

REICO ČS LONG LEASE
Výroční zpráva 2021

Obsah

Obsah	2
Základní údaje	3
Slovo předsedy představenstva	4
Makroekonomický přehled	5
Vývoj na realitních trzích	6
Informace pro investory	8
Informace o nemovitostním portfoliu	14
Další povinné náležitosti výroční zprávy	15
Zpráva nezávislého auditora	18
Účetní závěrka k 31. 12. 2021	21
Rozvaha	22
Výkaz zisku a ztráty	23
Příloha účetní závěrky	24

Základní údaje

Základní informace o fondu k 31. 12. 2021

Identifikace fondu:
Obhospodařovatel a administrátor fondu:
Depozitář:
Auditor:
Datum založení fondu:
Datum zahájení obchodování:
Frekvence oceňování a obchodování:
Doporučený investiční horizont:
První a každá další investice:
Domicil fondu:
ISIN:
Měna fondu:
Prodejní poplatek:
Obhospodařovatelský poplatek:

REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond
 REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. *
 Česká spořitelna, a.s.*
 KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
 19. 1. 2021
 17. 5. 2021
 denně
 min. 5 let
 min. 300 Kč
 Česká republika
 CZ0008476280
 CZK
 v prvním pololetí roku 2021 nepřekročil 1,5 %
 1,75 %

(* po celé období existence fondu)

Obhospodařováním majetku fondu byli pověřeni:

Tomáš Jandík, CFA, MRICS, portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu od 19. 1. 2021

Vzdělání: Absolvent Humboldt Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu.
 Praxe: více jak 16 let na investičních trzích a věnující se problematice komerčních nemovitostí.

Ing. Miloš Novák, portfolio manažer pro likvidní složku fondu od 19. 1. 2021

Vzdělání: Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze, postgraduálního studia na Masarykově univerzitě v Brně a Graduate School of Banking at Colorado na univerzitě v Coloradu.
 Praxe: více jak 26 let na finančních trzích a managementu realitních fondů.

Vybrané klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2021

REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
Aktiva celkem	893 333
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	179 900
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	179 900
Počet nemovitostí	1
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1
Obsazenost nemovitostí	100,0%
Změny za dané období	1
Změny v nemovitostním portfoliu	1
Nákupy nemovitostí	1
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1
Prodeje nemovitostí	0
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Výkonnost fondu od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021	0,23%
Fondový kapitál	890 906
Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)	1,0023
Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK DPM)	--
Výnos vyplacený podílníkům	0¹

¹ REICO ČS LONG LEASE je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí

Slovo předsedy představenstva



Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Předseda představenstva

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Vážené dámy, vážení pánové, podílníci,

dovoluji si vám předložit zprávu REICO ČS LONG LEASE, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. za rok 2021. Fond byl založen 19. 1. 2021 a otevřen k distribuci v síti České spořitelny 17. 5. 2021.

Strategií fondu jsou investice do nemovitostí kritických pro provoz nájemce a pronajatých na dobu minimálně 10 let s kvalitní zárukou příjmu. Fond si klade za cíl diverzifikovat v České republice, Polsku, Německu, případně na dalších středoevropských trzích, a to napříč sektorem převážně průmyslových, maloobchodních, kancelářských a ostatních typů komerčních nemovitostí.

Důležitým aspektem tvorby tohoto nového nemovitostního portfolia je i diverzifikace expirací jednotlivých nájemních smluv. Fond počítá s bankovním financováním na úrovni ca. 50 % hodnoty nemovitostí. Celkový očekávaný výnos p.a. tak leží nad úrovní fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, avšak za cenu vyšší rizikové kategorie. Fond zůstává uzavřený pro zpětné odkupy po dobu 3 let, tedy do května 2024.

První pořízenou nemovitostí do fondu dne 11. 5. 2021 bylo výzkumné centrum společnosti Elcom v Ostravě za cenu ca. 176 mil. Kč. Spol. Elcom je vedoucí českou firmou s 30-letou historií v oblasti testování a měření, energetiky a průmyslové automatizace. Budova byla pořízena se zpětným pronájmem na 15 let. Nájemní smlouva se těší zajištěné indexaci a několikaleté záruce příjmu.

Podíl likvidity na majetku fondu ke konci roku 2021 činil ca. 80 %. Ta byla držena vesměs na termínovaných vkladech v pohotovosti pro nové akvizice.

Po dokončení akvizic zahájených v průběhu roku 2022 plánujeme docílit tempo růstu ceny podílového listu v rozmezí 3 – 5 % p.a. V průběhu počátečního období tří let může míra zainvestovanosti výrazně kolísat až ke 100 %. Poté bude likvidita držena cíleně na úrovni 10 %. Tento nový limit byl od 1. 1. 2022 regulatorně snížen z původních 20 %, což vytváří prostor pro vyšší možnou zainvestovanost dlouhodobě.

V průběhu prvních tří měsíců byla hodnota podílového listu zmrazena na počáteční ceně 1 Kč za podílový list a následně byla uvolněna pro denní přecenění. Roční výkonnost může výrazně kolísat vzhledem k rané fázi a malé velikosti fondu a jeho teprve nabíhajícímu investičnímu procesu. Minimální doporučená doba držení podílových listů fondu je proto 5 let. Kromě dočasně zvýšeného rizika koncentrace fondu je důležitým rizikovým aspektem kreditní riziko nájemce, riziko nemovitostních trhů, převážně investičních trhů a riziko úrokové. I vzhledem ke zvýšené rizikovosti fondu jej proto doporučujeme jako doplněk konzervativního fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ v proporcích aktuálně doporučených zkušenými bankéři České spořitelny.



Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Předseda představenstva

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Makroekonomický přehled

V roce 2021 dosáhl růst HDP v české ekonomice 3,3 %. K růstu nejvíce přispěla spotřeba domácností, která se výrazně oživila již během jara po zlepšení pandemické situace, a následně pak zůstala silná po zbytek roku, ačkoliv v jeho závěru se v ní začaly nepříznivě projevovat rostoucí ceny energií. Spotřebu domácností příznivě ovlivňoval silný trh práce a dále vysoké úspory, které měly domácnosti ještě z roku 2020. Růst české ekonomiky byl podpořen také silnou investiční aktivitou firem, když došlo nejen k příznivému vývoji fixních investic, ale také k obnově zásob. Naopak českou ekonomiku brzdil vývoj zahraničního obchodu. Ačkoliv poptávka po českých vývozech se významně oživila, ve druhé polovině se řada exportních sektorů potýkala s problémy v mezinárodních dodavatelských vztazích, které se projevovaly nedostatkem materiálů a různých součástek. Nejvýraznější problémy se týkaly automobilového průmyslu, kdy z důvodu nedostatku polovodičů musely firmy dočasně omezovat výrobu.

Průměrná inflace dosáhla v loňském roce 3,8 %. Na začátku roku byla ještě nízká, když se v ní odrážela utlumená ekonomická aktivita související s pandemií koronaviru. Během jara ale spolu s ekonomickým oživením začaly inflační tlaky postupně zesilovat. Ve směru vyššího cenového růstu působil souběh řady faktorů. Na jedné straně to byly poptávkové vlivy, kde nejvýraznější byla silná domácí poptávka spolu s příznivým vývojem na trhu práce a expanzivní fiskální politikou. Na druhé straně pak působila řada externích faktorů, když nejsilněji působily vyšší ceny energií a problémy v mezinárodních dodavatelských řetězcích a logistice. Na konci roku se přidal také růst cen potravin a celková meziroční inflace přesáhla 6 %.

Ačkoliv na začátku roku 2021 byl z důvodu pandemie vývoj ekonomiky utlumený, na trhu práce se to příliš neprojevilo a jeho vývoj tak zůstal velmi příznivý. Během roku pak spolu se silící domácí i zahraniční poptávkou docházelo na trhu práce ke zlepšení, když míra nezaměstnanosti klesala a reálné mzdy se dále zvyšovaly. K mírnému zhoršení situace došlo až v závěru roku. Míra nezaměstnanosti se sice v důsledku vysoké poptávky firem po nových zaměstnancích dále snížila, vysoká inflace ale přesáhla růst nominálních mezd a celkově tak ve čtvrtém čtvrtletí

reálné mzdy poklesly. Průměrná míra nezaměstnanosti dosáhla v loňském roce 2,9 % a reálné mzdy se za celý rok 2021 zvýšily o 2,2 %.

Vývoj měnové politiky v loňském roce reagoval na vývoj inflace. Na začátku roku, kdy inflace zůstala slabá, ponechávala ČNB úrokové sazby velmi nízké a měnovou politiku nezpříšňovala. Od jara spolu s oživením poptávky začala inflace postupně sílit a ČNB tak poprvé zvýšila sazby již v červnu. Ve druhé polovině roku, kdy inflace začala výrazně zrychlovat, se zintenzivnilo i tempo, kterým ČNB zvyšovala úrokové sazby. Na prosincovém zasedání tak hlavní sazba ČNB dosáhla již 3,75 %. Kurz koruny k euru byl po většinu roku 2021 značně ovlivňován celkovým sentimentem na trzích. Ten odrážel rizika plynoucí z pandemie koronaviru, problémy s nedostatkem polovodičů či v závěru roku riziko energetické krize v Evropě. Proto zůstávala koruna po většinu roku relativně slabá. Proti tomuto vlivu působila ve druhé polovině roku zpříšňující se měnová politika ČNB, když rostoucí úrokové diferenciál k eurozóně buď tlumil tlaky na oslabení koruny při růstu rizik ve světové ekonomice, či stál za posílením koruny k euru v okamžiku, kdy se nálada na trzích neměnila.

