REICO LONG LEASE

Výroční zpráva 2025

REICO
Erste Asset Management

Obsah

Obsah 2

Základní údaje 3

Slovo předsedy představenstva 5

Makroekonomický přehled 6

Vývoj na realitních trzích 7

Informace pro investory 9

Informace o nemovitostním portfoliu 15

Další povinné náležitosti výroční zprávy 20

Zpráva nezávislého auditora 30

Účetní závěrka k 31. 12. 2025 34

Základní údaje

Základní informace o fondu k 31. 12. 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 roce 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 31. 12. 2025

REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
Aktiva celkem	**9 254 673**
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	**5 931 701**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	5 931 701
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	**3**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	3
Prodeje nemovitostí	**0**
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Výkonnost fondu od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025	**6,0%**
Fondový kapitál	**9 150 417**
Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)	**1,2137**
Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK PLUS C)	**1,0893**
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 Managament, a.s.

Vážené dámy, vážení pánové, podílníci,

dovoluji si vám předložit zprávu REICO LONG LEASE, otevřeného podílového fondu za rok 2025. Fond byl založen 19. 1. 2021. a otevřen k distribuci v síti České spořitelny 17. 5. 2021. Do 19.1.2024 byl fond uzavřen pro odkupy, od tohoto data již klienti mohou klienti do fondu jak vstupovat, tak z fondu vystupovat.

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

V roce 2025 došlo k akvizicím 3 nemovitostí do fondu. V únoru jsme na Slovensku pořídili do fondu Logistické centrum DSV, v červnu poté v Polsku LPP Distribution center a v tom stejném měsící i v České Republice Logistics Park Rokycany.

Nemovitostní portfolio v průběhu roku dosáhlo sedmi nemovitostí industriálního a kancelářského sektoru ve třech zemích - v Polsku, České republice a na Slovensku Celková hodnota nemovitostí se po akvizicích ze začátku roku blíží hodnotě 6 mld Kč s průměrnou délkou nájemních smluv přes 11 let.

V současné době intenzivně pracujeme na analýze nových investičních příležitostí, které plánujeme realizovat v roce 2026 a využít tak velmi výhodných a mimořádných podmínek na trhu.

Za rok 2026 se fondu REICO LONG LEASE podařilo dosáhnout roční výkonnosti 6%. Velký podíl volné hotovosti nám díky vhodným příležitostem na trhu pomůže ke zlepšení výkonnosti nejen v roce 2026, ale i v letech následujících. Dlouhodobá povaha nájemních smluv společně s inflačními doložkami navíc zajišťují dobrou ochranu před inflací. Věříme, že to všechno jsou atributy doplňkové nemovitostní strategie, která oslovila již více než 73,000 podílníků. Za projevenou důvěru děkujeme a bereme ji jako závazek do budoucích let.

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

Makroekonomický přehled

Globální ekonomika se nachází v prostředí stabilizované inflace, rostoucích reálných příjmů a zvyšujících se spotřebních výdajů domácností. Díky odeznívání restriktivního působení měnových podmínek postupně oživuje investiční aktivita, kterou však tlumí přetrvávající geopolitické nejistoty a překážky v mezinárodním obchodě.

Napětí v mezinárodním obchodě sice zmírnila dohoda mezi Spojenými státy americkými a Evropskou unií, avšak nejistoty v souvislosti s tarifními opatřeními, omezováním vývozu v oblasti kritických technologií a strategických surovin, a to zejména v relaci mezi Spojenými státy americkými, Čínou a dalšími asijskými ekonomikami, nadále přetrvávají. V evropském kontextu představuje pozitivní impuls fiskální a daňový balíček v Německu, který by měl v následujících letech podpořit hospodářský růst nejen v tamní ekonomice, ale i v dalších členských státech Evropské unie včetně České republiky.

Růst reálného hrubého domácího produktu České republiky očištěného o sezónní a kalendářní vlivy ve 3. čtvrtletí 2025 zrychlil na 2,8 % meziročně a 0,8 % mezičtvrtletně. Meziroční růst podpořila takřka výhradně domácí poptávka.

Za celý rok 2025 se HDP pravděpodobně zvýšil o 2,5 %. Meziroční snížení míry úspor a nárůst reálných příjmů se promítly do výraznějšího růstu spotřeby domácností. Investiční aktivita byla tažena veřejnými investicemi, které kromě investic z Nástroje pro oživení a odolnost podpořila i akcelerace stávající finanční perspektivy evropských strukturálních a investičních fondů. Kladně k hospodářskému růstu přispívala také obnovená akumulace zásob a spotřeba vládních institucí. Negativně na růst HDP pravděpodobně působilo saldo zahraničního obchodu, a to především v souvislosti s vyšším dovozem díky rostoucí spotřebitelské poptávce a očekávanému navyšování zásob.

Průměrná míra inflace v roce 2025 dosáhla 2,5 %. Zatímco růst cen služeb byl zvýšený, u zboží byl naopak utlumený, a to zejména vlivem zlevnění energií – elektřiny, zemního plynu i pohonných hmot. Letos bude protiinflační vývoj cen energií výrazně umocněn převedením financování poplatku za podporované zdroje energie plně na státní rozpočet. Inflační tlaky bude nadále mírnit měnová politika, očekávaný pokračující pokles dolarové ceny ropy, ale i další posilování koruny. Naopak proinflační faktory představuje pokračující dynamický růst mezd, navýšení disponibilních příjmů domácností a přetrvávající zvýšená cenová dynamika u služeb, a to především vlivem silného růstu nákladů vlastnického bydlení a nájemného z bytu. Průměrná míra inflace by letos mohla, zejména díky zlevnění regulované složky elektřiny, klesnout na 2,1 %.

Na trhu práce se i přes dílčí nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků mírně zvyšuje míra nezaměstnanosti, která v roce 2025 mohla dosáhnout 2,8 %. Silná poptávka po práci ve službách a stavebnictví bude nadále tlumit negativní dopady problémů v průmyslových odvětvích. V letošním roce by tak míra nezaměstnanosti mohla setrvat na 2,8 %. Přetrvávající frikce mezi nabídkou a poptávkou na trhu práce nadále podporují dynamiku mezd a platů. Reálné výdělky by se měly zvýšit jak v roce 2025, tak i 2026.

Běžný účet platební bilance skončil ve 3. čtvrtletí 2025 přebytkem ve výši 0,7 % HDP. Za meziročním zhoršením bilance vnější rovnováhy stálo mimo jiné snížení přebytku bilance zboží, k němuž přispěl růst dovozu statků určených na spotřebu a vyšší objem dováženého materiálu. Stranu vývozu pak limitoval nižší objem exportních zakázek v odvětvích zpracovatelského průmyslu. Pro další vývoj běžného účtu budou vedle domácí poptávky a exportních zakázek směrodatná i zavedená cla na dovozy do Spojených států amerických, která budou limitovat export zemí Evropské unie. Odhadujeme proto, že běžný účet skončil v roce 2025 v přebytku 0,6 % HDP.

Pokračující ekonomické oživení a přijatá úsporná opatření pozitivně ovlivnily hospodaření sektoru vládních institucí v roce 2025. To by mělo i navzdory navýšeným výdajům na obranu, vyšším sociálním dávkám či nákladům na odstraňování povodňových škod skončit meziročně stejným deficitem 2 % HDP. Zadlužení veřejných financí dále rostlo a mělo by dosáhnout 44,6 % HDP.



Vývoj na realitních trzích

Ke konci roku 2025 byl REICO LONG LEASE zainvestovaný v industriálním, potažmo kancelářském segmentu na českém, slovenském a polském trhu.

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

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední a východní Evropě zaznamenal v roce 2025 výrazné oživení. Objem transakcí napříč hlavními trhy regionu dosáhl přibližně €11,6 mld., což představuje meziroční růst zhruba o 31 %. Oživení bylo podpořeno stabilizací cen, postupným návratem likvidity a realistickým přizpůsobením očekávání investorů i prodávajících.

