | - | 25 543 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 536 663 | 378 296 | 2 346 553 | - | 3 261 512 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | - | - | - | 7 841 845 | 7 841 845 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | - | - | - | 1 280 | 1 280 |

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

| | | | | | |
|------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|
| Ostatní aktiva | 7 185 | - | - | - | 7 185 |
| Náklady příštích období | 28 | - | - | - | 28 |
| Aktiva celkem | 569 419 | 378 296 | 2 346 553 | 7 843 125 | 11 137 393 |
| Pasiva | | | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | - | 860 568 | - | - | 860 568 |
| Ostatní pasiva | 13 383 | - | - | - | 13 383 |
| Pasiva celkem | 13 383 | 860 568 | - | - | 873 951 |
| Čistá výše aktiv | 556 036 | -482 272 | 2 346 553 | 7 843 125 | 10 263 442 |

31. prosince 2022

| tis. Kč | Do 3 měsíců | 3 - 12 měsíců | 1 - 5 let | Nespecifikováno | Celkem |
|-------------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Aktiva | | | | | |
| Pohledávky za bankami | 485 288 | - | - | - | 485 288 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 25 448 | 1 610 161 | 1 642 399 | - | 3 278 008 |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | - | - | - | 9 335 694 | 9 335 694 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | - | - | - | 1 607 | 1 607 |
| Ostatní aktiva | 14 887 | - | - | - | 14 887 |
| Náklady příštích období | 26 | - | - | - | 26 |
| Aktiva celkem | 525 649 | 1 610 161 | 1 642 399 | 9 337 301 | 13 115 510 |
| Pasiva | | | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | - | 2 036 269 | - | - | 2 036 269 |
| Ostatní pasiva | 112 672 | - | - | - | 112 672 |
| Pasiva celkem | 112 672 | 2 036 269 | - | - | 2 148 941 |
| Čistá výše aktiv | 412 977 | -426 108 | 1 642 399 | 9 337 301 | 10 966 569 |

V následující tabulce je vyčíslena zbytková smluvní splatnost nediskontovaných peněžních toků úročených finančních závazků. Ostatní závazky uvedené v tabulce výše představují smluvní nediskontované peněžní toky.

**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Zbytková smluvní splatnost nediskontovaných peněžních toků úročených finančních závazků

31. prosince 2023

| tis. Kč | Do 3 měsíců | 3 - 12 měsíců | 1 - 5 let | Celkem |
|------------------------------------|----------------|------------------|-----------|----------------|
| Nederivátové závazky | | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | - | 908 339 | - | 908 339 |
| Nederivátové závazky celkem | - | 908 339 | - | 908 339 |

31. prosince 2022

| tis. Kč | Do 3 měsíců | 3 - 12 měsíců | 1 - 5 let | Celkem |
|------------------------------------|----------------|------------------|-----------|------------------|
| Nederivátové závazky | | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | - | 2 192 058 | - | 2 192 058 |
| Nederivátové závazky celkem | - | 2 192 058 | - | 2 192 058 |

(g) Riziko udržitelnosti

Fond neprosazuje žádné environmentální či sociální vlastnosti a rovněž nesleduje žádný cíl udržitelných investic. Rizika týkající se udržitelnosti jsou začleňována do investičních rozhodnutí při obhospodařování Fondu, přičemž podrobný popis způsobů tohoto začleňování je uveden ve statutu Fondu.

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

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

24 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné významné události mající vliv na účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

Ing. Josef Beneš



25. dubna 2024

Ing. Marek Bečička



POPISNÁ ČÁST

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

INFORMAČNÍ POVINNOST

Ve smyslu zejména § 291, § 234 a § 241 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), a Přílohy č. 2 k vyhlášce č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Vyhláška“), a článků 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled (dále jen „Nařízení AIFMD“), uvádí společnost Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., se sídlem Na Pankráci 1720/123, 140 21 Praha 4, IČO: 438 73 766, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1031 (dále též „Společnost“), jako individuální statutární orgán Fondu, tyto informace o Fondu:

- a) identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí**

Celý majetek Fondu po celé období obhospodařovala Společnost. Společnost je oprávněna podle ZISIF v rozsahu uvedeném v povolení uděleném Českou národní bankou: i) obhospodařovat investiční fondy nebo zahraniční investiční fondy; ii) provádět administraci investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů; iii) obhospodařovat majetek zákazníka, je-li součástí investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání (portfolio management); iv) provádět úschovu a správu investičních nástrojů včetně souvisejících služeb, avšak pouze ve vztahu k cenným papírům a zaknihovaným cenným papírům vydávaným investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem; v) přijímat a předávat pokyny týkající se investičních nástrojů; (vi) poskytovat investiční poradenství týkající se investičních nástrojů. Společnost je oprávněna přesáhnout rozhodný limit. Detailní údaje o portfolio manažerovi Fondu (včetně jeho znalostí a zkušeností) viz bod c) informační povinnosti. Společnost vykonávala v průběhu rozhodného období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu.

