

REICO ČS LONG LEASE  
**Pololetní zpráva 2021**

# Obsah

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Základní údaje                             | 3  |
| Slovo předsedy představenstva              | 4  |
| Informace pro investory                    | 5  |
| Informace o nemovitostním portfoliu        | 11 |
| Další povinné náležitosti pololetní zprávy | 11 |

# Základní údaje

## Základní informace o fondu k 30. 6. 2021

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

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

(\* po celé období existence fondu)

## Obhospodařováním majetku fondu byli pověřeni:

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

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

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

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

## Vybrané klíčové ekonomické informace k 30. 6. 2021

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

| Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období            | v tis. Kč                 |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Aktiva celkem</b>                                          | <b>247 472</b>            |
| <b>Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)</b>            | <b>175 636</b>            |
| - vlastněných napřímo fondem                                  | 0                         |
| - vlastněných skrze nemovitostní společnost                   | 175 636                   |
| <b>Počet nemovitostí</b>                                      | <b>1</b>                  |
| - vlastněných napřímo fondem                                  | 0                         |
| - vlastněných skrze nemovitostní společnost                   | 1                         |
| <b>Obsazenost nemovitostí</b>                                 | <b>100,0%</b>             |
| <b>Změny za dané období</b>                                   | <b>1</b>                  |
| <b>Změny v nemovitostním portfoliu</b>                        | <b>1</b>                  |
| <b>Nákupy nemovitostí</b>                                     | <b>1</b>                  |
| - vlastněných napřímo fondem                                  | 0                         |
| - vlastněných skrze nemovitostní společnost                   | 1                         |
| <b>Prodeje nemovitostí</b>                                    | <b>0</b>                  |
| - vlastněných napřímo fondem                                  | 0                         |
| - vlastněných skrze nemovitostní společnost                   | 0                         |
| <b>Výkonnost fondu od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021</b>           | <b>0,00%<sup>1</sup></b>  |
| <b>Fondový kapitál</b>                                        | <b>244 078</b>            |
| <b>Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)</b>   | <b>1,0000<sup>1</sup></b> |
| <b>Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK DPM)</b> | <b>1,0000<sup>1</sup></b> |
| <b>Výnos vyplacený podílníkům</b>                             | <b>0<sup>2</sup></b>      |

<sup>1</sup> První 3 měsíce od zahájení obchodování podílových listů REICO ČS LONG LEASE dne 17. 5. 2021 zůstala hodnota podílového listu fondu nezměněna (viz podrobnější informace na straně 5)

<sup>2</sup> 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 první pololetí 2021. Tento nový fond byl založen 19. 1. 2021 a otevřen k distribuci v síti České spořitelny od 17. 5. 2021, tedy hned po konci dlouhého období vládních proti pandemických opatření, které výrazně postihly mnoho sektorů.

Naším cílem je identifikace právě těch sektorů a konkrétních příležitostí, které mají velký potenciál do budoucna. Strategii fondu jsou investice do nemovitostí zásadních pro provoz nájemce a pronajatých na dobu minimálně 10 let s kvalitní zárukou příjmu. Fond si klade za cíl diverzifikaci v České republice, Polsku, Německu, případně dalších vyspělých středoevropských trzích, a to napříč sektorem převážně průmyslových, maloobchodních, kancelářských a ostatních typů komerčních nemovitostí. Důležitým aspektem tvorby tohoto nového nemovitostního portfolia je i diverzifikace expirací jednotlivých nájemních smluv. Fond počítá s bankovním financováním na úrovni ca. 50 % hodnoty nemovitostí. Celkový očekávaný výnos p.a. tak leží nad úrovní ČS nemovitostního fondu, avšak za cenu vyšší rizikové kategorie (4. na škále od 1 do 7). Fond zůstává uzavřený pro zpětné odkupy po dobu 3 let, tedy do 16. 5. 2024.

