REICO LONG LEASE

Pololetní zpráva 2025

REICO
Erste Asset Management

Obsah

Základní údaje 3

Slovo předsedy představenstva 4

Informace pro investory 5

Informace o nemovitostním portfoliu 10

Další povinné náležitosti pololetní zprávy 15

Rozvaha a podrozvaha 18

Výkaz zisku a ztráty 19

Základní údaje

Základní informace o fondu k 30. 6. 2025

Identifikace fondu:	REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond
Obhospodařovatel a administrátor fondu:	REICO investiční společnost Erste Asset Managament, 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 první polovině roku 2025 nepřekročil 1,5 %
Obhospodařovatelský poplatek:	1,75 %

(* po celé období existence fondu)

Obhospodařováním majetku fondu byli pověřeni:

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 30. 6. 2025

REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti Erste Asset Management, a.s.

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
Aktiva celkem	**6 449 862**
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	**6 009 446**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	6 009 446
Počet nemovitostí	**7**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	7
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	**3,92 %**[1]
Fondový kapitál	**6 348 144**
Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)	**1,1899**
Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK PLUS C)	**1,0620**
Výnos vyplacený podílníkům	**0**[1]

[1] 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 REICO investiční společnosti Erste Asset Management, a.s. za první pololetí roku 2025. 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 NEMOVITOSTNÍ, avšak za cenu vyšší rizikové kategorie.
Během prvního pololetí roku 2025 došlo ke třem akvizicím do fondu:
Logistické centrum DSV ve Slovenském Senci, LPP Distribution center v Polské Bydhošti a Logistics Park Rokycany
Za první pololetí 2025 dosáhl fond zhodnocení ve výši 3,9%, což je o více než 2% ve stejném období loňského roku. K nárůstu výkonnosti přespěly nové akvizice a také úplné splacení externího financování, které vzhledem k dostatečné likviditě fondu nedávalo ekonomický smysl. Díky geograficky diverzifikovaným akvizicím došlo rovněž ke snížení koncentračního rizika fondu. Věříme, že to všechno jsou atributy doplňkové nemovitostní strategie, která oslovila již 58 tis podílníků, což je meziroční nárůst téměř na dvojnásobek. Za projevenou důvěru děkujeme a bereme ji jako závazek do budoucích let.



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

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

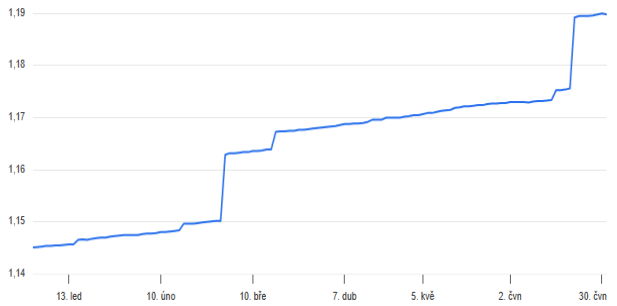
Cílem fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Fond se soustředí především na investování do komerčních nemovitostí (logistických parků, administrativních budov a obchodních center), a to takových, které generují, nebo mají potenciál generovat výnosy v podobě 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. 2025 - 30. 6. 2025



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 PLUS C (v Kč)
30. 6. 2023	1 465 361	1,0627	-
30. 6. 2024	2 920 841	1,1309	-
30. 6. 2025	6 348 144	1,1899	1,0620

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 30. 6. 2025 činil 5 143 629 269 (třída CZK C) a 214 590 139 (třída CZK PLUS).

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2025 do 30. 6. 2025

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK PLUS C
Počet podílových listů vydaných OPF	1 434 716 531,00	196 854 454,00
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	4 668 262 203,20	205 888 146,26
Počet podílových listů odkoupených z OPF	124 616 180,00	45 147,00
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	144 845 542,29	47 337,41

Ekonomické informace k 30. 6. 2025

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	**3 096 367**
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	**0**
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	**3 093 367**
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	758 908
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	2 334 459
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	**2 002 709**
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	2 002 709
III. Likvidní část fondu	**1 279 602**
III.I Pohledávky za bankami	**1 279 602**
- běžné účty	277 867
- termínované vklady	0
- repo obchody	1 001 735
- marže složené	0
III.II Dluhové cenné papíry	**0**
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
IV. Ostatní aktiva	**66 048**
- deriváty	65 935
- zúčtování se státním rozpočtem	113
AKTIVA CELKEM	**6 449 862**

.



