

REICO ČS LONG LEASE
Výroční zpráva 2022

Obsah

Obsah	2
Základní údaje	3
Slovo předsedy představenstva	4
Makroekonomický přehled	5
Vývoj na realitních trzích	6
Informace o nemovitostním portfoliu	14
Další povinné náležitosti výroční zprávy	17
Zpráva nezávislého auditora	25
Účetní závěrka k 31. 12. 2022	28

Základní údaje

Základní informace o fondu k 31. 12. 2022

Identifikace fondu:	REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond
Obhospodařovatel a administrátor fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. *
Depozitář:	Česká spořitelna, a.s.*
Auditor:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Datum založení fondu:	19. 1. 2021
Datum zahájení obchodování:	17. 5. 2021
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Doporučený investiční horizont:	min. 5 let
První a každá další investice:	min. 300 Kč
Domicil fondu:	Česká republika
ISIN:	CZ0008476280
Měna fondu:	CZK
Prodejní poplatek:	v prvním pololetí roku 2022 nepřekročil 1,5 %
Obhospodařovatelský poplatek:	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. 2022

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	1 299 896
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	1 523 527
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1 523 527
Počet nemovitostí	4
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	4
Obsazenost nemovitostí	100,0%
Změny za dané období	3
Změny v nemovitostním portfoliu	3
Nákupy nemovitostí	3
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	3
Prodeje nemovitostí	0
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Výkonnost fondu od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	5,94%
Fondový kapitál	1 256 543
Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)	1,0614
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 2022. Fond byl založen 19. 1. 2021 a otevřen k distribuci v síti České spořitelny 17. 5. 2021.

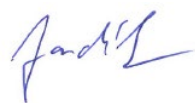
Investiční strategií fondu je postupná tvorba portfolia budov pronajatých na dobu minimálně 10 let a diverzifikovanými napříč sektory, zeměmi a dobou expirace nájemních smluv. Při akvizicích klademe velký důraz na bonitu nájemce, záruky mateřských společností a vztah nájemce k budově. Fond počítá s bankovním financováním na úrovni cca. 50 % hodnoty nemovitostí. Cílený výnos tak leží nad úrovní fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, avšak za cenu vyšší rizikové kategorie.

V minulém roce jsme přidali rovnou tři budovy do portfolia fondu, a výrazně se tak přiblížili vytyčené investiční strategii. V dubnu 2022 bylo do majetku fondu pořízeno výzkumné a vývojové centrum společnosti BWI v polském Krakově za cca. 651 mil. Kč. Spol. BWI se zaměřuje na vývoj, výrobu a prodej odpružovacích systémů a jiných vybraných součástí a komponentů pro automobilový průmysl. V srpnu jsme pak dokončili akvizici výroby baterií společnosti APS v polském Hnězdně za cca. 503 mil. Kč. Budova je jednou z největších výroben bateriových monočlánků na světě s nadnárodní garancí příjmu. V listopadu jsme pak uzavřeli prozatím poslední akvizici centra na výrobu spotřebitelských plastů spol. Vyva Plast v hodnotě 161 mil. Kč. Nemovitostní portfolio tak ke konci roku obsahovalo čtyři nemovitosti industriálního a kancelářského sektoru ve čtyřech městech Polska a České republiky s agregátní hodnotou přes 1,5 mld Kč a průměrnou délkou nájemních smluv 15,8 let.

Zmíněné akvizice jsme dokončovali v období turbulentních změn geopolitických i makroekonomických. Největším dopadem je

nárůst nákladů financování v euru, které ztěžovalo naplnění strategie financování fondu. Přesto se nám podařilo docílit poměr úvěrů k hodnotě nemovitostí na úrovni 42 %. Vysoké náklady financování na nových transakcích však zároveň tlačí na růst požadovaných výnosů, ty však pro dlouhodobě pronajaté nemovitosti doposud prokázaly velkou stabilitu. Na druhou stranu vysoký úrokový diferenciál mezi korunou a eurem vedl k mimořádným ziskům z držení měnových derivátů. Skokově rostoucí inflace Eurozóny na úrovni 8,4 % v roce 2022 pak bude výrazně přispívat ke zhodnocení fondu v následujících letech, převážně vzhledem k velmi dlouhému horizontu nájemních smluv fondu. V průběhu roku jsme mimo jiné pracovali na snižování energetické náročnosti budov v portfoliu s ohledem na čl.8 SFDR, čímž jsme fondy v naší správě kvalifikovali jako „light green“ finanční produkt s platností od 1. 1. 2023.

Přes náročné makroekonomické prostředí se podařilo fondu docílit roční výkonnost ve výši 5,9 %. Průměrné kreditní riziko, již částečně diverzifikované, bude s každou další akvizicí nadále výrazně klesat. Otevření fondu pro zpětné odkupy bude možné od ledna 2024, což i nadále vylepší vyhlídky likvidity fondu. Dlouhodobá povaha nájemních smluv společně s inflačními doložkami navíc zajišťují dobrou ochranu před inflací. Věříme, že to všechno jsou atributy doplňkové nemovitostní strategie, která oslovila již více než 6,000 podílníků. Za projevenou důvěru děkujeme a bereme ji jako závazek do budoucích let.



Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Předseda představenstva

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Makroekonomický přehled

V roce 2022 dosáhl růst hrubého domácího produktu české ekonomiky 2,4 %. To byl nakonec příznivější vývoj, než se původně čekalo. Ekonomika byla totiž během roku výrazně ovlivněna únorovou invazí Ruska na Ukrajinu a jejími negativními dopady na inflaci, zahraniční obchod či vývoj úrokových sazeb, a celkově se tak očekával nižší růst HDP, než kterého nakonec česká ekonomika dosáhla. Vývoj v jednotlivých čtvrtletích se během roku měnil. Na začátku roku 2022 procházela ekonomika oživením, když růst HDP táhla především domácí poptávka. K tomu nicméně částečně přispěla i nízká hodnota spotřeby domácností z roku 2021, která byla ovlivněna tehdejší pandemickou situací. Opačným směrem pak působil zahraniční obchod, kdy výrazně rostly dovozy pro spotřební a investiční účely, a příspěvek čistého exportu k růstu HDP tak byl v první polovině roku 2022 záporný. Ve druhé polovině roku se situace otočila, kdy spotřeba domácností procházela značným útlumem, zatímco zahraniční obchod se stal nejvýznamnějším příspěvatelem k růstu HDP.

Průměrná inflace dosáhla v loňském roce 15,1 %, když během roku docházelo k postupnému zesilování inflačních tlaků. K tomu přispívaly dva hlavní faktory. Prvním byla válka na Ukrajině a s ní související růst cen energií. Ten, kromě jeho přímého vlivu v rámci spotřebitelské inflace, zvýšil také náklady firem a podnikatelů, což se následně přeneslo i do růstu cen zboží a služeb. Druhým vlivem byly domácí faktory, kdy přehřátý trh práce a silná poptávka domácností z roku 2021 a začátku roku 2022 také výrazně přispívaly k dalšímu zesilování inflačních tlaků. Ve druhé polovině roku pak začaly tyto domácí faktory postupně slábnout, to bylo ale kompenzováno dalším růstem cen energií. Ke snížení inflace tak došlo až v říjnu, kdy její meziroční hodnota zpomalila z 18 % na 15,1 %. To ale bylo dáno především způsobem, jakým Český statistický úřad započítal do cenového vývoje vliv Úsporného tarifu. Bez toho by v samotném říjnu byla meziroční inflace 18,6 %. Vliv Úsporného tarifu pak v datech působil celé čtvrté čtvrtletí.

Trh práce se v roce 2022 zhoršil, přesto ale zůstal silný. Průměrná míra nezaměstnanosti dosáhla 2,4 %, a zůstala tak výrazně nízká. To následně přispívalo především v první polovině roku k silným proinflačním tlakům. Na druhé straně se ale během loňského roku

zhoršoval vývoj reálných mezd. A to i přesto, že růst nominálních mezd zůstal solidní. Důvodem byla vysoká inflace, kvůli které klesly průměrné reálné mzdy v roce 2022 o zhruba 8 %. Klesající mzdy se pak postupně projevily v útlumu spotřeby domácností a se zpožděním ve druhé polovině roku také ve slábnutí domácích inflačních tlaků.

Vzhledem k zesilující inflaci a v důsledku obav z možného dlouhodobějšího zvýšení inflačních očekávání pokračovala Česká národní banka během první poloviny roku 2022 v postupném zvyšování úrokových sazeb. Hlavní sazba, která na začátku roku 2022 byla na úrovni 3,75 %, tak byla v červnu zvýšena na 7,0 %. Od té doby pak zůstala až do konce roku na stabilní úrovni. Do vývoje kurzu koruny se během roku 2022 výrazně promítal tržní sentiment, který byl ovlivněn válkou na Ukrajině a jejími dopady pro evropskou ekonomiku. Především v první polovině roku koruna k euru dvakrát krátkodobě oslabila nad hladinu 25 Kč/euro. To bylo na jedné straně ovlivněno obavami trhů z možné výraznější eskalace války, na druhé straně pak obavami o českou (ale i evropskou) ekonomiku v důsledku možných problémů s nedostatkem plynu. Tyto tendence byly tlumeny rostoucími sazbami ČNB a také devizovými intervencemi, které ČNB na obranu kurzu prováděla. Ve druhé polovině roku 2022 došlo na trzích k uklidnění sentimentu a v závěru roku se nálada na trzích významně zlepšila. K tomu přispělo příznivé počasí a zároveň rychle pokračující práce na evropských LNG terminálech.