Portfolio manažerem Fondu byl v rozhodném období:

Ing. Daniel Kukačka

Vzdělání:

1987 - 1993

1995

ČVUT v Praze, obor: technická kybernetika

Makléřská zkouška

Odborná praxe:

01/2016 – dosud

9/2007 - 12/2015

06/2008 - 01/2015

10/2000 - 9/2007

Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., portfolio manager

Generali Investments CEE, a.s. (do 06/2008 PPF Asset Management a.s.

Generali PPF Asset Management a.s.), portfolio manažer

ČP INVEST investiční společnost, a.s., senior portfolio manažer a člen dozorčí rady (do 10/2004)

POPISNÁ ČÁST

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

| | |
|-----------------|---|
| 6/1999 - 5/2000 | PPF investiční společnost a.s., portfolio manažer a člen představenstva |
| 2/1997 - 6/1999 | PPF burzovní společnost a.s., portfolio manažer |
| 2/1995 - 2/1997 | Stratego Invest, analytik |
| 2/1995 - 2/1996 | Stratego Invest, portfolio manažer |
| 2/1996 | Stratego Invest, vedoucí oddělení správy aktiv |

b) identifikační údaje každého deponitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře vykonával

Deponitářem Fondu po celé rozhodné období byla společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 3608, IČO: 649 48 242, se sídlem Praha 4 Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92.

c) identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 3608, IČO: 649 48 242, se sídlem Praha 4 Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92.

d) identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu, v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala

Pro Fond neexistují osoby vykonávající činnost hlavního podpůrce.

POPISNÁ ČÁST

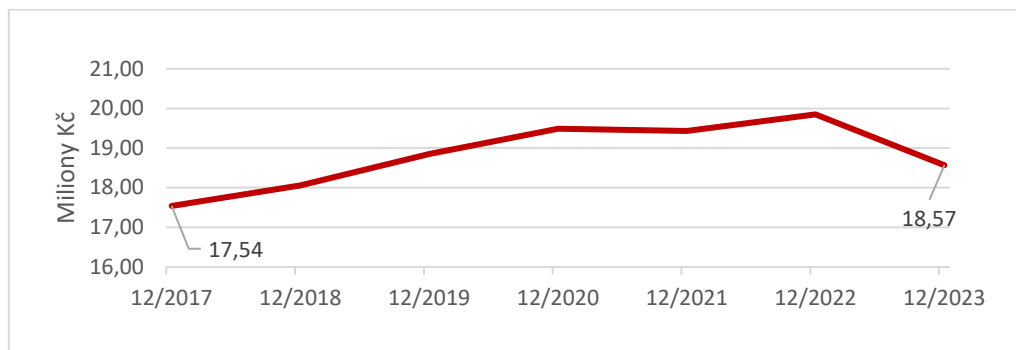
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

- e) identifikaci 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

| Majetkové účasti | Celková pořizovací cena v tis. Kč | Celková reálná hodnota v tis. Kč | Počet jednotek/akcií |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| PALAC KRIZIK a.s. | 525 891 | 530 819 | 202 |
| IDEE s.r.o. | 405 651 | 388 082 | |
| PL INVESTMENT JEROZOLIMSKIE I sp. z.o.o. | 591 462 | 392 588 | 200 |
| Náměstí Republiky 3a, s.r.o. | 766 000 | 834 325 | |
| MUSTEK PROPERTIES, s.r.o. | 805 851 | 715 212 | |
| Office Center Purkyňova, a.s. | 293 721 | 229 861 | 20 |
| Cleha Invest sp. z.o.o. | 718 037 | 858 215 | 10 110 |
| SIBSEN Invest sp. z.o.o. | 775 079 | 1 084 996 | 167 640 |
| Palác Špork, a.s. | 927 816 | 988 148 | 20 |
| Pankrác East, a.s. | 1 396 251 | 1 422 857 | 20 |
| Pankrác West, a.s. | 392 545 | 396 742 | 20 |

Pohledávky za bankami činí 25 543 tis. Kč a Pohledávky za nebankovními subjekty (poskytnuté úvěry nemovitostním společnostem, detail uveden v příloze účetní závěrky – bod 4 Pohledávky za nebankovními subjekty) jsou ve výši 3 261 512 tis. Kč.