Investiční strategii fondu naplnilo výzkumné centrum společnosti Elcom v Ostravě za cenu ca. 176 mil. Kč, první nemovitost pořízená do fondu dne 11. 5. 2021. Spol. Elcom je vedoucí českou firmou s 30-letou historií v oblasti testování a měření, energetiky a průmyslové automatizace. Budova byla pořízena se zpětným pronájmem na 15 let. Nájemní smlouva se těší zajištěné indexaci a několikaleté záruce příjmu. Prostředky z prodeje bude nájemce

investovat do růstu společnosti. Bankovní financování bylo zajištěno v 2. pololetí a bude reinvestováno v rámci dalších akvizic fondu. Likvidní složka fondu je držena na depozitních účtech a prostředky jsou připravené na další akvizice, které mohou dočasně činit až 100% majetku fondu. Po počátečním období tří let bude likvidita fondu držena na minimální zákonem stanovené hranici 20 %.

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



Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Předseda představenstva

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

# Informace pro investory

## Cíl a strategie fondu

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

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

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

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

### Vývoj hodnoty podílového listu

1. 1. 2021 - 30. 6. 2021

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 tak zůstala hodnota podílového listu nezměněna, tzn. CZK 1.

### 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) |
|-------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 30. 6. 2019 | --                                          | --                                                        | --                                                          |
| 30. 6. 2020 | --                                          | --                                                        | --                                                          |
| 30. 6. 2021 | 244 078                                     | 1,0000                                                    | 1,0000                                                      |

### Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 30. 6. 2021 činil 237.048.400 (třída CZK C) a 0 (třída DPM).

### Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

| Vydané a odkoupené podílové listy                               | Třída CZK C    | Třída CZK DPM |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Počet podílových listů vydaných OPF                             | 237.048.400    | 0             |
| Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč  | 237.048.400,00 | 0             |
| Počet podílových listů odkoupených z OPF                        | 0              | 0             |
| Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč | 0              | 0             |

## Ekonomické informace k 30. 6. 2021

| Souhrn aktiv                                                                   | Hodnota aktiv (v tis. Kč) |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>I. Nemovitostní část fondu</b>                                              | <b>0</b>                  |
| <b>I.I Dlouhodobý hmotný majetek</b>                                           | <b>0</b>                  |
| - pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)                             | 0                         |
| <b>I.II Účasti s rozhodujícím vlivem</b>                                       | <b>98 205</b>             |
| - nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)    | 98 205                    |
| - nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost) | 0                         |
| <b>II. Pohledávky za nebankovními subjekty</b>                                 | <b>78 813</b>             |
| - úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem                                  | 78 813                    |
| <b>III. Likvidní část fondu</b>                                                | <b>70 454</b>             |
| <b>III.I Pohledávky za bankami</b>                                             | <b>70 454</b>             |
| - běžné účty                                                                   | 70 454                    |
| - termínované vklady                                                           | 0                         |
| - marže složené                                                                | 0                         |
| <b>III.II Dluhové cenné papíry</b>                                             | <b>0</b>                  |
| - vydané vládními institucemi                                                  | 0                         |
| - vydané ostatními osobami                                                     | 0                         |
| <b>IV. Ostatní aktiva</b>                                                      | <b>0</b>                  |
| - ostatní aktiva                                                               | 0                         |
| - náklady a příjmy příštích období                                             | 0                         |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                                                           | <b>247 472</b>            |