Klíčovou roli v regionu nadále sehrávaly největší trhy – zejména Česko a Polsko. Významným trendem roku 2025 byl rostoucí podíl domácího a regionálního kapitálu, který pomáhal obnovit likviditu trhu v období omezené aktivity globálních investorů. Stabilizace výnosů, lepší dostupnost financování a zlepšující se ekonomické fundamenty vedly k postupnému návratu institucionálních investorů a větší jistotě při realizaci transakcí.

Trh komerčních nemovitostí v České republice

V České republice celkový objem investic v roce 2025 překročil €4,2 mld., což znamená historicky rekordní roční výsledek. Tento růst odráží obnovenou poptávku investorů, podpořenou zlepšujícími se makroekonomickými ukazateli a stabilizujícími se podmínkami financování, přičemž klíčovou roli sehrával domácí kapitál. Aktivita se posílila zejména ve čtvrtém čtvrtletí díky silnému toku dokončených transakcí.

V roce 2025 byl nejaktivnějším segmentem kancelářský sektor s 25 transakcemi, což představovalo 30 % celkového objemu investic a přilákalo více než €1,26 mld. kapitálu. Aktivita byla soustředěna téměř výhradně do Prahy, s výjimkou projektů Hamburk Business Centrum v Plzni a The Campus Science Park v Brně.

Mezi klíčové transakce patřily tři obchody, každý v hodnotě přesahující €100 mil., včetně Kavčí Hory Office Park, Harfa Business Center B a prodeje tří kancelářských budov České spořitelny v Praze 4. Další významné akvizice zahrnovaly River Garden II & III a The Campus Science Park v Brně, obě v hodnotě blížící se €100 mil. Prime nájemné v centru Prahy zůstalo stabilní na €30/m²/měsíc a míra neobsazenosti klesla na 5,9 %. Trh byl přitom téměř výhradně tažen domácím kapitálem.

Industriální a logistický sektor zaznamenal v roce 2025 jednu z historicky nejvyšších úrovní investic. Silnou první polovinu roku podpořily významné transakce, zejména prodej portfolia TPG/Contera Industrial Portfolio a akvizice Sázava Logistics Park, což potvrdilo přetrvávající poptávku po core logistických aktivech. Ve 3. čtvrtletí pokračovala aktivita prodejem GARBE Park České Budějovice (stávající aktiva za více než €50 mil. a přibližně €50 mil. za související rozvojové pozemky). Celkem sektor uzavřel 14 transakcí v objemu přibližně €800 mil., přičemž výrazně vzrostlo využívání struktur typu sale-and-leaseback, které umožňují uživatelům uvolnit kapitál při zachování provozní flexibility.

Retailový sektor byl v roce 2025 druhým nejsilnějším segmentem s objemem téměř €1,25 mld. Nejvýznamnější transakcí byl prodej Palladium v Praha za více než €700 mil., historicky největší retailový prodej v regionu CEE, následovaný prodejem Atrium Flora (cca €200–210 mil.) a akvizicí Aventin Shopping investorem ZDR Investments za €60 mil. Celkový objem retailových investic zahrnující mix-use aktiva dosáhl cca €1,25 mld.

Sektor hotelů a pohostinství zaznamenal v roce 2025 celkem 11 transakcí, včetně jednoho mixed-use projektu s hotelovou složkou, s celkovým objemem investic přibližně €657 mil. Nejvýznamnějšími obchody byly prodej Hilton Prague společností PPF Real Estate, akvizice Four Seasons Hotel Prague (PPF 70 %, Noble Hospitality 30 %) a prodej Hotel Diplomat za cca €70–80 mil., doplněný transakcí Hotel Imperial za cca €57 mil., což podtrhlo silnou poptávku po prémiových hotelových aktivech v Praze.

Výnosy z nejkvalitnějších nemovitostí zůstaly ve většině segmentů stabilní, což potvrzuje postupnou stabilizaci trhu a návrat investorské důvěry. Mírnější pokles prime yieldů byl zaznamenán především v kancelářském segmentu, zatímco v hotelovém sektoru došlo k poklesu přibližně o 25 bazických bodů.

Trh komerčních nemovitostí na Slovensku

Objem investic do nemovitostí na Slovensku dosáhl v roce 2025 přibližně €935 milionů, což představuje meziroční nárůst o 84 % a signalizuje zlepšující se likviditu trhu. Oživení bylo podpořeno lepším sladěním cenových očekávání, vyšší jistotou při realizaci transakcí a opětovnou aktivací kapitálu napříč core i value-add investičními strategiemi.

Investiční aktivitu dominovaly průmyslový a maloobchodní sektor, které dohromady tvořily 83 % celkového objemu investic. Tento vývoj byl tažen kombinací portfoliových akvizic a významných transakcí s jednotlivými aktivy. Maloobchod se stal vedoucím sektorem s 45 % celkového investičního objemu, což odráží obnovenou důvěru investorů i potenciál aktivní správy aktiv.

Celkem bylo během roku dokončeno 25 transakcí, přičemž průměrná velikost obchodu přesáhla 30 milionů eur. To potvrzuje, že trh byl formován spíše strategickými akvizicemi než plošným růstem počtu transakcí. Regionální kapitál nadále sehrával klíčovou roli, když zajišťoval hloubku i likviditu napříč hlavními sektory. Jeho schopnost alokovat kapitál v různých rizikových profilech podpořila realizaci transakcí na trhu, který sice zůstával selektivní, ale postupně nabýval na funkčnosti.

Investiční aktivita v kancelářském sektoru v roce 2025 posílila – objem transakcí vzrostl z €87 mil. v roce 2024 na €159 mil., což představuje meziroční nárůst o 83 %. Oživení bylo primárně taženo lokálními a regionálními investory zaměřenými spíše na strategie value-add, repositioning a změnu využití aktiv než na plně stabilizované prime nemovitosti.

Mezi významné transakce patřil prodej komplexu Bratislava Business Center I a I Plus společností WOOD & Co., který představoval její třetí odprodej kancelářských aktiv v posledním období. Nemovitosti získal regionální kapitál, což potvrzuje pokračující zájem o kvalitně situované kancelářské projekty s potenciálem aktivní správy. Další aktivita zahrnovala akvizici myhive office towers v rámci retailové transakce Vivo! Bratislava a také koupi kancelářské budovy Greenpoint v CBD města Bratislava.

Přestože počet prime kancelářských transakcí zůstal omezený, sentiment trhu vůči tomuto segmentu se během roku postupně zlepšoval. Rostoucí sladění investorských předpokladů při oceňování s cenovými očekáváními prodávajících spolu s postupným návratem důvěry by měly v nadcházejícím období podpořit vyšší investiční objemy a širší spektrum kancelářských transakcí, včetně prime aktiv.

Objem investic v sektoru industriálních a logistických nemovitostí vzrostl z €239 mil. v roce 2024 na €350 mil. v roce 2025, což představuje solidní meziroční nárůst o 46 %. Sektor nadále prokazoval vysokou odolnost, přičemž transakce probíhaly napříč širokým spektrem aktiv – od příležitostí typu value-add až po core nemovitosti se stabilním výnosovým profilem.

Tržní aktivita byla tažena kombinací prime transakcí jednotlivých aktiv a recyklací kapitálu. Mezi významné obchody patřila sale-and-leaseback transakce logistického hubu DSV hub v Senci, který získal fond REICO Long Lease Fund. Tato transakce potvrzuje přetrvávající poptávku po logistických aktivech s dlouhodobě zajištěným příjmem.

Dalším důkazem likvidity trhu byl prodej areálu One Industrial Park společnosti Stoneweg Europe a jeho následný odprodej firmě P3 Logistic Parks později v průběhu roku, což ilustruje schopnost slovenských industriálních aktiv podporovat rotaci kapitálu.