- f) vývoj hodnoty podílového listu nebo akcie v rozhodném období v grafické podobě; pokud investiční strategie investičního fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uveďte se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě



Poznámka: pokles NAV/akcie k 31. 12. 2023 je dán každoročním přeceněním majetkových účastí na tržní hodnotu a to vždy ke konci daného roku.

POPISNÁ ČÁST

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

- g) 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**

Společnost není jménem nebo na účet Fondu účastníkem soudních nebo rozhodčích sporů, které se týkají majetku nebo nároku podílníků Fondu, jejichž hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období.

- h) hodnotu všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii**

V roce 2022 Fond dosáhl výsledku hospodaření (zisku) v celkové výši 36.245.450,16 Kč. Částka ve výši 22.000.000 Kč byla vyplacena akcionářům Fondu jako záloha na podíl na zisku. Valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře část zisku v celkové výši 22.000.000 Kč, která se rovnala výši již vyplacené záloze na podíl na zisku, a tudíž nebyla žádná další částka doplacena. Valná hromada dále schválila, že zbývající část zisku ve výši 14.245.450,16 Kč bude převedena na účet „Nerozdělený zisk minulých let“ za účelem kumulace finančních prostředků na budoucí investiční plány.

- 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**

Úplata Společnosti za obhospodařování a administraci majetku Fondu činí nejvýše 0,10 % (v roce 2023 činila úplata 0,08 %) z průměrné hodnoty fondového kapitálu za účetní období. Náklady na služby depozitáře činí v souladu se smlouvou s depozitářem Fondu 264 tis. Kč ročně včetně DPH. Všechny náklady Fondu jsou uvedeny v účetní závěrce Fondu.

POPISNÁ ČÁST

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

- j) srovnání celkového fondového kapitálu a fondového kapitálu na jednu akcii nebo podílový list za uplynulá účetní období, přičemž srovnávané hodnoty se týkají vždy konce účetního období**

| Datum | Fondový kapitál na akcii (v tis. Kč) | Fondový kapitál celkem (v tis. Kč) | Počet akcií |
|------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------|
| 31.12.2014 | 15 663,47 | 2 380 848 | 152 |
| 31.12.2015 | 16 281,95 | 4 298 435 | 264 |
| 31.12.2016 | 17 715,37 | 6 448 393 | 364 |
| 31.12.2017 | 17 543,58 | 7 034 975 | 401 |
| 31.12.2018 | 18 064,92 | 8 111 147 | 449 |
| 31.12.2019 | 18 853,85 | 9 181 827 | 487 |
| 31.12.2020 | 19 485,58 | 9 489 479 | 487 |
| 31.12.2021 | 19 429,18 | 9 811 733 | 505 |
| 31.12.2022 | 19 850,12 | 10 957 264 | 552 |
| 31.12.2023 | 18 569,82 | 10 250 539 | 552 |

- k) údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období**

V rozhodném období nedošlo k podstatným změnám údajů (ve smyslu čl. 106 odst. 1 Nařízení AIFMD) uvedených zejména ve statutu Fondu.

- l) údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil**

Společnost nemá k dispozici výše uvedené údaje až na úroveň jednotlivých fondů. Společnost je individuálním statutárním orgánem Fondu. Kompletní informace týkající se odměňování jsou uvedeny ve výroční zprávě Společnosti.

- m) údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto Fondu**

Společnost nemá k dispozici výše uvedené údaje až na úroveň jednotlivých fondů. Kompletní informace týkající se odměňování jsou uvedeny ve výroční zprávě Společnosti.