INDEX NEMOVITOSTÍ
k 30.6.2025

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 2025 v mil. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v mil. CZK p.a.
1	2	2	3	4	5		6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	100%	Elcom	CZ	ELCOM nemovitosti s.r.o., Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	109 mil. CZK 89 mil. CZK	Office/ Warehouse	W (93.9%) O (5.2%) X (0.9%)	11.5.2021	1996 (2019)	F	4 058	185,8	0,0	0,0%	100,0%	10,9	13,8	13,9
2	100%	Balice	PL	BALICE R&D Sp.z.o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	446 mil.CZK 296 mil. CZK	Office/ Warehouse	W (53.7%) O (46.3%)	6.4.2022	2020	F	11 037	678,4	0,0	0,0%	100,0%	15,2	47,8	42,9
3	100%	Negazolli	PL	NEGAZOLLI INVESTMENTS Sp.z.o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	370 mil.CZK 200 mil. CZK	Warehouse	W (85.1%) O (12.8%) X (2.1%)	2.8.2022	1995 (2018)	RPU	24 233	502,9	0,0	0,0%	100,0%	12,1	33,2	35,6
4	100%	Vyva Plast	CZ	VYVA REAL ESTATE s.r.o., Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	106 mil. CZK 75 mil. CZK	Warehouse	W (100.0%)	9.11.2022	1960/2013 (2020)	F	5 812	172,6	0,0	0,0%	100,0%	12,4	12,7	11,9
5	100%	Logistické centrum DSV	SK	Logistics Park Senec s. r. o. Laurinská 18 100 84 Bratislava Slovakia	Účast: Akcionářský úvěr:	562 mil. CZK 0 mil. CZK	Warehouse	O (3.05%) X (23.34%) W (73.60%)	20.2.2025	2024	F	69 592	1 676,6	1 126,3	67,2%	100,0%	9,7	86,1 [1)]	89,9
6	100%	LPP Distribution Center	PL	ELP Bydgoszcz Sp. z o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	955 mil. CZK 804 mil. CZK	Warehouse	W (96.83%) O (3.17%)	5.6.2025	2022	F	103 787	1 717,7	0,0	0,0%	100,0%	8,8	64,5 [1)]	62,3
7	100%	Logistics Park Rokycany	CZ	Logistics Park Rokycany s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	543 mil. CZK 534 mil. CZK	Warehouse	W (85.03%) O (14.97%)	12.6.2025	2023	F	29 867	1 075,5	0,0	0,0%	100,0%	14,6	30,1 [1)]	31,3
Nemovitostní aktiva celkem												**248 386**	**6 009,4**	**1 126,3**	**18,7%**	**100,0%**	**11,4**	**288,2**	**287,9**



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	**Odhadovaný Příjem z pronájmu za rok 2025**	Forecastovaný příjem z pronájmu za rok 2025, 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 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.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost IO Partners Czechia, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 12. 5. 2025. 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 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 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 13. 3. 2025. 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 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 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 14. 4. 2025. 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 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 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 IO Partners Czechia, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 12. 2. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.



Centrum na výrobu plastových obalů VYVA PLAST, Turnov, ČR

Nemovitostní společnost Logistics Park Senec, s.r.o.

Dne 20. 2. 2025 nabyl REICO LONG LEASE fond 100% účast v nemovitostní společnosti Logistics Park Senec, s.r.o., sídlo Laurinská 18, 811 01 Bratislava.

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

Logistické centrum DSV

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Aurela Stodolu 1, 903 01 Senec, Kód katastrálního území: 854964 Senec; 108 Senec; Obec: 508217 Senec; List Vlastnictví: 12058.

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

Moderní logistické zařízení s hrubou pronajímatelnou plochou přibližně 69 600 m² se vyznačuje silným ESG profilem (BREEAM Outstanding), zahrnujícím zelenou certifikaci, střechu připravenou pro solární panely, infrastrukturu pro nabíjení elektrických vozidel a energeticky úsporné systémy včetně např. tepelných čerpadel, které neutralizují její uhlíkovou stopu. Tyto vlastnosti staví nemovitost do popředí udržitelnosti v logistickém sektoru.