Společnost Erste realitná renta dále získala centrum pro vrácené zboží společnosti Amazon – Amazon Returns Centre v Seredi – jediné zařízení tohoto typu v Evropě. Tato akvizice potvrzuje silný investorský zájem o strategická logistická aktiva s bezpečným a stabilním výnosovým profilem.

Objem investic do retailových nemovitostí na Slovensku vzrostl z €126 mil. v roce 2024 na €424 mil. v roce 2025, což představuje meziroční nárůst o 237 % a posunulo retail na pozici nejvýznamnějšího komerčního realitního sektoru roku. Jde zároveň o nejsilnější investiční výkon retailového segmentu na Slovensku za několik posledních let.

Transakční aktivita byla tažena především strategickými akvizicemi nákupních center spolu se selektivními prodeji portfolií. Regionální kapitál nadále sehrával klíčovou roli a prokazoval schopnost i odborné zázemí pro akvizice jak prime aktiv, tak příležitostí typu value-add, přičemž investory podporovalo silné přesvědčení o významu aktivní správy nemovitostí a optimalizace jejich výkonnosti.

K významným faktorům růstu sektoru patřila akvizice obchodního centra Bory Mall, jednoho z největších nákupních center na Slovensku s přibližně 54 000 m² pronajímatelné plochy, které získal ZFP realitní fond.

Trh komerčních nemovitostí v Polsku

Investiční trh v Polsku odrážel globální trendy: ceny nemovitostí se ve většině segmentů stabilizovaly a počet transakcí rostl, a to navzdory celkově spíše mírným objemům. Aktivita investorů z regionu CEE zůstala silná, přičemž dominantní roli hrály Česká republika a Polsko, které zaznamenalo historicky nejvyšší podíl na objemu transakcí, tažený především neinstitucionálními kupci a soukromými investory. Americké fondy, zejména ty zaměřené na průmyslové nemovitosti, si udržely významnou přítomnost, zatímco institucionální kapitál ze západní Evropy se začal opatrně vracet. Objem transakcí v roce 2025 překročil €4,2 mld., což představuje meziroční pokles o 13 %.

Kancelářský trh v Polsku velmi silnou transakční aktivitu, zejména díky dvěma velkým akvizicím — zpětnému odkupu podílu v portfoliu CPI Property Group a nákupu podílu v komplexu Mennica Legacy Tower skupinou Mennica Polska Group. Kancelářský sektor se tak stal nejaktivnějším segmentem trhu.

Hlavním centrem transakcí zůstala Varšava, zatímco regionální trhy, zejména Krakov a Vratislav, rovněž vykázaly solidní aktivitu. Výnosy prime kancelářských budov zůstaly stabilní kolem 6 % ve Varšavě a přibližně 7 % v Krakově.

Industriální sektor zůstal jedním z hlavních pilířů investičního trhu komerčních nemovitostí v Polsko. Investiční objemy dosáhly přibližně 1,5 mld. € (+12 % meziročně). Na globální úrovni sektor podpořilo také převzetí GLP Capital Partners Limited společností Ares Management Corporation. Výrazným trendem se staly transakce typu sale-and-leaseback — například prodej výrobních závodů firmy Eko Okna investorovi Realty Income, největší transakce tohoto typu ve střední a východní Evropě.

Celkem bylo uzavřeno 34 transakcí, což je nejvyšší výsledek od roku 2022. Aktivní zůstával zejména zahraniční kapitál — např. akvizice portfolia společností Hillwood od Deka či nákup portfolia Trivium investorem Rysy Properties (aktiva mimo jiné ve Varšava, Lodž a Krakov). Aktivní byli i čeští investoři včetně Reico Long Lease Fund (logistické centrum v Bydhošť) a fond Trigea, který koupil projekt od Griffin Group a Panattoni. Výnosy prime logistických nemovitostí se ke konci roku stabilizovaly kolem 6,25–6,50 %.

Retailový investiční trh v Polsko zůstal v roce 2025 velmi aktivní, i když celkový objem investic klesl na cca 840 mil. € kvůli absenci velkých transakcí nákupních center. Bylo však dokončeno 44 akvizic, což patří k nejsilnějším výsledkům posledních let.

Největší transakcí byl nákup části portfolia retail parků od Trei Real Estate joint venture investorů Ares Real Estate a Slate Asset Management. Největší jednotlivou akvizicí byl prodej Libero Shopping Centre v Katovice společností Echo Investment investorovi Summus Capital. Výnosy prime retail parků mírně klesly (cca 7,2 %), zatímco u prémiových center zůstaly stabilní kolem 6,5 %.

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

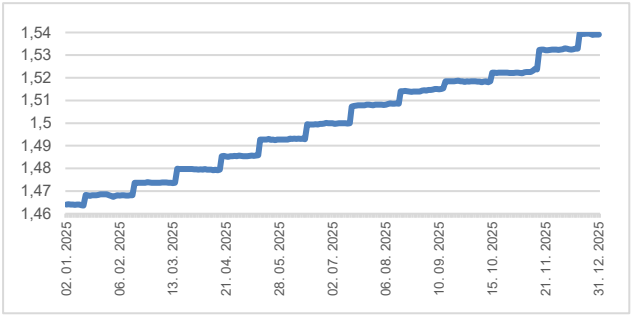
Cílem fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Fond se soustředí především na investování do komerčních nemovitostí (logistických parků, administrativních budov a obchodních center), a to takových, které generují, nebo mají potenciál generovat výnosy v podobě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

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

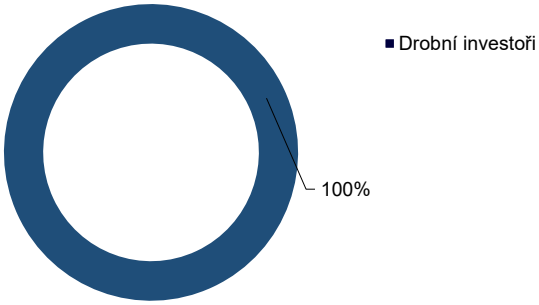
Výkonnost fondu, hodnota vlastního kapitálu fondu, vlastní kapitál na jeden podílový list

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

Vývoj hodnoty podílového listu
CZK, 1. 1. 2025 - 31. 12. 2025



Struktura investorů
% podle podílu CZK



Údaje o fondovém kapitálu

Datum	Fondový kapitál podílového fondu (v tis Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK C (v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK PLUS C (v Kč)
31. 12. 2023	1 858 085	1,1123	--
31. 12. 2024	4 407 287	1,1450	1,0160
31. 12. 2025	9 150 417	1,2137	1,0896

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 31. 12. 2025 činil 7 297 279 951 ks (třída CZK C) a 269 544 049 ks (třída CZK PLUS C).

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

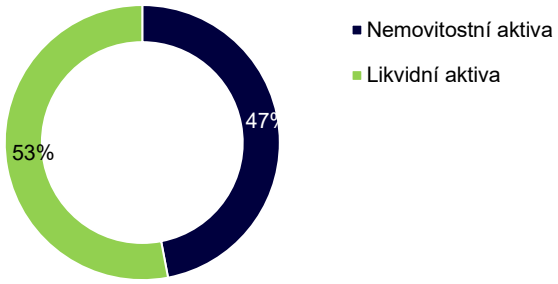
Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK PLUS C
Počet podílových listů vydaných OPF	3 711 431 778	260 306 991
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	4 400 363 817	273 963 715
Počet podílových listů odkoupených z OPF	247 680 745	8 543 774
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	292 504 657	9 200 497

Nemovitostní portfolio

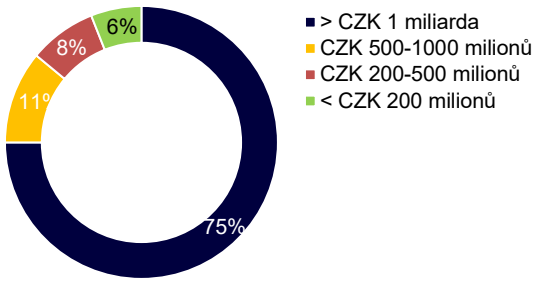
Stručný přehled

S cílem minimalizovat rizika spojená s obhospodařováním portfolia nemovitostí bude fond více diverzifikovat své portfolio jak geograficky, tak z hlediska velikosti a typu nemovitostí. Velikost nemovitostí, respektive jejich tržní hodnoty, je důležitým parametrem. Větší nemovitosti zpravidla nabízí vyšší flexibilitu využití, generují stabilnější příjmy z pronájmu a jejich hodnotu lze dlouhodobě udržovat na vysoké úrovni. Grafy ukazují geografické rozložení portfolia a složení tržních hodnot nemovitostí.

