

REICO LONG LEASE  
**Výroční zpráva 2024**

## Obsah

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Obsah                                    | 2  |
| Základní údaje                           | 3  |
| Slovo předsedy představenstva            | 5  |
| Makroekonomický přehled                  | 6  |
| Vývoj na realitních trzích               | 7  |
| Informace pro investory                  | 9  |
| Informace o nemovitostním portfoliu      | 15 |
| Další povinné náležitosti výroční zprávy | 18 |
| Zpráva nezávislého auditora              | 28 |
| Účetní závěrka k 31. 12. 2024            | 32 |

## Základní údaje

### Základní informace o fondu k 31. 12. 2024

|                                                |                                                         |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Identifikace fondu:</b>                     | REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond                |
| <b>Obhospodařovatel a administrátor fondu:</b> | REICO investiční společnost Erste Asset Managment, 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 2024 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 do 31.3.2024**

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. Jiří Horák, portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu od 3.4.2024**

Vzdělání: Je držitelem magisterského titulu v ekonomickém oboru se zaměřením na finance a má mezinárodní studijní zkušenosti z Francie.

Praxe: Expert na komerční nemovitosti zejména ve střední a východní Evropě s mnohaletou praxí v oboru.

#### **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. 2024

### REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond

| Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období               | v tis. Kč            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Aktiva celkem</b>                                             | <b>4 422 239</b>     |
| <b>Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)</b>               | <b>1 549 339</b>     |
| - vlastněných napřímo fondem                                     | 0                    |
| - vlastněných skrze nemovitostní společnost                      | 1 544 656            |
| <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. 2024 do 31. 12. 2024</b>             | <b>2,92%</b>         |
| <b>Fondový kapitál</b>                                           | <b>4 407 278</b>     |
| <b>Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)</b>      | <b>1,1450</b>        |
| <b>Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK PLUS C)</b> | <b>1,0160</b>        |
| <b>Výnos vyplacený podílníkům</b>                                | <b>0<sup>1</sup></b> |

<sup>1</sup> REICO LONG LEASE je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí

## Slovo předsedy představenstva



**Ing. Dušan Sýkora**  
**Předseda představenstva**  
**REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.**

Vážené dámy, vážení pánové, podílníci,

dovoluji si vám předložit zprávu REICO LONG LEASE, otevřeného podílového fondu za rok 2024. Fond byl založen 19. 1. 2021 a otevřen k distribuci v síti České spořitelny 17. 5. 2021. Do 19.1.2024 byl fond uzavřen pro odkupy, od tohoto data již klienti mohou klienti do fondu jak vstupovat, tak z fondu vystupovat.

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

V roce 2024 nedošlo k žádné změně ve struktuře nemovitostí fondu, žádná nemovitost nebyla ani prodána ani nebyla nakoupena. Do fondu během roku začala přibývat volná likvidita, ale rozjednané akvizice nebyly do konce roku dotaženy. Fond tak své volné prostředky namísto do nemovitostí investoval na domácím peněžním trhu, kde díky klesající základní sazbě došlo ke snížení dosaženého výnosu. K akvizicím došlo až na počátku roku 2025 a na investičním horizontu fond tak splní svůj odhadovaný výnos. Z důvodu velkého objemu volné likvidity také došlo k úplnému splacení všech bankovních úvěrů.

Nemovitostní portfolio v průběhu celého roku obsahovalo čtyři nemovitosti industriálního a kancelářského sektoru ve čtyřech městech Polska a České republiky. Celková hodnota nemovitostí zůstala během roku 2024 beze změny a ke konci roku činila 1,5 mld Kč s průměrnou délkou nájemních smluv 14 let.

V současné době intenzivně pracujeme na analýze nových investičních příležitostí, které plánujeme realizovat v roce 2025 a využít tak velmi výhodných a mimořádných podmínek na trhu.

Za rok 2024 se fondu REICO LONG LEASE podařilo dosáhnout roční výkonnosti 2,92%. Velký podíl volné hotovosti nám díky vhodným příležitostem na trhu pomůže ke zlepšení výkonnosti nejen v roce 2025, ale i v letech následujících. 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 45,000 podílníků. Za projevenou důvěru děkujeme a bereme ji jako závazek do budoucích let.

**Ing. Dušan Sýkora**  
**Předseda představenstva**  
**REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.**

## Makroekonomický přehled

Za celý rok 2024 se hrubý domácí produkt pravděpodobně zvýšil o 1,1 %. Zmírnění vysoké inflace vedlo k růstu reálného disponibilního příjmu domácností, což se odrazilo i ve vyšších spotřebních výdajích. Mírné oslabení investiční aktivity a pokles zásob zpomalily růst dovozu, takže čistý vývoz podpořil celkový růst ekonomiky. V roce 2025 by měl hospodářský růst posílit především díky vyšší spotřebě domácností a oživení investic, přičemž HDP by mohl meziročně vzrůst o 2,3 %.

Průměrná inflace za rok 2024 dosáhla 2,4 %. Inflační tlaky byly oproti předchozím dvěma letům výrazně slabší. Vnější nabídkové proinflační faktory výrazně zeslábly a domácí poptávkové tlaky zůstaly utlumené díky vyšším měnověpolitickým sazbám, přičemž tlumivě působilo také restriktivní nastavení fiskální politiky v rámci konsolidačního balíčku. V roce 2025 by průměrná míra inflace měla dále mírně klesnout na 2,3 %. K utlumení inflačních tlaků bude nadále přispívat restriktivní měnová politika prostřednictvím úrokových sazeb, podpořená očekávaným poklesem dolarové ceny ropy a mírným posílením koruny vůči euru. Proinflační rizika však představuje rychlejší růst mezd, oslabování koruny vůči dolaru a také vyšší cenová dynamika služeb, včetně znovu zrychlujícího se růstu imputovaného nájemného.

Na trhu práce přetrvávají nerovnováhy spojené s nedostatkem pracovníků. I přes slabý hospodářský růst tak mohla míra nezaměstnanosti v roce 2024 zůstat na úrovni 2,6 %. V roce 2025 by mohla díky oživení ekonomiky mírně klesnout na 2,5 %. Trvajícím napětím na trhu práce zároveň neumožní výraznější zpomalení růstu mezd a platů. Reálné výdělky by měly růst jak v loňském, tak i v letošním roce.

ČNB zahájila v prosinci 2023 cyklus snižování měnověpolitických sazeb, během něhož postupně snížila dvoutýdenní repo sazbu celkem o 300 bazických bodů na 4,0 %. V prosinci 2024 byl tento cyklus dočasně přerušen, ale na únorovém jednání v roce 2025 bylo opět přistoupeno ke snížení sazeb na 3,75 %. Vzhledem k

tomu, že měnová politika zůstává sice postupně méně restriktivní, ale některá dlouhodobější proinflační rizika přetrvávají, bude bankovní rada k dalšímu uvolňování měnové politiky přistupovat velmi obezřetně. Většinu roku 2024 se koruna držela nad hranicí 25,00 CZK/EUR. Od počátku roku 2025 se koruna pohybuje poblíž hodnot 25,2 CZK/EUR. Od poloviny roku by měl nepatrně oslabit vlivem utlumeného růstu produktivity práce a nižšího přebytku zahraničního obchodu. Na delším výhledu se bude kurz nacházet okolo 25,3 CZK/EUR.

Hospodaření sektoru vládních institucí by mělo v roce 2024, i přes vyšší výdaje na obranu, růst důchodů a náklady spojené s odstraňováním povodňových škod, skončit s deficitem, který bude meziročně nižší o 1 procentní bod. Očekávaný schodek ve výši 2,8 % HDP pomáhá snižovat konsolidační balíček, ukončení mimořádných opatření přijatých během energetické krize a také oživení ekonomiky. V roce 2025 by mělo dojít k dalšímu zlepšení veřejných financí a poklesu deficitu na 2,3 % HDP. Dluh vládního sektoru by měl vzhledem k nižší dynamice nominálního HDP dosáhnout v roce 2024 úrovně 43,4 % HDP a v roce 2025 dále vzrůst na 44,3 % HDP.

Trh rezidenčních nemovitostí v ČR se v roce 2024 zřejmě ocitl na prahu své nové vzestupné fáze. Poslední údaje signalizují poměrně robustní mezičtvrtletní nárůst cen podpořený oživením příjmů domácností, růstem tržního nájemného, postupným poklesem úrokových sazeb z hypotečních úvěrů, polštářem naakumulovaných vlastních zdrojů financování nákupů nemovitostí u bohatších domácností a v neposlední řadě očekáváním dalšího budoucího zdražování obydlí. I přes svou dlouhodobě se snižující dostupnost jsou v českých podmínkách nemovitosti považovány za velmi oblíbené aktivum. Trvalým problémem však zůstávají zdoluhavé povolovací procesy, které brzdí novou nabídku



## Vývoj na realitních trzích

Ke konci roku 2024 byl REICO LONG LEASE zainvestovaný v industriálním, potažmo kancelářském segmentu na českém a polském trhu.

Rok 2024 se na českém trhu komerčních nemovitostí nesl ve znamení významného oživení a postupného návratu investorské důvěry po předchozích obdobích nejistoty. Po útlumu způsobeném vysokými úrokovými sazbami a ekonomickou nestabilitou v předchozích letech začal trh v průběhu roku 2024 projevovat známky obnovy, což se odrazilo ve zvýšeném objemu transakcí a rostoucí aktivitě jak domácích, tak zahraničních investorů. Tato pozitivní dynamika byla podpořena stabilizací makroekonomických podmínek a postupným snižováním úrokových sazeb, což výrazně zlepšilo přístup k financování nemovitostních projektů a investic.

### Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední a východní Evropě (CEE)

V roce 2024 dosáhl investiční objem v regionu CEE 10,4 miliardy EUR, což představuje meziroční nárůst o 51 %. Polsko se na tomto objemu podílelo téměř 50 % a zaznamenalo nejvyšší růst o 141 %. Česká republika s podílem 19 % a Slovensko jako součást skupiny s Rumunskem a Maďarskem (celkem 15 %) rovněž vykázaly silný růst, přičemž investice v ČR vzrostly meziročně o 47 %. Hlavními investičními sektory byly retail (33 %), kanceláře a průmyslové nemovitosti (oba 22 %). Dále 7 % objemu představovaly hotely a rezidenční nemovitosti se podílely 6 %. Investice pocházely rovnoměrně z domácích a zahraničních zdrojů (49 % vs. 51 %), přičemž významná část kapitálu směřovala od investorů z EU, USA a Izraele. Česká republika a Polsko patří mezi první trhy, kde došlo k mírnému poklesu výnosů díky rostoucímu zájmu investorů. Očekává se pokračování pozitivního trendu a růst investiční aktivity i v dalších obdobích.

Celkový objem investic na českém trhu přesáhl 1,9 mld EUR, což představuje 60% meziroční nárůst. Na trhu dominovali opět především domácí investoři. Stejně jako v roce 2023 i letos dominoval sektor maloobchodu s 34 % z celkového investičního objemu, druhým nejsilnějším sektorem byl kancelářský s podílem 18 %. Mezi významné české transakce roku 2024 patří prodej budovy Komerční banky na Václavském náměstí 42, které získalo hl. město Praha za 140 mil. EUR. Další významnou transakcí byl prodej historické budovy Pařížská 3 (sídlo Louis Vuitton), která tak definovala nový prime yield v segmentu nákupních tříd. Budovu koupil Raiffeisen realitní fond od Realitního fondu Komerční banky. Další významnou transakcí byl prodej 25% podílu obchodního centra Černý Most, který od Unibail-Rodamco-Westfield získal fond CCM (Upvest a RSJ). Výše transakce se odvíjí od dohodnuté hodnoty obchodního centra 553 mil. EUR (při 100% podílu). V segmentu průmyslových nemovitostí vyměnil majitele GARBE Park Chomutov, který koupil Fio realitní fond od developera GARBE za 33 mil. EUR. Koncem roku dospěl do finále prodej portfolia Nova Real Estate, které získalo ČMN. Jednalo se o 16 nemovitostí (kanceláře/maloobchod) a hodnota transakce se pohybovala zhruba na 200 mil. EUR.

Celkový objem investic přesáhl 530 milionů EUR, ale oproti předchozímu roku to znamená snížení o 19 %. V roce 2024 na slovenském investičním trhu výrazně vedly průmyslové transakce, které představovaly 50 % z celkového objemu. Na druhém místě byl maloobchod (23 %) a na třetím kanceláře (21 %). Vlastníka letos změnila kancelářská budova Galvaniho Business Center 5, která nabízí více než 21 tisíc m<sup>2</sup>. Budovu od Asseco Central Europe a Kron Real získala ERSTE Realitní Renta. V segmentu maloobchodu nakoupila například Patria retailové parky v Česku (Humpolec a Lipník nad Bečvou) a Slovensku (Zvolen a Bytča) od developera KLM Real Estate. Další významnou transakcí je třetí tranše Auparku Bratislava, kdy kupujícím je Wood & Company. V oblasti industriálního sektoru patří mezi významnější transakce například prodej portfolia 10 parků developera Contera, přičemž industriální parky se nachází, jak v Česku tak na Slovensku. Portfolio koupil za cca 470 mil. EUR americký Blackstone.

V Polsku dosáhl celkový investiční objem v roce 2024 hodnoty 5 mld. EUR, což představuje nárůst o přibližně 140 % oproti roku 2023. Z hlediska sektorového zaměření byla distribuce kapitálu vyrovnaná. Největší podíl investic směřoval tentokrát do kancelářského a maloobchodního sektoru (každý sektor 32 %) a dále 25 % investic směřovalo do průmyslových nemovitostí. Největší transakcí byl prodej maloobchodních a kancelářských budov z portfolia CPI (49 %), které za 495 mil. EUR koupilo Sona Asset Management. Významnou kancelářskou transakcí byl prodej Warsaw Unit za 280 mil. EUR, přičemž budova přešla z vlastnictví Ghelamco do Eastnine AB. Dále změnila majitele i dvě obchodní centra Silesia City Centre a Magnolia Park, přičemž obě koupila společnost NEPI Rockcastle. Za Silesia City Centre obdržela Allianz 405 mil. EUR a Magnolia Park byla divestována společností Union Investment za 373 mil. EUR. Z hlediska průmyslových nemovitostí došlo k prodeji Diamond Business Parks (Gliwice, Ursus, Strykow) ve vlastnictví AIG/White Star, kdy novým vlastníkem se stala společnost Greykite. Vlastníka změnil také Panattoni Park Zgorzelec, který pořídila společnost Arete od Panattoni/Kajima.

V roce 2024 se výnosy z nejlepších nemovitostí (tzn. „prime yield“) pohybovaly v závislosti na segmentu. V České republice ke konci roku 2024 činily 5,60 % pro kanceláře, 6,35 % pro maloobchod, 5,15 % logistické nemovitosti a 4,50 % pro hlavní pražské nákupní třídy. Právě výnosy v oblasti nákupních tříd zaznamenaly nejvýraznější změnu, kdy za rok 2024 klesly o 50 bps. Naopak meziročně zaznamenal nárůst prime yieldu sektor kanceláří (+20 bps) a logistiky (+15 bps). Výnosy maloobchodních nemovitostí zůstaly stabilní na úrovni 6,35 %. Menší změna výnosů proběhla také v Polsku, kde jedinou změnu zaznamenaly výnosy kancelářských budov, které se meziročně zvýšily o 15 bps, přičemž prime yield dosáhl 6,00 %. Výnosy z logistických nemovitostí a maloobchodních nemovitostí zůstaly stabilní ve výši 6,25 % pro logistiku a 6,50 % pro maloobchod. Prémiové výnosy na Slovensku zůstaly meziročně stabilní. Ty kancelářské se ke konci 2024 pohybovaly na úrovni 6,00 %, industriální prémiové výnosy byly na 6,25 % a maloobchodní výnosy na 6,50 %.



## Trh komerčních nemovitostí v České republice

Pražský kancelářský trh se v roce 2024 rozšířil o 70,4 tisíc m<sup>2</sup> nových ploch, což je pokles o 28 % oproti množství dokončených ploch v roce minulém. Nová obsazenost za rok 2024 oproti předchozímu roku výrazně poklesla z loňských 122,6 tisíc m<sup>2</sup> na 61,4 tisíc m<sup>2</sup>, což je pokles o 50 %. Míra neobsazenosti mírně vzrostla a ke konci roku v Praze dosahovala 7,4 % (+18 bps meziročně). Výše nejvyššího dosahovaného nájemného v Praze vzrostla opět na nové maximum, které ke konci roku vystoupalo až na úroveň 29,5 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Ve srovnání s koncem roku 2023 se jedná o nárůst o 7,3 % (2 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc). Největší nájemní transakcí roku 2024 byl předpronájem 75 tisíc m<sup>2</sup> České Spořitelny ve své nově vznikající moderní centrále na Smíchově. Mezi další významné nájemní transakce patří např. renegociace prostor o velikosti 10 tisíc m<sup>2</sup> společnosti Vodafone v budově City West C 1 na Praze 5 nebo nový nájem Ministerstva obrany ČR o velikosti 14,5 tisíc m<sup>2</sup> v budově Tokovo na Praze 7.

Ostravský kancelářský trh se v roce 2024 rozrostl o 6,8 tisíc m<sup>2</sup> flexibilních kanceláří díky dokončení budovy Boutique Business Inkubátor Ostravice v první polovině 2024. Celkový fond kancelářských ploch v Ostravě tak dosáhl 250,3 tisíc m<sup>2</sup>. Ve výstavbě se ke konci roku nenacházela žádná kancelářská budova. Neobsazenost v Ostravě se meziročně snížila z 17,1 % na 11,6 %. Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě zůstává na úrovni 14.00-14.50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

V průběhu roku 2024 bylo na českém industriálním trhu dokončeno více než 0,5 mil. m<sup>2</sup> nových ploch, což představuje výrazný meziroční pokles o 44 %. Celkový objem prostor překonal hranici 12 mil. m<sup>2</sup> a meziročně vzrostl o 5 %. Ke konci roku se ve výstavbě nacházelo skoro 1 milion m<sup>2</sup> nových industriálních ploch, z toho 69 % ploch je již předpronajatých. Čistá absorpce oproti předchozímu roku výrazně klesla o 55 % na 0,36 mil. m<sup>2</sup>, což vedlo k růstu míry neobsazenosti o 138 bps na 3,13 %. Nejvyšší dosahovaná výše nájemného pokračovala v poklesu meziročně o 2 % a v okolí Prahy tak činí 7,40 EUR /m<sup>2</sup>/měsíc.

## Trh komerčních nemovitostí v Polsku

V roce 2024 se ve Varšavě dokončilo 104,3 tisíc m<sup>2</sup> (meziroční nárůst o 70 %) nových kancelářských ploch a celková rozloha kancelářských ploch se tak příliš nezměnila a zůstala na úrovni přibližně 6,3 milionů m<sup>2</sup>. Celková poptávka po kancelářích meziročně mírně klesla o 2 %. Neobsazenost se zvýšila pouze nepatrně na 10,6 % (+ 18 bps). Ke konci roku 2024 bylo ve výstavbě 246 tisíc m<sup>2</sup>, což je stále výrazně pod úrovní, která byla obvyklá před rokem 2021 (700-800 tisíc m<sup>2</sup>), meziročně byl zaznamenán nárůst o 13 %. V Polsku zůstalo nejvyšší dosahované nájemné meziročně stabilní, kdy v prémiových kancelářích v centru Varšavy na konci roku 2024 platili nájemci stále 27,0 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Největší nájemní transakcí roku 2024 byl předpronájem společnosti Santander v The Bridge o ploše 24,5 tisíc m<sup>2</sup>.