Růst cen rezidenčních nemovitostí v roce 2021 významně zrychlil. Například průměrný růst realizovaných cen starších bytů dosáhl za celý rok téměř 20 % a ve čtvrtém čtvrtletí pak přesáhl 25 %. Příčiny silného růstu cen nemovitostí zůstaly podobné, jako tomu bylo v předcházejících letech. Hlavním faktorem byla příznivá situace na trhu práce, kdy nízká míra nezaměstnanosti a růst reálných mezd zvyšovaly poptávku domácností po rezidenčních nemovitostech. Stejným směrem pak působily i silné úspory, která měly domácnosti k dispozici. Druhým klíčovým faktorem byly nízké úrokové sazby ČNB, které umožnily relativně levné financování nákupu nemovitostí. K růstu cen nemovitostí v tomto ohledu přispělo také postupné zvyšování sazeb ČNB ve druhé polovině roku, kdy domácnosti očekávaly další růst sazeb v budoucnu a z tohoto důvodu se snažily koupit nemovitost ještě předtím. A třetím klíčovým faktorem pak zůstala relativně nízká nabídka volných bytů, která v české ekonomice ovlivňuje ceny dlouhodobě.



Vývoj na realitních trzích

Ke konci roku 2021 byl REICO ČS LONG LEASE zainvestovaný v kancelářském, potažmo industriálním segmentu na českém trhu. První polovina roku 2021 byla ještě ovlivněna negativními dopady pandemie COVID-19, které doprovázely plošné uzávěry, kdežto druhá polovina roku již přinesla na trhy optimismus mimo jiné díky rozsáhlému očkovaní. Druhá polovina roku se také již obešla bez dalších plošných restrikcí. To mělo přímý vliv na maloobchodní sektor, kdy po uvolnění opatření a plném otevření tržby mnohdy překonávaly své hodnoty z předpandemického roku 2019. Návštěvnost však stále zůstává nižší i při vyšších obratech. Kancelářský sektor se nadále vyrovnává s „home office“ režimem a hledá rovnováhu mezi prací z kanceláře a prací z domova. Přesto prvotní obavy ze zbytných kancelářských prostor a úplném přechodu na práci „home office“ nebyly naplněny. Naopak sektor industriálních nemovitostí zažívá opravdový boom. Poptávka se v mnohých regionech vyšplhala na svá historická maxima. Ačkoliv developéři nových industriálních projektů zareagovali na novou situaci téměř okamžitě a množství výstavby dosáhlo taktéž rekordních čísel, míra neobsazenosti zaznamenala i tak výrazný propad.

Realitní sektor koncem roku začal čelit také rychle rostoucím cenám a nedostatku stavebních materiálů. Vysoké ceny nových projektů spolu s jejich nedostatkem pak mají za následek výrazný tlak na zvyšování nájemného v kancelářském a industriálním sektoru, který lze očekávat i v roce 2022.

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě zaznamenal pokles o 1 % oproti předchozímu roku, tj. 9,45 mld. EUR v roce 2021 versus 9,54 mld. EUR v roce 2020. Nicméně po očistění celkového investičního objemu za rok 2020 o výjimečnou českou transakci prodeje residenčního portfolia Residomo v hodnotě 1,3 mld. EUR, rok 2021 skončil s meziročním růstem téměř o 15 %. Tradičně největším trhem bylo i v roce 2021 Polsko (5,74 mld. EUR, meziroční růst o 9 %) následované Českou republikou (1,88 mld. EUR, meziroční pokles o -31 %). Navzdory zlepšující se situaci pokles zaznamenalo také Maďarsko (1,10 mld. EUR, meziroční pokles o -16 %). Oproti tomu Slovensko bylo svědkem výrazného meziročního růstu o 41 % (730 mil. EUR).

Největší českou transakci uskutečnila společnost Generali Real Estate jménem jednoho z jejích fondů, který v posledním čtvrtletí roku 2021 do svého vlastnictví koupila pražské sídlo Generali Česká pojišťovny na Pankráci v celkové hodnotě 100 mil. EUR od CPI Group. Další významnou transakcí byl prodej Protonového centra v Praze. Budova, která byla původně ve vlastnictví společnosti Immorent (Erste Group), byla zakoupena společností Raiffeisen Leasing za 96 mil. EUR. Neméně důležitou transakcí byl prodej kancelářské budovy Parkview, který zakoupila od developera Skanska společnost Deko Immobilien za 77,5 mil. EUR. V druhé polovině roku začaly dominovat investice do logistického sektoru a zároveň tři největší transakce tohoto typu byly uzavřeny v tomto období. Jednalo se o evropské portfolio APEX společnosti P3, které bylo odkoupeno společností CNIC (CGL Investment Holdings), kde česká část portfolia

představovala přibližně 85 mil. EUR a následně dvě transakce mezi Consens/J&T a EQT Exeter v souhrnné hodnotě 150 mil. EUR. První z nich byl logistický park Nošovice a druhý Ostrava Airport Multimodal Park, oba v Moravskoslezském kraji. Významnou maloobchodní transakcí roku uskutečnila společnost Trigea, která do svého portfolia nakoupila dva retailové parky v Ostravě a Olomouci od společnosti Aberdeen/Standard Life za 40 mil. EUR.

V roce 2021 byl slovenský trh převážně ve znamení investic do maloobchodního sektoru, které se podílely na celkovém objemu ze 44 %. Největší transakcí byla akvizice bratislavského obchodního centra Aupark investorem WOOD & Company, které se postupně stane součástí portfolia jejich retailového podfondu. V květnu roku 2021 bylo zaplacené prvních 270 mil. EUR, což představovalo 60% podíl na centru. Poslední fáze transakce z celkových čtyř plánovaných by měla proběhnout v roce 2024, kdy bude splacena poslední část z celkové kupní ceny 450 mil. EUR. Nejvýznamnější transakcí logistického sektoru se stala akvizice skutečněná společností CTP, které se podařilo získat od společnosti Accentis industriální park Námestovo za cenu přes 100 mil. EUR. Významnou transakci v oblasti kanceláří uskutečnil nově založený fond Erste Realitná Renta od Slovenské sporiteľny nákupem kancelářské budovy Zuckermandel v Bratislavě za 56 mil. EUR od společnosti JTRE.

V Polsku nejvíce investic směřovalo do logistického sektoru (52 %) a jejich objem tak znovu vzrostl oproti roku 2020 (2,965 mld. EUR, meziročně +13 %). Rok 2021 byl ve znamení prodeje velkých mezinárodních portfolií. Největší polskou transakcí roku provedla společnost EQT Exeter, když prodala své mezinárodní portfolio za 3 mld. EUR, z čehož polská část tvořila největší podíl. Tato transakce se svým objemem bezesporu řadí mezi největší evropské logistické transakce posledních let. Další významnou akvizicí, tentokrát v hodnotě 520 mil. EUR, bylo další evropské logistické portfolio, které putovalo z rukou australské společnosti Macquarie Capital Principal Finance a singapurské Elite Partners Capital k novému vlastníkovi, kterým se stala společnost Blackstone. Polskou část zahrnovaly industriální parky Mszczonów a Gdańsk. Významnou transakci na poli logistiky uskutečnila také společnost REICO, když do fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ zakoupila postupně dvě budovy v rámci industriálního parku Tychy za celkovou cenu 97 mil. EUR od společnosti Panattoni/Griffin. Hlavní maloobchodní transakcí se pak stal nákup 4 retailových parků známé pod názvem Power Parks společností EPP za 106 mil. EUR. Největší kancelářskou transakcí byl prodej budovy Metropolitan společností DWS za 240 mil. EUR. Novým vlastníkem se stala společnost Morgan Stanley.

Výnos z nejlepších nemovitostí (tzn. „prime yield“) v České republice ke konci roku 2021 činil 4,25 % pro kanceláře, 5,75 % pro maloobchod, 4,25 % pro hlavní pražské nákupní třídy a 4,00 % pro nejlepší logistické nemovitosti. Právě výnosy v oblasti logistiky zaznamenaly výraznou změnu, kdy za rok 2021 poklesly o 100 bps, zatímco v ostatních sektorech zůstaly premiové výnosy neměnné. Vývoj výnosů byl obdobný i v Polsku s rozdílem v oblasti kanceláří, kde výnosy klesly meziročně z původních 4,60 % na 4,50 %. Logistické výnosy v Polsku zaznamenaly ještě výraznější pokles v porovnání s Českou republikou, a to dokonce

o 115 bps na 4,35 %. Maloobchodní výnosy si udržely svou úroveň z roku 2020 na 5,75 %. Stejný trend byl pozorován i ve vývoji slovenských prémiových výnosů. Ty kancelářské pokračovaly svým pokles z roku 2020 a ke konci 2021 se dostaly na úroveň 5,25 %. Industriální prémiové výnosy se meziročně snížily o 85 bps na 5,30 %. Maloobchodní výnosy zůstaly v průběhu roku neměnné na 6,00 %.