## INDEX NEMOVITOSTÍ

k 30. červnu 2021

| Poradí                     | Vlastnický podíl | Název nemovitosti | Země | Název nemovitostní společnosti, adresa, země                        | Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru           | Typ nemovitosti | Účel nájmu                        | Datum podřízení nemovitosti | Datum kolaudace nemovitosti | Velikost pozemku | Počet parkovacích míst | Právní titul k pozemku | Pronajimatelná plocha v m <sup>2</sup> | Vybavení nemovitosti | Tržní hodnota v tis. CZK | Podíl na celkové hodnotě portfolia | Bankovní úvěr v tis. CZK | Podíl bankovního úvěru do ukončení hodnotě nemovitosti | Obsazenost prostor dle podlažové plochy | Průměrná lhůta zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech | Příjem z pronájmu za rok 2021 tis. CZK | Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2021 v tis. CZK | Příjem z pronájmu starovený znalecm v tis. CZK p.a. |
|----------------------------|------------------|-------------------|------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1                          | 100%             | ELCOM             | CR   | ELCOM nemovitosti s.r.o.,<br>Antala Staška 2027/79,<br>140 00 Praha | Účast:<br>Akcionářský úvěr: 98 mil. CZK<br>51 mil. CZK | kanceláře       | W (53.9%)<br>O (5.2%)<br>X (0.9%) | 11.5.2021                   | 1996<br>(2019)              | 3 858            | 35                     | F                      | 4 058                                  | AC                   | 175 636                  | 100,0%                             | 0                        | 0,0%                                                   | 100,0%                                  | 14,9                                                            | 7 982                                  | 7 982                                              | 12 528                                              |
| Nemovitostní aktiva celkem |                  |                   |      |                                                                     |                                                        |                 |                                   |                             |                             |                  | 35                     |                        | 4 058                                  |                      | 175 636                  | 100,0%                             | 0,0%                     | 0,0%                                                   | 100,0%                                  | 14,9                                                            | 7 982                                  | 7 982                                              | 12 528                                              |



Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

|    |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | <b>Účel nájmu</b>                                                      | 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;<br><br>Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); W ... Warehouse (logistika), R... Rezidence, X ... Ostatní; |
| 8  | <b>Datum pořízení</b>                                                  | MM/YYYY ... Datum uzavření transakce;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 10 | <b>Datum kolaudace nemovitosti</b>                                     | YYYY ... Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11 | <b>Velikost pozemku</b>                                                | Výměra dle katastru nemovitostí;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 12 | <b>Právní titul k pozemku</b>                                          | Zkratky: F ... Freehold/Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul; RPU ... Right of perpetual usufruct/Právo trvalého užívání                                                                                                                                                                                                                                      |
| 13 | <b>Pronajímatelná plocha</b>                                           | V roce 2019 došlo ke změně metodologie, kde m <sup>2</sup> odpovídají součtu aktuálně pronajatých ploch a volných prostor. Volné prostory jsou zaměřeny dle posledního posudku;                                                                                                                                                                                          |
| 14 | <b>Vybavení nemovitosti</b>                                            | Zkratky: AC ... Air conditioning (klimatizace); SL ... Service lift (technický výtah); PL ... Passenger lift (osobní výtah); E ... Escalator (eskalátor); D ... District heating (dálkové vytápění);                                                                                                                                                                     |
| 15 | <b>Tržní hodnota</b>                                                   | Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;                                                                                                                                                                                                                                       |
| 19 | <b>Obsazenost prostor dle podlahové plochy</b>                         | Procento obsazenosti pronajímatelné plochy;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 20 | <b>Průměrná lhůta zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech</b> | 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 | <b>Očekávaný příjem z pronájmu za rok 2020</b>                         | Aktuální příjem z pronájmu za uplynulých 6 měsíců a plánovaný na následujících 6 měsíců, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);                                                                                                                                                                         |
| 22 | <b>Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2020</b>                         | Rozpočtovaný roční příjem z pronájmu, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);                                                                                                                                                                                                                            |
| 23 | <b>Příjem z pronájmu při 100% obsazenosti stanovený znalcem</b>        | Roční příjem z pronájmu za předpokladu plné obsazenosti ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaný schváleným nezávislým znalcem a odsouhlasený Výborem odborníků.                                                                                                                                                                                                |



## Informace o nemovitostním portfoliu

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

### Nemovitostní společnost ELCOM nemovitosti s.r.o.

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

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

#### Výzkumné a vývojové centrum ELCOM

##### Identifikace nemovitosti

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

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

Objekt tvoří dvě komerční nemovitosti spolu s příslušným pozemkem nacházející se poblíž ostravské Vysoké školy báňské

– Technické univerzity. Nemovitosti se nachází 11 minut od páteřní dálnice D1 propojující Ostravu s Brnem a Prahou a nedaleko od polské a slovenské hranice. Součástí areálu je i 35 parkovacích míst. Jediným nájemcem obou budov je česká společnost ELCOM, přední poskytovatel vlastních vysoce komplexních produktů a služeb v oblasti testování a měření, strojového vidění, průmyslové automatizace a systémů pro inteligentní sítě. Mezi její hlavní klienty patří například společnosti ABB, E.ON, Kimberly-Clark, Microsoft, nebo Siemens. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

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

##### Správa nemovitosti

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

##### Informace související s oceňováním nemovitosti

Vzhledem k termínu pořízení nemovitosti nedošlo v první polovině roku 2021 k ocenění její tržní hodnoty v majetku nemovitostní společnosti.