Růst cen rezidenčních nemovitostí v roce 2022 zůstal velmi vysoký, a oproti roku 2021 ještě zesílil. To byl především odraz silné poptávky domácností na straně jedné a pokračujícího převisu poptávky po rezidenčních nemovitostech nad jejich nabídkou na straně druhé. Ve stejném směru navíc působily během první poloviny roku i rostoucí sazby ČNB a obavy z dalšího růstu cen nemovitostí, kdy se domácnosti snažily nakoupit nemovitost na hypotéku před dalším zvýšením sazeb a před dalším růstem cen bytů. Ve druhé polovině roku pak začal spolu s vysokými sazbami ČNB a útlumem spotřebitelské poptávky nákup nemovitostí postupně slábnout. V cenách se to projevilo ve zpomalení jejich meziročního růstu.



Vývoj na realitních trzích

Ke konci roku 2022 byl REICO ČS LONG LEASE zainvestovaný v industriálním, potažmo kancelářském segmentu na českém a polském trhu. Během února 2021 došlo k uvolnění koronavirových restrikcí, nicméně optimistický výhled zkraje roku byl již koncem února poznamenán ruskou invazí na Ukrajinu. Na trhu opětovně značně vzrostla nejistota a investiční trh komerčních nemovitostí ustrnul. Vzhledem k velké závislosti Evropy na dodávkách energií z Ruska došlo k rapidnímu růstu cen všech energií. Ceny plynu, elektrické energie i ropy kulminovaly v létě, kdy dosáhly rekordních hodnot. Kromě energií došlo k velkému nárůstu cen i u potravin, navíc se vysoké ceny energií začaly postupně propisovat do všech ostatních oblastí ekonomiky. Výsledkem byla dvouciferná inflace a omezení kupní síly domácností s negativními dopady především v oblasti maloobchodu. Ačkoliv začátkem roku byl patrný růst tržeb, v druhém čtvrtletí ještě podpořený příchozem uprchlíků z Ukrajiny a jejich nákupem základního zboží, v druhé polovině se již začal projevovat útlum. Centrální banky ve snaze krotit inflaci začaly poměrně rychle zvedat úrokové sazby. To vedlo k nárůstu nákladů na obsluhu dluhu a také to výrazně zkomplikovalo nové nemovitostní akvizice. Zvýšené úrokové sazby se začaly projevovat zvýšením výnosů ve všech realitních segmentech. Růst výnosů byl částečně kompenzován růstem nájmů. Ten byl evidentní především v logistickém sektoru, kde například nájem v okolí Prahy meziročně vzrostly o více než 30 %. Za nárůstem však stojí především kritický nedostatek volných prostor, kdy obsazenost skladů v okolí Prahy dosahuje 100 %. Vzhledem k inflačním doložkám se totiž vysoká inflace propíše do navýšení nájmů až v roce 2023. Na růst nájemného bude mít vliv i nová výstavba. Zejména z důvodu vysokých stavebních nákladů a snižování výnosů jsou developéři u nových projektů nuceni uzavírat zvýšené nájem, pokud jejich projekty mají zůstat ziskové. Vysoká inflace má ale také důsledek ve zvyšování servisních poplatků. To spolu s již tak velkým tlakem na prosazování principů ESG zvyšuje požadavky na energetickou hospodárnost budov.

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě zaznamenal nárůst o 4,2 % oproti předchozímu roku, tj. 9,87 mld. EUR v roce 2022 versus 9,47 mld. EUR v roce 2021. Tradičně největším trhem bylo i v roce 2022 Polsko (5,81 mld. EUR, meziroční růst o 2 %) následované Českou republikou (1,58 mld. EUR, meziroční pokles o -18 %). Maďarsko se stejně jako minulý rok o něco přiblížilo ročním investičním objemům dosahovaným před pandemií (1,35 mld. EUR, meziroční růst o 21 %). Slovensko bylo dokonce svědkem velmi výrazného meziročního růstu o 55 % a v porovnání s výsledkem z předpandemického roku 2019 se celkový roční investiční objem téměř zdvojnásobil (1,13 mld. EUR).

Největší českou transakcí roku uskutečnil právě fond REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, kdy v lednu 2022 rozšířil své portfolio nemovitostí o multifunkční centrum Bořislavka, které nakoupil od developera společnosti KKCG za více než 200 mil. EUR. Dalšími významnými transakcemi byl prodej hned dvou regionálních obchodních center – IGY Centrum v Českých Budějovicích a CityPark v Jihlavě. Obě centra, dříve vlastněná společností CPI,

byla zakoupena společností 365.invest v součtu za zhruba 215 mil. EUR. Neméně důležitou transakcí byl i prodej kancelářské budovy BB Centrum Gamma, kde od roku 2006 sídlí společnost O2, zpět do rukou svého původního vlastníka a developera, společnosti Passerinvest. Immofinanz prodala tento projekt za téměř 100 mil. EUR. Právě kancelářský sektor v roce 2022 v České republice dominoval a představoval téměř 36 % celkového investičního objemu. Druhým nejsilnějším sektorem byl logistický s podílem bezmála 22 %. Největší transakcí tohoto sektoru byl prodej industriálního portfolia CPI sestávající z nemovitostí v Brandýse nad Labem, Vestci u Prahy a v Jazlovicích. Toto portfolio koupila společnost Hines za 110 mil. EUR. Druhým zajímavým prodejem byl Ostrava Multimodal Logistics Park, vlastněný společnostmi J&T a Concens, který odkoupila společnost Exeter za zhruba 60 mil. EUR.

V roce 2022 byl slovenský trh převážně ve znamení investic do kancelářského sektoru, které se podílely na celkovém objemu z 54 %. Objem investičního trhu je však zkreslen převodem části majetku v hodnotě 340 mil. EUR, složeného především z kancelářských budov, ze společnosti Penta Real Estate do společnosti Alto Real Estate, kdy se osamostatnil jeden ze společníků Jozef Oravkin. Jen tato transakce představuje 29 % celkového investičního objemu v roce 2022. Další kancelářskou transakci reprezentuje prodej budovy Blumental Offices, která se stala novým přírůstkem v ZFP realitním fondu. Fond budovu získal od společnosti Corwin za přibližně 80 mil. EUR. Největší maloobchodní transakcí se opět stala akvizice bratislavského obchodního centra Aupark, která odstartovala v květnu roku 2021. Retailový podfond společnosti WOOD & Company v druhé fázi transakce získal další tentokrát 27 % podíl za cenu 121,5 mil. EUR. Poslední fáze akvizice by měla proběhnout v roce 2024, kdy bude splacena poslední část z celkové kupní ceny 450 mil. EUR. Mezi nejvýznamnější transakce logistického sektoru se zařadil prodej logistického parku nedaleko Dunajské Stredy v průběhu čtvrtého čtvrtletí roku. Fond ARETE INDUSTRIAL odkoupil tento areál od společnosti GENA LOGISTIK za 20 mil. EUR.

V Polsku byl rok 2022 ve znamení 5 velkých portfoliových transakcí, které na konečném investičním objemu podílely zhruba ze 40 %. Nejvíce investic směřovalo do kancelářského sektoru (35 %) a jejich objem oproti roku 2021 vzrostl o 19 % (2,04 mld. EUR). Největší polskou transakcí roku uskutečnila společnost Google nákupem komplexu The Warsaw HUB od společnosti Ghelamco za 583 mil. EUR. Tato transakce se svým objemem stala historicky největší transakcí mimo portfolia jak na polském trhu, tak v celé střední a východní Evropě. Další významnou akvizicí, tentokrát v hodnotě 285 mil. EUR, byla kancelářská věž Generation Park Y plně pronajata společností PZU na 10 let. Nemovitost byla prodána developerskou společností Skanska novému vlastníkov, kterým se stala společnost Hansa Invest. Společně obě transakce tvořily 80 % kapitálu investovaného v kancelářském sektoru v průběhu roku. Mimořádnou transakcí na poli logistiky, a zároveň druhou neobjemnější za celý rok, se stal prodej portfolia Danica v hodnotě cca 524 mil. EUR. Společnost CBRE IM získala toto portfolio od developera Hillwood. V oblasti maloobchodu byla velmi aktivní společnost NEPI Rockcastle, která do svého portfolia nakoupila během posledního čtvrtletí hned dvě polská nákupní centra. Od společnosti Blackstone se jí podařilo

získat obchodní centrum Forum Gdańsk za přibližně 250 mil. EUR, čímž se tato akvizice zařadila mezi největší evropské maloobchodní transakce roku. Dále od společnosti Atrium odkoupila obchodní centrum Atrium Copernicus v Toruně v hodnotě 127 mil. EUR.