Trh komerčních nemovitostí v České republice

Pražský kancelářský trh se v roce 2021 rozšířil o 56,4 tisíc m² nových ploch, což je více než 62% pokles oproti minulému roku a zároveň nejnižší množství nově dokončených ploch od roku 2016 (o 58 % méně než je 10-letý průměr). Čistá absorpce za rok 2021 dosáhla úrovně 19,7 tisíc m², což je nejnižší hodnota dokonce od roku 2010. Výsledkem je tak zvýšení míry neobsazenosti, která ke konci roku v Praze dosahovala 7,8 % (+84 bps meziročně). Výše nejvyššího dosahovaného nájemného v Praze vzrostla podle očekávání na nové maximum. Na vině jsou především stoupající náklady na novou výstavbu a nízká dostupnost prémiových kancelářských prostor na trhu. Ke konci roku se nejvyšší nájemné pohybovalo mezi 23,50-24,00 EUR/m²/měsíc, ve srovnání s koncem roku 2020 tato výše představuje 7% nárůst. Největší

nájemní transakcí roku 2021 bylo přejednání smlouvy společnosti Novartis v kancelářském projektu Gemini B v rozsahu 14,3 tisíc m², největší novou transakcí byl předpronájem pojišťovny Direct v budově A v novém projektu Port 7 o ploše 4,2 tisíc m².

Ostravský kancelářský trh v roce 2021 zůstal bez přírůtku kancelářských ploch s celkovou plochou 219 tisíc m². Ve výstavbě se nachází jediná kancelářská budova Organica s pronajímatelnou plochou 20 600 m². Neobsazenost meziročně vzrostla o 40 bps a na konci roku 2021 dosahovala 5,9 %. Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě mírně vzrostlo a činí 12.50-13.00 EUR/m²/měsíc.

V průběhu roku 2021 bylo na českém industriálním trhu dokončeno bezmála 500 tisíc m² nových ploch. Celkový objem prostor brzy překoná hranici 10 mil. m² a meziročně vzrostl o více než 5 %. V současnosti se nachází ve výstavbě zhruba 1,1 milionu m² nových industriálních ploch, z toho 76 % ploch je již předpronajatých. Čistá absorpce oproti předchozímu zůstala téměř neměnná a činila 677 tisíc m², což vedlo k poklesu míry neobsazenosti o 260 bps na rekordních 1,6 %. Průměrná dosahovaná výše nájemného vzrostla a v okolí Prahy činí až 6,00 EUR /m²/ měsíc.

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

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

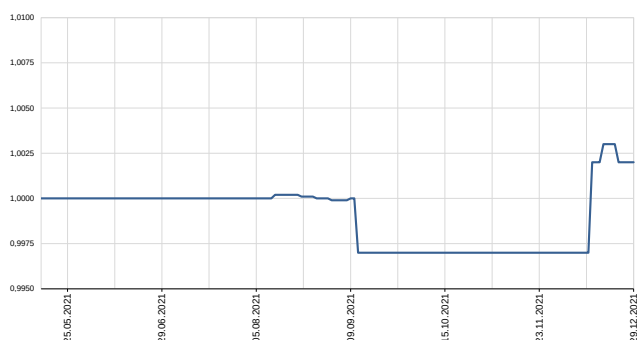
Postupně dochází k budování portfolia nemovitostí, které bude vylepšovat jeho diverzifikaci v zainvestovaných sektorech, zemích a časové expiraci jednotlivých nájemních smluv. Součástí strategie je dlouhodobé držení nemovitostí v portfoliu. Fond tedy nemá v úmyslu prodat žádnou nemovitost bezprostředně po jejím nabytí.

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

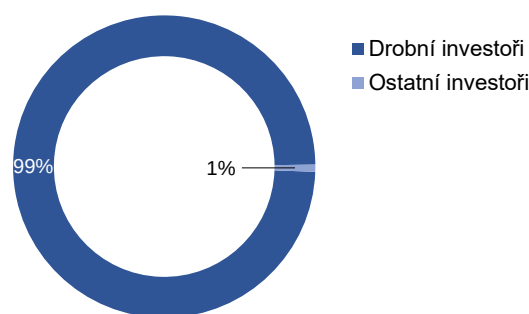
Likvidní složka fondu je oceňována na denní bázi. Nemovitostní složka se oceňuje minimálně dvakrát do roka. 1 krát měsíčně je účtováno o dohadné položce na ocenění nemovitostních společností, která vychází z hodnoty oběžných aktiv a závazků nemovitostních společností vlastněných fondem, čímž dochází v čase k reálnějšímu odrazu zejména inkasa nájemného z nemovitostí v nemovitostních společnostech na úrovni fondu. Dohadná položka je následně při řádném ocenění účasti fondu v nemovitostní společnosti prováděném dle zákona minimálně dvakrát ročně nahrazena její skutečnou hodnotou založenou na hodnotě nemovitosti stanovené výborem odborníků.

Podle § 130 odst. 2 fond první tři měsíce od zahájení obchodování vydával podílové listy za částku, která se rovnala jejich jmenovité hodnotě. Fond zahájil obchodování s podílovými listy dne 17. 5. 2021, v daném období se tak hodnota podílového listu poprvé změnila 12. 8. 2021.

Vývoj hodnoty podílového listu CZK, 17. 5. 2021 - 31. 12. 2021



Struktura investorů % podle podílu CZK



Údaje o fondovém kapitálu

Datum	Fondový kapitál podílového fondu (v tis Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK C (v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK DPM (v Kč)
31. 12. 2019	--	--	--
31. 12. 2020	--	--	--
31. 12. 2021	890 906	1,0023	--

Počet vydaných podílových listů

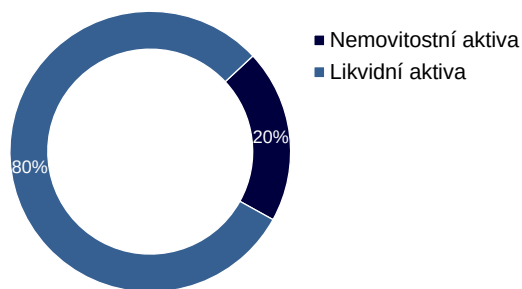
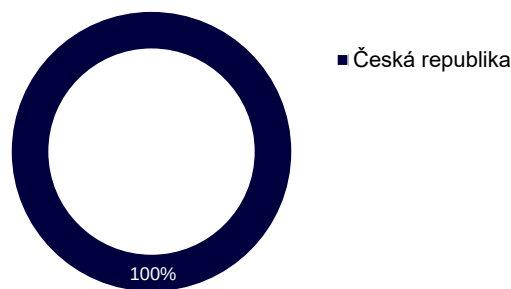
Počet podílových listů k 31. 12. 2021 činil 888 936 785 ks (třída CZK C) a 0 ks (třída DPM).

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných OPF	889 053 575	0
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	888 310 041	0
Počet podílových listů odkoupených z OPF	116 790	0
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	116 456	0

Nemovitostní portfolio**Stručný přehled**

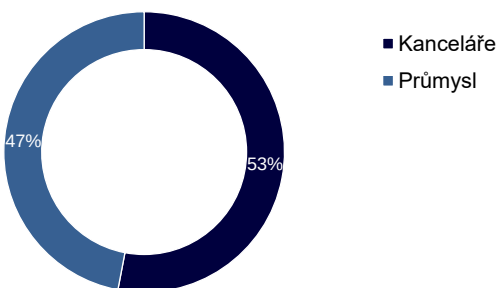
S cílem minimalizovat rizika spojená s obhospodařováním portfolia nemovitostí bude fond více diverzifikovat své portfolio jak geograficky, tak z hlediska velikosti a typu nemovitostí. Velikost nemovitostí, respektive jejich tržní hodnoty, je důležitým parametrem. Větší nemovitosti zpravidla nabízí vyšší flexibilitu využití, generují stabilnější příjmy z pronájmu a jejich hodnotu lze dlouhodobě udržovat na vysoké úrovni. Grafy ukazují geografické rozložení portfolia a složení tržních hodnot nemovitostí od nákupu první nemovitosti v květnu 2021.

Podíl nemovitost. aktiv na celkových aktivech fondu
% podíl z celkové hodnoty fondového kapitálu**Geografická diverzifikace**
% podíl z celkové tržní hodnoty

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

Potenciál využití portfolia

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

Sektorová diverzifikace
% podíl z celkové tržní hodnoty**Obsazenost portfolia nemovitostí**

Průměrná neobsazenost nemovitostí v portfoliu k 31. 12. 2021 byla 0 %. Míra neobsazenosti se stanovuje jako procento neobsazených (kancelářských, maloobchodních, skladových a ostatních pronajímatelných) ploch vůči celkovým pronajímatelným plochám portfolia budov fondu REICO ČS LONG LEASE evidovaných k danému datu. Parkovací stání se do výpočtu neobsazenosti nezapočítávají.

Ekonomické informace k 31. 12. 2021

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	101 561
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	0
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	101 561
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	101 561
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	0
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	79 013
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	79 013
III. Likvidní část fondu	712 404
III.I Pohledávky za bankami	712 404
- běžné účty	32 582
- termínované vklady	679 822
- marže složené	0
III.II Dluhové cenné papíry	0
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
IV. Ostatní aktiva	355
- ostatní aktiva	0
- náklady a příjmy příštích období	355
AKTIVA CELKEM	893 333



INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31.12.2021

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajimatelská plocha v m ²	Vybavení nemovitosti	Tržní hodnota v tis. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v tis. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Průměrná hrubá zbytkující doba trvání nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2021 tis. CZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2021 v tis. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalecm v tis. CZK p.a.
1	100%	ELCOM	CR	ELCOM nemovitosti s.r.o., Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha	Účast: Akcionářský úvěr:	kanceláře	W (53.9%) O (5.2%) X (0.9%)	11.5.2021	1996 (2019)	3 982	35	F	4 058	AC	179 900	100,0%	87 156	48,4%	100,0%	14,4	7 982 ^{*)}	7 982	12 528
Nemovitostní aktiva celkem											35		4 058		179 900	100,0%	87 156	48,4%	100,0%	14,4	7 982	7 982	12 528

*) Příjem z pronájmu za rok 2021 dosáhl 12.632 TCZK, pro účely indexu byla hodnota poměrně upravena dle doby držení nemovitosti společností v RČSL (11.5.2021 - 31.12.2021).



Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

7	Účel nájmu	Rozložení typu využití je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehlédě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků; Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); W ... Warehouse (logistika), R... Rezidence, X ... Ostatní;
8	Datum pořízení	MM/YYYY ... Datum uzavření transakce;
10	Datum kolaudace nemovitosti	YYYY ... Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
11	Velikost pozemku	Výměra dle katastru nemovitostí;
12	Právní titul k pozemku	Zkratky: F ... Freehold/Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul; RPU ... Right of perpetual usufruct/Právo trvalého užívání
13	Pronajímatelná plocha	V roce 2019 došlo ke změně metodologie, kde m ² odpovídají součtu aktuálně pronajatých ploch a volných prostor. Volné prostory jsou zaměřeny dle posledního posudku;
14	Vybavení nemovitosti	Zkratky: AC ... Air conditioning (klimatizace); SL ... Service lift (technický výtah); PL ... Passenger lift (osobní výtah); E ... Escalator (eskalátor); D ... District heating (dálkové vytápění);
15	Tržní hodnota	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
19	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Procento obsazenosti pronajímatelné plochy;
20	Průměrná lhůta zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech	Uváděno v letech a je kalkulováno dle aktuální hodnoty nájemného (před zohledněním slevy z nájmu). Nájemní smlouvy na dobu neurčitou jsou započítávány na období 1 roku;
21	Příjem z pronájmu za rok 2021	Skutečný příjem z pronájmu za uplynulý rok, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
22	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2021	Rozpočtovaný roční příjem z pronájmu, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
23	Příjem z pronájmu při 100% obsazenosti stanovený znalcem	Roční příjem z pronájmu za předpokladu plné obsazenosti ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaný schváleným nezávislým znalcem a odsouhlasený Výborem odborníků.



Informace o nemovitostním portfoliu

Všechny nemovitosti v portfoliu REICO ČS LONG LEASE jsou vlastněny formou 100% účasti na nemovitostních společnostech, které mají v majetku jednu, nebo více nemovitostí.

Nemovitostní společnost ELCOM nemovitosti s.r.o.

Dne 17. 5. 2021 nabyl REICO ČS LONG LEASE fond 100% účast v nemovitostní společnosti ELCOM nemovitosti s.r.o., sídlo Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4.

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

Výzkumné a vývojové centrum ELCOM

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Technologická 374/6, Pustkovec, 708 00 Ostrava. Kód katastrálního území: 715301 Pustkovec; CZ0806 Ostrava-město; Obec: 554821 Ostrava; List Vlastnictví: 928. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Objekt tvoří dvě komerční nemovitosti spolu s příslušným pozemkem nacházející se poblíž ostravské Vysoké školy báňské – Technické univerzity. Nemovitosti se nachází 11 minut od páteřní dálnice D1 propojující Ostravu s Brnem a Prahou a

nedaleko od polské a slovenské hranice. Součástí areálu je i 35 parkovacích míst. Jediným nájemcem obou budov je česká společnost ELCOM, přední poskytovatel vlastních vysoce komplexních produktů a služeb v oblasti testování a měření, strojového vidění, průmyslové automatizace a systémů pro inteligentní sítě. Mezi její hlavní klienty patří například společnosti ABB, E.ON, Kimberly-Clark, Microsoft, nebo Siemens. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

REICO ČS LONG LEASE fond budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- ČEZ Distribuce – kabelové vedení

Zástavní práva:

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Budova výzkumného a vývojového centra ELCOM, Ostrava, ČR, od 17. 5. v portfoliu REICO ČS LONG LEASE fondu

Další povinné náležitosti výroční zprávy

Údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje

Fond je obhospodařován společností REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČ: 275 67 117.

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

Činnost obchodníka s cennými papíry vykonává pro fond Česká spořitelna, a. s.

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

V tabulce je uveden majetek fondu držený v investičních nástrojích a majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 31. 12. 2021.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
ELCOM nemovitosti s.r.o.	majetková účast	97 730	101 561

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

V roce 2021 nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory, jejichž hodnota přesahuje 5 % hodnoty majetku fondu.

Údaje o porušení úvěrových nebo investičních limitů

Nově založený podílový fond nemusí po dobu 3 let od založení dodržovat zákonem stanovené investiční limity.

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k akvizici výzkumného a vývojového centra společnosti ELCOM v Ostravě REICO ČS LONG LEASE fondem.

Informace o derivátech nabývaných do majetku fondu

Fond nemá v majetku žádné deriváty.

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

Za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu byl v rozhodném období vyplacen investiční společnosti poplatek ve výši 6 092 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v rozhodném období vyplacen poplatek ve výši 525 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 182 tis. Kč.

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

Údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování investičního fondu jsou uvedeny v části 4.17. Řízení rizik.

Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu investičního fondu v roce 2021

V březnu 2021 došlo k implementaci požadavků čl. 3 SFDR. V listopadu 2021 bylo upraveno znění statutu v souvislosti s přechodem z obchodního systému DON na CTS a byly doplněny informace o splnění požadavků implementace ESG.

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2021

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2021 byl 18 (z toho 3 vedoucí osoby).

Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 25 630 tis. Kč.

Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily: 7 686 tis. Kč, ostatní sociální náklady činily 1 224 tis. Kč.

Vzhledem k modelu investiční společnosti fungující na rozsáhlém outsourcingu služeb mohou být všichni pracovníci považováni za osoby, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil fondu.

Odměny pouze za zhodnocení kapitálu nebyly vypláceny. Odměny jsou vypláceny na základě vyhodnocení mnoha kritérií, z nichž zhodnocení kapitálu fondu mělo pro odměny vyplacené v roce 2021 váhu 10-30 % v závislosti na postavení zaměstnance v řídicí struktuře společnosti.

Údaje o všech depozitářích podílového fondu v rozhodném období

Depozitářem podílového fondu je Česká spořitelna, a. s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171.

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

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

Depozitář v současné době používá služeb Clearstream Banking Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s. pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a.s. a lokální custodiany pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rusku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit zejména se vstupem na nové trhy.

Podílový fond nemá hlavního podpůrce.

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

V účetním období nedošlo k žádným operacím se SFT a swapy veškerých výnosů.

Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 31. 12. 2021

Po rozhodném datu došlo ke jmenování nových členů výboru odborníků z důvodu uplynutí funkčního období stávajících členů výboru odborníků ke dni 17. 2. 2022.

V dubnu 2022 REICO ČS LONG LEASE koupil vývojové a výzkumné centrum v polském Krakově. Jedná se o plně obsazenou nemovitost, která je dlouhodobě pronajata nadnárodní společnosti BWI, zaměřující se na vývoj, výrobu a prodej odpružovacích systémů a jiných vybraných součástí a komponentů pro automobilový průmysl.

Ruská invaze na Ukrajině

Fond nevlastní žádná aktiva na trzích dotčených válkou na Ukrajině (Ukrajina, Rusko, Bělorusko) a zároveň neplánuje na těchto trzích investovat ani do budoucna. Rovněž nájemní vztahy v rámci nemovitostí vlastněných Fondem mají velmi nízkou expozici na dané trhy, přičemž mezi klíčové nájemce budov patří stabilní nadnárodní společnosti, na které mají uvalené sankce minimální dopad. S ohledem na tyto skutečnosti a po pečlivém zvážení potenciálních dopadů na aktivity a fungování Fondu tak naše společnost dospěla k závěru, že probíhající konflikt na Ukrajině a sankce s ním spojené nemají významný vliv na dodržení všech závazků vůči podílníkům Fondu a na předpoklad jeho nepřetržitého trvání.

Seznam členů Výboru odborníků k 31. 12. 2021

Richard Hogg

Vystudoval Real Estate Management na Nottingham Trent University, od roku 1999 se věnoval oblasti nemovitostí v ČR a Spojeném království. Od roku 2006 do roku 2010 byl členem představenstva Královské komory odhadců/znalců (RICS) ČR, od roku 2012 je členem Evropské sítě odhadců RICS (RICS European Valuation Network). V roce 2018 se stal manažerem tříčlenného týmu v rámci oddělení výzkumu (Research Department) společnosti Cushman & Wakefield.

Petr Urbánek

Vystudoval Střední průmyslovou školu stavební, má 28leté zkušenosti v oblasti realitního trhu, od roku 2010 poskytuje expertní poradenství v této oblasti různým klientům. V roce 2001 se stal zakládajícím členem Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, a od roku 2005 je členem Urban Land Institute. V letech 2006-2013 byl členem Královské komory odhadců/znalců (RICS).

Dušan Šťastník

Vystudoval provozně ekonomickou fakultu ČZU v Praze a také University of Reading – College of Estate Management, v oblasti nemovitostí se pohybuje již od roku 2004 v Praze a v Londýně. Od roku 2008 je členem RICS, kde působí jako školitel a zkoušející při přijímacích pohovorech. Kromě toho je externím lektorem programu MBA Real Estate na pražské VŠE, externím školitelem v oblasti obchodních technik, finančního modelování, oceňování majetku a také provádí externí školení oceňování majetku v ČR i zahraničí.

