

REICO ČS LONG LEASE  
**Pololetní zpráva 2022**

## Obsah

Základní údaje	3
Slovo předsedy představenstva	4
Informace pro investory	5
Informace o nemovitostním portfoliu	10
Další povinné náležitosti pololetní zprávy	12
Rozvaha a podrozvaha	14
Výkaz zisku a ztráty	16

## Základní údaje

### Základní informace o fondu k 30. 6. 2022

<b>Identifikace fondu:</b>	REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond
<b>Obhospodařovatel a administrátor fondu:</b>	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. *
<b>Depozitář:</b>	Česká spořitelna, a.s.*
<b>Auditor:</b>	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
<b>Datum založení fondu:</b>	19. 1. 2021
<b>Datum zahájení obchodování:</b>	17. 5. 2021
<b>Frekvence oceňování a obchodování:</b>	denně
<b>Doporučený investiční horizont:</b>	min. 5 let
<b>První a každá další investice:</b>	min. 300 Kč
<b>Domicil fondu:</b>	Česká republika
<b>ISIN:</b>	CZ0008476280
<b>Měna fondu:</b>	CZK
<b>Prodejný poplatek:</b>	v prvním pololetí roku 2022 nepřekročil 1,5%
<b>Obhospodařovatelský poplatek:</b>	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, CSc., 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. 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
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 103 508</b>
<b>Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)</b>	<b>842 212</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	842 212
<b>Počet nemovitostí</b>	<b>2</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	2
<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. 2022 do 30. 6. 2022</b>	<b>1,54%<sup>1</sup></b>
<b>Fondový kapitál</b>	<b>1 086 675</b>
<b>Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)</b>	<b>1,0173</b>
<b>Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK DPM)</b>	<b>1,0000</b>
<b>Výnos vyplacený podílníkům</b>	<b>0<sup>1</sup></b>

<sup>1</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 2022. Tento nový fond byl založen 19. 1. 2021 a otevřen k distribuci v síti České spořitelny od 17. 5. 2021, tak že k datu této zprávy má fond již přes rok obchodní historie.

Investiční strategií fondu je postupná tvorba portfolia budov pronajatých na dobu minimálně 10 let a diverzifikovanými napříč sektory, geografie a dobu 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 ca. 50 % hodnoty nemovitostí. Cílený výnos tak leží nad úrovní fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, avšak za cenu vyšší rizikové kategorie (4 na škále od 1 do 7). Fond zůstává uzavřený pro zpětné odkupy po dobu 3 let do r. 2024.

Během druhého pololetí 2022, dne 6. 4. 2022, byla do majetku fondu pořízena v pořadí již druhá nemovitost, výzkumné a vývojové centrum společnosti BWI v polském Krakově za ca. 700 mil. Kč. Spol. BWI se zaměřuje na vývoj, výrobu a prodej odpružovacích systémů a jiných vybraných součástí a komponentů pro automobilový průmysl. Díky této akvizici fond navýšil průměrnou délku nájemních smluv na 18,4 let a zachoval 100% obsazenost spravovaných nemovitostí. Do portfolia fondu patří také výzkumné centrum společnosti Elcom v Ostravě, která má 30-letou historii v oblasti testování a měření, energetiky a průmyslové automatizace.

Likvidní složka fondu je držena výhradně na běžných a depozitních účtech a prostředky jsou připravené na další akvizice,

na kterých tým REICO IS ČS v průběhu prvního pololetí intenzivně pracoval, a které mohou dočasně činit až 100 % majetku fondu. Po počátečním období tří let od založení fondu bude likvidita fondu držena na minimální zákonem stanovené hranici 10 %. Aktuálně také probíhá jednání s bankovními institucemi ohledně refinancování stávajících a plánovaných akvizic formou externího úvěru. Kombinací těchto cizích a vlastních zdrojů pak plánujeme financovat další nemovitostní akvizice pro zajištění potřebného pákového efektu, který je nedílnou součástí investiční strategie fondu.

