REICO ČS LONG LEASE

Pololetní zpráva 2023

REICO České spořitelny

Obsah

Základní údaje 3

Slovo předsedy představenstva 4

Informace pro investory 5

Informace o nemovitostním portfoliu 10

Další povinné náležitosti pololetní zprávy 13

Rozvaha a podrozvaha 16

Výkaz zisku a ztráty 17

Základní údaje

Základní informace o fondu k 30. 6. 2023

Identifikace fondu:	REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond
Obhospodařovatel a administrátor fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.*
Depozitář:	Česká spořitelna, a.s.*
Auditor:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Datum založení fondu:	19. 1. 2021
Datum zahájení obchodování:	17. 5. 2021
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Doporučený investiční horizont:	min. 5 let
První a každá další investice:	min. 300 Kč
Domicil fondu:	Česká republika
ISIN:	CZ0008476280
Měna fondu:	CZK
Prodejní poplatek:	v prvním pololetí roku 2023 nepřekročil 1,5%
Obhospodařovatelský poplatek:	1,75%

(* po celé období existence fondu)

Obhospodařováním majetku fondu byli pověřeni:

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

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

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

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

Vybrané klíčové ekonomické informace k 30. 6. 2023

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

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
Aktiva celkem	**1 472 171**
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	**850 080**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	850 080
Počet nemovitostí	**4**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	4
Obsazenost nemovitostí	**100,0 %**
Změny za dané období	**0**
Změny v nemovitostním portfoliu	**0**
Nákupy nemovitostí	**0**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Prodeje nemovitostí	**0**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Výkonnost fondu od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	**3,54 %**[1]
Fondový kapitál	**1 465 361**
Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)	**1,0627**
Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK DPM)	**1,0000**
Výnos vyplacený podílníkům	**0**[1]

[1] REICO ČS LONG LEASE je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí

Slovo předsedy představenstva



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

Vážené dámy, vážení pánové, podílníci,

dovoluji si vám předložit zprávu REICO ČS LONG LEASE, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. za první pololetí 2023.

Po solidním výnosu fondu v kalendářním roce 2022 ve výši 5.9 % p.a. došlo koncem prvního pololetí k mírné korekci. Za tou stojí přecenění nemovitostních aktiv fondu v červnu 2023 v průměru o – 1.2 %. Výnos za první pololetí tak dosáhl + 0,1%, kdy mírná devaluace nemovitostí byla kompenzována výběrem nájemného a zhodnocením likvidní složky fondu.

Přecenění nemovitostí reflektuje zhoršený sentiment na investičním trhu a rostoucí cenu externího eurového financování, což se propisuje do nárůstu požadovaných výnosů. Jednorázový efekt nárůstu požadovaných výnosů na portfoliu o cca. 26 bps byl krátkodobě silnější než zvýšená inflace, která se propisovala do růstu tržního nájemného v průměru o 4,6 %. Na druhou stranu, inflace v Eurozóně za posledních 12 měsíců dosáhla v červnu 8,3 % a bude i nadále dlouhodobě přispívat k růstu nájemného nejen v industriálním a kancléřském sektoru, na který má fond aktuálně expozici.

V průběhu prvního pololetí fond nepořídil novou nemovitost, ale úspěšně pokračoval v hromadění hotovosti na termínovaných vkladech na nové nákupy. Aktuální hodnota nemovitostního portfolia činí 1,486 mld. Kč, které je rozloženo z 67 % na industriální a 33 % na kancelářské prostory. Z hlediska geografické diverzifikace pak 77 % na Polsko a 23 % na Českou Republiku. Průměrná vážená délka nájemních smluv ke konci pololetí byla 15,3 roku, a to na 100% obsazenosti. Vzhledem k vývoji na trhu financování nemovitostí fond nemá plně využitý potenciál externího bankovního financování, kdy podíl objemu úvěrů vůči hodnotě nemovitosti ke konci pololetí činil pouze 42 %.

REICO ČS LONG LEASE je etablovaným nemovitostním fondem s unikátní strategií investic do budov pronajatých kredibilním nájemcům na dobu minimálně 10 let. Rostoucí likvidní složka fondu představuje velký potenciál pro zajímavé investice a další vylepšení sektorové a geografické diverzifikace fondu. I proto jej doporučujeme jako doplněk konzervativního fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ v proporcích aktuálně doporučených zkušenými bankéři České spořitelny.