Nachází se v Senci, ležícím pouhých 25 kilometrů severovýchodně od Bratislavy. Vzhledem k jeho strategické poloze pouhých 19 kilometrů od bratislavského letiště nabízí vynikající dopravní dostupnost. Lokace také těží ze snadného napojení na dálnici D1, která propojuje Bratislavu se zbytkem země, a je součástí významného 4. koridoru transevropské dopravní sítě. Nachází se tak v jedné z nejžádanějších logistických lokalit na Slovensku a poskytuje vynikající spojení s hlavními evropskými trhy, což zajišťuje bezproblémovou regionální a mezinárodní distribuci.

Logistický park slouží jako slovenské sídlo a klíčový regionální uzel pro DSV Logistics, což je přední globální poskytovatel

přepravních a logistických služeb, který byl založen v Dánsku v roce 1976. Od svého vzniku jako malé společnosti deseti dopravců se DSV rozrostla prostřednictvím strategických akvizic, včetně nedávno oznámeného převzetí společnosti Schenker od Deutsche Bahn za 14,3 miliardy eur, čímž se po dokončení transakce stane největší logistickou firmou na světě podle tržeb. Nyní zaměstnává více než 76 000 lidí ve více než 80 zemích světa.

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

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo: Staromestská 3, Bratislava 811-03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost TPA Valuation & Advisory, s. r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 26. 2. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.



Logistické centrum DSV, Senec, SR

Nemovitostní společnost ELP Bydgoszcz sp. z o.o.

Dne 5. 6. 2025 nabyl REICO LONG LEASE fond 100% účast v nemovitostní společnosti ELP Bydgoszcz 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.

LPP Distribution Center

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Biznesowa 1, 86-005 Przyłęki, Polsko, Kujavsko-pomořské vojvodství, okres Bydhošť, obec Białe Błota, Kód katastrálního území: Nr 0009, KW číslo BY1B/00181122/0, BY1B/00237759/2, BY1B/00181126/8, BY1B/00237756/1, BY1B/00181128/2, BY1B/00181129/9, BY1B/00237760/2, BY1B/00237758/5, BY1B/00237757/8, BY1B/00082348/6.

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

Moderní logistická budova dokončená v Q1 2022 s certifikací BREEAM Excellent s nájemní plochou 103 864 m². Její strategické umístění poskytuje přímý přístup k hlavním dopravním trasám, což z ní činí ideální místo pro nové i zavedené nájemce. Oblast poskytuje přímý přístup k hlavním dopravním tepnám S5 a S10, která po dokončení v roce 2025 poskytne druhé dálniční spojení na dálnici A1 (Toruń).

Lokalita Bydgoszcz hraje klíčovou roli pro společnosti s rozsáhlou distribuční sítí v Polsku, což potvrzuje přítomnost velkých distribučních center.

Nájemcem je společnost LPP Logistics, patřící do nadnárodní módní skupiny LPP. Specializuje se na distribuci oblečení, obuvi a módních doplňků, které LPP nabízí prostřednictvím rozsáhlé sítě kamenných prodejen i internetových obchodů. Skupina s více než 30letou historií aktuálně působí ve 40 zemích světa.

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

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE sp. z o.o. sídlo: Rondo Daszyńskiego 1, 00-843, 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 13. 6. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.



LPP Distribution Center, Bydhošť, Polsko

Nemovitostní společnost Logistics Park Rokycany, s.r.o.

Dne 12. 6. 2025 nabyl REICO LONG LEASE fond 100% účast v nemovitostní společnosti Logistics Park Rokycany, s.r.o., sídlo Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha.

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

Logistics Park Rokycany

Identifikace nemovitosti

Nemovitost bez č.p. i č.ev., Kód katastrálního území: 740691 Rokycany; CZ0326 Rokycany; Obec: 559717 Rokycany; List Vlastnictví: 8625.

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

Moderní logistický areál nabízející téměř 30 000 m² skladových a kancelářských prostor, včetně rozsáhlých parkovacích a manipulačních ploch. Toto pro nájemce strategické distribuční centrum bylo dokončeno v prosinci 2023 a slouží jako jeho největší překladiště zboží v Evropě. Projekt zohledňuje ESG standardy a disponuje certifikací BREEAM Very Good.