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



Tržní hodnota budov
% podíl z celkové tržní hodnoty

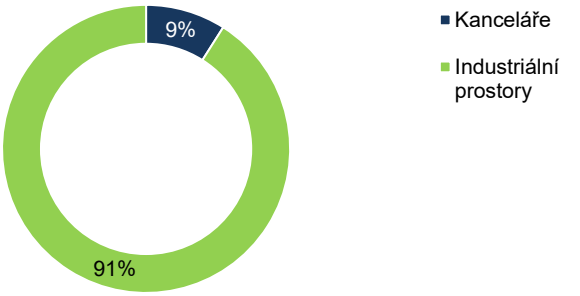


Nemovitostní aktiva: hodnoty účastí na nemovitostních společnostech a hodnoty úvěrů poskytnutých fondem nemovitostním společnostem.

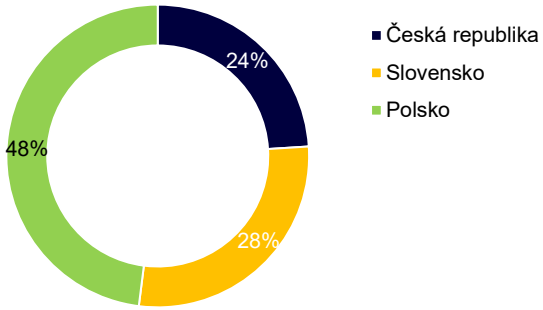
Potenciál využití portfolia

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

Sektorová diverzifikace
% podíl z celkové tržní hodnoty



Geografická diverzifikace
% podíl z celkové tržní hodnoty



Obsazenost portfolia nemovitostí

Průměrná neobsazenost nemovitostí v portfoliu k 31. 12. 2025 byla 0 %. Míra neobsazenosti se stanovuje jako procento neobsazených (kancelářských, maloobchodních, skladových a ostatních pronajímatelných) ploch vůči celkovým pronajímatelným plochám portfolia budov fondu REICO LONG LEASE evidovaných k danému datu. Parkovací stání se do výpočtu neobsazenosti nezapočítávají.

Ekonomické informace k 31. 12. 2025

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	**3 149 563**
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	**0**
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	**3 149 563**
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	810 846
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	2 338 717
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	**1 155 693**
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	1 155 693
III. Likvidní část fondu	**4 868 500**
III.I Pohledávky za bankami	**4 868 500**
- běžné účty	164 785
- termínované vklady	2 999 639
- repo obchody	1 704 076
- marže složené	0
III.II Dluhové cenné papíry	**0**
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
IV. Ostatní aktiva	**67 609**
- deriváty	67 609
V. Náklady a příjmy příštích období	**13 308**
AKTIVA CELKEM	**9 254 673**

.

Bankovní úvěry a finanční výpomoci

REICO LONG LEASE měl k 31. 12. 2025 nepřímo, skrze financování nemovitostních společností, závazky z úvěrů vůči financujícím bankám v celkové výši cca. 2,3 mld. Kč. Obě 2 nemovitosti byly v průběhu roku 2025 vlastněny prostřednictvím 2 nemovitostních společností:

- Logistics Park Senec s.r.o.
- ELP Bydgoszcz sp. z o.o.

Některé nemovitostní společnosti jsou financovány bankovními úvěry s různými bankami a délkami úvěrů. K 31. 12. 2025 činila hodnota úvěrů vůči tržním hodnotám financovaných nemovitostí 36,6 %.

Přehled bankovních úvěrů

Bankovní úvěry	Celkové úvěry (přímo vlastněné nemovitosti) v tis. Kč	Celkové úvěry (nepřímo vlastněné nemovitosti) v tis. Kč	Zbývající doba trvání úvěrové smlouvy v % z celkového objemu půjček			
			< než 1 rok	1-2 roky	2-5 let	5 a více let
CZK úvěry v ČR	0	0	0,00%	0,00%	0%	0,00%
EUR úvěry v ČR	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
EUR úvěry mimo ČR	0	2 172 831	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Celkem	**0**	**2 172 831**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**100,00%**

INDEX NEMOVITOSTÍ RLL

k 31.12.2025

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:	111 mil. CZK 89 mil. CZK	Office/ Warehouse	W (53.9%) O (45.2%) X (0.9%)	11.5.2021	1996 (2019)	F	4 058	185,4	0,0	0,0%	100,0%	15,4	14,0	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 290 mil. CZK	Office/ Warehouse	W (53.7%) O (46.3%)	6.4.2022	2020	F	10 985	664,3	0,0	0,0%	100,0%	14,7	45,8	42,3
3	100%	Negazolli	PL	NEGAZOLLI INVESTMENTS Sp.z.o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	356 mil.CZK 196 mil. CZK	Warehouse	W (85,1%) O (12,8%) X (2,1%)	2.8.2022	1995 (2018)	RPU	24 233	480,1	0,0	0,0%	100,0%	11,6	32,2	34,9
4	100%	Vyva Plast	CZ	VYVA REAL ESTATE s.r.o., Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	111 mil. CZK 75 mil. CZK	Warehouse	W (100%)	9.11.2022	1960/2013 (2020)	F	5 812	174,8	0,0	0,0%	100,0%	11,9	12,8	11,9
5	100%	Logistické centrum DSV	SK	Logistics Park Senec s. r. o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovakia	Účast: Akcionářský úvěr:	599 mil. CZK 0 mil. CZK	Warehouse	O (3,1%) W (73,6%) X (23,3%)	20.2.2025	2024	F	69 592	1 660,8	1 086,2	65,4%	100,0%	9,2	89,71 [1)]	107,2
6	100%	LPP Distribution Center	PL	ELP Bydgoszcz Sp. z o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	936 mil. CZK 0 mil. CZK	Warehouse	W (96,8%) O (3,2%)	5.6.2025	2022	F	103 864	1 682,6	1 086,7	64,6%	100,0%	8,2	112,14 [1)]	123,3
7	100%	Logistics Park Rokycany	CZ	Logistics Park Rokycany s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	589 mil. CZK 506 mil. CZK	Warehouse	W (85,0%) O (13,4%) X (1,6%)	12.6.2025	2023	F	29 867	1 083,8	0,0	0,0%	100,0%	13,8	29,1 [1)]	60,4
Nemovitostní aktiva celkem												**248 411**	**5 931,7**	**2 172,8**	**36,6%**	**100,0%**	**10,8**	**335,8**	**393,9**

[1)] Odhadovaný poměrný příjem z nájemného ode dne Pořízení nemovitosti.
Pozn. U nemovitostí oceňovaných v EUR jsou hodnoty přepočteny kurzem k 31.12.2025.

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 2025**	Skutečný 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.



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

Výzkumné a vývojové centrum společnosti ELCOM se skládá ze dvou propojených budov s kancelářskými a skladovými plochami. Obě budovy jsou součástí Moravskoslezského inovačního centra (MSIC) nacházejícího se poblíž ostravské Vysoké školy báňské – Technické univerzity. Součástí areálu je 35 parkovacích míst.

Jediným nájemcem obou budov je česká společnost ELCOM, a. s., přední poskytovatel vysoce specializovaných komplexních služeb v oblasti průmyslové automatizace, silnoproudé elektrotechniky a měřící techniky. Mezi její hlavní klienty patří například společnosti Siemens, ABB, E.ON Česká republika nebo Kimberly-Clark. Nemovitosti se nachází 11 minut od páteřní dálnice D1 propojující Ostravu s Brnem a Prahou a nedaleko od polské a slovenské hranice. .