Údaje o portfolio manažerech podílového fondu a členech představenstva v rozhodném období

Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Předseda představenstva
Portfolio manažer pro nemovitostní složku portfolia od 1. 5. 2016

Absolvoval Humboldt-Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu. Zastával různé poradenské pozice v oblasti finančního auditu, oceňování nemovitostí, investičního poradenství, řízení transakcí a správy aktiv. Od roku 2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky

společnosti CBRE. Je držitelem titulu CFA, členem Czech CFA Society a Královského institutu diplomovaných znalců (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. je od května 2016 a od roku 2020 byl jmenován předsedou představenstva.

Ing. Miloš Novák, CSc.

Místopředseda představenstva

Portfolio manažer pro likvidní složku portfolia od 1. 1. 2020

Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze a Graduate School of Banking at Colorado, University of Colorado. Kariéru zahájil jako analytik v Ekonomickém institutu Akademie věd a následně působil jako odborný asistent na fakultě Finance a účetnictví na VŠE. Ve Finanční skupině České spořitelny pracuje od roku 1994. Vedl útvary Finanční plánování a strategie, Nákladový kontroling, Operativní kontroling a od roku 2014 pak Majetkové účasti a vztahy k investorům, kde byl zodpovědný za řízení dceřiných společností FSČS a ostatních kapitálových investic, management realitních fondů a vztahy k investorům. V lednu

2020 se stal novým členem představenstva REICO investiční společnosti, a.s. a v září 2020 se stal místopředsedou představenstva.

JUDr. Darina Vaněčková

Členka představenstva

se zodpovědností za risk management a Compliance od 22. 9. 2020

Absolvovala právnickou fakultu Univerzity Karlovy. Své působení v oblasti financí zahájila v České národní bance. Následně působila v interním auditu Komerční banky a v oblasti Compliance a risk managementu v Credit Suisse Asset Management či v ING Investment Management. V roce 2015 nastoupila do REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. na pozici Vedoucí Legal & Compliance a v září 2020 se stala členkou představenstva REICO.

V Praze, dne 4. května 2022

Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Předseda představenstva

Ing. Miloš Novák, CSc.
Místopředseda představenstva

JUDr. Darina Vaněčková
Člen představenstva



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

**Zpráva nezávislého auditora pro podílníky fondu REICO
ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO
investiční společnosti České spořitelny, a.s.**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2021, výkazu zisku a ztráty za období od 19. ledna 2021 do 31. prosince 2021 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. 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 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 19. ledna 2021 do 31. prosince 2021 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 společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. (dále také „Společnost“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně

(materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné 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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se 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.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou

(materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naši 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 REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. k 31. prosinci 2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 4. května 2022


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


Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

Účetní závěrka k 31. 12. 2021

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky

Rozvaha

Ministerstvo financí
České republiky
vyhláška č. 501/2002 Sb.
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma
REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO
investiční společnosti České spořitelny, a.s.
sídlo: Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4

ROZVAHA k 31.12.2021

Označ.	TEXT	Bod	Běžné
		přílohy	období
			31.12.2021
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4.1	712 404
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty		32 582
	b/ ostatní pohledávky: ba/ termínové vklady		679 822
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	4.2	79 013
	v tom: b/ ostatní pohledávky: bb/ půjčky/úvěry		79 013
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	4.3	101 561
13	Náklady a příjmy příštích období		355
	AKTIVA CELKEM		893 333
4	Ostatní pasiva	4.5	1 010
	d/ ostatní pasiva		1 010
5	Výnosy a výdaje příštích období	4.6	1 417
9	Emisní ážio	4.7	-743
12	Kapitálové fondy	4.7	888 937
13	Oceňovací rozdíly	4.8	3 639
	z toho: z přepočtu účastí		3 639
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-927
	PASIVA CELKEM		893 333
	z toho: Vlastní kapitál		890 906
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		
8	Hodnoty předané k obhospodařování	4.20	893 333

Sestaveno dne:

4. května 2022

**Podpis statutárního orgánu
účetní jednotky:**



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc

**Osoba odpovědná za účetnictví
(jméno a podpis)**

Gabriela Klimtová

**Osoba odpovědná za účetní
závěrku (jméno a podpis)**

Karolína Pavelcová

Výkaz zisku a ztráty

Ministerstvo financí
České republiky
vyhláška č. 501/2002 Sb.
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma
REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO investiční
společnosti České spořitelny, a.s.
sídlo: Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období od 19.1.2021 do 31.12.2021

Označení	TEXT	Bod	Skutečnost v účetním období
		přílohy	sledovaném
			1
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4.9	6 225
5	Náklady na poplatky a provize	4.10	6 767
	b/ obhospodařovatelský poplatek		6 092
	c/ depozitářský poplatek		525
	d/ ostatní finanční náklady		150
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	4.11	-206
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů		-206
7	Ostatní provozní výnosy		3
9	Správní náklady	4.13	182
	v tom: b/ ostatní správní náklady: ba/ audit		182
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-927
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-927

Sestaveno dne:

4. května 2022

Podpis statutárního orgánu
účetní jednotky:



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc

Osoba odpovědná za účetnictví
(jméno a podpis)

Gabriela Klimtová

Osoba odpovědná za účetní
závěrku (jméno a podpis)

Karolína Pavelcová

Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2021

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Založení a charakteristika fondu

REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (dále jen „Fond“) je účetní jednotka bez právní subjektivity, zřízená REICO investiční společností České spořitelny, a.s. (dále „Investiční společnost“) v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“).

Na základě žádosti REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. Česká národní banka schválila 19. 1. 2021 vytvoření fondu s názvem REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. Fond zahájil činnost dne 19. 1. 2021.

Depozitářem Fondu je na základě uzavřené smlouvy Česká spořitelna, a.s. se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62 (dále jen „ČS, a.s.“).

Všechny podílové listy mají stejnou jmenovitou hodnotu, a to 1,- Kč

Byly založeny 3 třídy podílových listů Fondu::

Označení třídy	Popis třídy	Kód třídy	ISIN
CZK RETAIL	CZK, retailový typ investorů, reinvestiční	CZKC	CZ0008476280
CZK INSTITUCE	CZK, institucionální typ investorů, reinvestiční	CZKDPMC	CZ0008476298
CZK CS	CZK, institucionální typ investora – akcionář obhospodařovatele	CZKCSC	CZ0008476306

O zahájení či ukončení vydávání podílových listů dané konkrétní třídy podílových listů rozhoduje představenstvo Investiční společnosti.

Majitelem podílových listů třídy CZK RETAIL se může stát kterýkoli investor splňující obecné podmínky pro investování do podílových fondů, pokud distributor nerozhodne jinak.

Majitelem podílových listů třídy CZK INSTITUCE se mohou stát pouze investoři, kteří mají s Českou spořitelnou, a.s., uzavřenu smlouvu o obhospodařování majetku zákazníka, je-li jeho součástí investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání („Smlouva o obhospodařování investičních nástrojů“) a jen v rámci této smlouvy, dále pak investiční společnost Erste Asset Management, GMBH, a také investiční fondy obhospodařované touto investiční společností nebo obhospodařované jinými investičními společnostmi z finanční skupiny Erste Group Bank AG.

Majitelem podílových listů třídy CZK CS se může stát pouze akcionář obhospodařovatele fondu, který splňuje podmínky

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

Fond je dle Zákona speciálním fondem investujícím do nemovitostí.

Sídlo investiční společnosti

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

Rozhodující předmět činnosti

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

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

Zaměření Fondu

Podílový fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle zákona a v rámci zákonem stanovených limitů.

Cílem investiční politiky Fondu je konzervativní zhodnocení vložených prostředků podílníků, přičemž těžištěm zhodnocení Fondu jsou příjmy z provozu nemovitostí. Podíly Fondu v nemovitostních společnostech, které vlastní nemovitosti, jsou nabývány a drženy právě za účelem dosažení tohoto cíle. V současné době jsou hlavním zdrojem výnosů Fondu výnosy z úroků z půjčky poskytnuté dceřině nemovitostní společnosti na nákup nemovitostí. Zisky z portfolia Fondu budou reinvestovány v

souladu s investičními cíli tak, aby nebyl snižován jak výnosový potenciál, tak míra bezpečnosti Fondu.

Záměrem Fondu je investovat do budov s pozitivním environmentálním a/nebo sociálním dopadem, a to zejména z pohledu konstrukce budovy, jejího provozu nebo typu aktivity hlavního nájemce. Kritériem pro vyhodnocení investice tak je mimo jiné potenciál pro:

- zmírňování změny klimatu a přizpůsobování se jeho změně,
- udržitelnost využívání a ochrany vodních a mořských zdrojů,
- přechod na oběhové hospodářství (tzv. cirkulární ekonomiku),
- prevenci a omezování znečištění životního prostředí a
- ochranu a obnovu biologické rozmanitosti a ekosystémů.

Mezi tato kritéria patří např. energetická náročnost budovy, sledování mezinárodně uznávaných certifikátů pro označování nemovitostí, výběr property a facility managerů, zaměřujících se na energetické úspory (formou recyklace odpadů, užitkové vody, snižování spotřeby elektrické energie apod.)

Nabývání podílů v nemovitostních společnostech je financováno zpravidla z vlastních zdrojů Fondu.