Vzhledem ke zvyšování úrokových sazeb centrálními bankami došlo především v druhé polovině roku 2022 k růstu výnosů. Výnosy z nejlepších nemovitostí (tzn. „prime yield“) rostly napříč všemi sektory. V České republice ke konci roku 2022 činily 4,80 % pro kanceláře, 6,25 % pro maloobchod a 4,75 % jak pro hlavní pražské nákupní třídy, tak i pro nejlepší logistické nemovitosti. Právě výnosy v oblasti logistiky zaznamenaly nejvýraznější změnu, kdy za rok 2022 vzrostly o 75 bps, zatímco v kancelářském sektoru činil růst 55 bps. Vzhledem k tomu, že výnosy maloobchodu a hlavních nákupních tříd si již prošly nárůstem v době covidové pandemie, tentokrát zaznamenaly nejmírnější korekci (+50 bps). O něco výraznější růst prémiových výnosů proběhl v Polsku, kde kancelářské výnosy vzrostly meziročně z původních 4,50 % na 5,25 %. Logistické výnosy zaznamenaly opět největší změnu v průběhu roku, a to nárůst dokonce o 90 bps na 5,25 %. Maloobchodní výnosy se za rok 2022 vyšplhaly na 6,25 % (+50 bps). Stejný trend, ale mírnější nárůst, byl pozorován i ve vývoji slovenských prémiových výnosů. Ty kancelářské se ke konci 2022 se dostaly na úroveň 5,50 % (+25 bps). Industriální prémiové výnosy se meziročně zvýšily o 45 bps na 5,75 % a maloobchodní výnosy o 25 bps na 6,25 %.

Trh komerčních nemovitostí v České republice

Pražský kancelářský trh se v roce 2022 rozšířil o 74,4 tisíc m² nových ploch, což je růst téměř o 32 % oproti množství dokončených ploch v roce minulém. Čistá absorpce za rok 2022 oproti předchozímu roku výrazně posílila, a dosáhla tak úrovně 73,06 tisíc m², což je meziročně o 270 % více. Míra neobsazenosti naopak mírně klesla a ke konci roku v Praze dosahovala 7,7 % (-12 bps meziročně). Výše nejvyššího dosahovaného nájemného v Praze vzrostla podle očekávání na nové maximum. Ke konci roku se nejvyšší nájemné pohybovalo okolo 26,5 EUR/m²/měsíc, ve srovnání s koncem roku 2021 tato výše představuje 10% nárůst. Největší nájemní transakcí roku 2022 bylo přejednání smlouvy společnosti O2 v kancelářském komplexu Brumlovka (Gamma) v rozsahu 29 tisíc m², největší novou transakcí byl předpronájem společnosti SCS Software v novém projektu Roztyly Plaza o ploše 9,7 tisíc m².

Ostravský kancelářský trh v roce 2021 zůstal bez přírůstku kancelářských ploch s celkovou plochou 217 tisíc m². Ve výstavbě se nachází jediná kancelářská budova Organica

s pronajímatelnou plochou 20 600 m² a s plánovaným dokončením v roce 2023. Neobsazenost meziročně vzrostla o 340 bps a na konci roku 2022 dosahovala 9,3 %. Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě se zvýšilo o 1.50 EUR/m²/měsíc a činí 10.00-14.50 EUR/m²/měsíc.

V průběhu roku 2021 bylo na českém industriálním trhu dokončeno bezmála 1,1 mil. m² nových ploch. Celkový objem prostor brzy překonal hranici 10 mil. m² a meziročně vzrostl o více než 12 %. V současnosti se nachází ve výstavbě zhruba 1,2 milionu m² nových industriálních ploch, z toho 62 % ploch je již předpronajatých. Čistá absorpce oproti předchozímu roku se více než zdvojnásobila a převýšila 1,1 mil. m², což vedlo k poklesu míry neobsazenosti o 70 bps na rekordních 1 %. Nejvyšší dosahovaná výše nájemného vzrostla o 32 % a v okolí Prahy činí až 7,90 EUR /m²/ měsíc.

Trh komerčních nemovitostí v Polsku

V roce 2022 se ve Varšavě dokončilo 236,8 tisíc m² (meziroční pokles o -27 %) nových kancelářských ploch, a celková rozloha kancelářských ploch tak dosáhla 6,5 milionů m². Především ke konci roku byl útlum výstavby nejvíce patrný, kdy za celé čtvrtletí bylo dokončeno necelých 9 tisíc m² nových ploch. V kombinaci s neustávající celkovou poptávkou po kancelářích, která naopak meziročně vzrostla o 33,6 %, vedl tento vývoj k poklesu míry neobsazenosti na 11,6 % (meziroční pokles o 107 bps). Další pokles neobsazenosti se očekává i v roce 2023, kdy by množství nově dokončených ploch mělo dosáhnout historického minima okolo 60 tisíc m². Ke konci roku 2022 bylo ve výstavbě celkem pouhých 180 tisíc m² namísto obvyklých 700-800 tisíc m². Podobně jako i v jiných zemích střední Evropy i v Polsku došlo k dalšímu růstu nejvyššího dosahovaného nájemného, které činí v centru Varšavy již 26,0 EUR/m²/měsíc, tedy o 0,5 EUR/m²/měsíc více než předchozí rok. Největší nájemní a zároveň novou transakcí roku 2022 byl předpronájem banky Bank Pekao v novém Varšavském mrakodrapu Forest Tower o ploše 30 tisíc m².

Polský trh logistických nemovitostí k pronájmu čítal ke konci roku 2022 téměř 27,7 milionu m² a jen za uplynulý rok vzrostl o více než 4 mil. m², což představuje meziroční nárůst celkových ploch o neuvěřitelných 33 % a historicky nejvyšší množství nově dokončených ploch. V současnosti se nachází ve výstavbě další 3,4 mil. m² nových industriálních ploch, z toho 53 % ploch je již předpronajatých. Čistá absorpce oproti předchozímu roku vzrostla o 30 % a dosáhla necelých 4 mil. m². V důsledku silné absorpce míra neobsazenosti setrvala velmi nízko i navzdory rekordnímu přírůstku nových ploch, ve srovnání s rokem 2021 vzrostla o 20 bps na 3,9 %. Průměrná dosahovaná výše nájemného vzrostla meziročně o 35,7 % a ke konci roku činila 5,7 EUR /m²/ měsíc.

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.

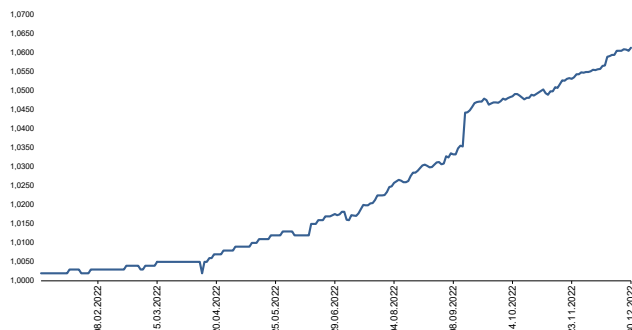
Postupně dochází k budování portfolia nemovitostí, které bude vylepšovat jeho diverzifikaci v zainvestovaných sektorech, zemích a časové expiraci jednotlivých nájemních smluv. Součástí strategie je dlouhodobé držení nemovitostí v portfoliu. Fond tedy nemá v úmyslu prodat žádnou nemovitost bezprostředně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

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

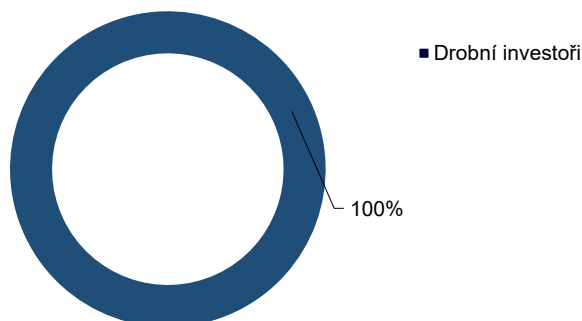
Likvidní složka fondu je oceňována na denní bázi. Nemovitostní složka se oceňuje minimálně dvakrát do roka. 1krát měsíčně je účtováno o dohadné položce na ocenění nemovitostních společností, která vychází z hodnoty oběžných aktiv a závazků nemovitostních společností vlastněných fondem, čímž dochází v 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, 1. 1. 2022 - 31. 12. 2022



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. 2020	--	--	--
31. 12. 2021	890 906	1,0023	--
31. 12. 2022	1 256 543	1,0614	--

Počet vydaných podílových listů

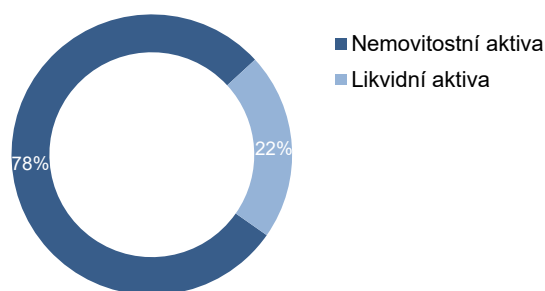
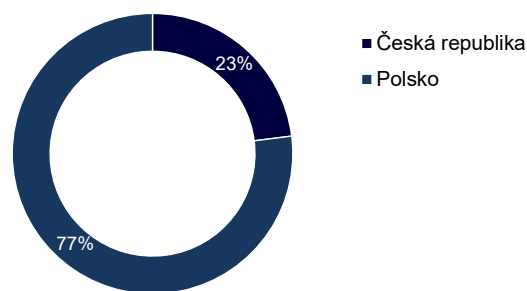
Počet podílových listů k 31. 12. 2022 činil 1 183 874 596 ks (třída CZK C) a 0 ks (třída DPM).