POPISNÁ ČÁST

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

- n) údaje o zpřístupnění informací podílníkům, společníkům nebo obmyšleným Fondu stejně tak zaměstnancům nebo jejich zástupcům (splnění kritérií, překročení podílu na hlasovacích právech, zhodnocení vývoje podnikání a jeho budoucí vývoj, nabytí vlastních akcií) obhospodařovatel speciálního fondu zahrne do výroční zprávy jím obhospodařovaného speciálního fondu, k jehož majetku se vztahuje podíl na hlasovacích právech**

Pro Fond není relevantní vzhledem k tomu, že Fond nenaplnuje podmínky § 34 odst. 1 ZISIF.

- o) stručné informace o systému odměňování některých osob**

Společnost vytvořila systém pro odměňování svých zaměstnanců, vč. vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (bonus). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření Společnosti, finanční skupiny Generali a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

Společnost uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystavena Společnost nebo jí obhospodařovaný investiční fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných investičních fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

- p) zveřejnění odměn – zveřejňují-li se údaje na úrovni správce, uvedou se údaje rozdělené podle jednotlivých alternativních investičních fondů, jsou-li tyto údaje k dispozici nebo snadno přístupné; jako součást zveřejnění se uvede popis, jak bylo rozdělení údajů provedeno**

Společnost nemá k dispozici údaje až na úroveň jednotlivých fondů týkající se celkových odměn všech zaměstnanců správce, zcela nebo částečně zapojených do činností alternativního investičního fondu či poměrné části celkových odměn zaměstnanců správce. Kompletní informace týkající se odměňování jsou ve výroční zprávě Společnosti.

- q) údaje o podmínkách pro využití pákového efektu**

Fond nepoužívá metodu pákového efektu.

- r) údaje o dohodách předpokládajících poskytnutí investičního nástroje z majetku Fondu jako finanční kolaterál nebo srovnatelné zajištění podle práva cizího státu**

Fond neuzavřel žádnou dohodu týkající se poskytnutí investičního nástroje z majetku fondu.

- s) údaje o tom, zda se depozitář dohodl s pověřeným podle odst. 82 odst. 2 písm. b) ZISIF na náhradě ztráty investičních nástrojů pověřeným, jakož i údaj o změně a povaze změny této dohody**

Fond neevidoval žádnou dohodu mezi depozitářem a pověřeným podle odst. 82 odst. 2 písm. b) ZISIF týkající se náhrady ztráty investičních nástrojů.

POPISNÁ ČÁST

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

t) informace podle čl. 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852

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

Ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v aktuálním znění, uvádí Společnost rovněž informace o:

1. nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů Fondem

Fond v rozhodném období nenabyl žádné vlastní akcie ani vlastní podíly.

2. pobočky nebo jiné části obchodního závodu Fondu v zahraničí

Fond v rozhodném období neměl žádné pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.

Informace týkající se ostatních aktivit v oblasti výzkumu a vývoje, ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů a ostatních nefinančních informací jsou uvedeny ve výroční zprávě společnosti ASSICURAZIONI GENERALI S.P.A. dostupné na adrese: <https://www.general.com/>.

Společnost dále ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365 ze dne 25. listopadu 2015 o transparentnosti obchodů zajišťujících financování a opětovného použití a o změně nařízení (EU) č. 648/2012 (dále jen „**Nařízení SFT**“) informuje, že pro účely požadavku čl. 13 odst. 1 písm. a) Nařízení SFT nebyly v rozhodném období využívány operace a obchody, které by měly být dle Nařízení SFT uváděny ve výroční zprávě Fondu.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

S výjimkou informací uvedených v příloze účetní závěrky se od rozvahového dne do data vydání výroční zprávy neodehrály žádné jiné významné události mající vliv na naplnění účelu výroční zprávy.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Fondu v roce 2024

V roce 2024 se neočekávají žádné změny investiční politiky Fondu. Hlavním úkolem Fondu i nadále zůstává co nejlépe zhodnocovat klienty investovaný kapitál v souladu s investiční strategií Fondu.

Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

podle ustanovení § 82 až § 88 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech
a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění

za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2023

I. Společnost

Společnost **Generali Real Estate Fund CEE a.s.**, investiční fond se sídlem: Praha 4, Na Pankráci 1658/121, PSČ: 140 00, IČO: 247 36 694, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16493 (dále v této zprávě o vztazích též „**GRAF**“), vydala za účetní období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 tuto zprávu o vztazích (dále též „**Zpráva**“) mezi osobami ovládajícími GREF, jimiž jsou osoby uvedené v bodu II. této Zprávy, a GREF a dále mezi GREF a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami (dále též „**propojené osoby**“), a to v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále též „**zákon o obchodních korporacích**“).