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

Fond v souladu se Zákonem může investovat do doplňkového likvidního majetku (vklady, termínované vklady), pokladničních poukazek, dluhopisů a obdobných cenných papírů, cenných papírů vydaných fondem kolektivního investování při dodržení stanovených podmínek a limitů. K efektivnímu obhospodařování majetku v podílovém fondu může Fond používat i finanční deriváty.

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

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

Pravidla nabývání nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech

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

Nemovitosti nabývané do majetku podílového fondu nebo do majetku nemovitostních společností, na kterých má podílový fond účast, jsou využívány komerčním způsobem, a to primárně v souladu s účelem, kterému nemovitost slouží. Cílem nabývání

nemovitostí do majetku je především dlouhodobá držba za účelem získání pravidelného výnosu a následná přiměřená reinvestice těchto výnosů.

Fond může nabývat nemovitosti na území České republiky, Slovenska, Polska, Maďarska, Německa, Rakouska a případně na územích ostatních členských států OECD, dále „jiné státy“. Celkový limit pro investice do nemovitostí na území jiných států je 80 % hodnoty majetku v podílovém fondu.

Fond nabývá a prodává nemovitosti a podíly v nemovitostních společnostech vždy na základě posudku dvou nezávislých znalců v oboru oceňování nemovitostí, přičemž předmětem posouzení musí být i zatěžující práva třetích osob. Nemovitost zatíženou právy třetích osob je možno nabýt, pokud takováto zatížení prokazatelně představují pro nemovitost ekonomický přínos (zpravidla půjde o úplatnost těchto břemen, jako jsou nájmy, úplaty za užívání věcných břemen apod.). Příslušnou právní dokumentaci musí posoudit specializovaní právníci.

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

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

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

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

Výbor odborníků

Výbor odborníků je speciálním orgánem zřízeným Investiční společností.

Výbor odborníků je povinen minimálně dvakrát ročně stanovit hodnotu:

- nemovitostí v majetku podílového fondu;
- nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má podílový fond účast

a) zajistit stanovení hodnoty účasti podílového fondu v nemovitostní společnosti.

Pravidla pro zadlužování Fondu

Fond může přijmout úvěr nebo zápůjčku se splatností do 1 roku za standardních podmínek, a to do výše 20 % hodnoty majetku Fondu. Úvěr nebo zápůjčku zajišťované zástavním právem může Fond přijmout pouze za účelem nabytí nemovitosti do svého majetku nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Celková výše takového úvěru nebo zápůjčky nesmí přesáhnout 70 % hodnoty nabývané nemovitosti. Splatnost takového úvěru nebo zápůjčky může být delší než 1 rok. Součet všech úvěrů a zápůjček přijatých Fondem nesmí přesáhnout 100 % hodnoty majetku Fondu.

Pravidla poskytování úvěrů z majetku Fondu

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

Pravidla nabývání derivátů do majetku fondu

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

Speciální fond může investovat do finančních derivátů nepřijatých k obchodování na trzích uvedených výše za předpokladu, že:

- podkladovým aktivem jsou pouze aktiva přípustná dle Zákona a statutu,
- tento derivát je sjednán s příslušnou protistranou, která podléhá dohledu České národní banky, orgánu dohledu jiného členského státu nebo jiného státu,
- OTC finanční derivát musí být denně oceňován spolehlivým a ověřitelným způsobem a Fond má možnost OTC finanční derivát kdykoli postoupit nebo vypovědět za částku, kterou lze dosáhnout mezi smluvními stranami za rovnovážných podmínek nebo může za tuto částku uzavřít nový derivát, kterým kompenzuje podkladová aktiva tohoto derivátu v souladu s

postupem stanoveným v nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování.

2. Výchozí podmínky pro přípravu účetní závěrky

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

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

Jde zejména o následující mezinárodní standardy:

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

IFRS 7 aplikuje nové požadavky vyplývající z IFRS 9 do jejich adekvátního zobrazení ve výročních zprávách a obdobných dokumentech.

IFRS 9 stanoví zásady pro účtování a oceňování finančních aktiv a finančních závazků. Klasifikace finančních aktiv se provádí podle svého určení specifikovaného v obchodních modelech investičních společností pro jimi obhospodařované fondy. Finanční aktiva se člení na 3 kategorie (dříve 4) a oceňují se naběhlou hodnotou (Amortized costs/AC) nebo reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty (Fair Value Through Profit or Loss/FVPL) resp. do ostatního úplného výsledku (Fair Value Through Other Comprehensive Income/FVOCI). V souvislosti se znehodnocením finančních aktiv se aplikuje model očekávané úvěrové ztráty (expected credit loss/ECL) od prvotního zaúčtování, který nahrazuje model nastalé ztráty dle IAS 39, určující tvorbu opravných položek.

IFRS 13 stanoví hierarchii reálných hodnot podle přístupu k cenám, použitým pro ocenění jednotlivých finančních nástrojů. Umožňuje nadále používat MID ceny pro ocenění finančních nástrojů a řeší vztah transakčních nákladů k reálné hodnotě. Transakční náklady spojené s nákupem finančního nástroje zůstávají součástí pořizovací ceny pouze u portfolia AC a FVOCI.

U finančních nástrojů oceňovaných FVPL vstupují tyto náklady přímo do výsledkových účtů.

IAS 32 stanoví pravidla pro rozlišení mezi vlastním kapitálem a finančním závazkem, které si vyžaduje provést reklasifikaci u podílových fondů, jejichž podílové listy naplňují klíčové charakteristiky finančních závazků. Pokud vydané podílové listy nesplňují definici kapitálového nástroje, ani u nich nelze aplikovat výjimky pro specifické nástroje dle bodu 16A-16B a 16C-16D, považují se tyto nástroje za závazky.

IAS 39 byl nahrazen IFRS 9, ale nadále může být využíván pro zajišťovací účetnictví, které je dle IFRS 9 postaveno na odlišných principech.

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

Účetní závěrka obsahuje rozvahu včetně podrozvahových položek, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 2021.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Investiční společnost prováděla odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Vedení Investiční společnosti je přesvědčeno, že použité odhady a předpoklady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot v následujících účetních obdobích. Bližší informace viz bod 3. této přílohy.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Údaje ve výkazech a v příloze jsou uvedeny v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Majetek a závazky z investiční činnosti fondu kolektivního investování se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Postupy pro stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů fondu stanoví rovněž vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech a nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, 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.

Investiční společnost účtuje o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření s majetkem v podílovém fondu odděleně od předmětu účetnictví svého a ostatních podílových fondů a v rozsahu potřebném pro stanovení hodnoty fondového kapitálu připadající na jednotlivé třídy podílových listů. Zůstatky specifických účtů evidované přímo na třídě jsou považovány za majetek třídy. Společný majetek a hospodářský výsledek Fondu

se rozděluje mezi třídy alokačním poměrem, jehož definice je uvedena ve statutu Fondu (část X., odst. 8).

Investiční společnost zajišťuje v souladu s účetními metodami podle zákona upravujícího účetnictví účtování o předmětu účetnictví v účetních knihách vedených odděleně pro jednotlivé podílové fondy, jejichž majetek obhospodařuje, tak, aby jí to umožnilo sestavení účetní závěrky za každý podílový fond. Účetní závěrka podílového fondu musí být ověřena auditorem.

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

Dopad pandemie COVID-19

Tak jako rok 2020 i rok 2021 byl nepříznivě poznamenán pandemií COVID-19, která způsobila výrazný pokles globální ekonomiky.

Vedení Investiční společnosti průběžně vyhodnocovalo dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. Tento závěr byl učiněn zejména s ohledem na silnou likvidní pozici fondu a investicím výhradně v segmentu nemovitostí s velmi dlouhými nájemními smlouvami a bonitními nájemci.

Dopad pandemie na ocenění nemovitostní společnosti je zároveň standardní součástí detailní revize Výboru Odborníků v rámci jejich řádných či mimořádných zasedání.

Činnost REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. jako obhospodařovatele Fondu není dopadem COVID-19 narušena, nadále je kalkulováno a ve standardních termínech vyhlášováno NAV a není narušena správa aktiv Fondu.

3. Významné účetní metody

Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

Za okamžik uskutečnění účetního případu se v případě smluv o derivátech považuje:

- a) okamžik, kdy byla uzavřena příslušná smlouva,
- b) okamžik, kdy došlo ke změně reálné hodnoty derivátu,
- c) okamžik, kdy došlo k plnění na základě příslušné smlouvy.

Finanční aktiva a závazky

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikované jako oceňované

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

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

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

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

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

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

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

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

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu denního výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 podílový list.

Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL) kromě podílů v nekótovaných společnostech, které jsou na základě rozhodnutí účetní jednotky neodvolatelně zařazeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI).

Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

Viz blíže bod 4.16 (Řízení rizik - Reálná hodnota).

Cenné papíry

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

Majetkové cenné papíry

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Akcíe, podílové listy a ostatní podíly“ zahrnují majetkové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL). Změna reálné hodnoty je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Dluhové cenné papíry

Dluhové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Dluhové cenné papíry“ zahrnují dluhové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL). Změna reálné hodnoty je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Zisky/ztráty, které se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, jsou vykázané v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem

Pro účely sledování a stanovování hodnoty nemovitostí v majetku nemovitostních společností vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny nemovitosti nebo posledního posudku znalce. Metody pro stanovování předmětných hodnot, které použije Výbor odborníků, musí vycházet z příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech a nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování.

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

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

Oceňování účastí v nemovitostních společnostech

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

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

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

Použití odhadů

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

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

všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky.

