REICO ČS LONG LEASE

Pololetní zpráva 2024

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. 2024

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 2024 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 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 likvidní 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 30. 6. 2024

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	**2 944 129**
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	**1 535 718**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1 535 718
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. 2024 do 30. 6. 2024	**1,67 %**[1]
Fondový kapitál	**2 920 841**
Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)	**1,1309**
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



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

Vážené dámy, vážení pánové, podílníci,
dovoluji si vám předložit zprávu REICO ČS LONG LEASE, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. za první pololetí roku 2024. Fond byl založen 19. 1. 2021 a otevřen k distribuci v síti České spořitelny 17. 5. 2021. Ke tříletému výročí od založení fondu, tj. 19.1.2024 byl fond otevřen pro odkupy.

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 cílovým bankovním financováním na úrovni cca. 50 % hodnoty nemovitostí. Cílený výnos tak leží nad úrovní fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, avšak za cenu vyšší rizikové kategorie.
Během prvního pololetí roku 2024 nedošlo k žádné akvizici do fondu.
Za první pololetí 2024 dosáhl fond zhodnocení ve výši 1,67 %. Malý meziroční pokles je způsoben snížením výnosu z likvidní složky fondu, kde se odráží jednak snížení sazeb ze strany ČNB a také rostoucí podíl likvidní složky (nárůst ze 42,3% k 31.12.2023 na 54,3% k 30.6.2024).
Výnos z nemovitostní složky je meziročně konstantní.

Velký podíl volné likvidity nám umožňuje zkoumat nové investiční příležitosti k akvizicím, dotažení jakékoliv transakce bude mít pozitivní vliv na výkonnost fondu, protože výnos z nové akvizice bude vyšší než stávající výnos z hotovosti uložené u bank.
Díky strategickému přístupu managementu fondu a promyšlené diverzifikaci portfolia bude navíc s každou novou akvizicí docházet ke snižování průměrného rizika. Věříme, že to všechno jsou atributy doplňkové nemovitostní strategie, která oslovila již více než 31.500 podílníků. Za projevenou důvěru děkujeme a bereme ji jako závazek do budoucích let.

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

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

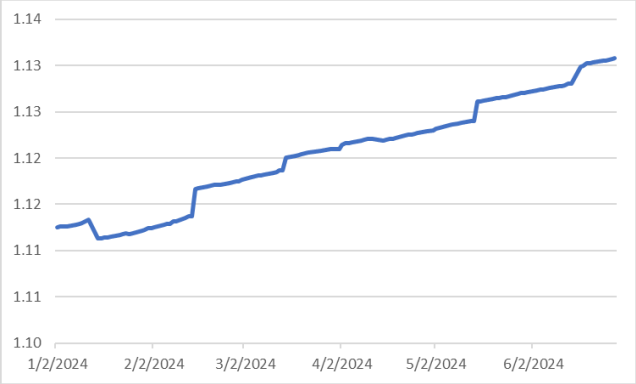
Cílem fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Fond se soustředí především na investování do komerčních nemovitostí (logistických parků, administrativních budov a obchodních center), a to takových, které generují, nebo mají potenciál generovat výnosy v podobě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

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

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

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

Vývoj hodnoty podílového listu
1. 1. 2024 - 30. 6. 2024



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. 2022	1 086 675	1,0173	1,0000
30. 6. 2023	1 465 361	1,0627	1,0000
30. 6. 2024	2 920 841	1,1309	1,0000

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 30. 6. 2024 činil 2 582 747 195 (třída CZK C) a 0 (třída DPM).

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných OPF	979 143 896	0
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	1 097 157 336,25	0
Počet podílových listů odkoupených z OPF	66 860 190	0
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	74 845 825,05	0

Ekonomické informace k 30. 6. 2024

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	**999 401**
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	**0**
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	**999 401**
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	200 984
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	798 417
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	**340 216**
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	**340 216**
III. Likvidní část fondu	**1 597 892**
III.I Pohledávky za bankami	**1 597 892**
- běžné účty	18 879
- termínované vklady	1 020 997
- repo obchody	558 016
- marže složené	0
III.II Dluhové cenné papíry	**0**
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
IV. Ostatní aktiva	**6 620**
- deriváty	4 205
- zúčtování se státním rozpočtem	2 415
AKTIVA CELKEM	**2 944 129**

.