Polský trh logistických nemovitostí k pronájmu čítal ke konci roku 2024 více než 33 milionů m<sup>2</sup>. Množství dokončených prostor se meziročně snížilo o 29 % na 2,6 milionů m<sup>2</sup>, což je na úrovni roku 2021. Ke konci roku bylo ve výstavbě dalších 1,8 mil. m<sup>2</sup> nových industriálních ploch, z toho 47 % ploch je již předpronajatých. Čistá absorpce se meziročně lehce zvýšila o 5 % na skoro 2,6 mil. m<sup>2</sup>. Míra neobsazenosti v roce 2024 zůstala stejná, tj. 7,4 %. Nejvyšší dosahované nájemné také zůstalo stabilní na úrovni 5,5 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.



# Informace pro investory

## Cíl a strategie fondu

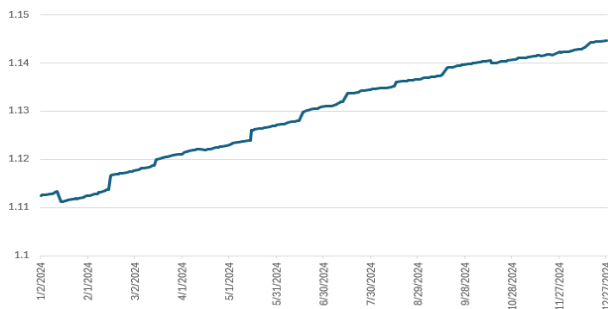
Cílem fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Fond se soustředí především na investování do komerčních nemovitostí (logistických parků, administrativních budov a obchodních center), a to takových, které generují, nebo mají potenciál generovat výnosy v podobě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

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

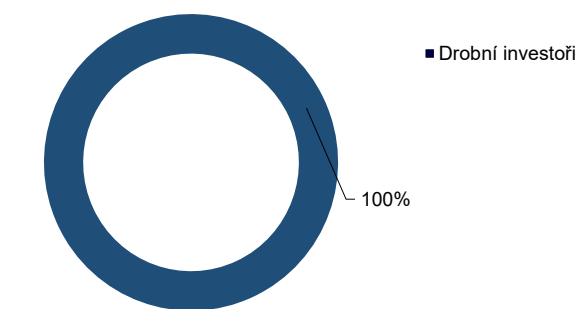
## Výkonnost fondu, hodnota vlastního kapitálu fondu, vlastní kapitál na jeden podílový list

Likvidní složka fondu je oceňována na denní bázi. Nemovitosti se oceňují minimálně dvakrát do roka. Portfolio nemovitostních společností se přeceňuje průběžně měsíčně.

Vývoj hodnoty podílového listu  
CZK, 1. 1. 2024 - 31. 12. 2024



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 PLUS C (v Kč) |
|--------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 31. 12. 2022 | 1 256 543                                   | 1,0614                                                    | --                                                             |
| 31. 12. 2023 | 1 858 085                                   | 1,1123                                                    | --                                                             |
| 31. 12. 2024 | 4 407 287                                   | 1,1450                                                    | 1,0160                                                         |

## Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 31. 12. 2024 činil 3 833 528 918 ks (třída CZK C) a 17 780 832 ks (třída CZK PLUS C).

## Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

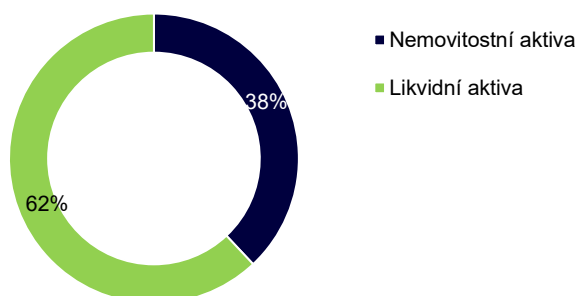
| Vydané a odkoupené podílové listy                               | Třída CZK C   | Třída CZK PLUS C |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Počet podílových listů vydaných OPF                             | 2 303 497 401 | 17 783 425       |
| Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč  | 2 604 922 112 | 17 905 531       |
| Počet podílových listů odkoupených z OPF                        | 140 431 972   | 2 593            |
| Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč | 158 637 426   | 2 625            |

## Nemovitostní portfolio

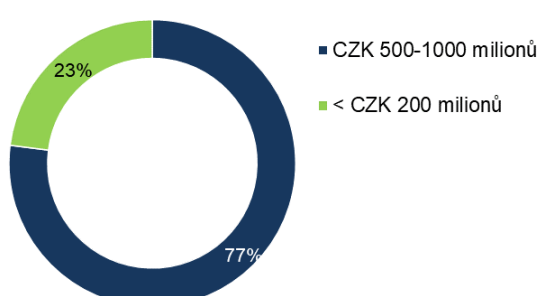
### Stručný přehled

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

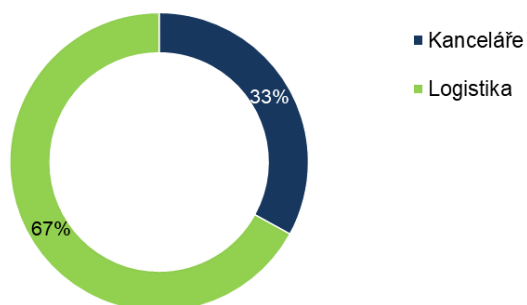


Nemovitostní aktiva: hodnoty účastí na nemovitostních společnostech a hodnoty úvěrů poskytnutých fondem nemovitostním společností.

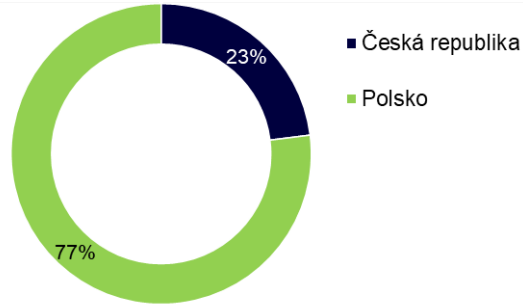
### Potenciál využití portfolia

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

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



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



### Obsazenost portfolia nemovitostí

Průměrná neobsazenost nemovitostí v portfoliu k 31. 12. 2024 byla 0 %. Míra neobsazenosti se stanovuje jako procento neobsazených (kancelářských, maloobchodních, skladových a ostatních pronajímatelných) ploch vůči celkovým pronajímatelným plochám portfolia budov fondu REICO LONG LEASE evidovaných k danému datu. Parkovací stání se do výpočtu neobsazenosti nezapočítávají.

## Ekonomické informace k 31. 12. 2024

| Souhrn aktiv                                                                   | Hodnota aktiv (v tis. Kč) |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>I. Nemovitostní část fondu</b>                                              | <b>1 016 409</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>1 016 409</b>          |
| - nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)    | 208 324                   |
| - nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost) | 808 085                   |
| <b>II. Pohledávky za nebankovními subjekty</b>                                 | <b>668 714</b>            |
| - úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem                                  | 668 714                   |
| <b>III. Likvidní část fondu</b>                                                | <b>2 730 815</b>          |
| <b>III.I Pohledávky za bankami</b>                                             | <b>2 730 815</b>          |
| - běžné účty                                                                   | 48 593                    |
| - termínované vklady                                                           | 1 881 149                 |
| - repo obchody                                                                 | 800 953                   |
| - marže složené                                                                | 120                       |
| <b>III.II Dluhové cenné papíry</b>                                             | <b>0</b>                  |
| - vydané vládními institucemi                                                  | 0                         |
| - vydané ostatními osobami                                                     | 0                         |
| <b>IV. Ostatní aktiva</b>                                                      | <b>6 301</b>              |
| - deriváty                                                                     | 6 301                     |
| <b>V. Náklady a příjmy příštích období</b>                                     | <b>0</b>                  |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                                                           | <b>4 422 239</b>          |



INDEX NEMOVITOSTÍ  
k datu 31.12.2024

| 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 | Pronajimatelná 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 zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech | Příjem z pronájmu za rok 2024 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.,<br>Antala Staška 2027/79,<br>140 00 Praha            | Hodnota účasti: 106 mil. CZK<br>Hodnota úvěru: 89 mil. CZK  | Kanceláře/<br>Logistika | W (53.9%)<br>O (5.2%)<br>X (0.9%)  | 11/5/2021                  | 1996 (2019)                 | F                      | 4,058                                  | 185.0                    | 0.0                                   | 0.0%                                                  | 100.0%                                  | 11.4                                                            | 13.7                                   | 13.9                                                |
| 2                          | 100%             | BALICE            | PL   | BALICE R&D Sp.z.o.o.<br>Towarowa 2<br>01-839 Warszawa<br>Poland                | Hodnota účasti: 437 mil. CZK<br>Hodnota úvěru: 300 mil. CZK | Kanceláře/<br>Logistika | W (53.7%)<br>O (46.3%)             | 6/4/2022                   | 2020                        | F                      | 11,037                                 | 679.9                    | 0.0                                   | 0.0%                                                  | 100.0%                                  | 15.6                                                            | 47.9                                   | 41.2                                                |
| 3                          | 100%             | NEGAZOLLI         | PL   | NEGAZOLLI INVESTMENTS Sp.z.o.o.<br>Przyokopowa 33<br>01-208 Warszawa<br>Poland | Hodnota účasti: 371 mil. CZK<br>Hodnota úvěru: 204 mil. CZK | Logistika               | W (85.1%)<br>O (12.8%)<br>X (2.1%) | 2/8/2022                   | 1995 (2018)                 | RPU                    | 24,233                                 | 511.8                    | 0.0                                   | 0.0%                                                  | 100.0%                                  | 12.6                                                            | 31.3                                   | 36.3                                                |
| 4                          | 100%             | VYVA PLAST        | CR   | VYVA REAL ESTATE s.r.o.,<br>Antala Staška 2027/79,<br>140 00 Praha             | Hodnota účasti: 102 mil. CZK<br>Hodnota úvěru: 75 mil. CZK  | Logistika               | W (100.0%)                         | 9/11/2022                  | 1960/2013 (2020)            | F                      | 5,812                                  | 170.4                    | 0.0                                   | 0.0%                                                  | 100.0%                                  | 12.9                                                            | 12.5                                   | 11.8                                                |
| Nemovitostní aktiva celkem |                  |                   |      |                                                                                |                                                             |                         |                                    |                            |                             |                        | 45,140                                 | 1,547.1                  | 0.0                                   | 0.0%                                                  | 100.0%                                  | 13.8                                                            | 105.4                                  | 103.2                                               |

Pozn. U nemovitostí oceňovaných v EUR jsou hodnoty přepočteny kurzem k 31.12.2024.

Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

|    |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | <b>Účel nájmu</b>                                                   | Rozložení typu využití je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků<br><br>Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); W ... Warehouse (logistika), R... rezidence, X ... ostatní; |
| 8  | <b>Datum pořízení 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 2024</b>                                | Skutečný příjem z pronájmu za rok 2024, 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 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 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 LONG LEASE fond budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

##### Správa nemovitosti

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

##### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

###### Věcná břemena:

- ČEZ Distribuce – kabelové vedení

###### Zástavní práva:

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

##### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost IO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 11. 2024. 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 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 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:

- Žádná práva zatěžující budovu

#### 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 10. 9. 2024. 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 19.7.2022 nabyl REICO LONG LEASE fond 100% účast v nemovitostní společnosti Negazolli Investments sp. z o.o., sídlo ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warsaw.

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

### Centrum na výrobu baterií společnosti APS

#### Identifikace nemovitosti

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

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

Centrum na výrobu baterií společnosti APS tvoří dvě výrobní a dvě skladové haly, které jsou vzájemně propojené. Součástí objektu jsou i dvě servisní budovy a více než 200 parkovacích míst. Celý komplex byl postupně vystavěn ve třech fázích, z nichž poslední byla dokončena v roce 2018. Celková pronajímatelná plocha objektu je přes 24 tisíc 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 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:

- Žádná práva zatěžující budovu

#### 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 15. 10. 2024. 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 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 pronajímatelná 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 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 IO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 7. 2. 2025. 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 Erste Asset Management, 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 31.12.2024.

| Název                            | Druh majetku    | Cena pořizovací<br>(v tis. Kč) | Hodnota (reálná)<br>tržní (v tis. Kč) |
|----------------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| ELCOM nemovitosti s.r.o.         | majetková účast | 55 818                         | 106 311                               |
| Balice R&D sp. z o.o.            | majetková účast | 393 975                        | 436 959                               |
| Negazolli Investments sp.z o. o. | majetková účast | 343 889                        | 371 126                               |
| VYVA REAL ESTATE, s.r.o.         | majetková účast | 87 686                         | 102 013                               |

### 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 2024 nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory, jejichž hodnota přesahuje 5 % hodnoty majetku fondu.

### Údaje o porušení úvěrových nebo investičních limitů

V účetním období nedošlo k porušení úvěrových nebo investičních limitů.

### Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období nedošlo ke změnám majetku v portfoliu.

### Informace týkající se udržitelnosti

Fond prosazuje environmentální vlastnosti ve smyslu článku 8 SFDR. Informace o environmentálních vlastnostech fondu jsou k dispozici v příloze č.1.

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

### Údaje o skladbě likvidního majetku

| Název                 | Druh majetku | Hodnota<br>(reálná) tržní<br>(v tis. Kč) |
|-----------------------|--------------|------------------------------------------|
| Pohledávky za bankami | pohledávky   | 2 731                                    |

### Informace o derivátech nabývaných do majetku fondu

Podílový fond využívá derivátové nástroje výhradně k zajištění proti měnovému riziku. Expozice z těchto derivátů musí být vždy plně kryta majetkem fondu tak, aby bylo možno vždy dostat závazkům z těchto derivátů. K 31. 12. 2024 měl fond u České spořitelny, a.s., Československé obchodní banky, a.s. a PPF banky a.s. celkem otevřeny 2 swapy s celkovou hodnotou podkladových aktiv 38,8 mil. EUR. a 2 forwardy s celkovou hodnotou podkladových aktiv 18,0 mil. EUR Tyto deriváty byly k 31. 12. 2024 oceněny kladnou reálnou hodnotou 6 301tis. 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

Poplatek za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu vyplacený investiční společnosti v roce 2024 činil 53 068 tis. Kč. Depozitářský poplatek za výkon činnosti depozitáře podílového fondu vyplacený depozitáři v roce 2024 činil 4 296 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 385 tis. Kč.

### Investiční limity ve vztahu k derivátům

| Protistrana             | Limit | Vypočítaná hodnota |
|-------------------------|-------|--------------------|
| Česká spořitelna, a.s.. | 10 %  | 0,02 %             |
| PPF banka a.s.          | 10 %  | 0,62 %             |
| ČSOB, a.s.              | 10 %  | 0,08 %             |

### 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 2024

20.8.2024 - aktualizace o ziskovost a nákladovost z minulého roku, změna představenstva a změna původní institucionální třídy obou fondů na novou Plus C třídu určenou jak pro retailové tak i institucionální klienty.

20.12.2024 – změna vlastnické struktury obhospodařovatele a jeho názvu na REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.

### Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2024

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2024 byl 21 (z toho 3 vedoucí osoby).

Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 37 174 tis. Kč.

Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily: 11 786 tis. Kč, ostatní sociální náklady činily 2 561 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 custodiany pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku, Chorvatsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit, zejména se vstupem na nové trhy. Podílový fond nemá hlavního podpůrce.

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

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

### Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 31. 12. 2024

Ke dni 20.2.2025 došlo k nabytí účasti na nemovitostní společnosti Logistics Park Senec s. r. o. v jejímž majetku se nachází logistický areál ve městě Senec na Slovensku.



## Seznam členů Výboru odborníků k 31. 12. 2024

### 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/značů (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 značů (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.

### Ing. Jiří Horák

Místopředseda představenstva

Portfolio manažer pro nemovitostní složku portfolia od 3. 4. 2024

Expert na komerční nemovitosti zejména ve střední a východní Evropě s mnohaletou praxí v oboru. Své předchozí zkušenosti získal v různých funkcích v poradenské firmě JLL, kde se téměř 9 let věnoval komerčním nemovitostem a investičnímu poradenství. Od roku 2022 působil jako ředitel transakcí v REICO IS EAM, kde řídil strategické investice a transakce napříč Českou republikou, Polskem a Slovenskem. Je držitelem magisterského titulu v ekonomickém oboru se zaměřením na finance a má mezinárodní studijní zkušenosti z Francie, které přispěly k jeho široké odbornosti a rozhledu.

### Ing. Martin Machač

Člen představenstva

se zodpovědností za risk management od 16. 7. 2024

Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze s více než 20letou zkušeností v oblasti řízení rizik ve finančních institucích. Svoji kariéru v bankovníctví zahájil v roce 1999 v pražské pobočce Erste Bank ČR, kde nejprve pracoval v oblasti obchodování na finančních trzích. Krátce poté přešel do oblasti řízení rizik, kde pokračoval i po akvizici České spořitelny. V České spořitelně byl zodpovědný za řízení tržních a likviditních rizik, stejně jako za řízení úrokového rizika banky a jejich dceřiných společností. Během své kariéry působil také v dozorčích radách dceřiných společností České spořitelny, konkrétně Penzijní společnosti ČS a REICO IS EAM.

V Praze, dne 30. dubna 2025

Ing. Dušan Sýkora  
Předseda představenstva

Ing. Jiří Horák  
Místopředseda představenstva

Ing. Martin Machač  
Člen představenstva

## **Informace týkající se udržitelnosti**

Fond REICO LONG LEASE prosazuje environmentální vlastnosti ve smyslu článku 8 SFDR. Informace o environmentálních vlastnostech fondu jsou k dispozici v příloze č.1.