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných OPF	295 139 706	0
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	300 853 816	0
Počet podílových listů odkoupených z OPF	201 895	0
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	205 273	0

Nemovitostní portfolio**Stručný přehled**

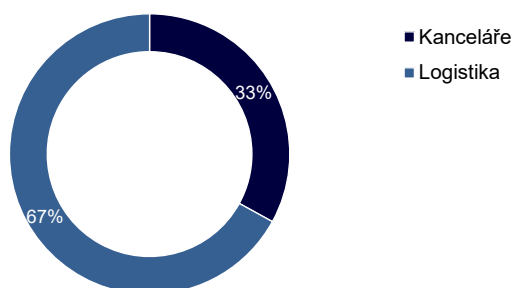
S cílem minimalizovat rizika spojená s obhospodařováním portfolia nemovitostí bude fond více diverzifikovat své portfolio jak geograficky, tak z hlediska velikosti a typu nemovitostí. Velikost nemovitostí, respektive jejich tržní hodnoty, je důležitým parametrem. Větší nemovitosti zpravidla nabízí vyšší 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. 2022 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. 2022

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	874 513
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	0
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	874 513
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	135 567
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	738 946
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	144 913
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	144 913
III. Likvidní část fondu	248 733
III.I Pohledávky za bankami	248 733
- běžné účty	93 709
- termínované vklady	155 024
- marže složené	0
III.II Dluhové cenné papíry	0
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
IV. Ostatní aktiva	31 536
- deriváty	31 536
V. Náklady a příjmy příštích období	201
AKTIVA CELKEM	1 299 896



INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31.12.2022

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	Pronajímátní plocha v m ²	Vybavení nemovitosti	Tržní hodnota v tis. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Výše externího financování v tis. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Průměrná lhůta zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2022 tis. CZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2022 v tis. CZK	Příjem z pronájmu srovnávací z nájemní v tis. CZK p.a.
1	100%	ELCOM	CR	ELCOM nemovitosti s.r.o., Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha	Účast: 67 mil. CZK Akcionářský úvěr: 50 mil. CZK	kanceláře	W (53.9%) O (5.2%) X (0.9%)	11.5.2021	1996 (2019)	3 982	35	F	4 058	AC	183 200	12,0%	87 156	47,6%	100,0%	13,4	12 904	12 904	12 660
2	100%	BALICE	PL	BALICE R&D Sp.z.o.o., Towerova 2 01-839 Warszawa Poland	Účast: 388 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	kanceláře/ průmyslové	W (53.7%) O (46.3%)	6.4.2022	2020	40 806	435	F	11 037	AC	660 269	43,3%	314 310	47,6%	100,0%	17,6	17 398 ¹⁾	17 398 ¹⁾	38 601
3	100%	APS	PL	NEGAZOLLI INVESTMENTS Sp.z.o.o., Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: 351 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	průmyslové	W (85.1%) O (12.8%) X (2.1%)	2.8.2022	1995 (2018)	83 700	203	RPU	24 233	AC	519 196	34,1%	240 934	46,4%	100,0%	14,6	12 744 ¹⁾	12 744 ¹⁾	33 597
4	100%	VYVA PLAST	CZ	VYVA REAL ESTATE s.r.o., Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha	Účast: 69 mil. CZK Akcionářský úvěr: 95 mil. CZK	průmyslové	W (100.0%)	9.11.2022	1960/2013 (2020)	9 260	0	F	5 812	AC	160 862	10,6%	0	0,0%	100,0%	14,9	1 706 ¹⁾	1 706 ¹⁾	12 047
Nemovitostní aktiva celkem											673		45 140		1 523 527	100,0%	642 400	42,2%	100,0%	15,8	44 752	44 752	96 904

Nemovitostní aktiva celkem

1) U nově pořízených nemovitostí Balice, APS a VYVA PLAST jsou příjmy z pronájmu za rok 2022 propočteny proporcionalně od doby pořízení nemovitosti.

Pozn. U nemovitostí oceňovaných v EUR jsou hodnoty přepočteny kurzem k 31.12.2022.



Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

7	Účel nájmu	Rozložení typu využití je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě 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	Pronájemná plocha	V roce 2019 došlo ke změně metodologie, kde m ² odpovídají součtu aktuálně pronajatých ploch a volných prostor.
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 pronájemné plochy;
20	Průměrná lhůta zbývající 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 2022	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 2022	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.



Výzkumné a vývojové centrum ELCOM, Ostrava, ČR

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 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Balice R&D sp. z o.o.

Dne 6. 4. 2022 nabyl REICO ČS LONG LEASE fond 100% účast v nemovitostní společnosti Balice R&D sp. z o.o., sídlo ul. Towarowa 28, 00-839 Warsaw.

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

Výzkumné a vývojové centrum BWI

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ul. Kapitana Mieczysława Medweckiego 2, 32-083 Balice, Polsko, Malopolské vojvodství, okres Krakov, obec Zabierzów. Kód katastrálního území: Nr 0002, KW číslo KR2K/00056101/2, KR2K/00017708/2, KR2K/00017627/0, KR2K/00052499/0, KR2K/00017871/5, KR2K/00017872/2, KR2K/00040650/0.

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

Výzkumné a vývojové centrum BWI se skládá ze dvou propojených budov postavených v roce 2020, vyznačujících se

šetřností k životnímu prostředí. Jejich součástí jsou zejména laboratorní a kancelářské prostory, ale i například 365 parkovacích míst. Celková pronajímatelná plocha objektu je téměř 11 tisíc m² a je plně obsazena. Nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě malopolského regionu v bezprostřední blízkosti krakovského letiště, které je druhým nejrušnějším v Polsku. Objekt leží zhruba 1 kilometr od páteřní dálnice A4 propojující zemi na západě s Německem a na východě s Ukrajinou. Centrum Krakova je vzdálené od budovy zhruba 20 kilometrů a je dobře dostupné všemi dopravními prostředky. Budova byla nově postavena na míru společnosti BWI, která již mnoho let působila v jiné krakovské lokalitě. Jediným nájemcem centra je nadnárodní společnost BWI, zaměřující se na vývoj, výrobu a prodej odpružovacích systémů a jiných vybraných součástek a komponentů pro automobilový průmysl. Mezi klienty společnosti patří například značky BMW, Ford, Porsche, Audi, Ferrari nebo Land Rover.

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

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate sp. z o.o., ul. Zajecza 2B, 00-351, Varšava na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Žádná práva zatěžující budovu

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Santander Bank Polska S.A.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 12. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Výzkumné a vývojové centrum BWI, Krakov, Polsko

Nemovitostní společnost Negazolli Investments sp. z o.o.

Dne 2. 8. 2022 nabyl REICO ČS LONG LEASE fond 100% účast v nemovitostní společnosti Negazolli Investments sp. z o.o., sídlo ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warsaw.

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

Centrum na výrobu baterií společnosti APS

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ul. Słoneczna 42, 62-200 Hnězdno, Polsko, Velkopolské vojvodství, okres Krakov, obec Hnězdno. Kód katastrálního území: Nr 300301_1.0001, KW číslo PO1G/00028976/9, PO1G/00032150/4, PO1G/00032151/1, PO1G/00032152/8.

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

Centrum na výrobu baterií společnosti APS tvoří dvě výrobní a dvě skladové haly, které jsou vzájemně propojené. Součástí objektu jsou i dvě servisní budovy a více než 200 parkovacích míst. Celý komplex byl postupně vystavěn ve třech fázích, z nichž poslední byla dokončena v roce 2018. Celková pronajímatelná plocha objektu je přes 24 tisíc m² a je plně obsazena. Nemovitost se nachází v industriální zóně poblíž historického města Hnězdno ve Velkopolském vojvodství. Areál leží nedaleko páteřní dálnice A2 propojující Varšavu s Lodží v centrálním Polsku a Poznaň s Německem na západě země. Exkluzivním dlouhodobým nájemcem celého objektu je belgická společnost Advanced Power Solution (APS), lídr v oblasti výroby karbon zinkových a alkalických baterií. APS působí na trzích ve více než 50 zemích světa, včetně Evropy, severní Ameriky a Asie.