INDEX NEMOVITOSTÍ
k 30.6.2024

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	Pronajímatelná plocha v m2	Tržní hodnota nemovitosti v mil. CZK	Výše externího financování v mil. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Průměrná lhůta zbývající do ukončení nájemních smluv v letech	Odhadovaný příjem z pronájmu za rok 2024 v mil. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v mil. CZK p.a.
1	2	3	4	5			6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	100%	ELCOM	CR	ELCOM nemovitosti s.r.o., Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha	Účast:	97 mil. CZK	Office/ Warehouse	W (93.9%) O (5.2%) X (0.9%)	11.5.2021	1996 (2019)	F	4 058	182,5	0,0	0,0%	100,0%	11,9	13,6	13,4
					Akcionářský úvěr:	89 mil. CZK													
2	100%	BALICE	PL	BALICE R&D Sp.z.o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast:	428 mil.CZK	Office/ Warehouse	W (53.7%) O (46.3%)	6.4.2022	2020	F	11 037	674,6	218,6	32,4%	100,0%	16,1	46,4	40,8
					Akcionářský úvěr:	99 mil. CZK													
3	100%	NEGAZOLLI	PL	NEGAZOLLI INVESTMENTS Sp.z.o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast:	376 mil.CZK	Warehouse	W (85.1%) O (12.8%) X (2.1%)	2.8.2022	1995 (2018)	RPU	24 233	508,9	169,8	33,4%	100,0%	13,1	32,5	36,1
					Akcionářský úvěr:	78 mil. CZK													
4	100%	VYVA PLAST	CZ	VYVA REAL ESTATE s.r.o., Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha	Účast:	98 mil. CZK	Warehouse	W (100.0%)	9.11.2022	1960/2013 (2020)	F	5 812	169,8	0,0	0,0%	100,0%	13,4	12,5	11,9
					Akcionářský úvěr:	75 mil. CZK													
Nemovitostní aktiva celkem												**45 140**	**1 535,8**	**388,4**	**25,3%**	**100,0%**	**14,3**	**105,0**	**102,2**

Pozn. U nemovitostí oceňovaných v EUR jsou hodnoty přepočteny kurzem k 30.6.2024.



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	**Právní titul k pozemku**	Zkratky: F … Freehold / Vlastnický titul; L … Leasehold/Nájemní titul; RPU ... Right of Perpetual Usufruct / Právo trvalého užívání;
11	**Pronajímatelná plocha**	m^2 odpovídají součtu aktuálně pronajatých ploch a volných prostor. Volné prostory jsou uvedeny dle posledního posudku;
12	**Tržní hodnota**	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
15	**Obsazenost prostor dle podlahové plochy**	Procento obsazenosti pronajímatelné plochy;
16	**Průměrná doba 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;
17	**Příjem z pronájmu za rok 2023**	Skutečný příjem z pronájmu za rok 2023, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
18	**Příjem z pronájmu při 100% obsazenosti stanovený znalcem**	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.


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 11. 5. 2021 nabyl REICO ČS LONG LEASE fond 100% účast v nemovitostní společnosti ELCOM nemovitosti s.r.o., sídlo Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4.

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

Výzkumné a vývojové centrum ELCOM

Identifikace nemovitosti

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



Výzkumné a vývojové centrum ELCOM, Ostrava, ČR

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

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

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

Správa nemovitosti

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 5. 2024. 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 8. 3. 2024. 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 9. 4. 2024. 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 12. 2. 2024. 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. 2024.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
ELCOM nemovitosti s.r.o.	majetková účast	55 818	101 822
Balice R&D Sp z o.o.	majetková účast	393 975	430 250
NEGAZOLLI INVESTMENTS Sp z o.o.	majetková účast	343 889	368 167
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	majetková účast	67 685	99 162

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období nedošlo ke změnám majetku v portfoliu fondu.

Skladba likvidního majetku

Název	Druh majetku	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
Pohledávky za bankami	pohledávky	1 597 892

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. 2024 měl fond uzavřené měnové swapy s celkovou hodnotou podkladových aktiv 38,8 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 20 641 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v rozhodném období vyplacen poplatek ve výši 1 855 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 150 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. 2024

S účinností k 15. 7. 2024 došlo k odvolání pana Ing. Petra Vohralíka z pozice místopředsedy představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. S účinností ke dni 16. 7. 2024 byl novým členem představenstva společnosti zvolen po předchozím souhlasu České národní banky pan Ing. Martin Machač. Dosavadní člen představenstva pan Ing Jiří Horák se přesunul do pozice místopředsedy představenstva.