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

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

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

Vázané účty

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

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

Příplatky do základního kapitálu nemovitostních společností

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

Náklady související s pořízením nemovitostních společností

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

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

Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

Deriváty

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

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

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

Ostatní pohledávky

Fond účtuje o pohledávkách vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních provozních pohledávkách a tyto pohledávky jsou vykázány ve jmenovité hodnotě snížené o opravné položky, které jsou vytvářeny dle zásady opatrnosti podle věkové struktury pohledávek. K pohledávkám souvisejícím s finančními nástroji je třeba vytvářet opravné položky podle IFRS9, lze však na jejich tvorbu aplikovat zjednodušený model, zejména pokud se jedná o aktiva bez významné složky financování (např. kupony, dividendy, nedoplatky daní ad.).

Ostatní závazky

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

Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období před zdaněním přičtením daňové neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dalších položek upravujících daňový základ. Výpočet splatné daňové povinnosti je proveden na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Sazba daně pro rok 2021 činí 5 %.

Odložená daň

Odložený daňový závazek či pohledávka je vypočten ze všech přechodných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely a z daňových ztrát. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Odložená daň se zjišťuje ze všech dočasných rozdílů mezi daňovou základnou aktiva nebo závazku a jeho účetní hodnotou v rozvaze. Odložená daňová pohledávka nebo odložený daňový závazek se zjistí jako součin výsledného rozdílu a sazby platné pro období, ve kterém bude daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek uhrazen. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykazány v celkové čisté hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

Přepočty cizích měn

Pro přepočet cizích měn je používán kurz devizového trhu vyhlášený ČNB platný ke dni účetní transakce. Aktiva a pasiva peněžité hodnoty v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítána kurzem platným k rozvahovému dni.

Kurzové rozdíly vzniklé přečtením majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů s výjimkou kurzových rozdílů vzniklých z přepočtu cizoměnových účastí v nemovitostních společnostech, které se vykazují společně s přečtením těchto účastí rozvahově v položce „Oceňovací rozdíly“.

Vlastní kapitál Fondu

Vydané podílové listy Fondu jsou klasifikovány jako vlastní kapitál dle IAS 32.

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

Investiční společnost může v odůvodněných případech stanovit aktuální hodnotu podílového listu platnou pro více dní.

Emisní ážio

Emisní ážio představuje rozdíl mezi prodejní cenou a nominální hodnotou všech podílových listů ke dni jejich vydání následně snížené o částky rozdílu mezi odkupní cenou a nominální hodnotou připadající na zpětně odkoupené podílové listy.

Kapitálové fondy

Zůstatek položky kapitálové fondy představují nominální hodnoty vydaných podílových listů snížené o nominální hodnoty připadající

na odkoupené podílové listy zpět od podílníků. Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč.

4. Doplnující informace k účetní závěrce

4.1. Pohledávky za bankami

	31. 12. 2021
Běžné účty	27 029
Termínové vklady	679 822
Vázané účty	5 553
Celkem	712 404

Pohledávky za bankami jsou vedené za Českou spořitelnou, a.s., Raiffeisenbank a.s., UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., PPF bankou a.s. a Komerční bankou, a.s.

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

31. 12. 2020

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2021
Společnost	Úroková sazba	Částka v CZK
ELCOM nemovitosti s.r.o.	7,50 %	79 013
Celkem		79 013

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěr (jistina + nesplacený úrok) poskytnutý nemovitostní společností ELCOM nemovitosti s.r.o., jíž je Fond 100 % vlastníkem. K 31. 12. 2021 je reálná hodnota pohledávky 79 013 tis. CZK. Úvěr je splatný 30 let od podpisu smlouvy (tj. 11. 5. 2021).

4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Datum akvizice
ELCOM nemovitosti s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	50 648 tis. Kč	11. 5. 2021

* údaje na základě neauditované účetní závěrky k 31. prosinci 2021

Fond vlastnil k 31. 12. 2021 100% podíl v nemovitostní společnosti ELCOM nemovitosti s.r.o. se sídlem v Praze. Cena pořízení účasti k datu akvizice 11. 5. 2021 činila 98 423 tis. CZK, k 31. 12. 2021 byla upravena o nečerpané pořizovací náklady ve výši 693 tis. CZK na 97 730 tis. Kč. Tržní hodnota k 31. 12. 2021 je 101 561 tis. CZK (poslední přecenění výboru odborníků k 15. 12. 2021). Vzhledem k zařazení majetkových účastí do portfolia FVOCI představuje změna ocenění na reálnou hodnotu zvýšení kapitálových fondů o 3 831 tis. CZK. Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

4.4. Cenné papíry

K 31. 12. 2021 nejsou v portfoliu Fondu evidovány žádné cenné papíry.

4.5. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2021
Odložený daňový závazek	192
Závazky z vkladů podílníků	115
Ostatní závazky	703
Celkem	1 010

V ostatních závazcích je zahrnuta odměna za prodej podílových listů ve výši 514 tis. CZK.

4.6. Výnosy a výdaje příštích období

Výdaje příštích období představují nevyměřovaný depozitářský poplatek ve výši 117 tis. CZK a obhospodařovatelský poplatek ve výši 1 300 tis. CZK.

4.7. Kapitálové fondy a emisní ážio

Fond nevykazuje žádný základní kapitál. Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč. Celková jmenovitá hodnota všech podílových listů je zachycena na účtu Kapitálové fondy.

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

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

Hodnota podílového listu k 31. 12. 2021 u třídy CZK RETAIL činí 1,0023 CZK. V třídě CZK INSTITUTE a CZK CS nebyly ke konci roku žádné podílové listy.

Podílový fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření podílového fondu.

Ztráta za rok 2021 ve výši 927 tis. Kč bude dle statutu Fondu převedena do kapitálových fondů. Přehled změn Kapitálového fondu u třídy CZK C

Přehled změn Kapitálových fondů a emisního ážia u třídy CZK RETAIL

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podíl. listů	Emisní ážio	Kapitálové fondy vč. emisního ážia
Podílové listy prodané	889 053 575	889 053	-743	888 310
Podílové listy odkoupené	-116 790	-116	-	-116
Zůstatek k 31. 12. 2021	888 936 785	888 937	-743	888 194

Přehled změn Kapitálového fondu u třídy CZK CS

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podíl. listů	Emisní ážio	Kapitálové fondy vč. emisního ážia
Podílové listy prodané	180 000 000	180 000	0	180 000
Podílové listy odkoupené	--180 000 000	-180 000	0	-180 000
Zůstatek k 31. 12. 2021	-	-	-	-

Obchody souvisejí s jednorázovým čerpáním fondů České spořitelny, a.s. („seed money“) za účelem pořízení první nemovitosti do portfolia Fondu a jejich následným splacením z prostředků průběžně zajištěných v rámci třídy CZK RETAIL.

4.8. Oceňovací rozdíly

	31. 12. 2021
Z přepočtu účastí	3 831
Odložený daňový závazek	-192
Celkem	3 639

Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí v roce 2021 (tj. rozdíl mezi pořizovací cenou účastí na nemovitostní společnosti a posledním oceněním této účastí) ve výši 3 639 tis. CZK po zohlednění odložené daně spadají plně do jediné existující třídy k 31. 12. 2021

4.9. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2021
Úroky z vkladů u bank	2 384
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostní společností	3 841
Celkem	6 225

4.10. Náklady na poplatky a provize

	2021
Obhospodařovatelský poplatek	6 092
Depozitářský poplatek	525
Ostatní poplatky a provize	150
Celkem	6 767

Poplatek za obhospodařování majetku Fondu činí u třídy CZK RETAIL 1,75 %, u třídy CZK CS a CZK INSTITUTE 0,85 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu.

Úplata za výkon funkce depozitáře činí 0,13 %, (u všech tříd je sazba shodná) z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu Fondu.

Ostatní poplatky a provize zahrnují především bankovní poplatky.

4.11. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2021	2019
Zisk (ztráta) z operací s cennými papíry a účastmi	-206	
Celkem	-206	

4.12. Rozdělení výnosových a nákladových položek na geografické oblasti

Veškeré výnosy a náklady byly generovány na území České republiky.

4.13. Správní náklady

	2021
Náklady na audit	182
Správní náklady celkem	182

4.14. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	2021
Hospodářský výsledek před zdaněním	-927
Přičitatelné položky	-
Odečitatelné položky	-
Základ daně	-927
Daň (5 %) ze základu daně	-
Daň celkem	-

Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

	31. 12. 2021
<u>Odložené daňové pohledávky</u>	
Přenesená daňová ztráta	-
Celkem	-
<u>Odložené daňové závazky</u>	
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	3 831
Celkem	3 831
Saldo dočasných rozdílů celkem	-3 831
Sazba daně	5 %
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-192

Fond z opatnostních důvodů neúčtuje o odložené daňové pohledávce z titulu daňových ztrát.