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

## Další povinné náležitosti pololetní 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 30. 6. 2021.

| Název                    | Druh majetku    | Cena pořizovací<br>(v tis. Kč) | Hodnota (reálná) tržní<br>(v tis. Kč) |
|--------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| ELCOM nemovitosti s.r.o. | majetková účast | 98 205                         | 98 205                                |

### Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

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

### Informace o derivátech nabývaných do majetku fondu

Fond nemá v majetku žádné deriváty.

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

Za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu byl v rozhodném období vyplacen investiční společnosti poplatek ve výši 480 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v rozhodném období vyplacen poplatek ve výši 53 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 45 tis. Kč.

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

Podílový fond nemá hlavního podpůrce.

### Seznam členů Výboru odborníků k 30. 6. 2021

#### Richard Hogg

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

#### Petr Urbánek

Vystudoval Střední průmyslovou školu stavební, má 28leté zkušenosti v oblasti realitního trhu, od roku 2010 poskytuje expertní poradenství v této oblasti různým klientům. V roce 2001

se stal zakládajícím členem Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, a od roku 2005 je členem Urban Land Institute. V letech 2006-2013 byl členem Královské komory odhadců/značků (RICS).

#### **Dušan Šťastník**

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

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

#### **Tomáš Jandík, CFA, MRICS**

Předseda představenstva

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

Absolvoval Humboldt-Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu. Zastával různé poradenské pozice v oblasti finančního auditu, oceňování nemovitostí, investičního poradenství, řízení transakcí a správy aktiv. Od roku 2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky společnosti CBRE. Je držitelem titulu CFA, členem Czech CFA Society a Královského institutu diplomovaných značků (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. je od května 2016 a od roku 2020 byl jmenován předsedou představenstva.

#### **Ing. Miloš Novák, CSc.**

Místopředseda představenstva

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

Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze a Graduate School of Banking at Colorado, University of Colorado. Kariéru zahájil jako analytik v Ekonomickém institutu Akademie věd a následně působil jako odborný asistent na fakultě Finance a účetnictví na VŠE. Ve Finanční skupině České spořitelny pracuje od roku 1994. Vedl útvary Finanční plánování a strategie, Nákladový kontroling, Operativní kontroling a od roku 2014 pak Majetkové účasti a vztahy k investorům, kde byl zodpovědný za řízení dceřiných společností FSČS a ostatních kapitálových investic, management realitních fondů a vztahy k investorům. V lednu 2020 se stal novým členem představenstva REICO investiční společnosti, a.s. a v září 2020 se stal místopředsedou představenstva.

#### **JUDr. Darina Lišuchová**

Člen 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. srpna 2021



Tomáš Jandík, CFA, MRICS  
Předseda představenstva



Ing. Miloš Novák, CSc.  
Místopředseda představenstva



JUDr. Darina Lišuchová  
Člen představenstva

# Rozvaha

V tabulce je uvedena rozvaha k 30. 6. 2021.