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

Správa nemovitosti

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

– ČEZ Distribuce – kabelové vedení

Zástavní práva:

– Žádná práva zatěžující budovu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost IO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 11. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

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

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

Výzkumné a vývojové centrum BWI

Identifikace nemovitosti

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

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

Výzkumné a vývojové centrum BWI se skládá ze dvou propojených budov postavených v roce 2020, vyznačujících se 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.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Přístup/příjezd na pozemek

Zástavní práva:

- Žádná práva zatěžující budovu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 09. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Výzkumné a vývojové centrum BWI, Krakov, Polsko

Nemovitostní společnost Negazolli Investments sp. z o.o.

Dne 19.07.2022 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.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

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

Zástavní práva:

- Žádná práva zatěžující budovu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 10. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Centrum na výrobu baterií společnosti APS, Hnězdno, Polsko

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

Dne 9. 11. 2022 nabyl REICO LONG LEASE fond 100% účast v nemovitostní společnosti VYVA REAL ESTATE, s.r.o., sídlo Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4.

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

Centrum na výrobu plastových obalů VYVA PLAST

Identifikace nemovitosti

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

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

Centrum na výrobu plastových obalů společnosti VYVA PLAST se skládá ze dvou industriálních budov a jedné administrativní budovy, které jsou vzájemně propojené. Kromě původní průmyslové budovy byl celý komplex postupně vystavěn v letech 2013 až 2020. Celková pronajímatelná plocha objektu je přes 5,83 tisíc m^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.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Vedení vodovodu
- Vedení plynárenského zařízení (GasNet)

Zástavní práva:

- Žádná práva zatěžující budovu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost iO Partners Czechia, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 08. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční 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, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 01.

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 Diaľničná cesta 5576/1, 903 01 Senec, Kód katastrálního území: Senec; Obec Senec 903 01List 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, 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 přímo u dálnice E75 a 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.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Právo vstupu na pozemek
- Vedení inženýrských sítí

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitosti ve prospěch Československá obchodná banka, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13.11.2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Logistické centrum DSV, Senec, SK

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 BREAM 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 působící 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 White Star Real Estate sp. z o.o., ul. Zajecza 2B, 00-351, Varšava na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

– Přístup k elektrickým zařízením za účelem údržby

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitosti ve prospěch Santander Bank Polska S.A. Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 13. 6. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



LPP Distribution Center, Bydgoszcz, PL

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 s.r.o.

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.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

– Vedení inženýrských sít
– Vstupu a vjezdu na služební pozemky
– Zřízení služebnosti

Zástavní práva:

– Žádná práva zatěžující budovu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 12. 12. 2025. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Logistics Park Rokycany, Rokycany, CZ

Další povinné náležitosti výroční zprávy

Údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje

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

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

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

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

V tabulce je uveden majetek fondu držený v investičních nástrojích a majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 31.12.2025.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
ELCOM nemovitosti s.r.o.	majetková účast	80 818	111 115
Balice R&D sp. z o.o.	majetková účast	393 975	446 103
Negazolli Investments sp.z o. o.	majetková účast	343 889	357 973
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	majetková účast	87 686	110 989
Logistics Park Senec s.r.o.	majetková účast	501 843	598 733
Logistics Park Rokycany s.r.o.	majetková účast	569 925	588 742
ELP Bydgoszcz sp. z o.o.	majetková účast	882 956	935 908

ISIN	Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
CZ0001007488	PPF banka, a.s.	reverzní repo	1 700 000	1 704 280

Údaj o soudních nebo rozhodčích sporech, které se týkají majetku nebo nároku podílníků podílového fondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku podílového fondu v rozhodném období.

V roce 2025 nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory, jejichž hodnota přesahuje 5 % hodnoty majetku fondu.

Údaje o porušení úvěrových nebo investičních limitů

V účetním období nedošlo k porušení úvěrových nebo investičních limitů.

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období nedošlo ke změnám majetku v portfoliu.

Informace týkající se udržitelnosti

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

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

Údaje o skladbě likvidního majetku

Název	Druh majetku	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
Pohledávky za bankami	pohledávky	4 868 500

Informace o derivátech nabývaných do majetku fondu

Podílový fond využívá derivátové nástroje výhradně k zajištění proti měnovému riziku. Expozice z těchto derivátů musí být vždy plně kryta majetkem fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto derivátů. K 31. 12. 2025 měl fond u Komerční banky, a.s., Československé obchodní banky, a.s. a PPF banky a.s. celkem otevřeno 7 swapů s celkovou hodnotou podkladových aktiv 214 mil. EUR. Tyto deriváty byly k 31. 12. 2025 oceněny kladnou reálnou hodnotou 67 609 tis. Kč. Metody řízení rizik jsou popsány v příloze účetní závěrky, která je součástí této výroční zprávy. Další údaje jsou uvedeny v části 4.19. Řízení rizik.

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

Poplatek za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu vyplacený investiční společnosti v roce 2025 činil 112 447 tis. Kč. Depozitářský poplatek za výkon činnosti depozitáře podílového fondu vyplacený depozitáři v roce 2025 činil 7 909 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 339 tis. Kč.

Investiční limity ve vztahu k derivátům

Protistrana	Limit	Vypočítaná hodnota
Komerční banka, a.s..	10 %	0,00 %
PPF banka a.s.	10 %	0,01 %
ČSOB, a.s.	10 %	0,08 %

Údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování investičního fondu

Údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování investičního fondu jsou uvedeny v části 4.19. Řízení rizik.

Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu investičního fondu v roce 2025

26.2.2025 - aktualizace o ziskovost a nákladovost minulého účetního období

23.5.2025 - aktualizace složení výboru odborníků a postupu pro výpočet poplatku za obhospodařování a depozitářského poplatku

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2025

Počet pracovníků obhospodařovatele k 31.12.2025 byl 27 (z toho 3 vedoucí osoby). Počet všech pracovníků mimo vedoucí osoby jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu byl ve sledovaném období 5. Vedoucí osoby jsou považovány za osoby jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu.

Pevné odměny celkem: 36 775 tis. Kč. Variabilní odměny celkem: 5 168 tis. Kč.

Celková pevná složka odměn všech zaměstnanců činila: 28 438 tis. Kč. Celková variabilní složka odměn všech zaměstnanců činila: 2 951 tis. Kč. Celková pevná složka odměn vedoucích osob činila: 8 337 tis. Kč. Celková variabilní složka odměn vedoucích osob činila: 2 216 tis. Kč. Celková pevná složka odměn všech zaměstnanců, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu činila: 4 345 tis. Kč. Celková variabilní složka odměn všech zaměstnanců, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu činila: 368 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 S.A. Luxembourg a Erste Group Bank AG pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s. pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a.s., dále Systém krátkodobých dluhopisů ČNB pro držení a vypořádání transakcí se zaknihovanými cennými papíry se splatností do 1 roku vydanými např. ČR nebo ČNB a lokální custodiany pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku, Chorvatsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit, zejména se vstupem na nové trhy. Podílový fond nemá hlavního podpůrce.

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

Fond v průběhu účetního období využíval obchody zajišťující financování ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365 o transparentnosti obchodů zajišťujících financování (SFTR), konkrétně repo a reverzní repo operace. Tyto transakce byly využívány za účelem řízení likvidity a efektivního nakládání s hotovostí. Fond v daném období nevyužíval swapy veškerých výnosů (Total Return Swaps).

K rozhodnému dni 31. 12. 2025 činil objem aktiv využitých v repo operacích celkem 1 700 000 tis Kč, což představovalo 18,6 % aktiv spravovaných Fondem (NAV). Tyto transakce byly realizovány v českých korunách s cílem řízení likvidity Fondu. NPV dosahovala k uvedenému datu 1 704 280 tis Kč. Splatnost repo transakcí připadala na 16. 1. 2026, tedy do jednoho měsíce od rozvahového dne.

