

REICO ČS LONG LEASE  
**Výroční zpráva 2023**

## Obsah

Obsah	2
Základní údaje	3
Slovo předsedy představenstva	5
Makroekonomický přehled	6
Vývoj na realitních trzích	7
Informace o nemovitostním portfoliu	15
Další povinné náležitosti výroční zprávy	18
Zpráva nezávislého auditora	27
Účetní závěrka k 31. 12. 2023	30

## Základní údaje

### Základní informace o fondu k 31. 12. 2023

<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>Prodejní poplatek:</b>	v roce 2023 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, portfolio manažer pro likvidní složku fondu do 19. 7. 2023**

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.

#### **Ing. Dušan Sýkora, portfolio manažer pro likvidní složku fondu od 20. 7. 2023**

Vzdělání: Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze (VŠE)

Praxe: více jak 25 let na finančních trzích a managementu obchodních oddělení.

## Vybrané klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2023

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>1 868 513</b>
<b>Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)</b>	<b>1 532 591</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1 532 591
<b>Počet nemovitostí</b>	<b>4</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	4
<b>Obsazenost nemovitostí</b>	<b>100,0%</b>
<b>Změny za dané období</b>	<b>0</b>
<b>Změny v nemovitostním portfoliu</b>	<b>0</b>
<b>Nákupy nemovitostí</b>	<b>0</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
<b>Prodeje nemovitostí</b>	<b>0</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
<b>Výkonnost fondu od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023</b>	<b>4,79%</b>
<b>Fondový kapitál</b>	<b>1 858 085</b>
<b>Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)</b>	<b>1,1123</b>
<b>Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK DPM)</b>	<b>--</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



**Ing. Dušan Sýkora**  
**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 2023. 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 matefských 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.

Po silné investiční aktivitě, kterou fond zaznamenal v roce 2022, kdy do fondu byly nakoupeny rovnou tři nové nemovitosti, zůstal rok 2023 bez nových akvizic. Nemovitostní trh procházel v roce 2023 velmi obtížným obdobím. Díky rostoucím úrokovým sazbám v Eurozóně a již vysokým sazbám na domácím trhu došlo k výraznému prodražení externího financování, které mělo za následek růst výnosů a tím pádem velký tlak na pokles hodnot nemovitostí. Proces zlevňování nemovitostí probíhal po celý rok 2023. Nebylo tedy vhodné nakupovat další nemovitost, dokud se ceny nemovitostí nestabilizují. Na další novou akvizici bylo tedy v průběhu roku 2023 vhodné si ještě počkat. Fond tak většinu svých volných prostředků namísto do nemovitostí investoval na domácím peněžním trhu, který díky základní 7% sazbě sliboval velmi slušný a bezrizikový výnos. Výnos fondu byl dále podpořen vysokým úrokovým diferencíalem mezi korunou a eurem a vedl k mimořádným ziskům z držení měnových derivátů. Negativním směrem pak působil na výnos fondu nárůst placených úroků z úvěrů.

Nemovitostní portfolio tak v průběhu celého roku obsahovalo čtyři nemovitosti industriálního a kancelářského sektoru ve čtyřech městech Polska a České republiky. Celková hodnota nemovitostí se vlivem obtížné situace na nemovitostním trhu mírně snížila a ke konci roku činila 1,5 mld Kč s průměrnou délkou nájemních smluv 14,8 let. Růst výnosů byl částečně kompenzován růstem nájemného díky indexačním doložkám ve smlouvách. Růst výnosů

navíc vytváří příslib vyššího zhodnocení fondu v následujících letech.

S očekávaným poklesem úrokových sazeb nejprve na domácím trhu a v průběhu roku 2024 i v eurozóně se hodnoty nemovitostí budou stabilizovat, zároveň se bude snižovat výnos na peněžním trhu. Již od druhé poloviny roku tak intenzivně pracujeme na analýze nových investičních příležitostí, které plánujeme realizovat v roce 2024 a využít tak velmi výhodných a mimořádných podmínek na trhu. Současně se otevřelo okno pro vstup fondu na německý trh, kde ceny nemovitostí prošly výraznou korekcí a výnosově se přibližují úrovni trhů ve střední Evropě za cenu nižšího rizika.

I přes výzvy spojené s turbulentním prostředím na trzích s nemovitostmi a obecný pokles jejich hodnot se fondu RČSSL podařilo dosáhnout značného úspěchu s roční výkonností 4,79 %. Díky strategickému přístupu managementu fondu a promyšlené diverzifikaci portfolia navíc dochází ke snižování průměrného rizika, které se s každou novou akvizicí bude dále zlepšovat. Tento výsledek potvrzuje sílu a odolnost naší investiční strategie, což je pro naše investory velmi pozitivní zpráva. 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 21,000 podílníků. Za projevenou důvěru děkujeme a bereme ji jako závazek do budoucích let.

Ing. Dušan Sýkora  
Předseda představenstva  
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

## Makroekonomický přehled

Česká ekonomika se v roce 2023 vyrovnávala s negativními dopady energetické krize a vysoké inflace, což vedlo k poklesu HDP o 0,4 %. Tuzemská ekonomika tak kvůli recesi zůstala na chvostu zemí EU a jako jediná nedosáhla na hodnoty předpandemické úrovně. Hospodářství brzdí především již zmíněná vysoká inflace, která snižuje reálné příjmy domácností, dále vysoké úrokové sazby zpomalují investiční aktivitu firem a popisuje se i slabá poptávka ze zahraničí. Silný negativní vliv měly také začínající problémy v německé ekonomice, která je úzce propojena s tou českou.

Průměrná inflace dosáhla v loňském roce 10,7 %, když během roku docházelo k postupnému oslabování inflačních tlaků. Inflační cíl ČNB 2 % zůstal v roce 2023 stále daleko, nicméně s příslibem přiblížení se inflačnímu cíli už v roce 2024. Nárůst inflace v posledním čtvrtletí byl pak způsoben zahrnutím Úsporného tarifu do výpočtu inflace v roce 2022 a tím pádem tak došlo ke zdánlivému navýšení inflace o přibližně 3 procentní body. Podstatný vliv na zpomalování inflace měl také pokles cen energií a zemního plynu, díky čemuž došlo ke zbrzdění růstu cen v oblasti bydlení, ale také potravin či dopravy. Tlak na inflaci nadále vytváří přehřátý trh práce a nedostatek pracovních sil. Vysoké úrokové míry mají za následek také výrazný pokles objemu hypotečních i spotřebitelských úvěrů. Domácnosti začaly šetřit a firmy odkládat své investice.

Nezaměstnanost mírně narostla, ale stále se drží na velmi nízkých hodnotách, přičemž v roce 2023 průměrně dosáhla 2,6 %. Trh práce je tak nadále silný a nedostatek pracovních sil způsobuje tlak na zvyšování mezd. Nárůst nominálních mezd o 7,5 % na 43 341 Kč byl značný, ale vzhledem k inflaci se ve výsledku jedná o pokles reálných mezd o 2,9 % a domácnostem klesá kupní síla. Tlak zaměstnanců na vyšší mzdy o inflaci způsobuje nárůst nákladů firem, které se snaží přenést do koncové ceny výrobku.

Toto by mohlo způsobit mzdově-inflační spirálu, která by způsobila zacyklení celé situace.

ČNB ve své měnové politice pokračovala s udržováním úrokových sazeb na vysokých hodnotách a až v závěru roku začala pozvolna snižovat úrokové míry, když svoji hlavní úrokovou sazbu snížila za 7,00 % na 6,75 %. S rozvolňováním sazeb si centrální banka počíná zatím opatrně. V první polovině roku se koruna držela pod úrovní 24 CZK/ EUR, když dosáhla dokonce úrovně i pod 23,30 CZK/ EUR. Po formálním ukončení intervencí v červenci koruna oslabila nad 24 CZK/ EUR. V reakci na snížení sazeb na konci roku se pak koruna vyšplhala až na 24,725 CZK/ EUR. Snížením centrální banka vyslala signál, že inflace již z velké části odezněla.

Vláda ke konci roku prosadila úsporný balíček, který během příštích dvou let sníží vládní rozpočtové schodky celkem o 150 mld. Kč. Tímto krokem by měl být zbrzděn nárůst dluhu vůči HDP, ale i tak zůstává schodek veřejných financí dlouhodobě neudržitelné.