Nemovitost se nachází v Plzeňském regionu v blízkosti dálnice D5 spojující Prahu s Německem, což zvyšuje dostupnost na domácí i mezinárodní trhy. Plzeňský region, a zejména oblast okolo dálnice D5, patří k nejvýznamnějším a nejrozvinutějším industriálním a logistickým trhům v České republice a po Praze je druhým největším.

Nájemce Thomas Duvenbeck Immobilien je přední logistická společnost s více než 25 lety zkušeností na českém trhu a 80 lety globální tradice. Poskytuje mezinárodní a domácí nákladní přepravní služby, dopravu v rámci EU a nabízí logistické a zasílatelské služby.

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 s.r.o., IČ: 251 49 521, Praha 4 Chodov, V parku 2343/24, PSČ 148 00, na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Vzhledem k termínu pořízení nemovitosti nedošlo v první polovině roku 2025 k ocenění její tržní hodnoty v majetku nemovitostní společnosti.



Logistics Park Rokycany, Rokycany, ČR



Další povinné náležitosti pololetní 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 30. 6. 2025.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
ELCOM nemovitosti s.r.o.	majetková účast	80 818	109 224
Balice R&D Sp z o.o.	majetková účast	393 975	446 181
NEGAZOLLI INVESTMENTS Sp z o.o.	majetková účast	343 889	370 109
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	majetková účast	87 686	106 409
Logistics Park Senec s. r. o.	majetková účast	508 393	562 767
ELP Bydgoszcz Sp. z o.o.	majetková účast	882 956	955 402
Logistics Park Rokycany s.r.o.	majetková účast	544 153	543 275

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	1 279 602

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. 2025 měl fond uzavřené měnové swapy s celkovou hodnotou podkladových aktiv 183,8 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 45 630 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v rozhodném období vyplacen poplatek ve výši 3 176 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. 2025

S účinností k 30. 4. 2025 došlo k odvolání pana Ing. Martina Machače z pozice člena představenstva REICO investiční společnosti Erste Asset Management, a.s. S účinností ke dni 1. 5. 2025 byla novým členem představenstva společnosti zvolena po předchozím souhlasu České národní banky paní RNDr. Lucia Houfková.

Seznam členů Výboru odborníků k 30. 6. 2025

Petr Šrámek

Petr Šrámek přináší více než 11 let zkušeností z Invesco Real Estate, kde řídil realitní investice ve střední a východní Evropě s celkovým objemem transakcí přesahujícím 3,1 miliardy eur. Předtím zastával mana-žerské pozice ve společnosti P3, kde se zaměřoval na development a správu aktiv v CEE regionu. V sou-časnosti vede oddělení nemovitostí ve společnosti BH Securities, kde uplatňuje své rozsáhlé mezinárodní zkušenosti při podpoře růstu společnosti a ESG iniciativ. Členem výboru odborníků je od 18. února 2025.

Ben Maudling

Ben Maudling působí ve střední Evropě od roku 1992 a v roce 2021 nastoupil do společnosti GARBE Insti-tutional Capital jako výkonný ředitel pro region CEE. Má rozsáhlé zkušenosti v oblasti korporátního řízení, fondového a asset managementu, investic, developmentu a oceňování. V minulosti zastával seniorní pozi-ce ve společnostech Invesco Real Estate, Palmer Capital, CBRE a Savills. Je také členem britské Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Členem výboru odborníků je od 18. února 2025.

Jakub Štěpán

Jakub Štěpán působí jako ředitel a vedoucí oddělení oceňování pro střední a východní Evropu ve společ-nosti CBRE Česká republika. Má dlouholeté zkušenosti v realitním sektoru, zejména v oblasti oceňování a finanční analýzy. Vystudoval finance a oceňování podniku na Vysoké škole ekonomické v Praze a dále získal titul MSc v oboru nemovitostí na University of Reading ve Velké Británii. Je členem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Členem výboru odborníků je od 18. února 2025.

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. V červenci 2023 byl jmenován předsedou představenstva REICO IS.

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 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.