V průběhu prvního pololetí roku vzrostla hodnota podílového listu z 1,002 na 1,017 Kč, tedy ca o 1.5 % s tím, že roční výnos k datu vydání této zprávy je v rozmezí 2.5 – 4.5 %. Dlouhodobý cílový výnos fondu po plné stabilizaci obchodního modelu je pak na úrovni ca. 5 % p.a. Významným efektem tvorby výnosu bude indexace nájemného o inflaci předchozích let. Tento efekt se u nově uzavíraných akvizic pro REICO ČS LONG LEASE propíše až v následujících měsících a letech. Kromě dočasně zvýšeného rizika koncentrace fondu je důležitým aspektem kreditní riziko nájemce, nemovitostních trhů a riziko úrokové. I vzhledem ke zvýšené rizikovosti fondu jej proto doporučujeme jako doplněk konzervativního fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ v proporcích aktuálně doporučených zkušenými bankéři České spořitelny.



Tomáš Jandík, CFA, MRICS  
Předseda představenstva  
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

## 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.

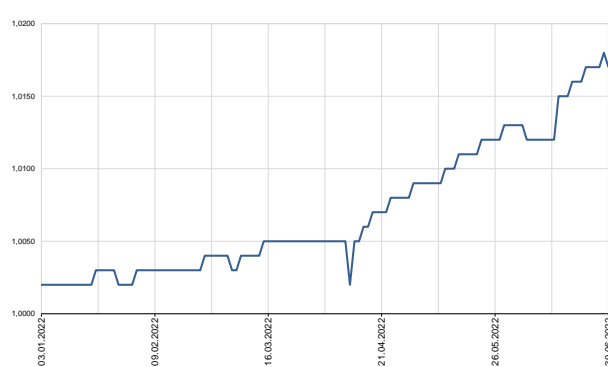
### Výkonnost fondu, hodnota vlastního kapitálu fondu, vlastní kapitál na jeden podílový list

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 nemovitosti stanovené výborem odborníků.

### Vývoj hodnoty podílového listu

1. 1. 2022 - 30. 6. 2022



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. 2020	--	--	--
30. 6. 2021	244 078	1,0000	1,0000
30. 6. 2022	1 086 675	1,0173	

### Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 30. 6. 2022 činil 1.068.211.257 (třída CZK C) a 0 (třída DPM).

### Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných OPF	179 279 323	0
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	180 226.989,00	0
Počet podílových listů odkoupených z OPF	4 851	0
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	4 860,22	0

## Ekonomické informace k 30. 6. 2022

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
<b>I. Nemovitostní část fondu</b>	<b>451 873</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>451 873</b>
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	64 669
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	387 204
<b>II. Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>353 604</b>
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	353 604
<b>III. Likvidní část fondu</b>	<b>297 700</b>
<b>III.I Pohledávky za bankami</b>	<b>297 700</b>
- běžné účty	47 391
- termínované vklady	250 309
- 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>331</b>
- ostatní aktiva	0
- náklady a příjmy příštích období	331
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 103 508</b>





## INDEX NEMOVITOSTÍ

k 30. červnu 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	Pronajmatelná plocha v m <sup>2</sup>	Vybavení nemovitosti	Třížní hodnota v tis. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v tis. CZK	Podíl na bankovním úvěru vůči celkové 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 srovnávaný zůstatkem v tis. CZK p.a.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
1	100%	ELCOM	CR	ELCOM nemovitosti s.r.o., Antala Stáška 2027/79, 140 00 Praha	Účast: Akcionářský úvěr: 65 mil. CZK 50 mil. CZK	kanceláře, průmyslové	W (53.9%) O (6.2%) X (0.9%)	11.5.2021	1996 (2019)	3 858	35	F	4 058	AC	183 200	100,0%	88 104	48,1%	100,0%	13,9	12 903	12 903	12 660
2	100%	BWI Krakow	PL	Balce R&D Sp. z o.o. Towarowa 28 00-839 Warszawa	Účast: Akcionářský úvěr: 387 mil. CZK 12 mil. CZK	kanceláře, průmyslové	W (58.0%) O (42.0%)	6.4.2022	2020	40 806	365	F	11 037	AC, D	659 012	100,0%	0	0,0%	100,0%	18,1	19 839	19 839	37 870
Nemovitostní aktiva celkem											400	15 095	842 212	100,0%	88 104	48,09%	100,0%	32 742	32 742	50 530			



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;  Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); W ... Warehouse (logistika), R... Rezidence, X ... Ostatní;
8	<b>Datum pořízení nemovitosti</b>	MM/YYYY ... Datum uzavření transakce;
9	<b>Datum kolaudace nemovitosti</b>	YYYY ... Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
10	<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>Pronájemná 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 pronájemné 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>Příjem z pronájmu za rok 2022</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 2022</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 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.