Seznam členů Výboru odborníků k 30. 6. 2024

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

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 bankovnictví, kde byl odpovědný za oblast cenotvorby, motivace pobočkové sítě, plánování a reportingu. Ve stejném období byl také členem dozorčích rad v několika dceřiných společnostech České spořitelny - Stavební spořitelny ČS, Penzijní společnosti ČS a také REICO IS ČS. V červenci 2023 byl jmenován předsedou představenstva REICO IS ČS

Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Místopředseda představenstva
Portfolio manažer pro nemovitostní složku portfolia od 1. 5. 2016 do 31. 3. 2024

Absolvoval Humboldt-Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu. Zastával různé poradenské pozice v oblasti finančního auditu, oceňování nemovitostí, investičního poradenství, řízení transakcí a správy aktiv. Od roku 2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky společnosti CBRE. Je držitelem titulu CFA, členem Czech CFA Society a Královského institutu diplomovaných znalců (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. je od května 2016 a od roku 2023 byl jmenován místopředsedou představenstva.

Ing. Petr Vohralík

Člen a od 3. 4. 2024 místopředseda představenstva
se zodpovědností za risk management od 20. 7. 2023

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

Ing. Jiří Horák

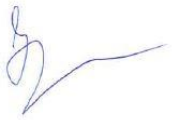
Člen představenstva od 3. 4. 2024
Portfolio manažer pro nemovitostní složku portfolia od 3. 4. 2024

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 ČS, kde řídil strategické investice a transakce napříč Českou republikou, Polskem a Slovenskem. Na začátku dubna 2024 byl jmenován členem představenstva a bude zodpovědným za nemovitostní část obou našich fondů. 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.

V Praze, dne 30. srpna 2024



Ing. Jiří Horák
Místopředseda představenstva



Ing. Dušan Sýkora
Předseda představenstva



Ing. Martin Machač
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	1 597 892	790 894
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	02	18 879	56 885
	b/ ostatní pohledávky: ba/termínové vklady	03	1 020 997	375 189
	bb/ repo obchody	04	558 016	345 120
	bd/ marže složené	06	0	13 700
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	07	340 216	124 913
	v tom: b/ ostatní pohledávky:bb/ půjčky/úvěry	09	340 216	124 913
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	999 401	951 995
11	Ostatní aktiva	15	6 620	711
	a/ deriváty	16	4 205	34
	c/zúčtování se státním rozpočtem	18	2 415	677
	AKTIVA CELKEM	22	2 944 129	1 868 513
4	Ostatní pasiva	29	17 834	7 459
	a/ deriváty	30	3 011	1 771
	d/ ostatní pasiva	33	14 823	5 688
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	4 447	2 969
6	Rezervy	35	1 008	0
	v tom: b/ na daně	36	1 008	0
6a	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) celkem	37	23 289	10 428
9	Emisní ážio	47	144 332	34 304
12	Kapitálové fondy	49	2 668 969	1 736 514
13	Oceňovací rozdíly	50	88 381	67 096
	z toho:c/ z přepočtu účastí	53	88 381	67 096
15	Zisk nebo ztráta za účetní období (přírůstek/úbytek čistých aktiv)	55	19 158	20 171
	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů celkem (Fondový kapitál)	56	2 920 840	1 858 085
	PASIVA CELKEM	57	2 944 129	1 868 513
	z toho: Vlastní kapitál	58	2 920 840	1 858 085
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	59		
4	Pohledávky z pevných termínových operací	61	976 728	782 432
	b/ s měnovými nástroji	63	976 728	782 432
9	Přijaté přísliby a záruky	71	150 000	150 000
10	Přijaté zástavy a zajištění	72	553 555	341 841
12	Závazky z pevných termínových operací	73	975 534	784 169
	b/ s měnovými nástroji	75	975 534	784 169

Výkaz zisku a ztráty

Označení	TEXT	Číslo	Skutečnost v účetním období	
		řádku	sledovaném	minulém
a	*b*	*c*	*1*	*2*
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	43 748	15 229
	b/ úroky z repo obchodů	03	13 366	0
	d/ úroky ze složených marží	05	242	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	06	5	1 074
	b/ úroky z přijatých marží	08	5	1 074
5	Náklady na poplatky a provize	10	23 025	13 230
	a/ provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi	11	5	0
	b/ obhospodařovatelský poplatek	12	20 641	11 915
	c/ depozitářský poplatek	13	1 855	1 070
	d/ ostatní finanční náklady	14	524	245
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	-440	26 362
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	17	-1 750	-954
	c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí	18	1 310	27 316
7	Ostatní provozní výnosy	19	38	15
8	Ostatní provozní náklady	20	0	2
9	Správní náklady	21	150	243
	v tom: b/ ostatní správní náklady: ba/ audit	22	150	243
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26	20 166	27 057
23	Daň z příjmů	30	1 008	1 353
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	31	19 158	25 704



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 2024

Materiál pro veřejnost

www.reico.cz