## Příloha č. 1

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

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

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

Název produktu: REICO LONG LEASE (RLL)

Identifikační kód právnické osoby: 315700F240JHLF57I181

## Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

### Měl tento finanční produkt cíl udržitelných investic?

| <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <b>Ano</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <b>Ne</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Prováděl <b>udržitelné investice s environmentálním cílem</b> ve výši: ____%<br><input type="checkbox"/> do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné<br><input type="checkbox"/> do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné | <input type="checkbox"/> Prosazoval <b>environmentální/sociální (E/S) vlastnosti</b> , a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši ____%, a to<br><input type="checkbox"/> investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné<br><input type="checkbox"/> investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné<br><input type="checkbox"/> investice se sociálním cílem |
| <input type="checkbox"/> Prováděl <b>udržitelné investice se sociálním cílem</b> ve výši: ____%                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> Prosazoval E/S vlastnosti, ale <b>neprováděl žádné udržitelné investice</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

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



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

● **Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?**

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

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

| KPI                                                                                                       |                                                                                        | 2022   | 2023   | 2024   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Energetické náročnosti budov (třída dle PENB), podíl na tržní hodnotě portfolia (průměr měsíčních hodnot) | A                                                                                      | 45,6 % | 43,4 % | 43,9 % |
|                                                                                                           | B                                                                                      | 0,0 %  | 0,0 %  | 0,0 %  |
|                                                                                                           | C                                                                                      | 52,7 % | 45,6 % | 45,2 % |
|                                                                                                           | D                                                                                      | 1,8 %  | 10,9 % | 10,9 % |
|                                                                                                           | E                                                                                      | 0,0 %  | 0,0 %  | 0,0 %  |
|                                                                                                           | F                                                                                      | 0,0 %  | 0,0 %  | 0,0 %  |
|                                                                                                           | G                                                                                      | 0,0 %  | 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 % | 10,9 % |

● **Jaké byly cíle udržitelných investic, které finanční produkt částečně prováděl, a jak dané udržitelné investice k těmto cílům přispěly?**

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

*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.*





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

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

Tento finanční produkt zohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti. Mezi hlavní negativní dopady fondu patří energetická náročnost nemovitostí a spotřeba energie v rámci správy nemovitostí. Za účelem zohledňování hlavních nepříznivých dopadů fondu jsou sledované ukazatele týkající se investic do nemovitostí:

- Podíl investic do aktiv v podobě nemovitostí, které se podílejí na těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv – 0 %
- Podíl investic do energeticky neefektivních aktiv v podobě nemovitostí (s PENB D a horší) – 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. 2024

[https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/cz/csas/www\\_reico\\_cz/dokumenty/esg-rcsn/reico-is-cs-pais-report-2023.pdf](https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/cz/csas/www_reico_cz/dokumenty/esg-rcsn/reico-is-cs-pais-report-2023.pdf)



## Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

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

1.1.2024-31.12.2024

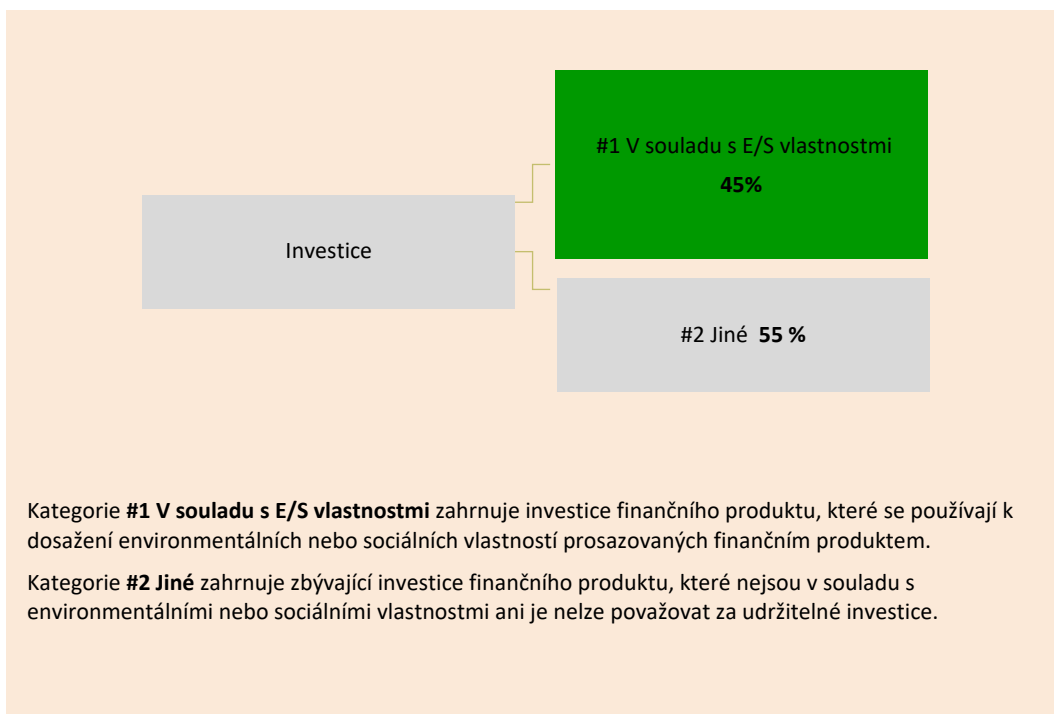
| Největší investice | Odvětví      | Aktiva v % | Země |
|--------------------|--------------|------------|------|
| BWI BALICE         | CZ-NACE: L68 | 43,9 %     | PL   |
| APS GNIEZNO        | CZ-NACE: L68 | 33,0 %     | PL   |
| ELCOM OSTRAVA      | CZ-NACE: L68 | 11,9 %     | CZ   |
| VYVA PLAST         | CZ-NACE: L68 | 11,1 %     | CZ   |



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

## Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

### ● *Jaká byla alokace aktiv?*



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.

### ● *V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?*

Fond RLL 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



### **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>?**

<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.

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:

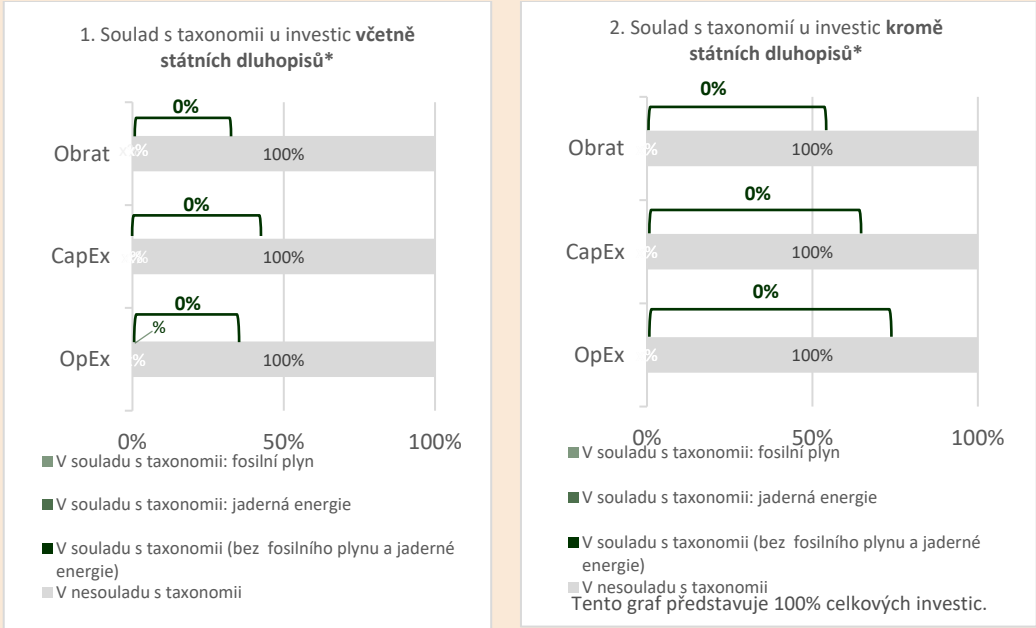
- **obratu** představující podíl příjmů z ekologických činností společností, do nichž je investováno,
- **kapitálových výdajích (CAPEX)** znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, např. do přechodu na zelenou ekonomiku,
- **provozních nákladů (OPEX)** představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

☐ 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%
- Jaký byl procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU, ve srovnání s předchozími referenčními obdobími?

| Referenční období | Podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU |
|-------------------|-----------------------------------------------------|
| 2023              | 0 %                                                 |
| 2024              | 0 %                                                 |

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



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 RLL.



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

- Podpora nájemců při přípravě projektů na výstavbu fotovoltaických elektráren.

## Zpráva nezávislého auditora





**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 LONG LEASE, otevřený podílový fond

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2024, výkazu zisku a ztráty za rok 2024 končící 31. prosincem 2024 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 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok 2024 končící 31. prosincem 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s. (dále také „Společnost“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo 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 Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální)



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

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

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. Pavel Dolák je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond k 31. prosinci 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 30. dubna 2025

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

Ing. Pavel Dolák  
Director  
Evidenční číslo 2293

## Účetní závěrka k 31. 12. 2024

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky



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

Obchodní firma  
REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond  
sídlo: Antala Straška 2027/79  
140 00 Praha 4

**ROZVAHA**  
**k 31.12.2024**

| Označ.   | TEXT                                                                              | řád.     | Běžné     | Minulé    |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-----------|
|          |                                                                                   |          | období    | období    |
| <i>a</i> | <i>b</i>                                                                          | <i>c</i> | <i>1</i>  | <i>2</i>  |
| 3        | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami                                    | 01       | 2 730 815 | 790 894   |
|          | v tom: a/ splatné na požádání                                                     | 02       | 48 593    | 56 885    |
| 4        | Pohledávky za nebankovními subjekty                                               | 07       | 668 714   | 124 913   |
| 8        | Účasti s rozhodujícím vlivem                                                      | 14       | 1 016 409 | 951 995   |
| 11       | Ostatní aktiva                                                                    | 15       | 6 301     | 711       |
|          | AKTIVA CELKEM                                                                     | 22       | 4 422 239 | 1 868 513 |
| 4        | Ostatní pasiva                                                                    | 29       | 8 095     | 7 459     |
| 5        | Výnosy a výdaje příštích období                                                   | 34       | 6 867     | 2 969     |
| 6a       | Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) celkem | 37       | 14 962    | 10 428    |
| 7        | Podřízené závazky (čistá aktiva připadající na držitele podílových listů)         | 38       | 4 407 277 | 1 858 085 |
|          | PASIVA CELKEM                                                                     | 57       | 4 422 239 | 1 868 513 |
|          | PODROZVAHOVÉ POLOŽKY                                                              | 59       |           |           |
| 4        | Pohledávky z pevných termínových operací                                          | 61       | 1 451 001 | 782 432   |
|          | b/ s měnovými nástroji                                                            | 63       | 1 451 001 | 782 432   |
| 9        | Přijaté přísliby a záruky                                                         | 71       | 150 000   | 150 000   |
| 10       | Přijaté zástavy a zajištění                                                       | 72       | 775 193   | 341 841   |
| 12       | Závazky z pevných termínových operací                                             | 73       | 1 444 700 | 784 169   |
|          | b/ s měnovými nástroji                                                            | 75       | 1 444 700 | 784 169   |