II. Struktura vztahů mezi propojenými osobami, úloha ovládané osoby a způsob a prostředky ovládnání

Předmětem činnosti GREF je kolektivní investování a GREF je fondem kvalifikovaných investorů podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění (dále jen „**Zákon**“).

Osobami přímo ovládajícími GREF v účetním období byly společnosti: **Generali Česká pojišťovna a.s.** (Česká republika), **GP Reinsurance EAD** (Bulharsko) a **SMALL GREF a.s.** (Česká republika). Od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 GREF ovládaly držením celkem 552 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.000.000,- Kč: **Generali Česká pojišťovna a.s.** (vlastnila 277 kusů listinných akcií na jméno, které představovaly 50,18% podíl na základním kapitálu GREF), **GP Reinsurance EAD** (vlastnila 139 kusů listinných akcií na jméno, které představovaly 25,18% podíl na základním kapitálu GREF) a **SMALL GREF a.s.** (vlastnila 136 kusů listinných akcií na jméno, které představovaly 24,63% podíl na základním kapitálu GREF).

Ovládající osoby GREF realizují kontrolu v GREF pouze vahou svých hlasů, tj. výkonem hlasovacích práv na valných hromadách.

Dále byl v účetním období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 GREF řízen společností **Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.**, se sídlem: Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 21 Praha 4, IČO: 43873766, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze spisová značka B 1031 (dále v této Zprávě též „**GICEE**“), a to tím způsobem, že **GICEE** je individuálním statutárním orgánem GREF a zároveň **GICEE** GREF obhospodařuje a provádí administraci svým jménem a na účet investorů. **GICEE** při výkonu funkce člena představenstva zastupovali Ing. Josef Beneš (předseda představenstva **GICEE**), Michal Toufar (člen představenstva **GICEE**) a Ing. Marek Bečička (Head of Product & Real Assets). Posledně jmenované fyzické osoby zastávaly v účetním období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 tyto pozice v následujících společnostech (propojených osobách):

- **Ing. Josef Beneš** byl v účetním období předsedou dozorčí rady společnosti **GENERALI ALAPKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**, společnosti **Generali Investments Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.** a společnosti **Generali Investments, družba za upravljanje, d.o.o.** a členem dozorčí rady společnosti **LION RIVER I N.V.**, **Generali Penzijní společnost, a.s.** a **Generali Česká Distribuce a.s.** a členem představenstva společnosti **GENERALI REAL ESTATE S.P.A.**
- **Michal Toufar** byl v účetním období členem dozorčí rady společnosti **UNITED CORPORATION a.s.**
- **Ing. Marek Bečička** byl v účetním období zástupcem **GICEE** jako člena představenstva GREF, předsedou představenstva společností **PALAC KRIZIK a.s.**, **Palác Špork, a.s.**, **Office Center Purkyňova, a.s.**, **Pankrác East a.s.**, **Pankrác West a.s.**, **UNITED CORPORATION a.s.** a **SMALL GREF a.s.** a jednatelem společností **Green Point Offices s.r.o. (SK)**, **SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.**, **Skrétova 36 s.r.o.**, **Náměstí Republiky 3a, s.r.o.**, **Weka Real, spol. s r.o.**, **Pařížská 26, s.r.o.**, **IDEE s.r.o.**, **Milíčova 3 s.r.o.** (do 15. srpna 2023), **MUSTEK PROPERTIES, s.r.o.**, **RP Bucharova, s.r.o.**, **CRISTALLO s.r.o.**, **RP**

Chýně, s.r.o., Adelaide Invest s.r.o., Retail Project BV s.r.o., Retail Project VHM s.r.o. a Retail Project HCH s.r.o. a předsedou představenstva PL INVESTMENT JEROZOLIMSKIE I sp. z.o.o (PL), Cleha Invest Sp. z.o.o. (PL) a členem představenstva SIBSEN Invest sp. z.o.o. (PL).