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

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

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

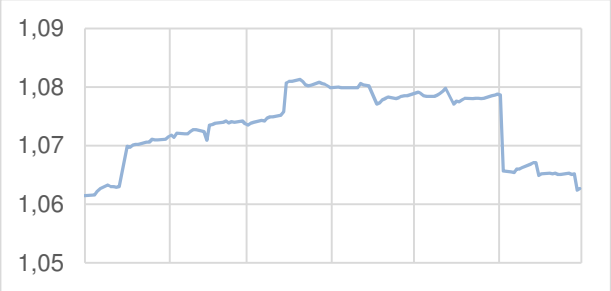
Postupně dochází k budování portfolia nemovitostí, které bude postupně vylepšovat jeho diverzifikaci v zainvestovaných sektorech, zemích a časové expiraci jednotlivých nájemních smluv. Součástí strategie je dlouhodobé držení nemovitostí v portfoliu. Fond tedy nemá v úmyslu prodat žádnou nemovitost bezprostředně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

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

Likvidní složka fondu je oceňována na denní bázi. Nemovitostní složka se oceňuje minimálně dvakrát do roka. 1 krát měsíčně je účtováno o dohadné položce na ocenění nemovitostních společností, která vychází z hodnoty oběžných aktiv a závazků nemovitostních společností vlastněných fondem, čímž dochází v čase k reálnějšímu odrazu zejména inkasa nájemného z nemovitostí v nemovitostních společnostech na úrovni fondu.

Dohadná položka je následně při řádném ocenění účasti fondu v nemovitostní společnosti prováděném dle zákona minimálně dvakrát ročně nahrazena její skutečnou hodnotou založenou na hodnotě nemovitosti stanovené výborem odborníků.

Vývoj hodnoty podílového listu
1. 1. 2023 - 30. 6. 2023



Podle § 130 odst. 2 fond první tři měsíce od zahájení obchodování vydával podílové listy za částku, která se rovnala jejich jmenovité hodnotě. Fond zahájil obchodování s podílovými listy dne 17. 5. 2021, v daném období tak zůstala hodnota podílového listu nezměněna, tzn. CZK 1.

Údaje o fondovém kapitálu

Datum	Fondový kapitál podílového fondu (v tis. Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK C (v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK DPM (v Kč)
30. 6. 2021	244 078	1,0000	1,0000
30. 6. 2022	1 086 675	1,0173	1,0000
30. 6. 2023	1 465 361	1,0627	1,0000

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 30. 6. 2023 činil 1 378 927 773 (třída CZK C) a 0 (třída DPM).

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných OPF	195 053 177	0
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	209 332 877,59	0
Počet podílových listů odkoupených z OPF	0	0
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	0	0

Ekonomické informace k 30. 6. 2023

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	**850 080**
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	**0**
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	**850 080**
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	143 580
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	706 500
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	**144 913**
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	**144 913**
III. Likvidní část fondu	**477 032**
III.I Pohledávky za bankami	**477 032**
- běžné účty	96 366
- termínované vklady	380 366
- marže složené	300
III.II Dluhové cenné papíry	**0**
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
IV. Ostatní aktiva	**146**
- ostatní aktiva	0
- náklady a příjmy příštích období	146
AKTIVA CELKEM	**1 472 171**

.



INDEX NEMOVITOSTÍ
k 30.6.2023

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru		Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajímatelná plocha v m²	Vybavení nemovitosti	Tržní hodnota v tis. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Výše externího financování v tis. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Průměrná lhůta zbývající do ukončení nájemních smluv v letech	Očekávaný Příjem z pronájmu za rok 2023 tis. CZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2023 v tis. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v tis. CZK p.a.
1	2	3		4	5		6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1	100%	ELCOM	CR	ELCOM nemovitosti s.r.o., Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha	Účast: Akcionářský úvěr:	69 mil. CZK 50 mil. CZK	kanceláře	W (53.9%) O (5.2%) X (0.9%)	11.5.2021	1996 (2019)	3 982	35	F	4 058	AC	182 000	12,2%	86 208	47,4%	100,0%	12,87	13 291	13 291	12 660
2	100%	BALICE	PL	BALICE R&D Sp.z.o.o. Towarova 2 01-839 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	377 mil. CZK 0 mil. CZK	kanceláře/ průmyslové	W (53.7%) O (46.3%)	6.4.2022	2020	40 806	435	F	11 037	AC	645 219	43,4%	300 719	46,6%	100,0%	17,07	41 688	42 037	37 985
3	100%	APS	PL	NEGAZOLLI INVESTMENTS Sp.z.o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	330 mil. CZK 0 mil. CZK	průmyslové	W (85.1%) O (12.8%) X (2.1%)	2.8.2022	1995 (2018)	83 700	203	RPU	24 233	AC	491 448	33,1%	233 575	47,5%	100,0%	14,10	31 310	31 310	33 060
4	100%	VYVA PLAST	CZ	VYVA REAL ESTATE s.r.o., Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha	Účast: Akcionářský úvěr:	75 mil. CZK 95 mil. CZK	průmyslové	W (100.0%)	9.11.2022	1960/2013 (2020)	9 260	0	F	5 812	AC	168 200	11,3%	0	0,0%	100,0%	14,37	11 665	12 168	11 856
Nemovitostní aktiva celkem												**673**		**45 140**		**1 486 867**	**100,0%**	**620 502**	**41,7%**	**100,0%**	**15,3**	**97 954**	**98 806**	**95 561**



Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

7	**Účel nájmu**	Rozložení typu využití je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků; Zkratky: O … Office (kanceláře); C … Commercial (maloobchod); W … Warehouse (logistika), R... Rezidence, X ... Ostatní;
8	**Datum pořízení nemovitosti**	MM/YYYY … Datum uzavření transakce;
9	**Datum kolaudace nemovitosti**	YYYY … Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
10	**Velikost pozemku**	Výměra dle katastru nemovitostí;
12	**Právní titul k pozemku**	Zkratky: F … Freehold/Vlastnický titul; L … Leasehold/Nájemní titul; RPU ... Right of perpetual usufruct/Právo trvalého užívání
13	**Pronajímatelná plocha**	V roce 2019 došlo ke změně metodologie, kde m^2 odpovídají součtu aktuálně pronajatých ploch a volných prostor. Volné prostory jsou zaměřeny dle posledního posudku;
14	**Vybavení nemovitosti**	Zkratky: AC … Air conditioning (klimatizace); SL … Service lift (technický výtah); PL … Passenger lift (osobní výtah); E … Escalator (eskalátor); D … District heating (dálkové vytápění);
15	**Tržní hodnota**	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
19	**Obsazenost prostor dle podlahové plochy**	Procento obsazenosti pronajímatelné plochy;
20	**Průměrná lhůta zbývající do ukončení nájemních smluv v letech**	Uváděno v letech a je kalkulováno dle aktuální hodnoty nájemného (před zohledněním slevy z nájmu). Nájemní smlouvy na dobu neurčitou jsou započítávány na období 1 roku;
21	**Očekávaný příjem z pronájmu za rok 2023**	Aktuální příjem z pronájmu za uplynulých 6 měsíců a plánovaný na následujících 6 měsíců, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
22	**Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2023**	Rozpočtovaný roční příjem z pronájmu, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
23	**Příjem z pronájmu stanovený znalcem**	Roční příjem z pronájmu za předpokladu plné obsazenosti ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaný schváleným nezávislým znalcem a odsouhlasený Výborem odborníků.


BWI
GROUP
AED

Informace o nemovitostním portfoliu

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

Nemovitostní společnost ELCOM nemovitosti s.r.o.

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

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

Výzkumné a vývojové centrum ELCOM

Identifikace nemovitosti

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



Výzkumné a vývojové centrum ELCOM, Ostrava, ČR

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

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

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

Správa nemovitosti

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

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

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

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

Výzkumné a vývojové centrum BWI

Identifikace nemovitosti

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

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

Výzkumné a vývojové centrum BWI se skládá ze dvou propojených budov postavených v roce 2020, vyznačujících se šetrností k životnímu prostředí. Jejich součástí jsou zejména laboratorní a kancelářské prostory, ale i například 365 parkovacích míst. Celková pronajímatelná plocha objektu je téměř 11 tisíc m^2 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 společnosti BWI, zaměřující se na vývoj, výrobu a prodej odpružovacích systémů a jiných vybraných součástek a komponentů pro automobilový průmysl.

Mezi klienty společnosti patří například značky BMW, Ford, Porsche, Audi, Ferrari nebo Land Rover.

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

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

Informace související s oceňováním nemovitosti
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 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.



Výzkumné a vývojové centrum BWI, Krakov, Polsko

Nemovitostní společnost Negazolli Investments sp. z o.o.