| Označení | Text                                           | Řádek | Běžné období | Minulé období |
|----------|------------------------------------------------|-------|--------------|---------------|
| 3        | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | 1     | 70 454       | 0             |
|          | v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty  | 2     | 70 454       | 0             |
|          | b/ ostatní pohledávky: ba/ termínové vklady    | 3     | 0            | 0             |
|          | bb/ repo obchody                               | 4     | 0            | 0             |
|          | bc/ maržové účty                               | 5     | 0            | 0             |
|          | bd/ marže složené                              | 6     | 0            | 0             |
| 4        | Pohledávky za nebankovními subjekty            | 7     | 78 813       | 0             |
|          | v tom: b/ ostatní pohledávky: ba/ repo obchody | 8     | 0            | 0             |
|          | v tom: b/ ostatní pohledávky: bb/ půjčky/úvěry | 9     | 78 813       | 0             |
| 5        | Dluhové cenné papíry                           | 10    | 0            | 0             |
|          | v tom: a/ vydané vládními institucemi          | 11    | 0            | 0             |
|          | v tom: b/ vydané ostatními osobami             | 12    | 0            | 0             |
| 6        | Akcie, podílové listy a ostatní podíly         | 13    | 0            | 0             |
| 8        | Účasti s rozhodujícím vlivem                   | 14    | 98 205       | 0             |
| 11       | Ostatní aktiva                                 | 15    | 0            | 0             |
|          | a/ deriváty                                    | 16    | 0            | 0             |
|          | b/ pohledávky z obchodování s cennými papíry   | 17    | 0            | 0             |
|          | c/zúčtování se státním rozpočtem               | 18    | 0            | 0             |
|          | d/ ostatní aktiva                              | 19    | 0            | 0             |
|          | e/ certifikáty                                 | 20    | 0            | 0             |
| 13       | Náklady a příjmy příštích období               | 21    | 0            | 0             |
|          | AKTIVA CELKEM                                  | 22    | 247 472      | 0             |

| Označení | Text                                                     | Řádek | Běžné období | Minulé období |
|----------|----------------------------------------------------------|-------|--------------|---------------|
| 1        | Závazky vůči bankám a družstevním záložnám               | 23    | 0            | 0             |
|          | v tom: b/ ostatní závazky: ba) repo obchody              | 24    | 0            | 0             |
|          | v tom: b/ ostatní závazky: bb) půjčky od bank            | 25    | 0            | 0             |
|          | v tom: b/ ostatní závazky: bc/ marže přijaté             | 26    | 0            | 0             |
| 2        | Závazky vůči nebankovním subjektům                       | 27    | 0            | 0             |
|          | v tom: b/ ostatní závazky: ba/ repo obchody              | 28    | 0            | 0             |
| 4        | Ostatní pasiva                                           | 29    | 9 840        | 0             |
|          | a/ deriváty                                              | 30    | 0            | 0             |
|          | b/ závazky z obchodování s cennými papíry                | 31    | 0            | 0             |
|          | c/ zúčtování se státním rozpočtem                        | 32    | 0            | 0             |
|          | d/ ostatní pasiva                                        | 33    | 9 840        | 0             |
| 5        | Výnosy a výdaje příštích období                          | 34    | 375          | 0             |
| 6        | Rezervy                                                  | 35    | 10           | 0             |
|          | v tom: b/ na daně                                        | 36    | 10           | 0             |
| 8        | Základní kapitál                                         | 37    | 0            | 0             |
|          | z toho: a/ splacený základní kapitál                     | 38    | 0            | 0             |
| 9        | Emisní ážio                                              | 39    | 0            | 0             |
| 10       | Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku                  | 40    | 0            | 0             |
| 12       | Kapitálové fondy                                         | 41    | 237 048      | 0             |
| 13       | Oceňovací rozdíly                                        | 42    | 0            | 0             |
|          | z toho: a/ z majetku a závazků                           | 43    | 0            | 0             |
|          | z toho: b/ ze zajišťovacích derivátů                     | 44    | 0            | 0             |
|          | z toho: c/ z přepočtu účastí                             | 45    | 0            | 0             |
| 14       | Nerozd. zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 46    | 0            | 0             |
| 15       | Zisk nebo ztráta za účetní období                        | 47    | 199          | 0             |
|          | PASIVA CELKEM                                            | 48    | 247 472      | 0             |
|          | z toho: Vlastní kapitál                                  | 49    | 237 247      | 0             |
|          | PODROZVAHOVÉ POLOŽKY                                     | 50    |              |               |
| 1        | Poskytnuté přísliby a záruky                             | 51    | 0            | 0             |
| 4        | Pohledávky z pevných termínových operací                 | 52    | 0            | 0             |
|          | a/ s úrokovými nástroji                                  | 53    | 0            | 0             |
|          | b/ s měnovými nástroji                                   | 54    | 0            | 0             |
|          | c/ s akciovými nástroji                                  | 55    | 0            | 0             |
|          | d/ s úvěrovými nástroji                                  | 56    | 0            | 0             |
| 5        | Pohledávky z opcí                                        | 57    | 0            | 0             |
| 6        | Odepsané pohledávky                                      | 58    | 0            | 0             |
|          | Cenné papíry po splatnosti                               | 59    | 0            | 0             |
| 7        | Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení        | 60    | 0            | 0             |
|          | v tom : cenné papíry                                     | 61    | 0            | 0             |
| 9        | Přijaté přísliby a záruky                                | 62    | 0            | 0             |
| 10       | Přijaté zástavy a zajištění                              | 63    | 0            | 0             |
| 12       | Závazky z pevných termínových operací                    | 64    | 0            | 0             |
|          | a/ s úrokovými nástroji                                  | 65    | 0            | 0             |
|          | b/ s měnovými nástroji                                   | 66    | 0            | 0             |
|          | c/ s akciovými nástroji                                  | 67    | 0            | 0             |
|          | d/ s úvěrovými nástroji                                  | 68    | 0            | 0             |
| 13       | Závazky z opcí                                           | 69    | 0            | 0             |