GRAF v účetním období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 ovládal tyto společnosti:

- GRAF byl jediným akcionářem vlastním 100 % akcií ve společnosti **Solitaire Real Estate, a.s.**, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 000 Praha 1, IČO: 274 11 109, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vl. 10418 (do 10. února 2023);
- GRAF byl jediným společníkem se 100 % podílem ve společnosti **IDEE s.r.o.**, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 000 Praha 1, IČO: 276 27 977, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. C, vl. 119948;
- GRAF byl jediným společníkem se 100 % podílem ve společnosti **PL INVESTMENT JEROZOLIMSKIE I Sp. z o.o.**, se sídlem Ul. Postępu 15B, 02-676, Varšava, Polsko, zapsané v polském rejstříku (Krajowy Rejestr Sadowy) pod číslem KRS 0000584713;
- GRAF byl jediným společníkem se 100 % podílem ve společnosti **MUSTEK PROPERTIES, s.r.o.**, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00, Praha 1, IČO: 267 56 471, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. C, vl. 91691;
- GRAF byl jediným společníkem se 100 % podílem ve společnosti **Náměstí Republiky 3a, s.r.o.**, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00, Praha 1, IČO: 048 79 899, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. C, vl. 255049;
- GRAF byl jediným akcionářem se 100 % podílem ve společnosti **Office Center Purkyňova, a.s.**, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00, Praha 1, IČO: 052 99 446, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vl. 21772;
- GRAF byl jediným společníkem se 100 % podílem ve společnosti **Cleha Invest Sp. z o.o.**, se sídlem Ul. Królewska 18, 00-103, Varšava, Polsko, zapsané v polském rejstříku (Krajowy Rejestr Sadowy) pod číslem: KRS 0000382322;
- GRAF spolu-ovládal s Generali Českou pojišťovnou společnost **PALAC KRIZIK a.s.**, se sídlem Praha 5, Radlická 608/2, PSČ 150 23, IČO: 268 64 614, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vl. 11187;
- GRAF byl jediným společníkem se 100 % podílem ve společnosti **SIBSEN Invest sp. z o.o.**, se sídlem Ul. Postępu 15B, Varšava, Polsko, zapsané v polském rejstříku (Krajowy Rejestr Sadowy) pod číslem KRS 0000645653;
- GRAF byl jediným akcionářem vlastním 100 % akcií ve společnosti **Palác Špork, a.s.**, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00, Praha 1, IČO: 242 77 029, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vl. 18560;
- GRAF byl jediným akcionářem vlastním 100 % akcií ve společnosti **Pankrác East, a.s.**, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00, Praha 1, IČO: 248 31 972, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vl. 17081;
- GRAF byl jediným akcionářem vlastním 100 % akcií ve společnosti **Pankrác West, a.s.**, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00, Praha 1, IČO: 086 67 781, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vl. 24773.

GRAF byl v účetním období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 členem skupiny Generali. V této souvislosti musí udržovat soulad s opatřeními přijatými Assicurazioni Generali S.p.A. k provedení platných právních předpisů a nařízení IVASS (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni) za účelem vytvoření stabilního a efektivního řízení skupiny.

Struktura skupiny Generali, resp. její část s osobami přímo ovládajícími GRAF / GRAF přímo ovládaných, je zobrazena v organizačním schématu obsaženém v příloze k této Zprávě.

III. Přehled vzájemných smluv uzavřených s propojenými osobami a popis příslušných plnění

Během účetního období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 byly mezi GREF a ovládající osobou a mezi GREF a ostatními propojenými osobami uzavřeny, resp. byly platné smlouvy, jejichž seznam GREF uvádí níže v tabulce včetně uvedeného popisu vzájemného plnění a případné vzniklé újmy.