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

Obchodní firma  
REICO LONG LEASE, otevřený podilový fond  
sídlo:Antala Staška 2027/79  
140 00 Praha 4

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  
za rok končící 31.12.2024

| Označení | TEXT                                                             | Číslo<br>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             | 110 803                     | 42 642   |
| 2        | Náklady na úroky a podobné náklady                               | 06             | 23                          | 1 238    |
| 5        | Náklady na poplatky a provize                                    | 10             | 58 706                      | 29 555   |
| 6        | Zisk nebo ztráta z finančních operací                            | 15             | -1 710                      | 9 721    |
| 7        | Ostatní provozní výnosy                                          | 19             | 86                          | 35       |
| 8        | Ostatní provozní náklady                                         | 20             | 0                           | 2        |
| 9        | Správní náklady                                                  | 21             | 385                         | 370      |
| 19       | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 26             | 50 065                      | 21 233   |
| 23       | Daň z příjmů                                                     | 30             | 2 503                       | 1 062    |
| 24       | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění                     | 31             | 47 562                      | 20 171   |

# Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2024

## 1. Charakteristika a hlavní aktivity

### Založení a charakteristika fondu

REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond. (dále jen „Fond“) je účetní jednotka bez právní subjektivity, zřízená REICO investiční společností Erste Asset Management, 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. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním.

Fond je dle Zákona speciálním fondem investujícím do nemovitostí.

### Sídlo investiční společnosti

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

### Rozhodující předmět činnosti

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

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 C          | CZK, retailový typ investorů, reinvestiční                      | CZKC       | CZ0008476280 |
| CZK PLUS C     | CZK, pro vybrané typy investorů, reinvestiční                   | CZK PLUS C | CZ0008476298 |
| CZK CS C       | 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 C se může stát kterýkoli investor splňující obecné podmínky pro investování do podílových fondů, pokud distributor nerozhodne jinak.

Majitelem podílových listů třídy CZK PLUS C 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 C 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 C nesmí poklesnout pod minimální výši investice stanovenou v předchozí větě; možnost majitele podílových listů třídy CZK CS C 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 2024 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:

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

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

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

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

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

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

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

## Pravidla nabývání nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech

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

Nemovitosti nabývané do majetku podílového fondu nebo do majetku nemovitostních společností, na kterých má podílový fond účast, jsou využívány komerčním způsobem, a to primárně v souladu s účelem, kterému nemovitost slouží. Cílem nabývání nemovitostí do majetku je především dlouhodobá držba za účelem získání pravidelného výnosu a následná přiměřená reinvestice těchto výnosů.

Fond může nabývat nemovitosti na území České republiky, Slovenska, Polska, Maďarska, Německa, Rakouska a případně na územích ostatních členských států OECD, dále „jiné státy“. Celkový limit pro investice do nemovitostí na území jiných států je 90 % hodnoty majetku v podílovém fondu.

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

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

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

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

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

### Výbor odborníků

Výbor odborníků je speciálním orgánem zřízeným Investiční společností.

Výbor odborníků je povinen minimálně dvakrát ročně stanovit hodnotu:

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

a zajistit stanovení hodnoty účasti podílového fondu v nemovitostní společnosti.

### Pravidla pro zadlužování Fondu

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

### Pravidla poskytování úvěrů z majetku Fondu

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

### Pravidla nabývání derivátů do majetku fondu

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

Speciální fond může investovat i do finančních derivátů nepřijatých k obchodování na regulovaném či obdobné trhu za předpokladu, že:

- 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 2024**

20.8.2024 - aktualizace o ziskovost a nákladovost z minulého roku, změna představenstva a změna původní institucionální třídy obou fondů na novou Plus C třídu určenou jak pro retail/insti klienty.

20.12.2024 – změna vlastnické struktury obhospodařovatele a jeho názvu na REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s., změna názvu fondu na REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond.



## 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. 2024.

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 dosažení jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

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

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

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

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu denního výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 podílový list. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL) kromě podílů v nekótovaných společnostech, které jsou na základě rozhodnutí účetní jednotky neodvolatelně zařazeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI).

#### Ocenění v reálné hodnotě

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

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

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

Viz blíže bod 4.17 (Řízení rizik – Reálná hodnota).

## **Cenné papíry**

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

### **Majetkové cenné papíry**

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

### **Dluhové cenné papíry**

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

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

## **Majetkové účasti v nemovitostních společnostech**

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem

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

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

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

### **Oceňování účastí v nemovitostních společnostech**

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

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

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

## Použití odhadů

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

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

## Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

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

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce „Oceňovací rozdíly“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně.

## Vázané účty

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

Zároveň Fond účtuje o závazku uhradit celou kupní cenu nemovitostní společnosti, tj. o závazku ve výši zůstatku na vázaném účtu, a to až do okamžiku, kdy je buď dohodou s kupujícím původní kupní cena nemovitostní společnosti snížena, nebo kdy dojde ke splnění odkládacích podmínek a peníze jsou z vázaného účtu vyplaceny, tj. je uhrzena 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 účasti 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 2024 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“.

## Vydané podílové listy Fondu

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.

Aktuální hodnota podílového listu každé třídy se stanovuje denně. Investiční společnost může v odůvodněných případech stanovit aktuální hodnotu podílového listu platnou pro více dní.

## Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

Fond nevykazuje žádný základní kapitál. Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč.

Vzhledem k rozdílným podmínkám platným pro jednotlivé třídy Fondu, jsou vydané podílové listy klasifikované jako finanční závazky, neboť nesplňují podmínky IAS 32 odst. 11 včetně aplikovatelných výjimek z definice finančního závazku podle IAS 32, odst. 16.

Z tohoto důvodu jsou od 1. 1. 2021 hodnoty příslušející držitelům podílových listů, tj. fondový kapitál Fondu, prezentovány v rozvaze v rámci položky "Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům". V rámci této položky jsou pak prezentovány další podpoložky, které do roku 2020 tvořily součást vlastního kapitálu, zejména Kapitálové fondy, Emisní ážio, Oceňovací rozdíly, Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů z běžné činnosti po zdanění – dříve Zisk nebo ztráta za účetní období.

Emisní ážio z rozdílu mezi jmenovitou a prodejní hodnotou podílových listů bylo do konce roku 2020 vykazováno samostatně. Od 1.1.2021 je emisní ážio účtované jak při prodeji podílových listů, tak i při jejich zpětném odkupu vykazováno jako součást položky "Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům".



Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležejících podílníkům“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

4. Doplnující informace k účetní závěrce

4.1. Pohledávky za bankami

|                  | 31. 12. 2024     | 31.12.2023     |
|------------------|------------------|----------------|
| Běžné účty       | 48 593           | 56 885         |
| Termínové vklady | 1 881 149        | 375 189        |
| Repo obchody     | 800 953          | 345 120        |
| Marže složené    | 120              | 13 700         |
| <b>Celkem</b>    | <b>2 730 815</b> | <b>790 894</b> |

Pohledávky za bankami jsou vedené za Českou spořitelnou, a.s., Československou obchodní bankou, a.s., PPF bankou, a.s., Komerční bankou, a.s.

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

31. 12. 2024

| Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč |               | 31. 12. 2024   |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Společnost                                            | Úroková sazba | Částka v CZK   |
| ELCOM nemovitosti s.r.o.                              | 9,00 %        | 88 886         |
| VYVA REAL ESTATE, s.r.o.                              | 9,00 %        | 74 869         |
| <b>Celkem</b>                                         |               | <b>163 755</b> |

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společností ELCOM nemovitosti s.r.o. a VYVA REAL ESTATE, s.r.o., které jsou ovládány Fondem. K 31. 12. 2024 je reálná hodnota pohledávek 163 755 tis. Kč. (ELCOM nemovitosti s.r.o. 88 886 tis. Kč, VYVA REAL ESTATE, s.r.o. 74 869 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.).

| Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v EUR |               |              | 31. 12. 2024 |
|--------------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Společnost                                             | Úroková sazba | Částka v EUR | Částka v CZK |
| Balice R&D Sp. z o.o.                                  | 8,00 %        | 11 950       | 300 961      |
| Negazolli Investments Sp. z o.o.                       | 8,00 %        | 8 100        | 203 998      |
| Celkem                                                 |               | 20 050       | 504 959      |

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společností Balice R&D Sp. z o.o a Negazolli Investments Sp. z o.o., které jsou ovládány Fondem. K 31. 12. 2024 je reálná hodnota pohledávek 504 959 tis. Kč (Balice R&D Sp. z o.o. 300 961 tis. Kč, Negazolli Investments Sp. z o.o. 203 998 tis. Kč). Úvěry jsou splatné 30 let od podpisu smlouvy (tj. 27. 3. 2024 u Balice R&D Sp. z o.o a Negazolli Investments Sp. z o.o.).

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.                              | 9,00 %        | 74 868         |
| <b>Celkem</b>                                         |               | <b>124 913</b> |

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společností 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.).