Vysoké úrokové sazby hypotečních úvěrů a rostoucí ceny stavebních prací vedly v roce 2023 ke zpomalení rezidenčního trhu. Ceny nových i starých bytů meziročně klesly o 5,8 %. Naposledy ceny bytů klesly v roce 2012 při doznívání finanční krize. Minulý rok byl ve znamení kupujících, ale omezená nabídka bránila výraznějšímu snížení cen. Poptávka je nyní výrazně brzděna vysokými úrokovými sazbami, které snižují dostupnost hypotečních úvěrů. Výstavba nových developerských projektů navíc výrazně zpomalila vzhledem k vysokým nákladům financování, zvýšeným stavebním nákladům a utlumené poptávce na koupi bytu. Trvalým problémem zůstávají zdoluhavé povolovací procesy.



## Vývoj na realitních trzích

Ke konci roku 2023 byl REICO ČS LONG LEASE zainvestovaný v industriálním, potažmo kancelářském segmentu na českém a polském trhu. Trh komerčních nemovitostí se v roce 2023 nesl především ve znamení nejistoty vyplývající z přetrvávající obtížné makroekonomické situace. Vysoké úrokové sazby komplikující přístup k financování, hrozba ekonomické recese a pokračující geopolitické konflikty byly hlavními důvody, které prohloubily útlum investiční aktivity. Nedostatek transakcí pak vyvolával velké rozdíly mezi očekáváním prodávajících a kupujících, což vedlo k přeceňování či úplnému rušení rozjednaných obchodů. Panující nejistota a vyšší náklady financování pak vedly k dalšímu značnému růstu výnosů z prémiových budov jak napříč regiony, tak i realitními sektory. Na druhou stranu byl do jisté míry nárůst výnosů kompenzován růstem výše nájemného v důsledku propasání vysoké míry inflace za rok 2022 skrze indexaci. Přehřátý trh průmyslových nemovitostí, který masivně rostl v době pandemie, se stabilizoval a na některých trzích proběhla dokonce mírná korekce nájemného. Zpomalení v tomto sektoru, které po dvou rekordních letech lze vnímat spíše jako návrat do normálu, bylo patrné i v dosažené úrovni poptávky a výstavby nových projektů. Naopak sektor maloobchodu zůstal v roce 2023 poměrně stabilní a působil jako kotva diverzifikovaného portfolia. Návštěvnost nákupních center se již delší dobu drží mírně pod úrovní z roku 2019, což může implikovat trvalejší změnu zákaznického chování. Obraty ovšem zaznamenaly nárůst a výrazně překonaly předpandemickou úroveň. Oslabení inflace vedlo k tomu, že Česká národní banka přistoupila závěrem roku ke snižování úrokových sazeb ve snaze dosáhnout oživení ekonomiky v roce 2024.

### Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě zaznamenal masivní pokles o 55 % oproti předchozímu roku, tj. 4,47 mld. EUR v roce 2023 versus 9,87 mld. EUR v roce 2022. Tradičně největším trhem bylo i v roce 2023 Polsko (2,1 mld. EUR, což je však nejnižší aktivita na polském investičním trhu od roku 2009 a meziroční pokles o 64 %), následované Českou republikou (1,2 mld. EUR, meziroční pokles o 23 %). Útlum investic oproti roku 2022 zaznamenal i Slovenský trh komerčních nemovitostí, a to o 41 % (0,66 mld. EUR). Obdobně významný pokles investiční aktivity jako na polském trhu se projevil i v Maďarsku, kde celkový objem investic dosáhl pouhých 0,5 mld. EUR (meziroční pokles o 62 %).

Mezi významné české transakce roku patří prodej TREI retailového portfolia, jež koupil Plan B Investment za přibližně 205 mil. EUR (česká část přesáhla 150 mil. EUR). Další významnou transakcí byl prodej obchodního centra Atrium Palác Pardubice od G City Europe společnosti Redstone Real za přibližně 125 mil. EUR. Neméně důležitou transakcí byl i prodej kancelářské budovy Via UNA na Praze 1. Commerz Real ji prodal Trinity Bank za přibližně 90 mil. EUR. Dále ECE prodalo zbylých 25 % podílu budovy Arkády Pankrác společnosti G City Europe za více než 60 mil. EUR. Právě maloobchodní sektor v roce 2023 v České republice dominoval a představoval 45 % celkového investičního

objemu. Druhým nejsilnějším sektorem byl kancelářský s podílem 29 %.

V roce 2023 na slovenském investičním trhu výrazně vedly kancelářské transakce, jež činily více než 70 % z celkového objemu. Značný podíl (přibližně 43 % kancelářských transakcí) na tomto výsledku však zajistila jediná transakce, při níž došlo k propojení portfolií Tatra Asset Management a Alto Real Estate. Pod společnou správou těchto společností jsou nyní budovy Digital Park 1 a 2, Sky Park Offices a CBC 3-5. Obdobný podíl náležel i společnosti JTRE, která prodala hned dvě kancelářské budovy. První z nich byla Panorama Business 2 (Pribinova 19), kterou odkoupil slovenský fond IAD Investments. Druhá budova s adresou Landererova 12 byla prodána českému realitnímu fondu ZFP Investments. Každá z těchto budov byla prodána přibližně za 100 mil. EUR. V oblasti industriálního sektoru proběhla jen jedna větší transakce, a to prodej logisticko-výrobního centra Trenčín Industrial Park, který byl v vlastnictví Redside. Nově ho zakoupil BHM Group za 95 mil. EUR. V neposlední řadě LCN Capital Partners odkoupilo portfolio autosalonů Motor-Car za téměř 50 mil. EUR.

V Polsku za rok 2023 byl celkový investiční objem pouhých 2,1 mld. EUR, což je 64,3 % pokles oproti předchozímu roku. Došlo k tomu v důsledku bezprecedentního zvýšení nákladů financování, což vedlo ke snížené aktivitě investorů na trhu. Oproti ostatním středoevropským trhům v Polsku není etablovaný trh lokálních investorů, což pokles ještě prohloubilo. Nejvíce investic směřovalo do industriálního sektoru (46 %). Zde největším prodejem byl logistický park Campus 39, které prodal developer Panattoni firmě P3 Logistic Parks za 138,5 mil. EUR. Dále tato společnost odkoupila dva industriální parky od developera 7R, a to 7R Park Szczecin a 7R Park Łódź West II, o souhrnné rozloze 95,900 m<sup>2</sup> (výše transakce nebyla zveřejněna). Firma EQT Exeter odkoupila tři industriální parky v prémiových lokalitách z Panattoni portfolia za přibližně 100 mil. EUR. Na kancelářském trhu byly uskutečněny dvě hlavní transakce. Tristan Capital Partners prodalo kancelářskou budovu Mokotów Nova společnosti M&A Capital za 75 mil. EUR. Druhou pak byl prodej Wola Retro společností Develia do rukou WR Office, dceřiné společnosti investičního fondu spravovaného skupinou Adventum, za téměř 70 mil. EUR. Maloobchodní sektor zaznamenal podstatnou transakci při prodeji Matarnia Park Handlowy. Retailový park odkoupila společnost Frei od Ingka Centres za 103 mil. EUR.

V roce 2023 výnosy z nejlepších nemovitostí (tzn. „prime yield“) rostly napříč všemi sektory. V České republice ke konci roku 2023 činily 5,40 % pro kanceláře, 6,35 % pro maloobchod a 5,00 % jak pro hlavní pražské hlavní nákupní třídy, tak i pro nejlepší logistické nemovitosti. Právě výnosy v oblasti kancelářů zaznamenaly nejvýraznější změnu, kdy za rok 2023 vzrostly o 60 bps. Výrazně nižší nárůst byl u hlavních nákupních tříd a industriálu, a to o 25 bps. Nejmenší navýšení (+ 10 bps) pak proběhla v sektoru maloobchodním. O něco výraznější růst prémiových výnosů proběhl v Polsku, kde největší změnu zaznamenaly výnosy z logistických nemovitostí, a to meziroční nárůst dokonce o 100 bps na 6,25 %. Kancelářské výnosy vzrostly meziročně o 60 bps na 5,85 % a maloobchodní výnosy

se za rok 2023 vyšplhaly na 6,50 % (+25 bps). Stejný ačkoli mírnější trend byl pozorován i ve vývoji slovenských prémiových výnosů. Ty kancelářské se ke konci 2023 dostaly na úroveň 6,00 % (+50 bps). Industriální prémiové výnosy se meziročně zvýšily o 50 bps na 6,25 % a maloobchodní výnosy o 25 bps na 6,50 %.