RNDr. Lucia Houfková

Člen představenstva
se zodpovědností za risk management od 1. 5. 2025

Absolventka Matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy s více než 18letou zkušeností v oblasti řízení rizik a administrace investičních fondů. Svoji kariéru ve finančních institucích zahájila

v roce 2007 v České spořitelně, kde se v rámci řízení tržních rizik věnovala investičním fondům a oceňování nestandardních finančních instrumentů. Krátce poté přešla do skupiny Erste Asset Management, kde zodpovídala nejdříve za oblast řízení rizik a od roku 2011 zodpovídá za Divizi financí a provozu pobočky Erste Asset Management v České republice. Je držitelkou titulu CFA (Chartered Financial Analyst) od CFA Institute a titulu FRM (Financial Risk Manager) od Global Association of Risk Professionals.

V Praze, dne 30. srpna 2025



Ing. Jiří Horák
Místopředseda představenstva



Ing. Dušan Sýkora
Předseda představenstva



RNDr. Lucia Houfková
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	1 279 602	2 730 815
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	02	277 867	48 593
	b/ ostatní pohledávky: ba/termínové vklady	03		1 881 149
	bb/ repo obchody	04	1 001 735	800 953
	bd/ marže složené	06		120
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	07	2 002 709	668 714
	v tom: b/ ostatní pohledávky:bb/ půjčky/úvěry	09	2 002 709	668 714
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	3 093 367	1 016 409
11	Ostatní aktiva	15	66 048	6 301
	a/ deriváty	16	65 935	6 301
	c/zúčtování se státním rozpočtem	18	113	
13	Náklady a příjmy příštích období	21	8 136	
	AKTIVA CELKEM	22	6 449 862	4 422 239
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	57 700	
	v tom: b/ ostatní závazky: bc/ marže přijaté	26	57 700	
4	Ostatní pasiva	29	30 688	8 095
	b/ závazky z obchodování s cennými papíry	31	851	
	c/ zúčtování se státním rozpočtem	32		234
	d/ ostatní pasiva	33	29 837	7 861
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	9 266	6 867
6	Rezervy	35	4 064	
	v tom: b/ na daně	36	4 064	
6a	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) celkem	37	101 718	14 962
7	Podřízené závazky (čistá aktiva připadající na držitele podílových listů)	38	6 348 144	4 407 277
	v tom a) obdoba emisní ážio	39	539 993	317 646
	b) obdoba kapitálové fondy	40	5 492 004	3 937 531
	e) obdoba oceňovací rozdíly z ocenění majetku	43	238 922	104 538
	f) zisk nebo ztráta za účetní období (přírůstek nebo úbytek čistých aktiv)	44	77 225	47 562
	PASIVA CELKEM	57	6 449 862	4 422 239
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	59		
4	Pohledávky z pevných termínových operací	61	4 692 969	1 451 001
	b/ s měnovými nástroji	63	4 692 969	1 451 001
9	Přijaté přísliby a záruky	71	150 000	150 000
10	Přijaté zástavy a zajištění	72	975 848	775 193
12	Závazky z pevných termínových operací	73	4 627 034	1 444 700
	b/ s měnovými nástroji	75	4 627 034	1 444 700

Výkaz zisku a ztráty

Označen	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období sledovaném	Skutečnost v účetním období minulém
a	*b*	*c*	*1*	*2*
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	88 642	43 748
	b/ úroky z repo obchodů	03	14 412	13 366
	d/ úroky ze složených marží	05	1	242
2	Náklady na úroky a podobné náklady	06	194	5
	b/ úroky z přijatých marží	08	194	5
5	Náklady na poplatky a provize	11	49 931	23 025
	a/ poplatky a provize na operace s investičními nástroji	12	4	5
	b/ obhospodařovatelský poplatek	13	45 630	20 641
	c/ depozitářský poplatek	14	3 176	1 855
	d/ ostatní finanční náklady	15	1 121	524
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	16	42 858	-440
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	18	-23 515	-1 750
	c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí	19	66 373	1 310
7	Ostatní provozní výnosy	21	64	38
9	Správní náklady	23	150	150
	v tom: b/ ostatní správní náklady: ba/ audit	24	150	150
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	81 289	20 166
23	Daň z příjmů	32	4 064	1 008
25	Přírůstek nebo úbytek čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů po zdanění	34	77 225	19 158



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
Internet: www.reico.cz

Pololetní zpráva 2025

Materiál pro veřejnost

www.reico.cz