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                | 41 592 tis. Kč                     | 11.05.2021     |
| VYVA REAL ESTATE, s.r.o.         | Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4  | 100                  | 9 tis. Kč                  | 67 056 tis. Kč                     | 09.11.2022     |
| Balice R&D Sp. z o.o.            | Towarowa 28, 00-839 Warszawa, Polska    | 100                  | 3 091 tis. PLN             | 35 659 tis. PLN                    | 06.04.2022     |
| Negazolli Investments Sp. z o.o. | Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa, Polska | 100                  | 674 tis. PLN               | 58 421 tis. PLN                    | 19.07.2022     |

\* údaje na základě neauditované účetní závěrky k 31. prosinci 2024, sestavováno dle relevantních národních standardů  
Fond vlastnil k 31. 12. 2024 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 31.12.2023 | Změna z důvodu akvizice nem. společnosti | Navýšení/snížení vlastního kapitálu ve společnosti | Změna tržního ocenění | Tržní hodnota účastí k 31.12.2024 |
|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| ELCOM nemovitosti s.r.o.         | 70 367                            | -                                        | 25 000                                             | 10 944                | 106 311                           |
| VYVA REAL ESTATE, s.r.o.         | 95 742                            | -                                        | -                                                  | 6 271                 | 102 013                           |
| <b>Tuzemské účasti celkem</b>    | <b>166 109</b>                    | <b>-</b>                                 | <b>25 000</b>                                      | <b>17 215</b>         | <b>208 324</b>                    |
| Balice R&D Sp. z o.o.            | 422 578                           | -                                        | -                                                  | 14 381                | 436 959                           |
| Negazolli Investments Sp. z o.o. | 363 308                           | -                                        | -                                                  | 7 818                 | 371 126                           |
| <b>Zahraniční účasti celkem</b>  | <b>785 886</b>                    | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                           | <b>22 199</b>         | <b>808 085</b>                    |
| <b>Celkem</b>                    | <b>951 995</b>                    | <b>-</b>                                 | <b>25 000</b>                                      | <b>39 414</b>         | <b>1 016 409</b>                  |

4.4. Cenné papíry

K 31. 12. 2024 ani 31. 12. 2023 nejsou v portfoliu Fondu evidovány žádné cenné papíry.

4.5. Ostatní aktiva

| Ostatní aktiva                 | 31. 12. 2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Kladná reálná hodnota derivátů | 6 301        | 34         |
| Zúčtování se státním rozpočtem | -            | 677        |
| <b>Celkem</b>                  | <b>6 301</b> | <b>711</b> |

4.6. Ostatní pasiva

| Ostatní pasiva                 | 31. 12. 2024 | 31.12.2023   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Odložený daňový závazek        | 5 502        | 3 532        |
| Zúčtování se státním rozpočtem | 234          | -            |
| Závazky z vkladů podílníků     | 1 622        | 2 047        |
| Ostatní závazky                | 737          | 1 880        |
| <b>Celkem</b>                  | <b>8 095</b> | <b>7 459</b> |

Ostatní závazky v roce 2024 představují zejména nevyfakturované dohadné položky.

4.7. Výnosy a výdaje příštích období

K 31. 12. 2024 výdaje příštích období ve výši 6 867 tis. Kč (31. 12. 2023: 2 969 tis. Kč) představují nevyfakturovaný depozitářský poplatek ve výši 445 tis. Kč (31. 12. 2023: 245 tis. Kč) a obhospodařovatelský poplatek ve výši 6 422 tis. Kč (31. 12. 2023: 2 725 tis. Kč).

4.8. 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. 2024 u třídy CZK C činí 1,1450 Kč (31. 12. 2023: 1,1123 CZK) a u třídy CZK PLUS C činí 1,0160 Kč. V třídě CZK CS C nebyly ke konci roku 2024 ani 2023 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 2024 ve výši 47 562 tis. Kč bude dle statutu Fondu převeden do kapitálových fondů. Zisk za rok 2023 ve výši 20 171 tis. Kč byl dle statutu Fondu převeden do kapitálových fondů.

Přehled změn Kapitálových fondů a emisního ážia u třídy CZK C

|                                | Počet podílových listů (v ks) | Jmenovitá hodnota podíl. listů | Použití kapitálového fondu | Emisní ážio    | Kapitálové fondy vč. emisního ážia |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------|------------------------------------|
| 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>                   |
| Podílové listy prodané         | 2 303 497 401                 | 2 303 497                      | -                          | 301 425        | 2 604 922                          |
| Podílové listy odkoupené       | -140 431 972                  | -140 432                       | -                          | -18 205        | -158 637                           |
| Použití kapitálového fondu     | -                             | -                              | 20 171                     | -              | 20 171                             |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b> | <b>3 833 528 918</b>          | <b>3 833 529</b>               | <b>86 221</b>              | <b>330 803</b> | <b>4 250 554</b>                   |

Přehled změn Kapitálových fondů a emisního ážia u třídy CZK PLUS C

|                                | Počet podílových listů (v ks) | Jmenovitá hodnota podíl. listů | Použití kapitálového fondu | Emisní ážio | Kapitálové fondy vč. emisního ážia |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------------|
| Podílové listy prodané         | -                             | -                              | -                          | -           | -                                  |
| Podílové listy odkoupené       | -                             | -                              | -                          | -           | -                                  |
| Použití kapitálového fondu     | -                             | -                              | -                          | -           | -                                  |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b> | <b>-</b>                      | <b>-</b>                       | <b>-</b>                   | <b>-</b>    | <b>-</b>                           |
| Podílové listy prodané         | 17 783 425                    | 17 783                         | -                          | 122         | 17 905                             |
| Podílové listy odkoupené       | -2 593                        | -2                             | -                          | -           | -2                                 |
| Použití kapitálového fondu     | -                             | -                              | -                          | -           | -                                  |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b> | <b>17 780 832</b>             | <b>17 781</b>                  | <b>-</b>                   | <b>122</b>  | <b>17 903</b>                      |

Přehled změn Kapitálových fondů a emisního ážia u třídy CZK CS C

|                                | Počet podílových listů (v ks) | Jmenovitá hodnota podíl. listů | Emisní ážio    | Kapitálové fondy vč. emisního ážia |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------|------------------------------------|
| 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>                     |
| Podílové listy prodané         | -                             | -                              | -              | -                                  |
| Podílové listy odkoupené       | -                             | -                              | -              | -                                  |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b> | <b>-</b>                      | <b>-</b>                       | <b>-13 280</b> | <b>-13 280</b>                     |

#### 4.9. Oceňovací rozdíly

| Oceňovací rozdíly u třídy CZK C | 31. 12. 2024   | 31.12.2023    |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Z přepočtu účastí               | 110 023        | 70 627        |
| Odložený daňový závazek         | -5 501         | -3 531        |
| <b>Celkem</b>                   | <b>104 522</b> | <b>67 096</b> |

| Oceňovací rozdíly u třídy CZK PLUS C | 31. 12. 2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------------|--------------|------------|
| Z přepočtu účastí                    | 17           | -          |
| Odložený daňový závazek              | -1           | -          |
| <b>Celkem</b>                        | <b>16</b>    | <b>-</b>   |

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

#### 4.10. Výnosy z úroků a podobné výnosy

|                                                       | 2024           | 2023          |
|-------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Úroky z vkladů u bank                                 | 51 738         | 19 124        |
| Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem | 30 049         | 12 403        |
| Úroky ze složených marží                              | 292            | 331           |
| Úroky z repo obchodů                                  | 28 724         | 10 784        |
| <b>Celkem</b>                                         | <b>110 803</b> | <b>42 642</b> |

#### 4.11. Náklady na poplatky a provize

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Obhospodařovatelský poplatek | 53 068        | 26 564        |
| Depozitářský poplatek        | 4 296         | 2 388         |
| Ostatní poplatky a provize   | 1 342         | 603           |
| <b>Celkem</b>                | <b>58 706</b> | <b>29 555</b> |

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

#### 4.12. Zisk nebo ztráta z finančních operací

|                                                       | 2024          | 2023         |
|-------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů                  | -1 207        | 700          |
| Zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí | -503          | 9 021        |
| <b>Celkem</b>                                         | <b>-1 710</b> | <b>9 721</b> |

#### 4.13. Rozdělení výnosových a nákladových položek na geografické oblasti

Geografické oblasti

| 2024                 | Výnosy z úroků a podobné výnosy | Náklady na poplatky a provize | Zisk nebo ztráta z finančních operací |
|----------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Česká republika      | 94 808                          | 58 706                        | -1 710                                |
| Evropská unie bez ČR | 15 995                          | -                             | -                                     |
| <b>Celkem</b>        | <b>110 803</b>                  | <b>58 706</b>                 | <b>-1 710</b>                         |

| 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>                          |

#### 4.14. Správní náklady

|                               | 2024       | 2023       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Náklady na audit              | 385        | 370        |
| <b>Správní náklady celkem</b> | <b>385</b> | <b>370</b> |

#### 4.15. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

|                                    | 2024         | 2023         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Hospodářský výsledek před zdaněním | 50 065       | 21 233       |
| Přičitatelné položky               | -            | -            |
| Odečitatelné položky               | -            | -            |
| Základ daně                        | 50 065       | 21 233       |
| Uplatnění daňové ztráty            | -            | -            |
| Základ daně po úpravě              | 50 065       | 21 233       |
| Daň (5 %) ze základu daně          | 2 503        | 1 062        |
| <b>Daň celkem</b>                  | <b>2 503</b> | <b>1 062</b> |

Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

|                                                              | 31. 12. 2024    | 31.12.2023     |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <u>Odložené daňové závazky</u>                               |                 |                |
| Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem | 110 040         | 70 627         |
| <b>Saldo dočasných rozdílů celkem</b>                        | <b>-110 040</b> | <b>-70 627</b> |
| Sazba daně                                                   | 5 %             | 5 %            |
| <b>Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)</b>    | <b>-5 502</b>   | <b>-3 531</b>  |

K 31. 12. 2023 a k 31. 12. 2024 Fond neeviduje žádné nevyužité daňové ztráty.