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

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate sp. z o.o., ul. Zajecza 2B, 00-351, Varšava na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Žádná práva zatěžující budovu

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Santander Bank Polska S.A.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 11. 9. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu

nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Centrum na výrobu baterií společnosti APS, Hnězdno, Polsko

Nemovitostní společnost VYVA REAL ESTATE, s.r.o.

Dne 9. 11. 2022 nabyl REICO ČS LONG LEASE fond 100% účast v nemovitostní společnosti VYVA REAL ESTATE, s.r.o., sídlo Sobotecká 836, 511 01 Turnov.

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

Centrum na výrobu plastových obalů VYVA PLAST

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Sobotecká 836, 511 01 Turnov, Kód katastrálního území: 771601 Turnov; CZ0514 Semily; Obec: 577626 Turnov; List Vlastnictví: 4555.

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

Centrum na výrobu plastových obalů společnosti VYVA PLAST se skládá ze dvou industriálních budov a jedné administrativní budovy, které jsou vzájemně propojené. Kromě původní průmyslové budovy byl celý komplex postupně vystavěn v letech 2013 až 2020. Celková pronajímatelná plocha objektu je přes 5,83 tisíc m² a je plně obsazena. Nemovitost se nachází na okraji Turnova. Leží hned u sjezdu ze čtyřproudé komunikace, která dále pokračuje jako dálnice D10 přes Mladou Boleslav na Prahu a zároveň nedaleko od silnice I35 propojující město s Hradcem Králové. Jediným nájemcem nemovitosti je česká společnost

VYVA PLAST, přední výrobce plastových obalů nabízející komplexní služby při řešení zpracovatelských požadavků v oblasti vakuového tvarování. Klienty společnosti jsou nadnárodní koncerny Bosch, Škoda Auto, Foxconn, Velux, Panasonic, SOR a další.

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:

- Vedení vodovodu
- Vedení plynárenského zařízení (GasNet)

Zástavní práva:

- Žádná práva zatěžující budovu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Vzhledem k termínu pořízení nemovitosti nedošlo v druhé polovině roku 2022 k ocenění její tržní hodnoty v majetku nemovitostní společnosti.



Centrum na výrobu plastových obalů VYVA PLAST, Turnov, ČR

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. 2022.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
ELCOM nemovitosti s.r.o.	majetková účast	55 818	66 713
IIH Balice Sp z o.o. (BWI)	majetková účast	390 237	387 891
Negazolli Investments sp.z o. o. (APS)	majetková účast	343 889	351 055
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	majetková účast	68 854	68 854

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 2022 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 BWI v Krakově, centra na výrobu baterií společnosti APS v Hnězdně a centra na výrobu plastových obalů společnosti VYVA PLAST v Turnově.

Informace o derivátech nabývaných do majetku fondu

Podílový fond využívá derivátové nástroje výhradně k zajištění proti měnovému riziku. Expozice z těchto derivátů musí být vždy plně kryta majetkem fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto derivátů. K 31. 12. 2022 měl fond u České spořitelny, a.s. celkem otevřeny 2 swapy s celkovou hodnotou podkladových aktiv 39,7 mil. EUR. Tyto deriváty byly k 31. 12. 2022 oceněny kladnou reálnou hodnotou 31 536 tis. Kč a žádnou zápornou hodnotou. Riziko protistrany tak ke konci účetního období činilo 31 536 tis. Kč. Metody řízení rizik jsou popsány v příloze účetní závěrky, která je součástí této výroční zprávy. Další údaje jsou uvedeny v části 4.19. Řízení rizik.

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 20 146 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v rozhodném období vyplacen poplatek ve výši 1 915 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 237 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 4.19. Řízení rizik.

Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu investičního fondu v roce 2022

V prosinci 2022 došlo k implementaci požadavků čl. 8 SFDR. Ve stejném měsíci došlo také k úpravě znění statutu a doplnění jeho přílohy č. 3 podle předepsané šablony RTS SFDR.

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2022

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2022 byl 15 (z toho 3 vedoucí osoby).

Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 21 645 tis. Kč.

Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily: 8 813 tis. Kč, ostatní sociální náklady činily 1 168 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 2022 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 S.A. Luxembourg a Erste Group Bank AG 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., dále Systém krátkodobých dluhopisů ČNB pro držení a vypořádání transakcí se zaknihovanými cennými papíry se splatností do 1 roku vydanými např. ČR nebo ČNB a lokální custodians pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku, Chorvatsku 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. 2022

Po rozhodném datu nedošlo k žádným významným skutečnostem.

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. 2022

Otakar Langer

Vznik funkce 18. 2. 2022. Vystudoval ČVUT – stavební fakultu a přírodovědeckou fakultu UK, v oblasti nemovitostí se pohybuje již od roku 1995. V letech 2001 – 2004 vedl pobočku ING Real Estate Investment Management v Polsku, poté byl do roku 2007 ředitelem portfolia ve střední Evropě GE Real Estate Central & Eastern Europe, od roku 2009 je jednatelem společnosti Artiga REIM. Od roku 2007 je členem RICS.

Michal Naskos

Vznik funkce 18. 2. 2022; vystudoval Pedagogickou fakultu Univerzity Karlovy. Má více než 20ti leté zkušenosti v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 2001 působí ve společnosti Cushman & Wakefield. Od roku 2011 je členem Královské komory odhadců/značků (RICS) a od roku 2014 je členem VRS (Value Registration Scheme).

Jaromír Smetana

Vznik funkce 22. 3. 2022. Vystudoval FEL ČVUT, absolvoval postgraduální studium anglického jazyka na Karlově univerzitě a Institut oceňování majetku při VŠE. V oblasti komerčních nemovitostí se pohybuje již 29 let. V letech 2007–2016 byl členem Královské komory značků (RICS). Od roku 1994 do 2015 působil v řadě výkonných a řídicích funkcí v mezinárodní poradenské společnosti DTZ, kterou opustil po globální fúzi se společností Cushman & Wakefield v roce 2015. Od té doby zůstává v oboru jako společník a jednatel společnosti RealAd s.r.o.

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 značků (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnosti 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 28. dubna 2023

Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Předseda představenstva

Ing. Miloš Novák, CSc.
Místopředseda představenstva

JUDr. Darina Vaněčková
Členka představenstva

Příloha č. 1

Šablona pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852

Udržitelnou investicí

se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Taxonomie EU je klasifikační systém stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení nestanoví seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.

Název produktu: REICO ČS LONG LEASE (RCSLL)

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt cíl udržitelných investic?



Ano



Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem** ve výši: ____%



do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné



do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné



Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem** ve výši: ____%



Ne



Prosazoval **environmentální/sociální (E/S) vlastnosti**, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši ____%, a to



investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné



investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné



investice se sociálním cílem



Prosazoval E/S vlastnosti, ale **neprováděl žádné udržitelné investice**

Do jaké míry byly naplněny environmentální a/nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?

Fond prosazuje postupné snižování energetické náročnosti nemovitostí ve svém portfoliu a dosažení úrovně úsporných budov PENB C a lepší. Za tímto účelem fond aktivně využívá potenciálu pro snížení spotřeby energie, zejména z pohledu konstrukce budovy a úspor v rámci jejího provozu. Fond dále v souladu s politikou náležité péče REICO IS zvažuje nepříznivé dopady na ostatní faktory udržitelnosti a snaží se jim předcházet nebo je zmírňovat. Referenční hodnota za účelem dosažení environmentálních vlastností prosazovaných finančním produktem určena nebyla.



● **Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?**

Ukazatele udržitelnosti měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

KPI		2022
Energetické náročnosti budov (třída dle PENB), podíl na tržní hodnotě portfolia (průměr měsíčních hodnot)	A	45,6 %
	B	0,0 %
	C	52,7 %
	D	1,8 %
	E	0,0 %
	F	0,0 %
	G	0,0 %
Podíl investic v energeticky neefektivních nemovitostech	Podíl tržní hodnoty nemovitostí s PENB D a horší (průměr měsíčních hodnot za celý rok)	1,8 %



Jak tento finanční produkt zohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?

Hlavní nepříznivé dopady jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých otázek, dodržování lidských práv a boje proti korupci a úplatkářství.

Tento finanční produkt zohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti.

Mezi hlavní negativní dopady fondu patří energetická náročnost nemovitostí a spotřeba energie v rámci správy nemovitostí. Za účelem zohledňování hlavních nepříznivých dopadů fondu jsou sledované ukazatele týkající se investic do nemovitostí:

- Podíl investic do aktiv v podobě nemovitostí, které se podílejí na těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv – 0 %
- Podíl investic do energeticky neefektivních aktiv v podobě nemovitostí (s PENB D a horší) – 12,4 %

Prohlášení o politikách náležité péče, které obsahuje přehled všech sledovaných ukazatelů PAI avysvětlení, jak jsou hlavní nepříznivé dopady zvažované, bude dostupné na webu k 30.6. 2023

https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/cz/csas/www_reico_cz/dokumenty/21222_politika_nalezite_pece.pdf

Taxonomie EU stanoví zásadu „významně nepoškozovat“, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii EU.