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.

##### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 6. 2022. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní 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 šetrností k životnímu prostředí. Jejich součástí jsou zejména laboratorní a kancelářské prostory, ale i například 365 parkovacích míst. Celková pronajimatelná plocha objektu je téměř 11 tisíc m<sup>2</sup> 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.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

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



Výzkumné a vývojové centrum BWI, Krakov, Polsko



## 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. 2022.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
ELCOM nemovitosti s.r.o.	majetková účast	98 205	98 205
IIH Balice Sp z o.o. (BWI)	majetková účast	383 219	387 125

### Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k akvizici výzkumného a vývojového centra společnosti BWI v Krakově.

### Informace o derivátech nabývaných do majetku fondu

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 30. 6. 2021 měl fond uzavřené měnové swapy s celkovou hodnotou podkladových aktiv 27,7 mil. EUR.

### 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 8 704 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v rozhodném období vyplacen poplatek ve výši 782 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 134 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 služeb Clearstream Banking Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s. pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a.s. a lokální custodiany pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rusku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit zejména se vstupem na nové trhy.

Podílový fond nemá hlavního podpůrce.

### Seznam členů Výboru odborníků k 30. 6. 2022

#### Michal Naskos

Vystudoval pedagogickou fakultu Univerzity Karlovy. Má více než 20leté zkušenosti v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 2001 působí ve společnosti Cushman & Wakefield. Od roku 2011 je



členem Královské komory odhadců/znalců (RICS) a od roku 2014 je členem VRS (Value Registration Scheme). Členem výboru odborníků je od 18. února 2022.

#### **Otakar Langer**

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. Členem výboru odborníků je od 18. února 2022.

#### **Jaromír Smetana**

Vystudoval Fakultu elektrotechnickou ČVUT a Institut pro oceňování nemovitostí při VŠE v Praze. Od roku 1994 do roku 2016 působil v řadě výkonných a řídicích funkcí v DTZ Czech Republic a.s. a DTZ Slovakia s.r.o., dále je aktivní jako společník a jednatel ve společnosti RealAd s.r.o. Na trhu komerčních nemovitostí působí již 28 let. V letech 2007-2016 byl členem Královské komory odhadců/znalců (RICS). Členem výboru odborníků je od 22. března 2022.

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

#### **Tomáš Jandík, CFA, MRICS**

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

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

Society a Královského institutu diplomovaných znalců (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. je od května 2016 a od roku 2020 byl jmenován předsedou představenstva.