4.15. Vztahy se spřízněnými osobami

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

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2021
Běžné účty - Česká spořitelna, a.s.	27 029
Úvěry poskytnuté nemovitostním společností:	679 822
Elcom nemovitosti s.r.o.	79 013
Pohledávky ke spřízněným osobám celkem	785 864

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2021
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	117
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	1 300
Poplatky za prodej podílových listů za prosinec – Česká spořitelna, a.s.	514
Ostatní závazky – Česká spořitelna, a.s.	6
Závazky ke spřízněným osobám celkem	1 937

Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2021
Depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	525
Odměna za vedení maj. účtů CP, účastí a úschovu CP – Česká spořitelna, a.s.	11
Odměna za vedení krátk. Dluhopisů – Česká spořitelna, a.s.	-
Odměna – centrální depozitář – Česká spořitelna, a.s.	-
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	139
Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem	675
Obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	6 092
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem	6 767

Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2021
Úroky z vkladů u bank - Česká spořitelna, a.s.	2 384
Úroky z úvěru Elcom nemovitosti s.r.o. (vlastněná nemovitostní společnost)	3 841
Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem	6 225

4.16. Řízení rizik

Úvěrové riziko

V souladu se statutem a investiční strategií stanovuje Investiční společnost pravidla a postupy pro výběr investičních instrumentů tak, aby celkový kreditní profil alokovaných investic odpovídal charakteru Fondu. Nové typy instrumentů jsou jednotlivě posuzovány a v případě vhodnosti schvalovány útvaru risk management, včetně specifikace limitů pro pozice v takových instrumentech. Důraz je kladen na přiměřenou ratingovou strukturu a na diverzifikaci portfolia, především u úrokových portfolií, resp. úrokové části portfolia Fondu.

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Fond drží peněžní prostředky a zřizuje termínované vklady u renomovaných bankovních institucí v České republice i zahraničí. Všechny tyto instituce mají rating v investičním stupni a tedy kreditní riziko vyplývající z těchto pohledávek je nízké. Jedná se o Českou spořitelnu, a.s. a Santander Bank Polska S.A.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Fond poskytl úvěr nemovitostní společnosti, ve které drží 100% podíl. Úvěrová schopnost závisí na finanční výkonnosti dceřiné společnosti. Fond monitoruje na měsíční bázi finanční výkonnost a finanční pozici dceřiné společnosti. Fond se aktivně podílí na strategickém, finančním i operativním řízení dceřiné společnosti a v případě potřeby flexibilně reaguje na externí i interní události ovlivňující finanční výkonnost.

Tržní riziko

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

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

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

Tržní rizikovost portfolia cenných papírů Fondu je měřena hodnotou Value at Risk (VaR). Ukazatel VaR je počítán metodou historické simulace v systému KVaR. VaR hodnota je počítána pro 1 denní periodu na hladině spolehlivosti 99 % na základě historie 500 dní. VaR pro 1 měsíční dobu držení se přepočítává pomocí aproximace:

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

	31. 12. 2021	Průměrný VaR
Globální VaR	0,04 %	0,04 %
Cizoměnový VaR	0,04 %	0,00 %
Úrokový VaR	0,03 %	0,04 %

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

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

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

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

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

31.12.2021	Česká republika	Polsko	Celkem
Pohledávky za bankami	706 851	5 553	712 404
Pohledávky za nebankovními subjekty	79 013	-	79 013
Účasti s rozhodujícím vlivem	101 561	-	101 561
Celkem	887 425	5 553	892 978

Riziko likvidity

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

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

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

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

V tabulce je uvedena zbytková splatnost aktiv a závazků členěných podle nejdůležitějších druhů. Závazky zde uvedené představují smluvní nediskontované peněžní toky

Ke dni 31. 12. 2021	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	712 404	-	-	-	-	712 404
Pohl. za nebankovními subjekty	-	-	-	78 200	813	79 013
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	101 561	101 561
Náklady a příjmy příštích období	-	355	-	-	-	355
Aktiva celkem	712 404	355	-	78 200	102 374	893 333
Ostatní pasiva	-745	-73	-	-	-192	-1 010

Ke dni 31. 12. 2021	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Výnosy a výdaje příštích období	-1 417	-	-	-	-	-1 417
Čistá výše aktiv / vlastní kapitál	710 242	282	-	78 200	102 182	890 906
Kumulativní rozdíl	710 242	710 524	710 524	788 724	890 906	-

Reálná hodnota

Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.

Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:

- kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
- kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
- nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.

Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Každý typ ocenění použitý pro denní přepočet reálné hodnoty jednotlivých finančních nástrojů je v souladu s výše uvedenou definicí zařazen do příslušné úrovně

31.12.2021	celkem	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	712 404	-	712 404	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	79 013	-	79 013	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	101 561	-	-	101 561
Ostatní finanční aktiva	355	-	355	-
CELKEM AKTIVA	893 333	-	791 772	101 561

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

Pohledávky za bankami

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

Pohledávky za nebankovními subjekty

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

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

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

Účasti s rozhodujícím vlivem

Vzhledem k tomu, že společnost, ve které má Fond 100% účast, není kótována na žádném trhu, je tato účast zařazena v rámci hierarchie reálných hodnot do úrovně 3. Ocenění společnosti připravené Výborem odborníků nejméně 2x ročně je vždy k 15. dni každého měsíce aktualizováno pověřenou společností (viz Statut Fondu). To umožňuje promítat aktuální hodnotu vlastněných společností (účetní data ke konci předešlého měsíce) do reálné hodnoty společnosti v účetnictví Fondu a eliminovat tak vliv případných dalších vstupních veličin (nepozorovatelných vstupů) na tuto reálnou hodnotu.

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

Následující tabulka ilustruje citlivost tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu fondu na změny v příjmech z pronájmu stanovených znalcem a ve výnosové míře nemovitostí. Při konstantní výnosové míře a zvýšení příjmů o 2,5%, resp. 5,0% dojde ke zvýšení tržní hodnoty portfolia o 4,5 mil. na 184,4 mil. Kč, resp. o 9,0 mil. na 188,9 mil. Kč. Naopak při poklesu příjmů by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv. V případě zvýšení výnosové míry o 0,25% resp. 0,50% a setrvání konstantních příjmů z pronájmu dojde k poklesu tržní hodnoty portfolia o 6,2 mil. na 173,7 mil. Kč, resp. o 12,1 mil. 167,8 mil. Kč. Snížení výnosové míry by mělo opačný efekt, a to s v souladu s vyšší hodnotou aktiv

Kombinace změn v příjmech z pronájmu zároveň se změnou výnosové míry jsou naznačeny v následující tabulce:

Citlivostní analýza portfolia (Tržní hodnota v tis. CZK)					
Příjmy z pronájmu stanovené znalcem v tis CZK p.a.					
	11 902	12 215	12 528	12 841	13 154
Změna výnosové míry	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-0,50%	184 125	188 970	193 816	198 661	203 507
-0,25%	177 269	181 934	186 599	191 264	195 929
0,00%	170 905	175 403	179 900	184 398	188 895
0,25%	164 982	169 324	173 665	178 007	182 349
0,50%	159 456	163 652	167 849	172 045	176 241

Pasiva Fondu

U pasiv neuvádíme úroveň reálné hodnoty, neboť více než 99 % veškerých pasiv představují vlastní kapitál Fondu. Tato pasiva jsou uvedena v účetních hodnotách, které nejlépe odrážejí jejich reálnou hodnotu

4.17. Přijaté přísliby a záruky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu nejsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2021 vykázány přijaté přísliby a záruky.

4.18. Přijaté zástavy a zajištění vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu nejsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2021 vykázány přijaté zástavy a zajištění.

4.19. Pohledávky a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze vykázány pohledávky a závazky z pevných termínových operací.

4.20. Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu k datu účetní závěrky obhospodařovala Investiční společnost. K 31. 12. 2021 byla celková aktiva obhospodařovaná Investiční společností ve výši 893 333 tis. CZK.

4.21. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

4.22. Události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky došlo ke jmenování nových členů výboru odborníků z důvodu uplynutí funkčního období stávajících členů výboru odborníků ke dni 17. 2. 2022.

V dubnu 2022 koupil Fond vývojové a výzkumné centrum v polském Krakově. Jedná se o plně obsazenou nemovitost, která je dlouhodobě pronajata nadnárodní společnosti BWI, zaměřující se na vývoj, výrobu a prodej odpružovacích systémů a jiných vybraných součástí a komponentů pro automobilový průmysl.

Ruská invaze na Ukrajině

Fond nevlastní žádná aktiva na trzích dotčených válkou na Ukrajině (Ukrajina, Rusko, Bělorusko) a zároveň neplánuje na těchto trzích investovat ani do budoucna. Nájemní vztahy v rámci nemovitostí vlastněných Fondem nemají expozici na dané trhy, přičemž mezi klíčové nájemce budov patří stabilní nadnárodní společnosti, na které mají uvalené sankce minimální dopad. S ohledem na tyto skutečnosti a po pečlivém zvážení potenciálních dopadů na aktivity a fungování Fondu tak vedení Investiční společnosti dospělo k závěru, že probíhající konflikt na Ukrajině a sankce s ním spojené nemají významný vliv na dodržení všech závazků vůči podílníkům Fondu a na předpoklad jeho nepřetržitého trvání.

Vedení Investiční společnosti nejsou známy žádné další významné následné události, které nastaly a vyžádaly si úpravu účetní závěrky Fondu k 31. prosinci 2021.

Sestaveno dne: **Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:**

4. května 2022



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
předseda představenstva



Ing. Miloš Novák, CSc.
místopředseda představenstva



JUDr. Darina Vaněčková
členka představenstva.

Gabriela Klimtová

Karolína Pavelcová



REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond
REICO investiční společnost
České spořitelny, a.s.

Adresa: Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4

IČ: 275 67 117

Telefon: 956 786 511

Fax: 224 646 401

E-mail: nemofond@reicofunds.cz

Internet: www.reico.cz

Výroční zpráva 2021

Materiál pro veřejnost