Jedinou smluvní stranou repo operací byla PPF banka a.s., přičemž podkladovým aktivem byly dluhové cenné papíry emitované Českou národní bankou (ISIN CZ0001007488).

Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 31. 12. 2025

V dubnu 2026 došlo k akvizici kancelářské budovy The Mill v Bratislavě. Budova slouží jako nové místní sídlo společnosti Henkel v rámci dlouhodobého pronájmu, což představuje 65% příjmů z pronájmu.

Seznam členů Výboru odborníků k 31. 12. 2025

Petr Šrámek

vznik funkce 18. 2. 2025; 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.

Ben Maudling

vznik funkce 18. 2. 2025; Ben Maudling působí ve střední Evropě od roku 1992 a v roce 2021 nastoupil do společnosti GARBE Institutional 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).

Jakub Štěpán

vznik funkce 18. 2. 2025; 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).

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.

Ing. Jiří Horák

Místopředseda představenstva Portfolio manažer pro nemovitostní složku portfolia od 3. 4. 2024 Expert na komerční nemovitosti zejména ve střední a východní Evropě s mnohaletou praxí v oboru. Své předchozí zkušenosti získal v různých funkcích v poradenské firmě JLL, kde se téměř 9 let věnoval komerčním nemovitostem a investičnímu poradenství. Od roku 2022 působil jako ředitel transakcí v REICO IS EAM, kde řídil strategické investice a transakce napříč Českou republikou, Polskem a Slovenskem. Je držitelem magisterského titulu v ekonomickém oboru se zaměřením na finance a má mezinárodní studijní zkušenosti z Francie, které přispěly k jeho široké odbornosti a rozhledu.

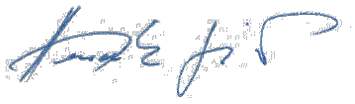
RNDr. Lucia Houfková
Členka představenstva
se zodpovědností za risk management od 1. 5. 2025

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. dubna 2026



Ing, Dušan Sýkora
Předseda představenstva



Ing. Jiří Horák
Místopředseda představenstva



RNDr. Lucia Houfková
Členka představenstva

Příloha č. 1

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

Název produktu: REICO LONG LEASE (RLL)
Identifikační kód právnické osoby: 315700F240JHLF57I181

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

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

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

Měl tento finanční produkt cíl udržitelných investic?

☐ **Ano**	☒ **Ne**
☐ Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem** ve výši: ___%	☐ **Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti**, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši ___%, a to
☐ do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné	☐ investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné
☐ do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné	☐ investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné
	☐ investice se sociálním cílem
☐ Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem** ve výši: ___%	☒ Prosazoval E/S vlastnosti, ale **neprováděl žádné udržitelné investice**

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

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

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

- ***Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?***
- ***...a ve srovnání s předchozími obdobími?***

KPI		2022	2023	2024	2025
Energetické náročnosti budov (třída dle PENB), podíl na tržní hodnotě portfolia (průměr měsíčních hodnot)	A	45,6 %	43,4 %	43,9 %	53,2 %
	B	0,0 %	0,0 %	0,0 %	20,0 %
	C	52,7 %	45,6 %	45,2 %	21,5 %
	D	1,8 %	10,9 %	10,9 %	5,3 %
	E	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
	F	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
	G	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Podíl investic v energeticky neefektivních nemovitostech	Podíl tržní hodnoty nemovitostí s PENB D a horší (průměr měsíčních hodnot za celý rok)	1,8 %	10,9 %	10,9 %	4,9 %

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

Taxonomie EU stanoví zásadu „významně nepoškozovat“, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii EU.
‚Zásada „významně nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.
Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozovat žádné environmentální nebo sociální cíle.

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

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



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

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

- Podíl investic do aktiv v podobě nemovitostí, které se podílejí na těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv – 0 %
- Podíl investic do energeticky neefektivních aktiv v podobě nemovitostí (s PENB D a horší) – 4,9 %

Prohlášení o politikách náležité péče, které obsahuje přehled všech sledovaných ukazatelů PAI avysvětlení, jak jsou hlavní nepříznivé dopady zvažované, je dostupné na webu k 30.6. 2025
https://cdn0.erstegroup.com/content/dam/cz/csas/www_reico_cz/dokumenty/esg-rcsn/reico-is-cs-pais-report-2024.pdf

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

1.1.2025-31.12.2025



Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
LPP BYDGOSZCZ	CZ-NACE: L68	28,4 %	PL
DSV SENEC	CZ-NACE: L68	28,0 %	SK
DVN ROKYCANY	CZ-NACE: L68	18,3 %	CZ
BWI BALICE	CZ-NACE: L68	11,2 %	PL
APS GNIEZNO	CZ-NACE: L68	8,1 %	PL
ELCOM OSTRAVA	CZ-NACE: L68	3,1 %	CZ
VVP TURNOV	CZ-NACE: L68	2,9 %	CZ

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

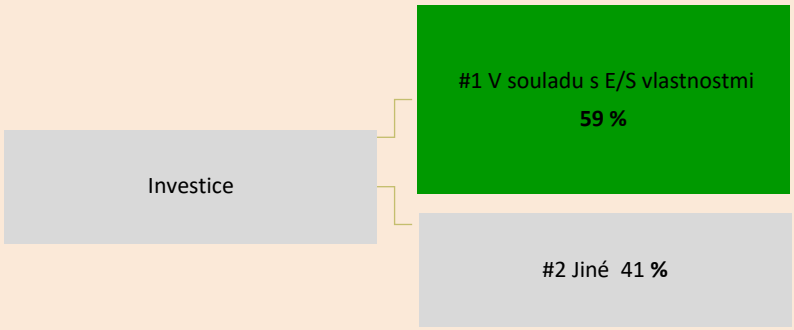
Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

- ***Jaká byla alokace aktiv?***

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

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

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



Kategorie **#1 V souladu s E/S vlastnostmi** zahrnuje investice finančního produktu, které se používají k dosažení environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných finančním produktem.

Kategorie **#2 Jiné** zahrnuje zbývající investice finančního produktu, které nejsou v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi ani je nelze považovat za udržitelné investice.

- ***V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?***

Fond RLL investuje dle své politiky pouze do nemovitostí, které nadále pronajímá a případně prodává. Jedná se o odvětví

- 100 % nemovitostní složky je alokováno do CZ-NACE: L68
- Finanční produkt neinvestuje do nemovitostí, které se podílejí na těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv

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

0%

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:
- **obratu** představující podíl příjmů z ekologických činností společností, do nichž je investováno,
- **kapitálových výdajích** (CAPEX) znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, např. do přechodu na zelenou ekonomiku,
- **provozních nákladech** (OPEX) představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

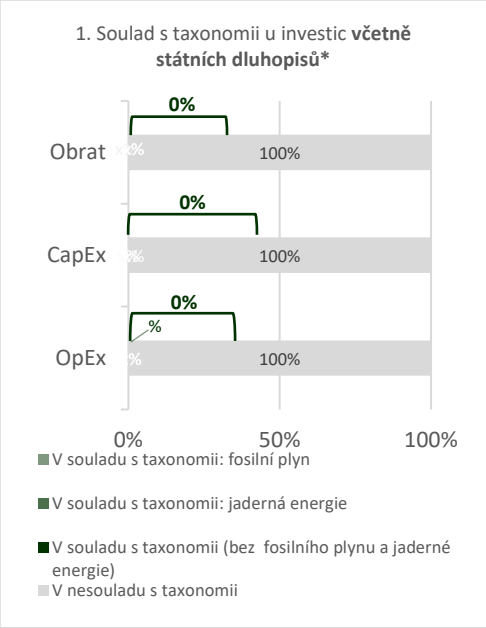
Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU[1]?