| Název společnosti | Název smlouvy | Datum podpisu smlouvy | Případná újma Společnosti |
|---|--|-----------------------|---------------------------|
| Pankrác East a.s. (dříve Marissa Gama, a.s.) IČO: 248 31 972 | Loan Agreement (Smlouva o úvěru) | 7.12.2021 | Nevznikla |
| | Amendment No. 1 to the Loan Agreement | 7.12.2023 | Nevznikla |
| Generali Česká pojišťovna a.s. (dříve Česká pojišťovna a.s.), IČO: 452 72 956 | Rámcová smlouva o sdílení nákladů | 1.1.2023 | Nevznikla |
| Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. (dříve ČP INVEST investiční společnost, a.s.), IČO: 438 73 766 | Smlouva o výkonu funkce člena představenstva | 23.6.2017 | Nevznikla |
| | Services Agreement relating to the provision of outsourced IT and global procurement services | 31.10.2023 | Nevznikla |
| | Smlouva o podnájmu pracovních míst | 26.10.2023 | Nevznikla |
| Pojišťovna Patricie a.s. (dříve Generali Pojišťovna a.s.), IČO: 618 59 869 | Rámcová smlouva o převodu podílu ve společnostech s ručením omezeným | 30.12.2020 | Nevznikla |
| | Dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě o převodu podílu ve společnostech s ručením omezeným ze dne 30. 12. 2020 | 22.04.2020 | Nevznikla |
| | Potvrzení k Rámcové smlouvě o převodu podílu ve společnostech s ručením omezeným ze dne 30. 12. 2020 ve vztahu ke konečné kupní ceně | 22.04.2020 | Nevznikla |
| Generali Real Estate S.p.A. jednající prostřednictvím Generali Real Estate S.p.A., CEE Branch, organizační složka, IČO: 017 57 601 | Implementation Service Agreement | 1.4.2015 | Nevznikla |
| | Amendment No.1 to Implementation Service Agreement | 7.1.2019 | Nevznikla |
| Generali Versicherung AG, Rakousko | Agreement for the Provision of Services | 19.12.2016 | Nevznikla |
| | Termination Agreement for the Provision of Services | 29.10.2019 | Nevznikla |
| GP Reinsurance EAD, Bulharsko | Loan Agreement (Smlouva o úvěru) | 25.10.2018 | Nevznikla |

| | | | |
|---|--|------------|-----------|
| | Amendment No. 1 to the Loan Agreement | 25.10.2021 | Nevznikla |
| | Amendment No. 2 to the Loan Agreement | 25.10.2022 | Nevznikla |
| | Amendment No. 3 to the Loan Agreement | 24.10.2023 | Nevznikla |
| | Smlouva o upsání akcií | 30.3.2022 | Nevznikla |
| PALAC KRIZIK a.s., IČO: 268 64 614 | Loan Agreement (Smlouva o úvěru) | 29.5.2018 | Nevznikla |
| | Amendment No. 1 to the Loan Agreement | 29.5.2023 | Nevznikla |
| Cleha Invest Sp. z o.o., číslo KRS 0000382322 | Loan Agreement (Smlouva o úvěru) | 20.6.2017 | Nevznikla |
| | Amendment No. 1 the Loan Agreement | 18.6.2020 | Nevznikla |
| | Amendment No. 2 the Loan Agreement | 19.6.2023 | Nevznikla |
| IDEE s.r.o., IČO: 276 27 977 | Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti | 12.12.2018 | Nevznikla |
| Palác Špork, a.s., IČO: 242 77 029 | Loan Agreement (Smlouva o úvěru) | 11.3.2019 | Nevznikla |
| | Agreement on provision of monetary contribution outside the registered capital and set-off agreement | 11.3.2019 | Nevznikla |
| Office Center Purkyňova, a.s., IČO: 052 99 446 | Loan Agreement (Smlouva o úvěru) | 12.8.2020 | Nevznikla |
| | Loan Agreement (Smlouva o úvěru) | 29.3.2022 | Nevznikla |
| Sibsen Invest sp. Z o.o. REGON (<i>statistical identification number</i>) 365846228, NIP (<i>tax identification number</i>) 7010631510 | Loan Agreement (Smlouva o úvěru) | 30.10.2018 | Nevznikla |
| | Amendment No. 1 to the Loan Agreement | 4.1.2019 | Nevznikla |
| | Amendment No. 2 to the Loan Agreement | 29.10.2021 | Nevznikla |
| | Loan Agreement (Smlouva o úvěru) | 30.6.2021 | Nevznikla |
| | Loan Agreement (Smlouva o úvěru) | 19.10.2021 | Nevznikla |
| | Subscription of new shares | 29.12.2021 | Nevznikla |
| | Loan Agreement (Smlouva o úvěru) | 7.11.2022 | Nevznikla |
| PL Investment Jerozolimskie I sp. z o.o. | Share Sale Agreement | 20.9.2023 | Nevznikla |
| Solitaire Real Estate, a.s. IČO: 274 11 109 | Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál | 18.5.2016 | Nevznikla |
| | Loan Agreement (Smlouva o úvěru) | 17.5.2019 | Nevznikla |