#### **Ing. Miloš Novák, CSc.**

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

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

#### **JUDr. Darina Vaněčková**

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

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

V Praze, dne 25. srpna 2022



Tomáš Jandík, CFA, MRICS  
Předseda představenstva



Ing. Miloš Novák, CSc.  
Místopředseda představenstva



JUDr. Darina Vaněčková  
Členka představenstva



## Rozvaha a podrozvaha

Text	Běžné období	Minulé období
<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	<b>297 700</b>	<b>712 404</b>
v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	47 391	32 582
b/ ostatní pohledávky: ba/ termínové vklady	250 309	679 822
bb/ repo obchody	0	0
bc/ maržové účty	0	0
bd/ marže složené	0	0
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>353 604</b>	<b>79 013</b>
v tom: b/ ostatní pohledávky: ba/ repo obchody	0	0
v tom: b/ ostatní pohledávky: bb/ půjčky/úvěry	353 604	79 013
<b>Dluhové cenné papíry</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
v tom: a/ vydané vládními institucemi	0	0
v tom: b/ vydané ostatními osobami	0	0
<b>Akcie, podílové listy a ostatní podíly</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	<b>451 873</b>	<b>100 868</b>
<b>Ostatní aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a/ deriváty	0	0
b/ pohledávky z obchodování s cennými papíry	0	0
c/ zúčtování se státním rozpočtem	0	0
d/ ostatní aktiva	0	0
e/ certifikáty	0	0
<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>331</b>	<b>355</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 103 508</b>	<b>892 640</b>
<b>Závazky vůči bankám a družstevním záložnám</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
v tom: b/ ostatní závazky: ba) repo obchody	0	0
v tom: b/ ostatní závazky: bb) půjčky od bank	0	0
v tom: b/ ostatní závazky: bc/ marže přijaté	0	0
<b>Závazky vůči nebankovním subjektům</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
v tom: b/ ostatní závazky: ba/ repo obchody	0	0
<b>Ostatní pasiva</b>	<b>14 795</b>	<b>975</b>
a/ deriváty	936	0
b/ závazky z obchodování s cennými papíry	11 269	0
c/ zúčtování se státním rozpočtem	0	0
d/ ostatní pasiva	2 590	975
<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	<b>1 678</b>	<b>1 417</b>
<b>Rezervy</b>	<b>360</b>	<b>0</b>
v tom: b/ na daně	360	0
<b>Základní kapitál</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
z toho: a/ splacený základní kapitál	0	0
<b>Emisní ážio</b>	<b>204</b>	<b>-743</b>
<b>Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kapitálové fondy</b>	<b>1 067 977</b>	<b>888 937</b>
<b>Oceňovací rozdíly</b>	<b>12 116</b>	<b>2 981</b>
z toho: a/ z majetku a závazků	0	0
z toho: b/ ze zajišťovacích derivátů	0	0
z toho: c/ z přepočtu účastí	12 116	2 981
<b>Nerozd. zisk nebo neuhrazená ztráta z předch. období</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období</b>	<b>6 378</b>	<b>-927</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1 103 508</b>	<b>892 640</b>
z toho: Vlastní kapitál	1 086 675	890 248

Text	Běžné období	Minulé období
<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>		
<b>Poskytnuté přísliby a záruky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pohledávky z pevných termínových operací</b>	<b>706 572</b>	<b>0</b>
a/ s úrokovými nástroji	0	0
b/ s měnovými nástroji	706 572	0
c/ s akciovými nástroji	0	0
d/ s úvěrovými nástroji	0	0
<b>Pohledávky z opcí</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Odepsané pohledávky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Cenné papíry po splatnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
v tom : cenné papíry	0	0
<b>Přijaté přísliby a záruky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Přijaté zástavy a zajištění</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Závazky z pevných termínových operací</b>	<b>707 508</b>	<b>0</b>
a/ s úrokovými nástroji	0	0
b/ s měnovými nástroji	707 508	0
c/ s akciovými nástroji	0	0
d/ s úvěrovými nástroji	0	0
<b>Závazky z opcí</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Výkaz zisku a ztráty

Text	Běžné období	Minulé období
<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	<b>13 195</b>	<b>813</b>
z toho: a/ úroky z dluhových cenných papírů	0	0
b/ úroky z repo obchodů	0	0
c/ úroky z futures obchodů	0	0
d/ úroky ze složených marží	0	0
<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>	<b>304</b>	<b>0</b>
z toho: a/ úroky z futures obchodů	0	0
b/ úroky z přijatých marží	304	0
<b>Výnosy z akcií a podílů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>10 996</b>	<b>559</b>
a/ provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi	0	0
b/ obhospodařovatelský poplatek	8 704	480
c/ depozitářský poplatek	782	53
d/ ostatní finanční náklady	1 510	26
<b>Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	<b>4 967</b>	<b>0</b>
a/ zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi	0	0
b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	-31 492	0
c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí	36 459	0
<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Správní náklady</b>	<b>134</b>	<b>45</b>
v tom: b/ ostatní správní náklady: ba/ audit	134	45
bb/ ostatní správní náklady	0	0
<b>Rozpuštění oprav. položek a rezerv k pohledávkám a zárukám</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>6 738</b>	<b>209</b>
<b>Mimořádné výnosy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mimořádné náklady</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Daň z příjmů</b>	<b>360</b>	<b>10</b>
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>6 378</b>	<b>199</b>



**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 2022**

**Materiál pro veřejnost**