„Zásada „významně nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.

Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozovat žádné environmentální nebo sociální cíle.



Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
--------------------	---------	------------	------

BWI BALICE	CZ-NACE: L68	43,3 %	PL
APS GNIEZNO	CZ-NACE: L68	34,1 %	PL
ELCOM OSTRAVA	CZ-NACE: L68	12 %	CZ
VYVA PLAST	CZ-NACE: L68	10,6 %	CZ

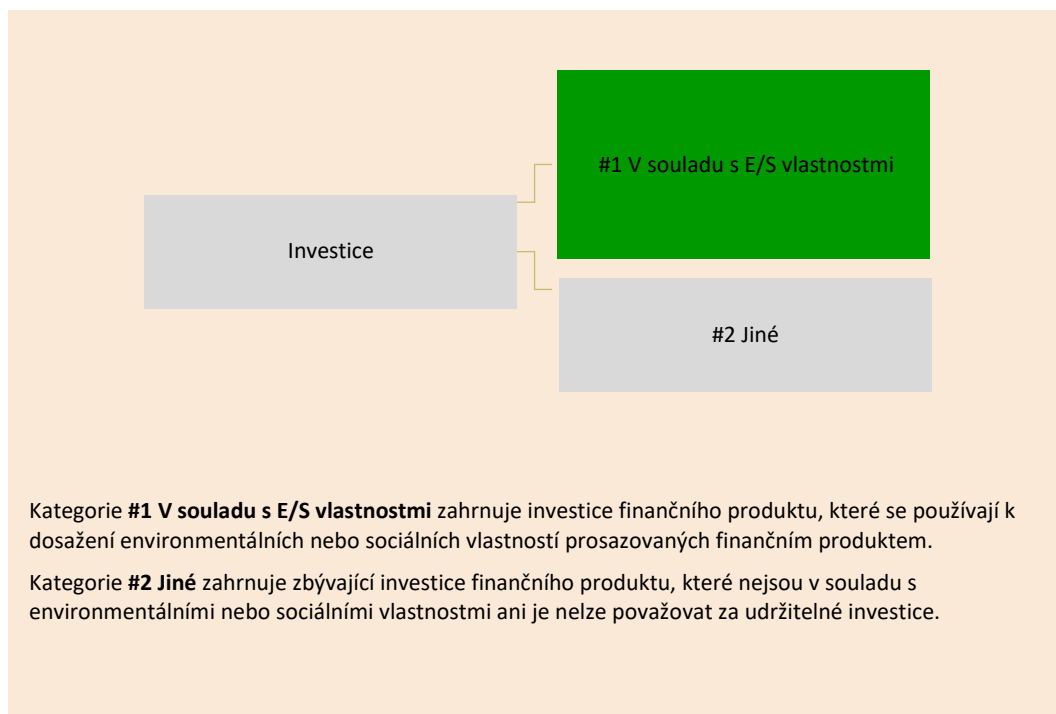
Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je:

1.1.2022-31.12.2022



Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

● *Jaká byla alokace aktiv?*



Alokace aktiv
popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

● *V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?*

Fond RCSLL investuje dle své politiky pouze do nemovitostí, které nadále pronajímá a případně prodává. Jedná se o odvětví

- 100 % nemovitostní složky je alokováno do CZ-NACE: L68
- Finanční produkt neinvestuje do nemovitostí, které se podílejí na těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv



Jaké investice byly zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?

Minimálně 10 % svých prostředků fond drží v rychle likvidních finančních aktivech pro zajištění výplaty odkupujících podílníků. 100 % likvidních aktiv je v podobě pohledávek za bankami (hotovostí)

Investice do podílových listů a dluhopisů jiných společností tvoří významně menší část aktiv RCSLL.



Jaká opatření byla přijata k naplnění environmentálních a/nebo sociálních vlastností během referenčního období?

- Byla implementována Politika náležité péče REICO IS CS (dostupná na webu: https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/cz/csas/www_reico_cz/dokumenty/221222_politika_nalezite_pece.pdf), na jejímž základě jsou identifikovány a vyhodnocovány hlavní nepříznivé dopady na udržitelnost pro fond RCSLL.
- U více než 75% hodnoty portfolia jsou v nájemních smlouvách inkorporovány přílohy upravující vzájemnou spolupráci pronajímatele a nájemce v otázkách udržitelnosti (tzv. green clauses).



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 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2022 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 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2022 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 obdržených 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 jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení její 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 události nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

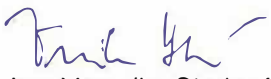
Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. k 31. prosinci 2022, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 28. dubna 2023


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


Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

Účetní závěrka k 31. 12. 2022

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky

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 31.12.2022

Označ.	TEXT	řád.	Běžné	Minulé
			období	období
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	01	248 733	712 404
	v tom: a/ splatné na požádání	02	93 709	32 582
	b/ ostatní pohledávky	03	155 024	679 822
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	07	144 913	79 013
	v tom: b/ ostatní pohledávky	09	144 913	79 013
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	874 513	101 561
11	Ostatní aktiva	15	31 536	0
13	Náklady a příjmy příštích období	21	201	355
	AKTIVA CELKEM	22	1 299 896	893 333
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	27 800	0
	v tom: b/ ostatní závazky	26	27 800	0
4	Ostatní pasiva	29	13 535	1 010
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	2 018	1 417
9	Emisní ážio	39	-8 312	-743
12	Kapitálové fondy	41	1 182 948	888 937
13	Oceňovací rozdíly	42	14 929	3 639
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	47	66 978	-927
	PASIVA CELKEM	48	1 299 896	893 333
	z toho: Vlastní kapitál	49	1 256 543	890 906
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	50		
4	Pohledávky z pevných termínových operací	52	1 048 569	0
	b/ s měnovými nástroji	54	1 048 569	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování		1 299 896	893 333
12	Závazky z pevných termínových operací	64	1 017 033	0
	b/ s měnovými nástroji	66	1 017 033	0

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 rok končící 31.12.2022

Označení	TEXT	Číslo	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	34 185	6 225
2	Náklady na úroky a podobné náklady	06	817	0
5	Náklady na poplatky a provize	10	23 356	6 767
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	60 657	-206
7	Ostatní provozní výnosy	19	22	3
9	Správní náklady	21	237	182
	v tom: b/ ostatní správní náklady	22	237	182
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26	70 454	-927
23	Daň z příjmů	30	3 476	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	31	66 978	-927

Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2022

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.“).

Fond je spravován Investiční společností. Investiční společnost je dle Zákona zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařování 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.

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	CZKPMC	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 INSTITUTE 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 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. Kromě výnosů Fondu z úroků z půjček poskytnutých nemovitostní společností na financování nemovitostí byly v roce 2022 významným zdrojem i výnosy z finančních operací. 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 poukázek, 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 90 % 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 nájem, 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 nájem, úplaty za užívání věcných břemen apod.).

Fond může nabývat a držet účast pouze v nemovitostní společnosti, která připouští 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. Splátnost 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 včetně příslušenství 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 společností 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 i do finančních derivátů nepřijatých k obchodování na regulovaném či obdobné trhu za předpokladu, že:

- a) podkladovým aktivem jsou pouze aktiva přípustná dle Zákona a statutu,
- b) tento derivát je sjednán s příslušnou protistranou, která podléhá dohledu České národní banky, orgánu dohledu jiného členského státu nebo jiného státu,
- c) OTC (Over The Counter) 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.

Změna statutu Fondu v průběhu roku 2022

4. 1. 2022

- Změna maximální výše limitu dle § 70(4) Nařízení vlády č. 243/2013 Sb. Změnou regulace došlo ke snížení limitu na minimální poměr likvidní a nemovitostní složky fondu. Nově je Fond povinen držet v likvidních aktivech pouze 10 % majetku fondu.

1. 3. 2022

- Změna názvu fondu a doplnění příloh o údaje týkající se výkonnosti a nákladovosti za rok 2021

4. 4. 2022

- Změna v obsazení výboru odborníků

1. 1. 2023

- Doplnění statutu o požadavky související s problematikou udržitelnosti v souladu s SFDR
- Doplnění statutu o scénáře výkonnosti fondu

2. Východiska 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 a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování, a to v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí České republiky 501/2002 Sb., ze dne 6. 11. 2002 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.

Podle § 4a, odst. 1 této vyhlášky jsou účetní jednotky pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v 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. Vzhledem ke vzniku Fondu až v roce 2021 postupuje Fond od svého počátku podle těchto mezinárodních standardů.

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 v účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 2022.

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.