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

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

Centrum na výrobu baterií společnosti APS

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

Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje
Centrum na výrobu baterií společnosti APS tvoří dvě výrobní a dvě skladové haly, které jsou vzájemně propojené. Součástí objektu jsou i dvě servisní budovy a více než 200 parkovacích míst. Celý komplex byl postupně vystavěn ve třech fázích, z nichž poslední byla dokončena v roce 2018. Celková pronajímatelná plocha objektu je přes 24 tisíc m^2 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 zemí světa, včetně Evropy, severní Ameriky a Asie.

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

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

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 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.



Centrum na výrobu baterií společnosti APS, Hnězdno, Polsko

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

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

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

Centrum na výrobu plastových obalů VYVA PLAST

Identifikace nemovitosti

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

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

Centrum na výrobu plastových obalů společnosti VYVA PLAST se skládá ze dvou industriálních budov a jedné administrativní budovy, které jsou vzájemně propojené. Kromě původní průmyslové budovy byl celý komplex postupně vystavěn v letech 2013 až 2020. Celková pronajímatelná plocha objektu je přes 5,83 tisíc m^2 a je plně obsazena. Nemovitost se nachází na okraji Turnova. Leží hned u sjezdu ze čtyřproudé komunikace, která dále pokračuje jako dálnice D10 přes Mladou Boleslav na Prahu a zároveň nedaleko od silnice I35 propojující město s Hradcem Králové. Jediným nájemcem nemovitosti je česká společnost VYVA PLAST, přední výrobce plastových obalů nabízející komplexní služby při řešení zpracovatelských požadavků v oblasti vakuového tvarování. Klienty společnosti jsou nadnárodní koncerny Bosch, Škoda Auto, Foxconn, Velux, Panasonic, SOR a další.

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

Správa nemovitosti

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 2. 6. 2023. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.



Centrum na výrobu plastových obalů VYVA PLAST, Turnov, ČR



Další povinné náležitosti pololetní zprávy

Údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje

Fond je obhospodařován společností REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČ: 275 67 117.

Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry ve vztahu k majetku podílového fondu

Činnost obchodníka s cennými papíry vykonává pro fond Česká spořitelna, a. s.

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

V tabulce je uveden majetek fondu držený v investičních nástrojích a majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 30. 6. 2023.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
ELCOM nemovitosti s.r.o.	majetková účast	55 818	68 660
Balice R&D Sp z o.o.	majetková účast	393 975	376 762
NEGAZOLLI INVESTMENTS Sp z o.o.	majetková účast	343 889	329 738
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	majetková účast	67 685	74 919

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období nedošlo ke změnám majetku v portfoliu fondu.

Informace o derivátech nabývaných do majetku fondu

Fond využívá derivátové nástroje výhradně k zajištění proti měnovému riziku. Expozice z těchto derivátů musí být vždy plně kryta majetkem fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto derivátů. K 30. 6. 2023 měl fond uzavřené měnové swapy s celkovou hodnotou podkladových aktiv 27,7 mil. EUR.

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

Za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu byl v rozhodném období vyplacen investiční společnosti poplatek ve výši 11 915 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v rozhodném období vyplacen poplatek ve výši 1 070 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 243 tis. Kč.

Údaje o všech depozitářích podílového fondu v rozhodném období

Depozitářem podílového fondu je Česká spořitelna, a. s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171.

Údaje o osobě, která zajišťuje úschovu nebo jiné opatrování majetku podílového fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku podílového fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku zajišťuje pro fond depozitář fondu Česká spořitelna, a.s. Custodianem, na kterého může depozitář delegovat úschovu investičních nástrojů patřících do majetku v podílovém fondu, může být banka nebo obchodník s cennými papíry, který dodržuje pravidla obezřetnosti, včetně minimálních kapitálových požadavků, a podléhá dohledu orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá pravidelnému externímu auditu, který ověřuje, že jsou příslušné investiční nástroje v jeho moci.

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

Podílový fond nemá hlavního podpůrce.

Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 30. 6. 2023

S účinností k 19.7.2023 došlo k odvolání paní JUDr. Dariny Vaněčkové a Ing. Miloše Nováka, CSc. z pozic členky a místopředsedy představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. S účinností ke dni 20.7.2023 byli novými členy představenstva společnosti zvoleni po předchozím souhlasu České národní banky pánové Ing. Dušan Sýkora, který byl zároveň zvolen předsedou představenstva, a pan Ing. Petr Vohralík. Dosavadní předseda představenstva pan Tomáš Jandík, CFA, MRICS se přesunul do pozice místopředsedy představenstva. Pan Ing. Dušan Sýkora se zároveň stal ke stejnému dni portfolio manažerem likvidní složky fondu.