## Trh komerčních nemovitostí v České republice

Pražský kancelářský trh se v roce 2023 rozšířil o 98,4 tisíc m<sup>2</sup> nových ploch, což je nárůst o 32 % oproti množství dokončených ploch v roce minulém. Nová obsazenost za rok 2023 oproti předchozímu roku výrazně posílila a dosáhla tak úrovně 122,6 tisíc m<sup>2</sup>, což je meziročně o 68 % více. Míra neobsazenosti opět klesla a ke konci roku v Praze dosahovala 7,2 % (-55 bps meziročně). Výše nejvyššího dosahovaného nájemného v Praze vzrostla opět na nové maximum, které ke konci roku vystoupalo až na úroveň 27,5 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Ve srovnání s koncem roku 2022 se jedná o nárůst o 3,8 %. Největší nájemní transakcí roku 2023 bylo přejednání smlouvy společnosti DHL Information Services v budově č. 5 v kancelářském komplexu The Park v rozsahu 18 tisíc m<sup>2</sup>, největší novou transakcí pak byl nájem společnosti Sandoz v Enterprise Office Center o ploše 5,7 tisíc m<sup>2</sup>.

Ostravský kancelářský trh se v roce 2023 rozrostl o 22,3 tisíc m<sup>2</sup> díky dokončení budovy Organica. Celkový objem kancelářských ploch v Ostravě meziročně vzrostl o více než 10 % na 239 tisíc m<sup>2</sup>. Ve výstavbě se ke konci roku nenacházela žádná kancelářská budova. Díky relativně velkému přírůstku neobsazenost meziročně významně vzrostla o 10 p.b. a na konci roku 2023 dosahovala 17,1 %. Dokončením tohoto prémiového projektu byla také potvrzena úroveň nejvyššího dosahovaného nájemného v Ostravě, které činí 14.00-14.50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

V průběhu roku 2023 bylo na českém industriálním trhu dokončeno více než 0,9 mil. m<sup>2</sup> nových ploch, což značí mírný meziroční útlum o 16 %. Celkový objem prostor překonal hranici 11 mil. m<sup>2</sup> a meziročně vzrostl o 8,5 %. Ke konci roku se ve výstavbě nacházelo dalších více než 0,9 milionu m<sup>2</sup> nových industriálních ploch, z toho 70 % ploch je již předpronajatých. Čistá absorpce oproti předchozímu rekordnímu roku klesla o 29 % na 0,98 mil. m<sup>2</sup>, což vedlo k růstu míry neobsazenosti o 80 bps na 1,75 %. Nejvyšší dosahovaná výše nájemného klesla meziročně o 4,4 % a v okolí Prahy tak činí 7,55 EUR /m<sup>2</sup>/ měsíc.

## Trh komerčních nemovitostí v Polsku

V roce 2023 se ve Varšavě dokončilo 61,2 tisíc m<sup>2</sup> (meziroční pokles o 74 %) nových kancelářských ploch, což je nejnižší přírůstek od roku 1995 a celková rozloha kancelářských ploch se tak příliš nezměnila a zůstala na úrovni přibližně 6,2 milionu m<sup>2</sup>. Celková poptávka po kancelářích meziročně klesla o 13 %, avšak v porovnání s hodnotami za posledních 5 let byla pouhé 3 % pod průměrem. I přes slabší poptávku a především díky nízké úrovni nově dokončených prostor došlo k poklesu míry neobsazenosti na 10,4 % (meziroční pokles o 121 bps). Ke konci roku 2023 bylo ve výstavbě pouhých 217 tisíc m<sup>2</sup>, což je stále výrazně pod úrovní, která byla obvyklá před rokem 2021 (700-800 tisíc m<sup>2</sup>), oproti roku 2022 byl zaznamenán 21% nárůst. Obdobně jako na českém trhu, v Polsku také došlo k dalšímu růstu nejvyššího dosahovaného nájemného. Nájemci v prémiových kancelářích

v centru Varšavy na konci roku 2023 platili již 27,0 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, tedy o 1,0 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc více než předchozí rok. Největší nájemní transakcí roku 2023 bylo obnovení nájmu GDDKiA v Green CornerB o ploše 12,9 tisíc m<sup>2</sup>.

Polský trh logistických nemovitostí k pronájmu čítal ke konci roku 2023 31 milionu m<sup>2</sup>, což představuje meziroční nárůst o téměř 12 %. Množství dokončených prostor se oproti rekordnímu roku 2022 snížilo přibližně o 11 % na 3,7 milionu m<sup>2</sup>, avšak stále převyšuje pětiletý průměr. Nyní je ve výstavbě dalších 2,8 mil. m<sup>2</sup> nových industriálních ploch, z toho 51 % ploch je již předpronajatých. Čistá absorpce oproti předchozímu roku klesla o 37 % na necelých 2,5 mil. m<sup>2</sup>. V důsledku tohoto útlumu míra neobsazenosti v roce 2023 výrazně vzrostla o 351 bps na 7,4 %. Nejvyšší dosahované nájemné z počátku roku prošlo mírnou korekcí po dosažení vrcholu na konci roku 2022 a kleslo o 0,2 EUR na hodnotu 5,5 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, kde se udrželo po celý zbytek roku.



## Informace pro investory

### Cíl a strategie fondu

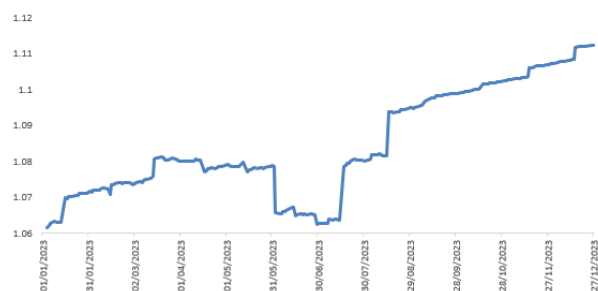
Cílem fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Fond se soustředí především na investování do komerčních nemovitostí (logistických parků, administrativních budov a obchodních center), a to takových, které generují, nebo mají potenciál generovat výnosy v podobě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

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

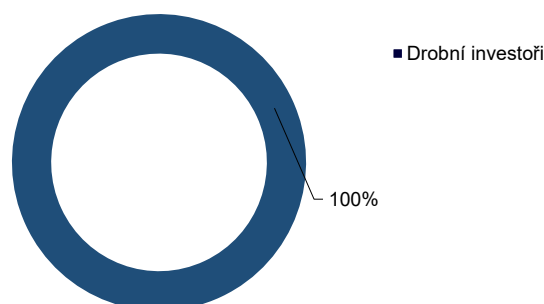
### Výkonnost fondu, hodnota vlastního kapitálu fondu, vlastní kapitál na jeden podílový list

Likvidní složka fondu je oceňována na denní bázi. Nemovitostní složka se oceňuje minimálně dvakrát do roka. Po plošném přecenění v červnu jsme od druhého pololetí 2023 přistoupili k průběžnému měsíčnímu oceňování nemovitostí. V prosinci bylo přecenění portfolia na měsíční bázi úspěšně završeno

### Vývoj hodnoty podílového listu CZK, 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023



### 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. 2021	890 906	1,0023	--
31. 12. 2022	1 256 543	1,0614	--
31. 12. 2023	1 858 085	1,1123	--

### Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 31. 12. 2023 činil 1 670 463 489 ks (třída CZK C) a 0 ks (třída DPM).

### Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

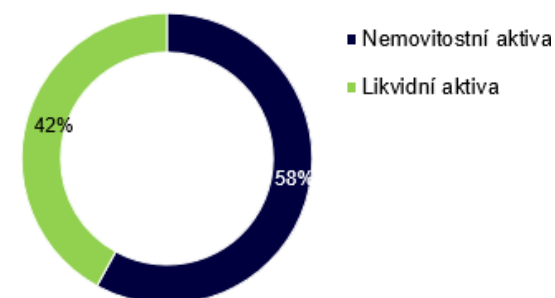
Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných OPF	486 588 893	0
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	529 205 719	0
Počet podílových listů odkoupených z OPF	0	0
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	0	0

## Nemovitostní portfolio

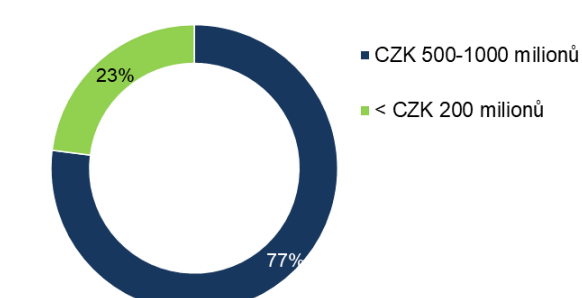
### Stručný přehled

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.

#### Podíl nemovitost. aktiv na celkových aktivech fondu % podíl z celkové hodnoty fondového kapitálu



#### Tržní hodnota budov % podíl z celkové tržní hodnoty

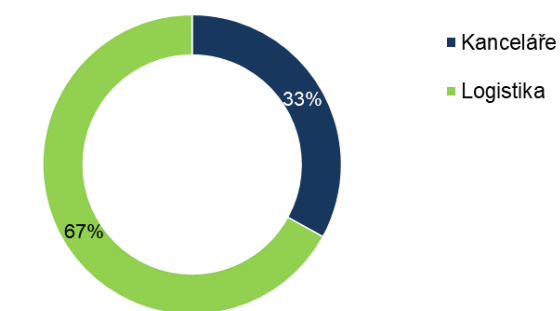


Nemovitostní aktiva: hodnoty účastí na nemovitostních společnostech a hodnoty úvěrů poskytnutých fondem nemovitostním společnostem.

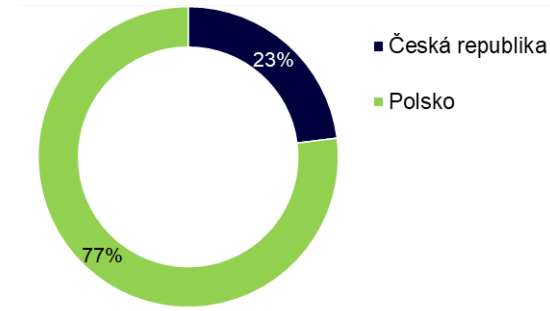
### Potenciál využití portfolia

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



#### Geografická diverzifikace % podíl z celkové tržní hodnoty



### Obsazenost portfolia nemovitostí

Průměrná neobsazenost nemovitostí v portfoliu k 31. 12. 2023 byla 0 %. Míra neobsazenosti se stanovuje jako procento neobsazených (kancelářských, maloobchodních, skladových a ostatních pronajimatelných) ploch vůči celkovým pronajimatelným plochám portfolia budov fondu REICO ČS LONG LEASE evidovaných k danému datu. Parkovací stání se do výpočtu neobsazenosti nezapočítávají.

## Ekonomické informace k 31. 12. 2023

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
<b>I. Nemovitostní část fondu</b>	<b>951 995</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>951 995</b>
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	166 109
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	785 886
<b>II. Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>124 913</b>
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	124 913
<b>III. Likvidní část fondu</b>	<b>790 894</b>
<b>III.I Pohledávky za bankami</b>	<b>790 894</b>
- běžné účty	56 885
- termínované vklady	375 189
- repo obchody	345 120
- marže složené	13 700
<b>III.II Dluhové cenné papíry</b>	<b>0</b>
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
<b>IV. Ostatní aktiva</b>	<b>711</b>
- deriváty	34
<b>V. Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 868 513</b>



## INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31.12.2023

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	Právní titul k pozemku	Pronajímání plocha v m <sup>2</sup>	Tržní hodnota v mil. CZK	Výše externího financování v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Průměrná lhůta zbyvajících do ukončení nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2023 mil. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v mil. CZK p.a.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	100%	ELCOM	CR	ELCOM nemovitosti s.r.o., Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha	Účast: Akcionářský úvěr: 70 mil. CZK 50 mil. CZK	kanceláře/ průmyslové	W (53.9%) O (5.2%) X (0.9%)	11.5.2021	1996 (2019)	F	4 058	181,4	85,3	47,0%	100,0%	12,4	13,3	12,7
2	100%	BALICE	PL	BALICE R&D Sp.z.o.o. Towarowa 2 01-839 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr: 423 mil. CZK 0 mil. CZK	kanceláře/ průmyslové	W (53.7%) O (46.3%)	6.4.2022	2020	F	11 037	670,8	308,5	46,0%	100,0%	16,6	41,7	40,3
3	100%	APS	PL	NEGAZOLLI INVESTMENTS Sp.z.o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr: 363 mil. CZK 0 mil. CZK	průmyslové	W (85.1%) O (12.8%) X (2.1%)	2.8.2022	1995 (2018)	RPU	24 233	512,3	239,6	46,8%	100,0%	13,6	31,2	34,4
4	100%	VYVA PLAST	CR	VYVA REAL ESTATE s.r.o., Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha	Účast: Akcionářský úvěr: 96 mil. CZK 75 mil. CZK	průmyslové	W (100.0%)	9.11.2022	1960/2013 (2020)	F	5 812	168,1	0,0	0,0%	100,0%	13,9	12,2	11,9
<b>Nemovitostní aktiva celkem</b>											<b>45 140</b>	<b>1 532,6</b>	<b>633,4</b>	<b>41,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,8</b>	<b>98,3</b>	<b>99,2</b>

Pozn. U nemovitostí oceňovaných v EUR jsou hodnoty přepočteny kurzem k 31.12.2023.



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>Právní titul k pozemku</b>	Zkratky: F ... Freehold / Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul; RPU ... Right of Perpetual Usufruct / Právo trvalého užívání;
11	<b>Pronajímatelná plocha</b>	m <sup>2</sup> odpovídají součtu aktuálně pronajatých ploch a volných prostor. Volné prostory jsou uvedeny dle posledního posudku;
12	<b>Tržní hodnota</b>	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
15	<b>Obsazenost prostor dle podlahové plochy</b>	Procento obsazenosti pronajímatelné plochy;
16	<b>Průměrná doba zbývající 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;
17	<b>Příjem z pronájmu za rok 2023</b>	Skutečný příjem z pronájmu za rok 2023, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
18	<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 (v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti); kurzy zahraničních měn jsou kalkulovány dle kurzu ke dni stanovenému rozhodnutím Výboru 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 11. 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 nabyt 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 9. 11. 2023. 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 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 součástí 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:

- Přístup/příjezd na pozemek

##### 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 6. 9. 2023. 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. Przymkopowa 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 m<sup>2</sup> 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:

- Provozování vodohospodářské infrastruktury
- Přístup/příjezd na pozemek
- Umístění vývodu dešťových odpadních vod

##### 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 19. 7. 2023. 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 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.

### 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 pronajimatelná plocha objektu je přes 5,83 tisíc m<sup>2</sup> 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

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 10. 10. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



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 31.12.2023.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
ELCOM nemovitosti s.r.o.	majetková účast	55 818	70 367
Balice R&D Sp z o.o. (BWI)	majetková účast	393 975	422 578
Negazolli Investments sp.z o. o. (APS)	majetková účast	343 889	363 308
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	majetková účast	87 686	95 742

### Údaj o soudních nebo rozhodčích 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 2023 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 nedošlo ke změnám majetku v portfoliu.

### Skladba majetku je uvedena v rozvaze fondu a v dalších částech výroční zprávy.

### Údaje o skladbě likvidního majetku

Název	Druh majetku	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
Pohledávky za bankami	pohledávky	790 894

### Informace o derivátech nabyvaných 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. 2023 měl fond u České spořitelny, a.s. celkem otevřeny 1 swapy s celkovou hodnotou podkladových aktiv 27,7 mil. EUR. a 1 forward s celkovou hodnotou podkladových aktiv 3,7 mil. EUR Tyto deriváty byly k 31. 12. 2023 oceněny kladnou reálnou hodnotou 34 tis. Kč a a zápornou hodnotou ve výši 1 771 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 26 564 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v rozhodném období vyplacen poplatek ve výši 2 388 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 370 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 2023

V prosinci 2023 došlo k úpravě přílohy č. 3 Statutu podle předepsané šablony RTS SFDR.

### Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2023

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2023 byl 18 (z toho 3 vedoucí osoby).

Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 26 985 tis. Kč.

Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily: 10 709 tis. Kč, ostatní sociální náklady činily 1 122 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.

### 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

časě 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 došlo k repo operacím s následující protistranou: Česká spořitelna, a.s. Kolaterálem k repo operacím byly výhradně státní pokladniční poukázky České republiky emitované Českou národní bankou. Úschova kolaterálu je prováděna Českou Spořitelnou v rámci custody smlouvy. Celkový výnos za repo operace v roce 2023 byl ve výši 10,784 tis. Kč. Informace ohledně otevřených reverzních repo operací k 31.12.2023 jsou uvedeny v účetní závěrce Fondu.

### Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 31. 12. 2023

Dne 31. 3. 2024 byl z funkce místopředsedy a člena představenstva odvolán pan Tomáš Jandík, CFA, MRICS. Pan Ing. Petr Vohralík, člen představenstva, byl s účinností ke dni 3. 4. 2024 jmenován místopředsedou představenstva společnosti. Od stejného dne byl členem představenstva a portfolio manažerem nemovitostní složky portfolia fondu jmenován pan Ing. Jiří Horák.

### 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. 2023

### 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/znalců (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 znalců (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

### Ing. Dušan Sýkora

Předseda představenstva

Portfolio manažer pro likvidní složku portfolia od 20. 7. 2023

Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze (VŠE) spojil celou svou dosavadní kariéru s Erste Group, v jejíž pražské pobočce přijal místo již v roce 1998. Dva roky poté nastoupil do České spořitelny, která se v té době stala součástí Erste Group. Působil zde na různých pozicích v oblasti finančního řízení jako například back office finančních trhů, účetnictví a kontroling. Od roku 2015 vedl útvar obchodního plánování a řízení výkonu divize drobného bankovníctví, kde byl odpovědný za oblast cenotvorby, motivace pobočkové sítě, plánování a reportingu. Ve stejném období byl také členem dozorčích rad v několika dceřiných společnostech České spořitelny - Stavební spořitelny ČS, Penzijní společnosti ČS a také REICO IS ČS. V červenci 2023 byl jmenován předsedou představenstva REICO IS ČS

### Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Místopředseda 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 2023 místopředsedou představenstva.

### Ing. Petr Vohralík

Člen představenstva

se zodpovědností za risk management od 20. 7. 2023

Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze (VŠE) s více než dvacetiletou praxí v oblasti řízení rizik v bankovníctví (ING Bank, Citibank, Česká spořitelna) a finančního řízení společností v seniorních exekutivních rolích (České dráhy, Erste Energy Services). Ve finanční skupině České spořitelny působí od roku 2014, posledních šest let na pozici manažera úvěrových rizik pro Real Estate a Veřejný sektor.

V Praze, dne 30. dubna 2024

Ing. Dušan Sýkora  
Předseda představenstva

Ing. Jiří Horák  
Člen představenstva

Ing. Petr Vohralík  
Místopředseda 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

Název produktu: REICO ČS LONG LEASE (RCSLL)

Identifikační kód právnické osoby: 315700F240JHLF57I181

## 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.

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

● **Jaké výsledky měly ukazatele udržitelosti?**

● **...a ve srovnání s předchozími obdobími?**

KPI		2022	2023
Energetické náročnosti budov (třída dle PENB), podíl na tržní hodnotě portfolia (průměr měsíčních hodnot)	A	45,6 %	43,4 %
	B	0,0 %	0,0 %
	C	52,7 %	45,6 %
	D	1,8 %	10,9 %
	E	0,0 %	0,0 %
	F	0,0 %	0,0 %
	G	0,0 %	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 %	10,9 %

● **Jaké byly cíle udržitelných investic, které finanční produkt částečně prováděl, a jak**

*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.*

**dané udržitelné investice k těmto cílům přispěly?**

Fond RCSLL prosazoval E vlastnosti, ale neprováděl žádné udržitelné investice.

**Hlavní nepříznivé dopady** jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých. Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je:

1.1.2023-31.12.2023



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

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) – 10,9 %

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

[https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/cz/csas/www\\_reico\\_cz/dokumenty/long-lease/esq-rcsll/reico-is-cs-pais-report-2022.pdf?forceDownload=1](https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/cz/csas/www_reico_cz/dokumenty/long-lease/esq-rcsll/reico-is-cs-pais-report-2022.pdf?forceDownload=1)



### Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

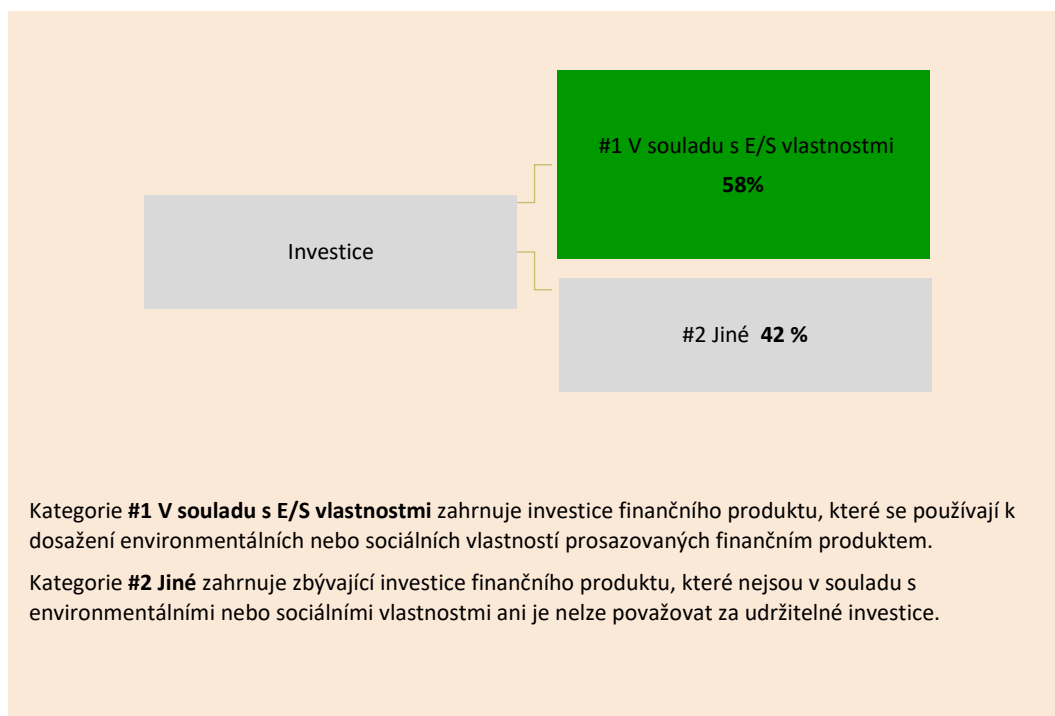
Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
BWI BALICE	CZ-NACE: L68	43,8 %	PL
APS GNIEZNO	CZ-NACE: L68	33,4 %	PL
ELCOM OSTRAVA	CZ-NACE: L68	11,8 %	CZ

**Alokace aktiv**  
popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.



## Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

### ● *Jaká byla alokace 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

V zájmu souladu s taxonomií EU zahrnují kritéria pro **fosilní plyn** omezení emisí a přechod na energii plně z obnovitelných zdrojů nebo nízkouhlíková paliva do konce roku 2035. Pokud jde o **jadernou energii**, kritéria zahrnují komplexní pravidla bezpečnosti a nakládání s odpady.

**Podpůrné činnosti** přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálním u cíli.

**Přechodné činnosti** jsou činnosti, pro něž dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úroveň emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.





## Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

0%

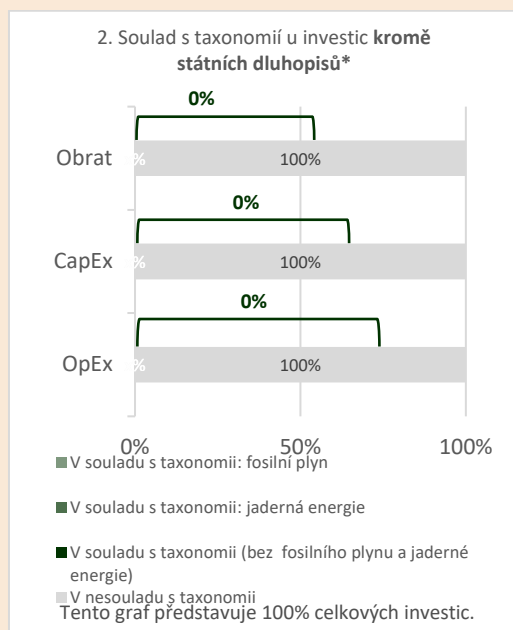
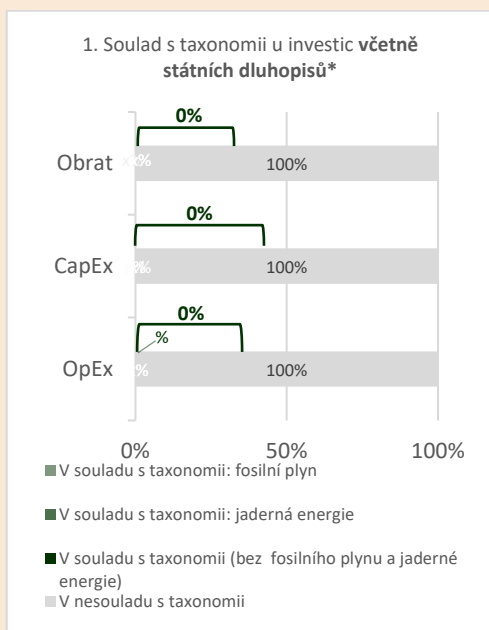
- Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU<sup>1</sup>?

Ano:

Fosilní plyn  Jaderná energie

Ne

Níže uvedené grafy zeleně znázorňují procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU. Vzhledem k tomu, že neexistuje vhodná metodologie pro určení souladu s taxonomií u státních dluhopisů\*, znázorňuje první graf soulad s taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf znázorňuje soulad s taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu do jiných než státních dluhopisů.



\* Pro účely těchto grafů představují „státní dluhopisy“ všechny státní expozice.

- Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?

0%

<sup>1</sup> Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispějí k omezení změny klimatu („zmírňování změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomií EU – viz vysvětlující poznámka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti v oblasti fosilního plynu a jaderné energie, které jsou v souladu s taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.



**Jaký byl podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nebyly v souladu s taxonomií EU?**

0%



**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 netvoří žádnou část aktiv RCSLL.



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

- Podpora nájemců při přípravě projektů na výstavbu fotovoltaických elektráren.



jsou

udržitelné investice s environmentálním cílem, které **nezohledňují kritéria** pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti podle taxonomie EU.



**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 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2023 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

## **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti 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 nejví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality),



tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### ***Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku***

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

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

#### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, 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 a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je



naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

#### ***Statutární auditor odpovědný za zakázku***

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. k 31. prosinci 2023, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. dubna 2024

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

Ing. Veronika Strolená  
Partner  
Evidenční číslo 2195

# Účetní závěrka k 31. 12. 2023

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky

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 31.12.2023**

Označ.	TEXT	řád.	Běžné období	Minulé období
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	01	790 894	248 733
	v tom: a/ splatné na požádání	02	56 885	93 709
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	07	124 913	144 913
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	951 995	874 513
11	Ostatní aktiva	15	711	31 536
13	Náklady a příjmy příštích období	21	0	201
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	22	<b>1 868 513</b>	<b>1 299 896</b>
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	0	27 800
	v tom: b/ ostatní závazky	26	0	27 800
4	Ostatní pasiva	29	7 459	13 535
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	2 969	2 018
	<b>Cizí zdroje celkem</b>	37	<b>10 428</b>	<b>43 353</b>
9	Emisní ážio	47	34 304	-8 312
12	Kapitálové fondy	49	1 736 514	1 182 948
13	Oceňovací rozdíly	50	67 096	14 929
	z toho:c/ z přepočtu účastí	53	67 096	14 929
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	55	20 171	66 978
	<b>Vlastní kapitál celkem</b>	56	<b>1 858 085</b>	<b>1 256 543</b>
	<b>PASIVA CELKEM</b>	57	<b>1 868 513</b>	<b>1 299 896</b>
	<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>	59		
4	Pohledávky z pevných termínových operací	61	782 432	1 048 569
	b/ s měnovými nástroji	63	782 432	1 048 569
9	Přijaté přísliby a záruky	71	150 000	0
10	Přijaté zástavy a zajištění	72	341 841	0
12	Závazky z pevných termínových operací	73	784 169	1 017 033
	b/ s měnovými nástroji	75	784 169	1 017 033

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 31.12.2023**

Označení	TEXT	Číslo řádku	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	42 642	34 185
2	Náklady na úroky a podobné náklady	06	1 238	817
5	Náklady na poplatky a provize	10	29 555	23 356
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	9 721	60 657
7	Ostatní provozní výnosy	19	35	22
8	Ostatní provozní náklady	20	2	0
9	Správní náklady	21	370	237
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26	21 233	70 454
23	Daň z příjmů	30	1 062	3 476
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	31	20 171	66 978



# Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2023

## 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 INSTITUTE	CZK, institucionální typ investorů, reinvestiční	CZKDPMC	CZ0008476298
CZK CS	CZK, institucionální typ investora – akcionář obhospodařovatele	CZKCSC	CZ0008476306

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

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

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

Majitelem podílových listů třídy CZK CS se může stát pouze akcionář obhospodařovatele fondu, který splňuje podmínky 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 nemovitostním společností na financování nemovitostí byly v roce 2023 dalším 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 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:

- zmiřování 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 nájmy, úplaty za užívání věcných břemen apod.). Příslušnou právní dokumentaci musí posoudit specializovaní právníci.

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

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

Fond může nabývat a držet účast pouze v nemovitostní společnosti, která 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 společnostem 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:

- podkladovým aktivem jsou pouze aktiva přípustná dle Zákona a statutu,
- tento derivát je sjednán s příslušnou protistranou, která podléhá dohledu České národní banky, orgánu dohledu jiného členského státu nebo jiného státu,

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 2023

01. 01. 2023 - doplnění informací v oblasti ESG, klasifikace dle čl. 8 SFDR;

25. 04. 2023 - doplnění výkonnosti a nákladovosti fondů za rok 2022;

23. 11. 2023 - změna členů statutárního orgánu obhospodařovatele a Přílohy č. 3.

## 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. Jde zejména o dodržení a postup dle následujících mezinárodních standardů:

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

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. 2023.

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 určen jako oceňovaný reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

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

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

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

Kromě toho 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 jednotlivých instrumentů 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 peněžích na účtech Fondu a vykazuje se v rámci položky „Pohledávky za bankami družstevními záložnami“, přičemž v příloze účetní závěrky je zůstatek na něm vykázána 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 vykázána v rámci položky „Ostatní aktiva“. V příloze účetní závěrky je pak vykázána odděleně.

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

### Příplatky do základního kapitálu nemovitostních společností

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

### Náklady související s pořízením nemovitostních společností

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

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

### Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přečteny na reálnou hodnotu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úvěry jsou poskytovány pouze ovládaným společností, 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 2023 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 2023, mohou být tyto podílové listy Fondu klasifikovány jako vlastní kapitál, neboť splňují kritéria § 16 IAS 32. V průběhu roku byly nevydány i podílové listy jiných tříd.