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 dosažení 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 výkonost 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 může účetní jednotka při prvotní zaúčtování 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 4.19 (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 jsou uznány 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 v položce „Oceňovací rozdíly“ 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 rámci položky „Pohledávky za bankami družstevními záložnami“, přičemž v příloze účetní závěrky je zůstatek na něm vykázán 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 vykázán v rámci položky „Ostatní aktiva“. V příloze účetní závěrky je pak vykázán 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 přeceňovány 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 v reálné hodnotě.

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 daňově 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 2022 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 vykázány 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 přeceňováním 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 přeceněním těchto účastí rozvahově v rámci položky „Oceňovací rozdíly“.

Fondový (vlastní) kapitál Fondu

Vzhledem k existenci pouze jedné třídy s vydanými podílovými listy ke konci roku 2022, mohou být tyto podílové listy Fondu klasifikovány jako vlastní kapitál, neboť splňují kritéria § 16 IAS 32. V průběhu roku byly vydány a odkoupeny i podílové listy ve třídě CSC.

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 a rovněž rozdíl 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. 2022	31.12.2021
Běžné účty	82 725	27 029
Termínové vklady	155 024	679 822
Vázané účty	10 984	5 553
Celkem	248 733	712 404

Pohledávky za bankami jsou vedené za Českou spořitelnou, a.s. a Santander Bank Polska S.A.

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

31. 12. 2022

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2022
Společnost	Úroková sazba	Částka v CZK
ELCOM nemovitosti s.r.o.	7,50 %	50 045
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	9 %	94 868
Celkem		144 913

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem ELCOM nemovitosti s.r.o. a VYVA REAL ESTATE, s.r.o., které jsou ovládány Fondem. K 31. 12. 2022 je reálná hodnota pohledávek 144 913 tis. Kč. (ELCOM nemovitosti s.r.o. 50 045 tis. Kč, VYVA REAL ESTATE, s.r.o. 94 868 tis. Kč). Úvěry jsou splatné 30 let od podpisu smlouvy (tj. 11. 5. 2021 u ELCOM nemovitosti s.r.o., resp. 9.11.2022 u VYVA REAL ESTATE, s.r.o.).

31. 12. 2021

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 poskytnutý nemovitostní společnosti ELCOM nemovitosti s.r.o., která je ovládána Fondem. K 31. 12. 2021 byla reálná hodnota pohledávky 79 013 tis. Kč. 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	9 828 tis. Kč	11.05.2021
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100	9 tis. Kč	59 022 tis. Kč	09.11.2022
Balice R&D Sp. z o.o.	Towarowa 28, 00-839 Warszawa, Polska	100	3 091 tis. PLN	29 475 tis. PLN	06.04.2022
Negazolli Investments Sp. z o.o.	Przykopowa 33, 01-208 Warszawa, Polska	100	674 tis. PLN	62 268 tis. PLN	19.07.2022

* údaje na základě neauditované účetní závěrky k 31. prosinci 2022

Fond vlastnil k 31. 12. 2022 podíly ve 4 nemovitostních společnostech, dvě z nich působí v České republice, dvě v Polsku. Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

Tržní hodnota účastí

Název společnosti	Tržní hodnota účastí k 31.12.2021	Změna z důvodu akvizice nem. společnosti	Navýšení/sníž ení vlastního kapitálu ve společnosti	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účastí k 31.12.2022
ELCOM nemovitosti s.r.o.	101 561	-	-41 912	7 064	66 713
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	-	68 854	-	-	68 854
Tuzemské účasti celkem	101 561	68 854	-41 912	7 064	135 567
Balice R&D Sp. z o.o.	-	342 212	48 025	-2 346	387 891
Negazolli Investments Sp. z o.o.	-	82	343 807	7 166	351 055
Zahraniční účasti celkem	-	342 294	391 832	4 820	738 946
Celkem	101 561	411 148	349 920	11 884	874 513

4.4. Cenné papíry

K 31. 12. 2022 ani 31. 12. 2021 nejsou v portfoliu Fondu evidovány žádné cenné papíry.

4.5. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31. 12. 2022	31.12.2021
Kladná reálná hodnota derivátů	31 536	-
Celkem	31 536	-

4.6. Náklady a příjmy příštích období

	31. 12. 2022	31.12.2021
Náklady a příjmy příštích období	201	355
Celkem	201	355

4.7. Závazky vůči bankám a družstevním záložnám

Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31. 12. 2022	31.12.2021
Marže přijaté	27 800	-
Celkem	27 800	-

4.8. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2022	31.12.2021
Odložený daňový závazek	786	192
Daň z příjmu	3 476	-
Závazky z vkladů podílníků	68	115
Ostatní závazky	9 205	703
Celkem	13 535	1 010

Ostatní závazky v roce 2022 představují zejména neuhrazené faktury za audit 2022, nevyfakturované dohadné položky a zádržné části předběžné nákupní ceny společnosti Balice R&D Sp. z o.o.

4.9. Výnosy a výdaje příštích období

K 31. 12. 2022 výdaje příštích období ve výši 2 018 tis. Kč (31. 12. 2021: 1 417 tis. Kč) představují nevyfakturovaný depozitářský poplatek ve výši 167 tis. Kč (31. 12. 2021: 117 tis. Kč) a obhospodařovatelský poplatek ve výši 1 851 tis. Kč (31. 12. 2021: 1 300 tis. Kč).

4.10. 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. 2022 u třídy CZK RETAIL činí 1,0614 Kč (31. 12. 2021: 1,0023 CZK). V třídě CZK INSTITUCE a CZK CS nebyly ke konci roku 2022 ani 2021 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.

Zisk za rok 2022 ve výši 66 978 tis. Kč bude dle statutu Fondu převeden do kapitálových fondů. Ztráta za rok 2021 ve výši 927 tis. Kč byla dle statutu Fondu převedena do kapitálových fondů.

Přehled změn Kapitálových fondů a emisního ážia u třídy CZK RETAIL

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podíl. listů	Použití kapitálového fondu	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
Podílové listy prodané	295 139 706	295 140	-	5 714	300 854
Podílové listy odkoupené	-201 895	-202	-	-3	-205
Použití kapitálového fondu	-	-	-927	-	-927
Zůstatek k 31. 12. 2022	1 183 874 596	1 183 875	-927	4 968	1 187 916

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	-	180 000
Podílové listy odkoupené	-180 000 000	-180 000	-	-180 000
Zůstatek k 31. 12. 2021	-	-	-	-
Podílové listy prodané	400 000 000	400 000	-	400 000
Podílové listy odkoupené	-400 000 000	-400 000	-13 280	-413 280
Zůstatek k 31. 12. 2022	-	-	-13 280	-13 280

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.

4.11. Oceňovací rozdíly

	31. 12. 2022	31.12.2021
Z přepočtu účastí	15 715	3 831
Odložený daňový závazek	-786	-192
Celkem	14 929	3 639

Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí v roce 2022 (tj. rozdíl mezi pořizovací cenou účastí na nemovitostní společnosti a posledním oceněním této účastí) ve výši 14 929 tis. Kč po zohlednění odložené daně spadají plně do jediné existující třídy k 31. 12. 2022.

4.12. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2022	2021
Úroky z vkladů u bank	9 293	2 384
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	24 892	3 841
Celkem	34 185	6 225

4.13. Náklady na poplatky a provize

	2022	2021
Obhospodařovatelský poplatek	20 146	6 092
Depozitářský poplatek	1 915	525
Ostatní poplatky a provize	1 295	150
Celkem	23 356	6 767

Poplatek za obhospodařování majetku Fondu činí u třídy CZK RETAIL 1,75 %, u třídy CZK CS a CZK INSTITUCE 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.

Ostatní poplatky a provize zahrnují především bankovní poplatky.

4.14. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2022	2021
Zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	-40 074	-206
Zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí	100 731	-
Celkem	60 657	-206

4.15. Rozdělení výnosových a nákladových položek na geografické oblasti

Geografické oblasti

2022	Výnosy z úroků a podobné výnosy	Náklady na poplatky a provize	Zisk nebo ztráta z finančních operací
Česká republika	14 525	23 242	60 657
Evropská unie bez ČR	19 660	114	-
Celkem	34 185	23 356	60 657

2021	Výnosy z úroků a podobné výnosy	Náklady na poplatky a provize	Zisk nebo ztráta z finančních operací
Česká republika	6 225	6 767	-206
Celkem	6 225	6 767	-206

4.16. Správní náklady

	2022	2021
Náklady na audit	237	182
Správní náklady celkem	237	182

4.17. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	2022	2021
Hospodářský výsledek před zdaněním	70 454	-927
Přičitatelné položky	-	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	70 454	-927
Uplatnění daňové ztráty	927	-
Základ daně po úpravě	69 527	-
Daň (5 %) ze základu daně	3 476	-
Daň celkem	3 476	-

Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

	31. 12. 2022	31.12.2021
<u>Odložené daňové závazky</u>		
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	15 715	3 831
Saldo dočasných rozdílů celkem	-15 715	-3 831
Sazba daně	5 %	5 %
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-786	-192

Fond z opatnostních důvodů neúčtuje o odložené daňové pohledávce z titulu daňových ztrát. K 31. 12. 2022 Fond neeviduje žádné nevyužitě daňové ztráty (31. 12. 2021: 927 tis. Kč).