| | | | |
|---|---|------------|-----------|
| | Amendment No. 1 to the Loan Agreement | 17.5.2022 | Nevznikla |
| Solitaire Real Estate, a.s., IČO: 27411109 (+ UniCredit Bank Austria AG, Rakousko) | Subordination agreement (Agreement on the priority of claims and securities) podřízená dohoda (Dohoda o pořadí pohledávek a cenných papírů) | 21.12.2012 | Nevznikla |
| | Agreement on security assignment of claims under subordinated loans (Smlouva o postoupení pohledávek v rámci bezpečnosti podřízených úvěrů) | 21.12.2012 | Nevznikla |
| | Dodatek č. 1 ke Smlouvě o postoupení pohledávek v rámci bezpečnosti podřízených úvěrů | 19.12.2013 | Nevznikla |
| | Agreement of Security Assignment of Claims under Subordinated Loans (Smlouva o postoupení pohledávek v rámci bezpečnosti podřízených úvěrů) | 20.9.2013 | Nevznikla |

IV. Jiná právní jednání

Nad rámec výše uvedených uzavřených smluv nebyla v průběhu účetního období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 v zájmu ovládající osoby nebo GREF nebo jiných propojených osob učiněna žádná jiná právní jednání, nebo pokud došlo k právním jednáním ve vztahu k propojeným osobám, jednalo se o obecné právní postupy učiněné na základě podmínek pro uskutečnění právních jednání ze strany ovládajících osob ve vztahu ke GREF z titulu jejich postavení akcionářů GREF.

GREF v účetním období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 nepřijal ani neuskutečnil žádná jiná právní jednání v zájmu nebo na popud propojených osob, týkající se majetku, který by přesahoval 10 % vlastního kapitálu GREF zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává tato Zpráva.

V. Poskytnutá plnění a újmy vzniklé ovládané osobě a způsob jejich vyrovnání

Veškeré smlouvy uvedené výše v bodě III. byly uzavřeny za podmínek obvyklých v obchodním styku, stejně tak jako byla veškerá poskytnutá a přijatá plnění na základě těchto smluv a smluv uzavřených v předcházejících obdobích poskytnuta za podmínek obvyklých v obchodním styku a z těchto smluv nevznikla GREF žádná újma ve smyslu § 71 nebo 72 zákona o obchodních korporacích.

Z uzavřených smluv uvedených výše v bodě III. neplynou GREF žádné zvláštní výhody nebo nevýhody, ani dodatečná rizika.

GREF spolupracuje v rámci skupiny Generali na skupinových projektech a politikách. Spoluprací na těchto skupinových činnostech nevznikla GREF žádná újma ve smyslu § 71 nebo 72 zákona o obchodních korporacích.

VI. Závěrečné prohlášení

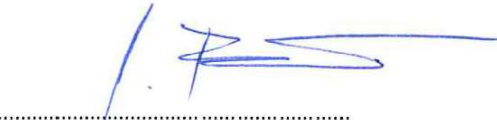
S ohledem na přezkoumané právní vztahy mezi GREF a propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních jednání či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých GREF v účetním období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 v zájmu nebo na popud jednotlivých propojených osob nevznikla GREF žádná újma ve smyslu § 71 nebo 72 zákona o obchodních korporacích.

Tato zpráva o vztazích mezi propojenými osobami byla dne 29. března 2024 vypracována představenstvem GREF, je nedílnou součástí výroční zprávy Společnosti a podléhá spolu s ní ověření auditorem, který provádí audit účetní závěrky.

Statutární orgán GREF prohlašuje, že tuto Zprávu sestavil s vynaložením péče řádného hospodáře a že údaje uvedené v této Zprávě jsou dostatečné, správné a úplné. Vzhledem ke svým povinnostem vyplývajícím ze zákona o obchodních korporacích vydá GREF výroční zprávu, jejíž nedílnou součástí bude tato Zpráva, výsledný dokument včetně této Zprávy přezkoumá dozorčí rada GREF a bude podléhat ověření auditorem.

V Praze dne 29. března 2024

Za Generali Real Estate Fund CEE a.s., investiční fond:



.....
Generali Investments CEE,
investiční společnost, a.s.
člen představenstva
při výkonu funkce zastupuje
Ing. Josef Beneš, předseda představenstva



.....
Generali Investments CEE,
investiční společnost, a.s.
člen představenstva
při výkonu funkce zastupuje
Ing. Marek Bečička, Head of Product & Real
Assets

Příloha ke Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami - Struktura skupiny Generali, s údaji platnými ke dni 31. prosince 2023:

Generali CEE Holding B.V. - structure as of 31.12.2023