#### 4.16. Vztahy se spřízněnými osobami

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

| Pohledávky za spřízněnými osobami             | 31. 12. 2024   | 31.12.2023     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Běžné účty – Česká spořitelna, a.s.           | 48 593         | 56 885         |
| Termínové vklady – Česká spořitelna, a.s.     | -              | -              |
| Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem:  |                |                |
| Elcom nemovitosti s.r.o.                      | 88 886         | 50 045         |
| VYVA REAL ESTATE, s.r.o.                      | 74 869         | 74 868         |
| Balice R&D Sp. z o.o.                         | 300 961        | -              |
| Negazolli Investments Sp. z o.o.              | 203 999        | -              |
| <b>Pohledávky ke spřízněným osobám celkem</b> | <b>717 308</b> | <b>181 798</b> |

| Závazky ke spřízněným osobám                                               | 31. 12. 2024 | 31.12.2023   |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Nevyfakturovaný depozitářský poplatek – Česká spořitelna, a.s.             | 445          | 245          |
| Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek – Investiční společnost       | 6 422        | 2 725        |
| Ostatní závazky – Česká spořitelna, a.s.                                   | 422          | -            |
| Ostatní závazky – REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s. | -            | 14           |
| <b>Závazky ke spřízněným osobám celkem</b>                                 | <b>7 289</b> | <b>2 983</b> |

| Náklady účtované Fondu od spřízněných osob                                | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Depozitářský poplatek – Česká spořitelna, a.s.                            | 4 296         | 2 388         |
| Odměna za vedení maj.účtů CP,účástí a úschovu CP – Česká spořitelna, a.s. | 143           | 66            |
| Úroky z přijatých kolaterálů – Česká spořitelna, a.s.                     | 23            | 1 238         |
| Odměna – centrální depozitář – Česká spořitelna, a.s.                     | 1             | 1             |
| Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.                                | 1 129         | 374           |
| <b>Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem</b>            | <b>5 592</b>  | <b>4 066</b>  |
| Obhospodařovatelský poplatek – Investiční společnost                      | 53 068        | 26 564        |
| <b>Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem</b>                  | <b>58 660</b> | <b>30 631</b> |

| Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob               | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Úroky z vkladů u bank – Česká spořitelna, a.s.           | 13 636        | 17 473        |
| Úroky z úvěru IIH Balice Sp. z o.o.                      | 9 239         | 0             |
| Úroky z úvěru Negazolli Investments Sp. z o.o.           | 6 756         | 0             |
| Úroky z úvěru VYVA REAL ESTATE, s.r.o.                   | 6 851         | 8 597         |
| Úroky z úvěru Elcom nemovitosti s.r.o.                   | 7 203         | 3 806         |
| <b>Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem</b> | <b>43 685</b> | <b>29 876</b> |

#### 4.17. Řízení rizik

##### Úvěrové riziko

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

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

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

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

| 31.12.2024                                | Česká republika  | Polsko           | Celkem           |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Pohledávky za bankami                     | 2 730 815        | -                | 2 730 815        |
| Pohledávky za nebankovními subjekty       | 163 755          | 504 959          | 668 714          |
| Účasti s rozhodujícím vlivem              | 208 324          | 808 085          | 1 016 409        |
| Finanční deriváty – kladná reálná hodnota | 6 301            | -                | 6 301            |
| Náklady a příjmy příštích období          | -                | -                | -                |
| <b>Celkem</b>                             | <b>3 109 195</b> | <b>1 313 044</b> | <b>4 422 239</b> |

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> |

### 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:

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

|                | 31. 12. 2024 | Průměrný VaR |
|----------------|--------------|--------------|
| Globální VaR   | 0,03 %       | 0,03 %       |
| Cizoměnový VaR | 0,01 %       | 0,01 %       |
| Úrokový VaR    | 0,03 %       | 0,03 %       |

|                | 31. 12. 2023 | Průměrný VaR |
|----------------|--------------|--------------|
| Globální VaR   | 0,07 %       | 0,41 %       |
| Cizoměnový VaR | 0,01 %       | 0,38 %       |
| Úrokový VaR    | 0,07 %       | 0,06 %       |

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. 2024                       | Do 3<br>měsíců    | 3 měs. -<br>1 rok | 1–5 let        | Nad 5 let      | Nespecifi-<br>kováno | Celkem            |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------------|-------------------|
| Pohledávky za bankami                     | 2 730 815         | -                 | -              | -              | -                    | 2 730 815         |
| Pohl. za nebankovními subjekty            | -                 | -                 | -              | 668 714        | -                    | 668 714           |
| Účasti s rozhod. vlivem                   | -                 | -                 | -              | -              | 1 016 409            | 1 016 409         |
| Náklady a příjmy příštích období          | -                 | -                 | -              | -              | -                    | -                 |
| Ostatní finanční aktiva – deriváty        | 876               | 5 425             | -              | -              | -                    | 6 301             |
| <b>Aktiva celkem</b>                      | <b>2 731 691</b>  | <b>5 425</b>      | <b>-</b>       | <b>668 714</b> | <b>1 016 409</b>     | <b>4 422 239</b>  |
| Ostatní pasiva                            | -2 293            | -300              | -              | -              | -5 502               | -8 095            |
| Výnosy a výdaje příštích období           | -6 867            | -                 | -              | -              | -                    | -6 867            |
| Závazky vůči bankám                       | -                 | -                 | -              | -              | -                    | -                 |
| Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům | -4 407 277        | -                 | -              | -              | -                    | -4 407 277        |
| <b>Pasiva celkem</b>                      | <b>-4 416 437</b> | <b>-300</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-5 502</b>        | <b>-4 422 239</b> |
| <b>Čistá rozvahová pozice</b>             | <b>-1 684 746</b> | <b>5 125</b>      | <b>-</b>       | <b>668 714</b> | <b>1 010 907</b>     | <b>-</b>          |
|                                           |                   |                   |                |                |                      |                   |
| Ke dni 31. 12. 2023                       | Do 3<br>měsíců    | 3 měs. -<br>1 rok | 1–5 let        | Nad 5 let      | Nespecifi-<br>kováno | 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>          |

## 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

| 31.12.2024                          | celkem           | úroveň 1 | úroveň 2         | úroveň 3         |
|-------------------------------------|------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>Finanční aktiva</b>              |                  |          |                  |                  |
| Pohledávky za bankami               | 2 730 815        | -        | 2 730 815        | -                |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 668 714          | -        | 668 714          | -                |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | 1 016 409        | -        | -                | 1 016 409        |
| Ostatní finanční aktiva – deriváty  | 6 301            | -        | 6 301            | -                |
| Náklady a příjmy příštích období    | -                | -        | -                | -                |
| <b>CELKEM AKTIVA</b>                | <b>4 422 239</b> | <b>-</b> | <b>3 405 830</b> | <b>1 016 409</b> |

| 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> |

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 nemovitostí 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 2024

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 39 mil. Kč na 1 583 mil. Kč, resp. o 77 mil. Kč na 1 621 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 54 mil. Kč na 1 475 mil. Kč, resp. o 110 mil. Kč na 1 423 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. 2024 jsou naznačeny v následující tabulce.

| Citlivostní analýza portfolia (Tržní hodnota v tis. CZK) |                                                    |                   |                  |                  |                  |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                          | Příjmy z pronájmu stanovený znalcem v tis CZK p.a. |                   |                  |                  |                  |
| Výnos                                                    | 100 747<br>-5,00%                                  | 103 398<br>-2,50% | 106 050<br>0,00% | 108 701<br>2,50% | 111 352<br>5,00% |
| -0,50%                                                   | 1 582 686                                          | 1 624 335         | 1 665 985        | 1 707 635        | 1 749 284        |
| -0,25%                                                   | 1 522 877                                          | 1 562 952         | 1 603 028        | 1 643 104        | 1 683 179        |
| 0,00%                                                    | 1 467 423                                          | 1 506 040         | 1 544 656        | 1 583 272        | 1 621 889        |
| 0,25%                                                    | 1 415 867                                          | 1 453 126         | 1 490 386        | 1 527 645        | 1 564 905        |
| 0,50%                                                    | 1 367 810                                          | 1 403 805         | 1 439 800        | 1 475 795        | 1 511 790        |

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

#### 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<br>-5,00%                                   | 96 744<br>-2,50% | 99 225<br>0,00% | 101 705<br>2,50% | 104 186<br>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

#### 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

#### 4.18. Přijaté přísliby a záruky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2024 vykázaný přijaté přísliby a záruky ve výši 150 000 tis. Kč (31. 12. 2023: 150 000 tis. Kč), umožňující čerpání kontokorentu na vybraných účtech.



#### 4.19. Přijaté zástavy a zajištění vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu nejsou v podrozvaze ke dni 31.12.2024 vykázány přijaté zástavy a zajištění.

#### 4.20. 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. 2024 | 31. 12. 2023 |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Pohledávky z pevných termínových operací s měnovými nástroji | 1 451 001    | 782 432      |
| Závazky z pevných termínových operací s měnovými nástroji    | 1 444 700    | 784 169      |

| Rozvaha                         | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Kladná reálná hodnota derivátů  | 6 301        | 34           |
| Záporná reálná hodnota derivátů | 0            | 1 771        |
| Výsledná hodnota                | 6 301        | 1 737        |

#### 4.21. Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu k datu účetní závěrky obhospodařovala Investiční společnost. K 31. 12. 2024 byla celková aktiva obhospodařovaná Investiční společností ve výši 4 422 239 tis. CZK (k 31.12.2023: 1 868 513 tis. CZK).

#### 4.22. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

#### 4.23. Události po datu účetní závěrky

Ke dni 20.2.2025 došlo k nabytí účasti na nemovitostní společnosti Logistics Park Senec s. r. o. v jejímž majetku se nachází logistický areál ve městě Senec na Slovensku. Vedení nejsou známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

Sestaveno dne: Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

30. dubna 2025

Ing. Dušan Sykora  
předseda představenstva

Ing. Martin Machač  
člen představenstva

Ing. Jiří Horák  
místopředseda představenstva





## **REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond**

**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 2024**

**Materiál pro veřejnost**