Seznam členů Výboru odborníků k 30. 6. 2023

Michal Naskos

Vystudoval pedagogickou fakultu Univerzity Karlovy. Má více než 20leté zkušenosti v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 2001 působí ve společnosti Cushman & Wakefield. Od roku 2011 je členem Královské komory odhadců/znalců (RICS) a od roku 2014 je členem VRS (Value Registration Scheme). Členem výboru odborníků je od 18. února 2022.

Otakar Langer

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

Jaromír Smetana

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

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

Tomáš Jandík, CFA, MRICS

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

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

Ing. Miloš Novák, CSc.

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

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

JUDr. Darina Vaněčková

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

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

V Praze, dne 30. srpna 2023



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Místopředseda představenstva



Ing. Dušan Sýkora
Předseda představenstva



Ing. Petr Vohralík
Člen představenstva

Rozvaha a podrozvaha

Označ	TEXT	řád.	Běžné období	Minulé období
a	*b*	*c*	*1*	*2*
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	01	477 032	248 733
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	02	96 366	93 709
	b/ ostatní pohledávky: ba/termínové vklady	03	380 366	155 024
	bd/ marže složené	06	300	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	07	144 913	144 913
	v tom: b/ ostatní pohledávky:bb/ půjčky/úvěry	09	144 913	144 913
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	850 080	874 513
11	Ostatní aktiva	15	0	31 536
	a/ deriváty	16	0	31 536
13	Náklady a příjmy příštích období	21	146	201
	AKTIVA CELKEM	22	1 472 171	1 299 896
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	0	27 800
	v tom: b/ ostatní závazky: bc/ marže přijaté	26	0	27 800
4	Ostatní pasiva	29	3 187	13 535
	a/ deriváty	30	1 059	0
	b/ závazky z obchodování s cennými papíry	31	0	10 984
	c/ zúčtování se státním rozpočtem	32	0	3 476
	d/ ostatní pasiva	33	2 128	-925
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	2 270	2 018
6	Rezervy	35	1 353	0
	v tom: b/ na daně	36	1 353	0
6a	Cizí zdroje(bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) celkem	37	6 810	43 353
9	Emisní ážio	47	5 967	-8 312
12	Kapitálové fondy	49	1 444 978	1 182 948
13	Oceňovací rozdíly	50	-11 288	14 929
	z toho:c/ z přepočtu účastí	53	-11 288	14 929
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	55	25 704	66 978
	PASIVA CELKEM	57	1 472 171	1 299 896
	z toho: Fondový kapitál	58	1 465 361	1 256 543
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	59		
4	Pohledávky z pevných termínových operací	61	666 296	1 048 569
	b/ s měnovými nástroji	63	666 296	1 048 569
12	Závazky z pevných termínových operací	73	667 355	1 017 033
	b/ s měnovými nástroji	75	667 355	1 017 033

Výkaz zisku a ztráty

znače	TEXT	Číslo	Skutečnost v účetním období	
		řádku	sledovaném	minulém
a	*b*	*c*	*1*	*2*
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	15 229	13 195
2	Náklady na úroky a podobné náklady	06	1 074	304
	b/ úroky z přijatých marží	08	1 074	304
5	Náklady na poplatky a provize	10	13 230	10 996
	b/ obhospodařovatelský poplatek	12	11 915	8 704
	c/ depozitářský poplatek	13	1 070	782
	d/ ostatní finanční náklady	14	245	1 510
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	26 362	4 967
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	17	-954	-31 492
	c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí	18	27 316	36 459
7	Ostatní provozní výnosy	19	15	10
8	Ostatní provozní náklady	20	2	0
9	Správní náklady	21	243	134
	v tom: b/ ostatní správní náklady: ba/ audit	22	243	134
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26	27 057	6 738
23	Daň z příjmů	30	1 353	360
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	31	25 704	6 378



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

Adresa: Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4
IČ: 275 67 117
Telefon: 956 786 511
Fax: 224 646 401
E-mail: nemofond@reicofunds.cz
Internet: www.reico.cz

Pololetní zpráva 2023

Materiál pro veřejnost

www.reico.cz