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. Doplňující informace k účetní závěrce

### 4.1. Pohledávky za bankami

	31. 12. 2023	31.12.2022
Běžné účty	56 885	82 725
Termínové vklady	375 189	155 024
Vázané účty	0	10 984
Repo obchody	345 120	0
Marže složené	13 700	0
<b>Celkem</b>	<b>790 894</b>	<b>248 733</b>

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. 2023

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2023
Společnost	Úroková sazba	Částka v CZK
ELCOM nemovitosti s.r.o.	7,50 %	50 045
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	9 %	74 868
<b>Celkem</b>		<b>124 913</b>

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. 2023 je reálná hodnota pohledávek 124 913 tis. Kč. (ELCOM nemovitosti s.r.o. 50 045 tis. Kč, VYVA REAL ESTATE, s.r.o. 74 868 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. 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
<b>Celkem</b>		<b>144 913</b>

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 124 913 tis. Kč. (ELCOM nemovitosti s.r.o. 50 045 tis. Kč, VYVA REAL ESTATE, s.r.o. 74 868 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.).

### 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	12 597 tis. Kč	11.05.2021
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100	9 tis. Kč	67 637 tis. Kč	09.11.2022
Balice R&D Sp. z o.o.	Towarowa 28, 00-839 Warszawa, Polska	100	3 091 tis. PLN	33 393 tis. PLN	06.04.2022
Negazolli Investments Sp. z o.o.	Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa, Polska	100	674 tis. PLN	61 049 tis. PLN	19.07.2022

\* údaje na základě neauditované účetní závěrky k 31. prosinci 2023

Fond vlastnil k 31. 12. 2023 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 31.12.2022	Změna z důvodu akvizice nem. společnosti	Navýšení/sníž ení vlastního kapitálu ve společnosti	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účastí k 31.12.2023
ELCOM nemovitosti s.r.o.	66 713	-	-	3 654	70 367
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	68 854	-	18 831	8 057	95 742
<b>Tuzemské účasti celkem</b>	<b>135 567</b>	<b>-</b>	<b>18 831</b>	<b>11 711</b>	<b>166 109</b>
Balice R&D Sp. z o.o.	387 891	-	3 738	30 949	422 578
Negazolli Investments Sp. z o.o.	351 055	-	-	12 253	363 308
<b>Zahraniční účasti celkem</b>	<b>738 946</b>	<b>-</b>	<b>3 738</b>	<b>43 202</b>	<b>785 886</b>
<b>Celkem</b>	<b>874 513</b>	<b>-</b>	<b>22 569</b>	<b>54 913</b>	<b>951 995</b>

## 4.4. Cenné papíry

K 31. 12. 2023 ani 31. 12. 2023 nejsou v portfoliu Fondu evidovány žádné cenné papíry.

## 4.5. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31. 12. 2023	31.12.2022
Kladná reálná hodnota derivátů	34	31 536
Zúčtování se sátním rozpočtem	677	-
<b>Celkem</b>	<b>711</b>	<b>31 536</b>

## 4.6. Náklady a příjmy příštích období

	31. 12. 2023	31.12.2022
Náklady a příjmy příštích období	-	201
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>201</b>

## 4.7. Závazky vůči bankám a družstevním záložnám

Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	31. 12. 2023	31.12.2022
Marže přijaté	-	27 800
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>27 800</b>

## 4.8. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2023	31.12.2022
Odložený daňový závazek	3 532	786
Daň z příjmu	-	3 476
Závazky z vkladů podílníků	2 047	68
Ostatní závazky	1 880	9 205
<b>Celkem</b>	<b>7 459</b>	<b>13 535</b>

Ostatní závazky v roce 2023 představují zejména nevyfakturované dohadné položky.

## 4.9. Výnosy a výdaje příštích období

K 31. 12. 2023 výdaje příštích období ve výši 2 969 tis. Kč (31. 12. 2022: 2 018 tis. Kč) představují nevyfakturovaný depozitářský poplatek ve výši 245 tis. Kč (31. 12. 2022: 167 tis. Kč) a obhospodařovatelský poplatek ve výši 2 725 tis. Kč (31. 12. 2022: 1 851 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. 2023 u třídy CZK RETAIL činí 1,1123 Kč (31. 12. 2022: 1,0614 CZK). V třídě CZK INSTITUCE a CZK CS nebyly ke konci roku 2023 ani 2022 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 2023 ve výši 20 171 tis. Kč bude dle statutu Fondu převeden do kapitálových fondů. Ztráta za rok 2022 ve výši 66 978 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	295 139 706	295 140	-	5 714	300 854
Podílové listy odkoupené	-201 895	-202	-	-3	-205
Použití kapitálového fondu	-	-	-927	-	-927
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>1 183 874 596</b>	<b>1 183 875</b>	<b>-927</b>	<b>4 968</b>	<b>1 187 916</b>
Podílové listy prodané	486 588 893	486 589	-	42 616	529 205
Podílové listy odkoupené	-	-	-	-	-
Použití kapitálového fondu	-	-	66 977	-	66 977
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>1 670 463 489</b>	<b>1 670 464</b>	<b>66 050</b>	<b>47 584</b>	<b>1 784 098</b>

#### 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	400 000 000	400 000	-	400 000
Podílové listy odkoupené	-400 000 000	-400 000	-13 280	-413 280
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-13 280</b>	<b>-13 280</b>
Podílové listy prodané	-	-	-	-
Podílové listy odkoupené	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-13 280</b>	<b>-13 280</b>

**4.11. Oceňovací rozdíly**

	31. 12. 2023	31.12.2022
Z přepočtu účastí	70 627	15 715
Odložený daňový závazek	-3 531	-786
<b>Celkem</b>	<b>67 096</b>	<b>14 929</b>

Oceňovací rozdíly představují rozdíl mezi pořizovací cenou účastí na nemovitostní společnosti a posledním oceněním této účasti po zohlednění odložené daně.

**4.12. Výnosy z úroků a podobné výnosy**

	2023	2022
Úroky z vkladů u bank	19 124	9 293
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	23 187	24 892
Úroky ze složených marží	331	-
<b>Celkem</b>	<b>42 642</b>	<b>34 185</b>

**4.13. Náklady na poplatky a provize**

	2023	2022
Obhospodařovatelský poplatek	26 564	20 146
Depozitářský poplatek	2 388	1 915
Ostatní poplatky a provize	603	1 295
Úroky z repo obchodů	10 784	-
<b>Celkem</b>	<b>29 555</b>	<b>23 356</b>

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

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

Ostatní poplatky a provize zahrnují především bankovní poplatky.

**4.14. Zisk nebo ztráta z finančních operací**

	2023	2022
Zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	700	-40 074
<b>Zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí</b>	<b>9 021</b>	<b>100 731</b>
<b>Celkem</b>	<b>9 721</b>	<b>60 657</b>

**4.15. Rozdělení výnosových a nákladových položek na geografické oblasti**

Geografické oblasti

2023	Výnosy z úroků a podobné výnosy	Náklady na poplatky a provize	Zisk nebo ztráta z finančních operací
Česká republika	42 642	29 500	9 721
Evropská unie bez ČR	-	55	-
<b>Celkem</b>	<b>42 642</b>	<b>29 555</b>	<b>9 721</b>

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	-
<b>Celkem</b>	<b>34 185</b>	<b>23 356</b>	<b>60 657</b>

**4.16. Správní náklady**

	2023	2022
Náklady na audit	370	237
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>370</b>	<b>237</b>

**4.17. Daň z příjmů**

Daň splatná – daňová analýza

	2023	2022
Hospodářský výsledek před zdaněním	21 233	70 454
Přičitatelné položky	-	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	21 233	70 454
Uplatnění daňové ztráty	0	927
Základ daně po úpravě	21 233	69 527
Daň (5 %) ze základu daně	1 062	3 476
<b>Daň celkem</b>	<b>1 062</b>	<b>3 476</b>

Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

	31. 12. 2023	31.12.2022
<u>Odložené daňové závazky</u>		
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	70 627	15 715
<b>Saldo dočasných rozdílů celkem</b>	<b>-70 627</b>	<b>-15 715</b>
Sazba daně	5 %	5 %
<b>Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)</b>	<b>-3 531</b>	<b>-786</b>

Fond z opatrnostních důvodů neúčtuje o odložené daňové pohledávce z titulu daňových ztrát. K 31. 12. 2023 Fond neeviduje žádné nevyužité daňové ztráty.