4.18. 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. 2022	31.12.2021
Běžné účty - Česká spořitelna, a.s.	82 725	27 029
Termínové vklady – Česká spořitelna, a.s.	155 024	679 822
Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem:		
Elcom nemovitosti s.r.o.	50 045	79 013
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	94 868	-
Pohledávky ke spřízněným osobám celkem	382 662	785 864

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2022	31.12.2021
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	167	117
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	1 851	1 300
Poplatky za prodej podílových listů za prosinec – Česká spořitelna, a.s.	-	514
Ostatní závazky – úschova CP - Česká spořitelna, a.s.	-	6
Ostatní závazky – přijaté kolaterály - Česká spořitelna, a.s.	27 800	-
Ostatní závazky - REICO investiční společnost České spořitelny	182	109
Závazky ke spřízněným osobám celkem	30 000	2 046

Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2022	2021
Depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	1 915	525
Odměna za vedení maj. účtů CP, účastí a úschovu CP – Česká spořitelna, a.s.	39	11
Úroky z přijatých kolaterálů – Česká spořitelna, a.s.	817	-
Odměna – centrální depozitář – Česká spořitelna, a.s.	1	-
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	902	139
Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem	3 674	675
Obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	20 146	6 092
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem	23 820	6 767

Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2022	2021
Úroky z vkladů u bank - Česká spořitelna, a.s.	9 293	2 384
Úroky z úvěru IIH Balice Sp. z o.o.	12 564	-
Úroky z úvěru Negazolli Investments Sp. z o.o.	7 096	-
Úroky z úvěru VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	1 233	-
Úroky z úvěru Elcom nemovitosti s.r.o.	3 999	3 841
Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem	34 185	6 225

4.19. 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 útvarem 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 poskytuje úvěry nemovitostním společnostem, ve kterých 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.

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

31.12.2022	Česká republika	Polsko	Celkem
Pohledávky za bankami	237 749	10 984	248 733
Pohledávky za nebankovními subjekty	144 913	-	144 913
Účasti s rozhodujícím vlivem	135 567	738 946	874 513
Finanční deriváty - kladná reálná hodnota	31 536	-	31 536
Náklady a příjmy příštích období	-	201	201
Celkem	549 765	750 131	1 299 896

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
Náklady a příjmy příštích období	-	355	355
Celkem	887 425	5 608	893 333

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 nabytí 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 jednodenní periodu na hladině spolehlivosti 99 % na základě historie 500 dní. VaR pro jednoměsíční dobu držení se přepočítává pomocí aproximace:

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

	31. 12. 2022	Průměrný VaR
Globální VaR	0,88 %	0,46 %
Cizoměnový VaR	0,88 %	0,50 %
Úrokový VaR	0,03 %	0,05 %

	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.

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. 2022	Do 3 měsíců	3 měs. - - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifi- kováno	Celkem
Pohledávky za bankami	248 733	-	-	-	-	248 733
Pohl. za nebankovními subjekty	-	-	-	144 101	812	144 913
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	874 513	874 513
Náklady a příjmy příštích období	-	201	-	-	-	201
Ostatní finanční aktiva - deriváty	-	8 686	22 850	-	-	31 536
Aktiva celkem	248 733	8 887	22 850	144 101	875 325	1 299 896
Ostatní pasiva	-3 725	-9 025	-	-	-785	-13 535
Výnosy a výdaje příštích období	-2 018	-	-	-	-	-2 018
Závazky vůči bankám	-27 800	-	-	-	-	-27 800
Čistá výše aktiv / vlastní kapitál	215 190	-138	22 850	144 101	874 540	1 256 543
Kumulativní rozdíl	215 190	215 052	237 902	382 003	1 256 543	-

Ke dni 31. 12. 2021	Do 3 měsíců	3 měs. - - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifi- kováno	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
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 přepočty reálné hodnoty jednotlivých finančních nástrojů je v souladu s výše uvedenou definicí zařazen do příslušné úrovně

31.12.2022	celkem	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	248 733	-	248 733	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	144 913	-	144 913	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	874 513	-	-	874 513
Ostatní finanční aktiva - deriváty	31 536	-	31 536	-
Náklady a příjmy příštích období	201	-	201	-
CELKEM AKTIVA	1 299 896	-	425 383	874 513

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
Náklady a příjmy příštích období	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 společnosti, ve kterých má Fond 100% účast, nejsou kótovány na žádném trhu, jsou tyto účasti zařazeny v rámci hierarchie reálných hodnot do úrovně 3. Ocenění společností připravené Výborem odborníků nejméně dvakrát 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 společností v účetnictví Fondu a eliminovat tak vliv případných dalších vstupních veličin (nepozorovatelných vstupů) na tuto reálnou hodnotu.

Ke stanovení reálné hodnoty účasti byla 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.

Citlivostní analýza - 2022

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 38 mil. Kč na 1 562 mil. Kč, resp. o 76 mil. Kč na 1 600 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 58 mil. Kč na 1 466 mil. Kč, resp. o 111 mil. Kč na 1 412 mil. Kč. Snížení výnosové míry by mělo opačný efekt, a to v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

Kombinace změn v příjmech z pronájmu zároveň se změnou výnosové míry k 31. 12. 2022 jsou naznačeny v následující tabulce.

Citlivostní analýza portfolia (Tržní hodnota v tis. CZK)					
	Příjmy z pronájmu stanovený znalcem v tis CZK p.a.				
Výnos	92 059 -5,00 %	94 481 -2,50 %	96 904 0,00 %	99 327 2,50 %	101 749 5,00 %
-0,50 %	1 570 834	1 612 172	1 653 510	1 694 847	1 736 185
-0,25 %	1 506 566	1 546 213	1 585 859	1 625 506	1 665 152
0,00 %	1 447 351	1 485 439	1 523 527	1 561 615	1 599 703
0,25 %	1 392 614	1 429 262	1 465 909	1 502 557	1 539 205
0,50 %	1 341 866	1 377 179	1 412 491	1 447 803	1 483 115

- pozn.: Tržní hodnota = Příjmy z pronájmu stanovené znalcem / Výnosová míra nemovitostí

Citlivostní analýza - 2021

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. Kč na 184,4 mil. Kč, resp. o 9,0 mil. Kč 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. Kč na 173,7 mil. Kč, resp. o 12,1 mil. Kč na 167,8 mil. Kč. Snížení výnosové míry by mělo opačný efekt, a to v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

Kombinace změn v příjmech z pronájmu zároveň se změnou výnosové míry k 31. 12. 2021 jsou naznačeny v následující tabulce.

Citlivostní analýza portfolia (Tržní hodnota v tis. CZK)					
	Příjmy z pronájmu stanovené znalcem v tis CZK p.a.				
Změna Výnosové míry	11 902 -5,00 %	12 215 -2,50 %	12 528 0,00 %	12 841 2,50 %	13 154 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

- pozn.: Tržní hodnota = Příjmy z pronájmu stanovené znalcem / Výnosová míra nemovitostí

Pasiva Fondu

U pasiv neuvádíme úroveň reálné hodnoty, neboť téměř 97 % veškerých pasiv představuje fondový kapitál Fondu. Tato pasiva jsou uvedena v účetních hodnotách, které nejlépe odrážejí jejich reálnou hodnotu

4.20. Přijaté přísliby a záruky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu nejsou v podrozvaze ke dni 31.12.2022 ani 31. 12. 2021 vykázány přijaté přísliby a záruky.

4.21. Přijaté zástavy a zajištění vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu nejsou v podrozvaze ke dni 31.12.2022 ani 31. 12. 2021 vykázány přijaté zástavy a zajištění.

4.22. Pohledávky a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze vykázány pohledávky a závazky z pevných termínových operací, jejichž rozdíl je uveden v rozvaze v aktivech v případě kladné reálné hodnoty a pasivech v případě záporné reálné hodnoty.

Podrozvaha	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Pohledávky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	1 048 569	-
Závazky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	1 017 033	-

Rozvaha	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Kladná reálná hodnota derivátů	31 536	-
Záporná reálná hodnota derivátů	-	-
Výsledná hodnota	31 536	-

4.23. Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu k datu účetní závěrky obhospodařovala Investiční společnost. K 31. 12. 2022 byla celková aktiva obhospodařovaná Investiční společností ve výši 1 299 896 tis. CZK (k 31.12.2021 893 333 tis. CZK).

4.24. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

4.25. Události po datu účetní závěrky

Vedení Investiční společnosti nejsou známy žádné další významné následné události, které nastaly a vyžádaly si úpravu účetní závěrky Fondu k 31.12.2022.

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

28. dubna 2023



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
předseda představenstva



Ing. Miloš Novák, CSc.
místopředseda představenstva



JUDr. Darina Vaněčková
členka představenstva.

Gabriela Klimtová

Karolína Pavelcová



**EICO 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 2022

Materiál pro veřejnost