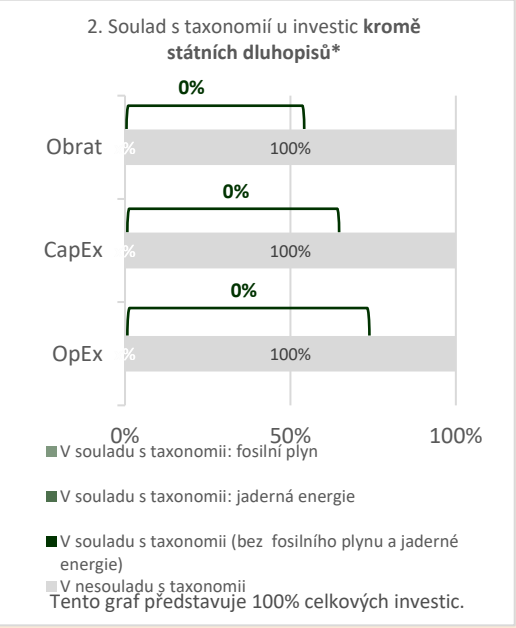
☐ Ano:

☐ Fosilní plyn ☐ Jaderná energie

☒ Ne

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





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

Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?

0%

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

Referenční období	Podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU

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

[1] Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energii budou v souladu s taxonomii EU pouze tehdy, pokud přispějí k omezeni změny klimatu ("zmírňovaní změny klimatu") a významné nepoškozují žádný cil taxonomii EU – viz vysvětlující poznámka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti v oblasti fosilního plynu a jaderné energie, které jsou v souladu s taxonomii EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

2023	0 %
2024	0 %
2025	0 %

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

0%

Jaké investice byly zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?

Minimálně 10 % svých prostředků je povinnen fond držet v rychle likvidních finančních aktivech pro zajištění výplaty odkupujících podílníků. 100 % likvidních aktiv je v podobě pohledávek za bankami (hotovostí).
Investice do podílových listů a dluhopisů jiných společností netvoří žádnou část aktiv RLL.

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

- Akvizice do portfolia takových nemovitostí, které splňují nároky na energetickou efektivitu.
- Podpora nájemců při přípravě projektů na výstavbu fotovoltaických elektráren.

Zpráva nezávislého auditora

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

Pro podílníky fondu REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fond REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond (dále také „Fond") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2025 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Dolák je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond k 31. prosinci 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 30. dubna 2026

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

Ing. Pavel Dolák
Director
Evidenční číslo 2293

Účetní závěrka k 31. 12. 2025

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky

Ministerstvo financí

České republiky

vyhláška č. 501/2002 Sb.

ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma

REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond

sídlo: Antala Staška 2027/79

140 00 Praha 4

ROZVAHA
k 31.12.2025

Označ.	TEXT	řád.	Běžné období	Minulé období
a	b	c	k 31.12.2025	k 31.12.2024
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	01	4 868 500	2 730 815
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	02	164 785	48 593
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	07	1 155 693	668 714
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	3 149 563	1 016 409
11	Ostatní aktiva	15	67 609	6 301
13	Náklady a příjmy příštích období	21	13 308	0
	AKTIVA CELKEM	22	9 254 673	4 422 239
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	59 250	0
	v tom: b/ ostatní závazky: bc/ marže přijaté	26	59 250	0
4	Ostatní pasiva	29	31 014	8 095
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	13 992	6 867
6a	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) celkem	37	104 256	14 962
7	Podřízené závazky (čistá aktiva připadající na držitele podílových listů)	38	9 150 417	4 407 277
	PASIVA CELKEM	57	9 254 673	4 422 239
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	59		
4	Pohledávky z pevných termínových operací	61	5 349 006	1 451 001
	b/ s měnovými nástroji	63	5 349 006	1 451 001
9	Přijaté přísliby a záruky	71	250 000	150 000
10	Přijaté zástavy a zajištění	72	1 655 530	775 193
12	Závazky z pevných termínových operací	73	5 282 980	1 444 700
	b/ s měnovými nástroji	75	5 282 980	1 444 700

Ministerstvo financí

České republiky

vyhláška č. 501/2002 Sb.

ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma

REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond

sídlo: Antala Staška 2027/79

140 00 Praha 4

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za rok končící 31.12.2025

Označení	TEXT	Číslo	Skutečnost v účetním období	
		řádku	sledovaném	minulém
a	b	c	k 31.12.2025	k 31.12.2024
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	196 718	110 803
2	Náklady na úroky a podobné náklady	06	1 311	23
5	Náklady na poplatky a provize	11	122 698	58 706
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	16	139 072	-1 710
7	Ostatní provozní výnosy	21	146	86
8	Ostatní provozní náklady	22	1	0
9	Správní náklady	23	339	385
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	211 587	50 065
23	Daň z příjmů	32	10 579	2 503
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	201 008	47 562

Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2025

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Založení a charakteristika fondu

REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond. (dále jen „Fond") je účetní jednotka bez právní subjektivity, zřízená REICO investiční společností Erste Asset Management, a.s. (dříve Reico investiční společnost České spořitelny, a.s.; dále „Investiční společnost") v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon").

Na základě žádosti REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. Česká národní banka schválila 19. 1. 2021 vytvoření fondu s názvem REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. Fond zahájil činnost dne 19. 1. 2021.

Depozitářem Fondu je na základě uzavřené smlouvy Česká spořitelna, a.s. se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62 (dále jen „ČS, a.s."). Fond je spravován Investiční společností. Investiční společnost je dle Zákona zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním.

Fond je dle Zákona speciálním fondem investujícím do nemovitostí.

Sídlo investiční společnosti

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

Rozhodující předmět činnosti

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

Všechny podílové listy mají stejnou jmenovitou hodnotu, a to 1,- Kč

Byly založeny 3 třídy podílových listů Fondu:

Označení třídy	Popis třídy	Kód třídy	ISIN
CZK C	CZK, retailový typ investorů, reinvestiční	CZKC	CZ0008476280
CZK PLUS C	CZK, pro vybrané typy investorů, reinvestiční	CZK PLUS C	CZ0008476298
CZK CS C	CZK, institucionální typ investora – akcionář obhospodařovatele	CZKCSC	CZ0008476306

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

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

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

Majitelem podílových listů třídy CZK CS C se může stát pouze akcionář obhospodařovatele fondu, který splňuje podmínky definice profesionálního zákazníka podle § 2a a § 2b zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Výše minimální investice podílníka investujícího do podílových listů třídy CZK CS odpovídá částce 100 000 000 Kč. Celková výše investice v důsledku jednání majitele podílových listů třídy CZK CS C nesmí poklesnout pod minimální výši investice stanovenou v předchozí větě; možnost majitele podílových listů třídy CZK CS C přestat být podílníkem Podílového fondu tím není dotčena.

Zaměření Fondu

Podílový fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle zákona a v rámci zákonem stanovených limitů.

Cílem investiční politiky Fondu je konzervativní zhodnocení vložených prostředků podílníků, přičemž těžištěm zhodnocení Fondu jsou příjmy z provozu nemovitostí. Podíly Fondu v nemovitostních společnostech, které vlastní nemovitosti, jsou nabývány a drženy právě za účelem dosažení tohoto cíle. Kromě výnosů Fondu z úroků z půjček poskytnutých nemovitostním společnostem na financování nemovitostí byly v roce 2025 dalším zdrojem i výnosy z finančních operací. Zisky z portfolia Fondu budou reinvestovány v souladu s investičními cíli tak, aby nebyl snižován jak výnosový potenciál, tak míra bezpečnosti Fondu.

Záměrem Fondu je investovat do budov s pozitivním environmentálním a sociálním dopadem, a to zejména z pohledu konstrukce budovy, jejího provozu nebo typu aktivity hlavního nájemce. Kritériem pro vyhodnocení investice tak je mimo jiné potenciál pro:

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

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

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

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

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

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

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

Pravidla nabývání nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech

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

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

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

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

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

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

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

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

Výbor odborníků

Výbor odborníků je speciálním orgánem zřízeným Investiční společností.