#### 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. 2023	31.12.2022
Běžné účty - Česká spořitelna, a.s.	56 885	82 725
Termínové vklady – Česká spořitelna, a.s.	-	155 024
Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem:		
Elcom nemovitosti s.r.o.	50 045	50 045
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	74 868	94 868
<b>Pohledávky ke spřízněným osobám celkem</b>	<b>181 798</b>	<b>382 662</b>

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2023	31.12.2022
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	245	167
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	2 725	1 851
Poplatky za prodej podílových listů za prosinec – Česká spořitelna, a.s.	-	-
Ostatní závazky – úschova CP - Česká spořitelna, a.s.	-	-
Ostatní závazky – přijaté kolaterály - Česká spořitelna, a.s.	-	27 800
Ostatní závazky - REICO investiční společnost České spořitelny	14	182
<b>Závazky ke spřízněným osobám celkem</b>	<b>2 983</b>	<b>30 000</b>

Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2023	2022
Depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	2 388	1 915
Odměna za vedení maj.účtů CP,účastí a úschovu CP – Česká spořitelna, a.s.	66	39
Úroky z přijatých kolaterálů – Česká spořitelna, a.s.	1 238	817
Odměna – centrální depozitář – Česká spořitelna, a.s.	1	1
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	374	902
<b>Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem</b>	<b>4 066</b>	<b>3 674</b>
Obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	26 564	20 146
<b>Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem</b>	<b>30 631</b>	<b>23 820</b>

Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2023	2022
Úroky z vkladů u bank - Česká spořitelna, a.s.	17 473	9 293
Úroky z úvěru IIH Balice Sp. z o.o.	0	12 564
Úroky z úvěru Negazolli Investments Sp. z o.o.	0	7 096
Úroky z úvěru VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	8 597	1 233
Úroky z úvěru Elcom nemovitosti s.r.o.	3 806	3 999
<b>Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem</b>	<b>29 876</b>	<b>34 185</b>

#### 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 terminované 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

31.12.2023	Česká republika	Polsko	Celkem
Pohledávky za bankami	790 894	-	790 894
Pohledávky za nebankovními subjekty	124 913	-	124 913
Účasti s rozhodujícím vlivem	166 109	785 886	951 995
Finanční deriváty - kladná reálná hodnota	711	-	711
Náklady a příjmy příštích období	-	-	0
<b>Celkem</b>	<b>1 082 627</b>	<b>785 886</b>	<b>1 868 513</b>

## 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
<b>Celkem</b>	<b>549 765</b>	<b>750 131</b>	<b>1 299 896</b>

## Tržní riziko

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

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

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

Tržní rizikovost portfolia cenných papírů Fondu je měřena hodnotou Value at Risk (VaR). Ukazatel VaR je počítán metodou historické simulace v systému KVaR. VaR hodnota je počítána pro 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. 2023	Průměrný VaR
Globální VaR	0,07 %	0,41 %
Cizoměnový VaR	0,01 %	0,38 %
Úrokový VaR	0,07 %	0,06 %

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

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. 2023	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	445 774	-	-	-	-	445 774
Pohl. za nebankovními subjekty	-	-	-	124 101	812	124 913
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	951 995	951 995
Náklady a příjmy příštích období	-	-	-	-	-	-
Ostatní finanční aktiva - deriváty	345 120	711	-	-	-	345 831
<b>Aktiva celkem</b>	<b>790 894</b>	<b>711</b>	<b>0</b>	<b>124 101</b>	<b>952 807</b>	<b>1 868 513</b>
Ostatní pasiva	-2 071	-1 857	-	-	-3 531	-7 459
Výnosy a výdaje příštích období	-2 969	-	-	-	-	-2 969
Závazky vůči bankám	-	-	-	-	-	-
<b>Čistá výše aktiv / vlastní kapitál</b>	<b>785 854</b>	<b>-1 146</b>	<b>0</b>	<b>124 101</b>	<b>949 276</b>	<b>1 858 085</b>
<b>Kumulativní rozdíl</b>	<b>785 854</b>	<b>784 708</b>	<b>784 708</b>	<b>908 809</b>	<b>1 858 085</b>	<b>-</b>
Ke dni 31. 12. 2022	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	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
<b>Aktiva celkem</b>	<b>248 733</b>	<b>8 887</b>	<b>22 850</b>	<b>144 101</b>	<b>875 325</b>	<b>1 299 896</b>
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
<b>Čistá výše aktiv / vlastní kapitál</b>	<b>215 190</b>	<b>-138</b>	<b>22 850</b>	<b>144 101</b>	<b>874 540</b>	<b>1 256 543</b>
<b>Kumulativní rozdíl</b>	<b>215 190</b>	<b>215 052</b>	<b>237 902</b>	<b>382 003</b>	<b>1 256 543</b>	<b>-</b>

## 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:

- kótovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
- kótované 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 kótovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

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

31.12.2023	celkem	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<b>Finanční aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	790 894	-	790 894	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	124 913	-	124 913	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	951 995	-	-	951 995
Ostatní finanční aktiva - deriváty	711	-	711	-
Náklady a příjmy příštích období	0	-	-	-
<b>CELKEM AKTIVA</b>	<b>1 868 513</b>	<b>-</b>	<b>916 518</b>	<b>951 995</b>

31.12.2022	celkem	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
<b>Finanční aktiva</b>				
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	-
<b>CELKEM AKTIVA</b>	<b>1 299 896</b>	<b>-</b>	<b>425 383</b>	<b>874 513</b>

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 – 2023

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 1 570 mil. Kč, resp. o 77 mil. Kč na 1 609 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 57 mil. Kč na 1 476 mil. Kč, resp. o 110 mil. Kč na 1 422 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. 2023 jsou naznačeny v následující tabulce.

Citlivostní analýza portfolia (Tržní hodnota v tis. CZK)					
	Příjmy z pronájmu stanovený znalcem v tis CZK p.a.				
Výnos	94 263 -5,00%	96 744 -2,50%	99 225 0,00%	101 705 2,50%	104 186 5,00%
-0,50%	1 577 814	1 619 335	1 660 856	1 702 378	1 743 899
-0,25%	1 514 441	1 554 294	1 594 148	1 634 002	1 673 855
0,00%	1 455 962	1 494 276	1 532 591	1 570 906	1 609 221
0,25%	1 401 831	1 438 721	1 475 612	1 512 502	1 549 392
0,50%	1 351 581	1 387 149	1 422 717	1 458 285	1 493 853

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

#### 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 stanovené znalcem v tis CZK p.a.				
Změna Výnosové míry	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

**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 31.12.2023 vykázány přijaté přísliby a záruky.

**4.21. Přijaté zástavy a zajištění vykázané v podrozvaze**

V účetnictví Fondu nejsou v podrozvaze ke dni 31.12.2023 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. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	782 432	1 048 569
Závazky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	784 169	1 017 033

Rozvaha	31. 12. 2022	31. 12. 2022
Kladná reálná hodnota derivátů	34	31 536
Záporná reálná hodnota derivátů	1 771	-
<b>Výsledná hodnota</b>	<b>1 737</b>	<b>31 536</b>

**4.23. Hodnoty předané k obhospodařování**

Majetek Fondu k datu účetní závěrky obhospodařovala Investiční společnost. K 31. 12. 2023 byla celková aktiva obhospodařovaná Investiční společností ve výši 1 868 513 tis. CZK (k 31.12.2022: 1 299 896 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**

Dne 31.3.2024 byl z funkce místopředsedy a člena představenstva odvolán Tomáš Jandík, CFA, MRICS. Pan Ing. Petr Vohralík, člen představenstva, byl s účinností ke dni 3.4.2024 jmenován místopředsedou představenstva společnosti. Od stejného dne byl členem představenstva a portfolio manažerem nemovitostní složky portfolia fondu jmenován pan Ing. Jiří Horák.

Vedení Investiční společnosti nejsou známy žádné další významné následné události, které nastaly a vyžádaly si úpravu účetní závěrky Fondu k 31. prosinci 2023.

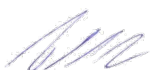
**Sestaveno dne:**      **Podpis:**

30. dubna 2024

Ing. Dušan Sýkora  
předseda představenstva



Ing. Petr Vohralík  
místopředseda představenstva



Ing. Jiří Horák  
člen představenstva





**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)

**Výroční zpráva 2023**

**Materiál pro veřejnost**