## Výkaz zisku a ztráty

V tabulce je uveden výkaz zisků a ztrát k 30. 6. 2020.

| Označení | Text                                                              | Řádek | Běžné období | Minulé období |
|----------|-------------------------------------------------------------------|-------|--------------|---------------|
| 1        | Výnosy z úroků a podobné výnosy                                   | 1     | 813          | 0             |
|          | z toho: a/ úroky z dluhových cenných papírů                       | 2     | 0            | 0             |
|          | b/ úroky z repo obchodů                                           | 3     | 0            | 0             |
|          | c/ úroky z futures obchodů                                        | 4     | 0            | 0             |
|          | d/ úroky ze složených marží                                       | 5     | 0            | 0             |
| 2        | Náklady na úroky a podobné náklady                                | 6     | 0            | 0             |
|          | z toho: a/ úroky z futures obchodů                                | 7     | 0            | 0             |
|          | b/ úroky z přijatých marží                                        | 8     | 0            | 0             |
| 3        | Výnosy z akcií a podílů                                           | 9     | 0            | 0             |
| 5        | Náklady na poplatky a provize                                     | 10    | 559          | 0             |
|          | a/ provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi        | 11    | 0            | 0             |
|          | b/ obhospodařovatelský poplatek                                   | 12    | 480          | 0             |
|          | c/ depozitářský poplatek                                          | 13    | 53           | 0             |
|          | d/ ostatní finanční náklady                                       | 14    | 26           | 0             |
| 6        | Zisk nebo ztráta z finančních operací                             | 15    | 0            | 0             |
|          | a/ zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi          | 16    | 0            | 0             |
|          | b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů                           | 17    | 0            | 0             |
|          | c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí          | 18    | 0            | 0             |
| 7        | Ostatní provozní výnosy                                           | 19    | 0            | 0             |
| 8        | Ostatní provozní náklady                                          | 20    | 0            | 0             |
| 9        | Správní náklady                                                   | 21    | 45           | 0             |
|          | v tom: b/ ostatní správní náklady: ba/ audit                      | 22    | 45           | 0             |
|          | bb/ ostatní správní náklady                                       | 23    | 0            | 0             |
| 12       | Rozpuštění oprav, položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, vý    | 24    | 0            | 0             |
| 13       | Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám | 25    | 0            | 0             |
| 19       | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním  | 26    | 209          | 0             |
| 20       | Mimořádné výnosy                                                  | 27    | 0            | 0             |
| 21       | Mimořádné náklady                                                 | 28    | 0            | 0             |
| 22       | Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdan  | 29    | 0            | 0             |
| 23       | Daň z příjmů                                                      | 30    | 10           | 0             |
| 24       | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění                      | 31    | 199          | 0             |



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

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

**IČ:** 275 67 117

**Telefon:** 956 786 511

**Fax:** 224 646 401

**E-mail:** [nemofond@reicofunds.cz](mailto:nemofond@reicofunds.cz)

**Internet:** [www.reico.cz](http://www.reico.cz)

**Pololetní zpráva 2021**

**Materiál pro veřejnost**