Výbor odborníků je povinen minimálně dvakrát ročně stanovit hodnotu:

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

a zajistit stanovení hodnoty účasti podílového fondu v nemovitostní společnosti.

Pravidla pro zadlužování Fondu

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

Pravidla poskytování úvěrů z majetku Fondu

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

Pravidla nabývání derivátů do majetku fondu

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

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

a) podkladovým aktivem jsou pouze aktiva přípustná dle Zákona a statutu,

b) tento derivát je sjednán s příslušnou protistranou, která podléhá dohledu České národní banky, orgánu dohledu jiného členského státu nebo jiného státu,

c) OTC (Over The Counter) finanční derivát musí být denně oceňován spolehlivým a ověřitelným způsobem a Fond má možnost OTC finanční derivát kdykoli postoupit nebo vypovědět za částku, kterou lze dosáhnout mezi smluvními stranami za rovnovážných podmínek nebo může za tuto částku uzavřít nový derivát, kterým kompenzuje podkladová aktiva tohoto derivátu v souladu s postupem stanoveným v nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování.

Změna statutu Fondu v průběhu roku 2025

26.2.2025 - aktualizace o ziskovost a nákladovost minulého účetního období;

23.5.2025 - aktualizace složení výboru odborníků a postupu pro výpočet poplatku za obhospodařování a depozitářského poplatku.

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, příslušnými platnými nařízeními, vyhláškami a vnitřními normami a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování, a to v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí České republiky 501/2002 Sb., ze dne 6. 11. 2002 ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Podle § 4a, odst.1 této vyhlášky jsou účetní jednotky pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce povinny postupovat podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie. Tato povinnost dle vyhlášky č. 442/2017 Sb. nastala k 1. 1. 2021. Vzhledem ke vzniku Fondu až v roce 2021 postupuje Fondu od svého počátku podle těchto mezinárodních standardů. Jde zejména o dodržení a postup dle následujících mezinárodních standardů:

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

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách. Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Účetní závěrka obsahuje rozvahu včetně podrozvahových položek, výkaz zisku a ztráty a přílohu v účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 2025.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Investiční společnost prováděla odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Vedení Investiční společnosti je přesvědčeno, že použité odhady a předpoklady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot v následujících účetních obdobích. Bližší informace viz bod 3. této přílohy.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Údaje ve výkazech a v příloze jsou uvedeny v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Majetek a závazky z investiční činnosti fondu kolektivního investování se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Postupy pro stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů fondu stanoví rovněž vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech a nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled.

Investiční společnost účtuje o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření s majetkem v podílovém fondu odděleně od předmětu účetnictví svého a ostatních podílových fondů a v rozsahu potřebném pro stanovení hodnoty fondového kapitálu připadající na jednotlivé třídy podílových listů. Zůstatky specifických účtů evidované přímo na třídě jsou považovány za majetek třídy. Společný majetek a hospodářský výsledek Fondu se rozděluje mezi třídy alokačním poměrem, jehož definice je uvedena ve statutu Fondu (část X., odst. 8).

Investiční společnost zajišťuje v souladu s účetními metodami podle zákona upravujícího účetnictví účtování o předmětu účetnictví v účetních knihách vedených odděleně pro jednotlivé podílové fondy, jejichž majetek obhospodařuje tak, aby jí to umožnilo sestavení účetní závěrky za každý podílový fond. Účetní závěrka podílového fondu musí být ověřena auditorem.

Oceňování majetku v podílovém fondu pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu Fondu je prováděno na denní bázi. Oceňování je prováděno v souladu s právními předpisy.

3. Významné účetní metody

Okamžik uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu je den, ve kterém dojde ke vzniku pohledávky nebo závazku, jejich změně nebo zániku a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly.

Fond účtuje o prodeji a nákupu cenných papírů v okamžiku uzavření smlouvy (tzv. „trade date") v případě, že doba mezi uzavřením smlouvy a vypořádáním není delší než doba obvyklá. V opačném případě účtuje o takové smlouvě jako o derivátu, a to do doby plnění závazku.

Za okamžik uskutečnění účetního případu se v případě smluv o derivátech považuje:

a) okamžik, kdy byla uzavřena příslušná smlouva,
b) okamžik, kdy došlo ke změně reálné hodnoty derivátu,
c) okamžik, kdy došlo k plnění na základě příslušné smlouvy.

Finanční aktiva a závazky

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikované jako oceňované

- naběhlou hodnotou (AC – amortized cost)
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI – fair value through other comprehensive income)
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL – fair value through profit and loss); transakční náklady související s pořízením tohoto aktiva nejsou součástí pořizovací ceny, jsou účtovány přímo do nákladů.

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test" – single payment of principal and interest).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určen jako oceňovaný reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

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

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

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

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

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

Ocenění v reálné hodnotě

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

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

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

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

Cenné papíry

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

Majetkové cenné papíry

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

Dluhové cenné papíry

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

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

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem

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

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

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

Oceňování účastí v nemovitostních společnostech

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

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

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

Použití odhadů

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

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

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

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

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

Vázané účty

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

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

Příplatky do základního kapitálu nemovitostních společností

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

Náklady související s pořízením nemovitostních společností

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

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

Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úvěry jsou poskytovány pouze ovládaným společnostem, jejich podmínky jsou stanoveny tak, že plně spadají do kategorie finančních aktiv klasifikovaných FVPL a není třeba vytvářet opravné položky dle IFRS 9, tzv. ECL (expected credit loss).

Deriváty

Deriváty je možné z účetního hlediska členit na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení reálné hodnoty se používají obvyklé na trhu akceptované modely. Do těchto oceňovacích modelů jsou pak dosazeny parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kursy, výnosové křivky, volatility příslušných finančních nástrojů atd. Všechny finanční deriváty jsou vykazovány v případě kladné reálné hodnoty jako aktiva na řádku „Ostatní aktiva” a v případě záporné reálné hodnoty jako pasiva na řádku „Ostatní pasiva”.

Změna reálné hodnoty derivátů k obchodování je účtována jako náklad, příp. výnos a vykazována na řádku „Zisk nebo ztráta z finančních operací”. Nominální hodnoty derivátů jsou účtovány v podrozvaze.

Ostatní pohledávky

Fond účtuje o pohledávkách vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních provozních pohledávkách a tyto pohledávky jsou vykázány v reálné hodnotě.

Ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě, která vzhledem ke splatnosti těchto závazků představuje jejich reálnou hodnotu. Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních závazcích.

Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období před zdaněním přičtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dalších položek upravujících daňový základ. Výpočet splatné daňové povinnosti je proveden na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Sazba daně pro rok 2025 činí 5 %.

Odložená daň

Odložený daňový závazek či pohledávka je vypočten ze všech přechodných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely a z daňových ztrát. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Odložená daň se zjišťuje ze všech dočasných rozdílů mezi daňovou základnou aktiva nebo závazku a jeho účetní hodnotou v rozvaze. Odložená daňová pohledávka nebo odložený daňový závazek se zjistí jako součin výsledného rozdílu a sazby platné pro období, ve kterém bude daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek uhrazen. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové čisté hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

Přepočty cizích měn

Pro přepočet cizích měn je používán kurz devizového trhu vyhlašovaný ČNB platný ke dni účetní transakce. Aktiva a pasiva peněžité hodnoty v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítána kurzem platným k rozvahovému dni.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů s výjimkou kurzových rozdílů vzniklých z přepočtu cizoměnových účastí v nemovitostních společnostech, které se vykazují společně s přeceněním těchto účastí rozvahově v rámci položky „Oceňovací rozdíly".

Vydané podílové listy Fondu

Aktuální hodnota podílového listu každé třídy v den D je stanovena v den D+1 jako podíl hodnoty fondového kapitálu každé třídy ke dni D a součtu všech jmenovitých hodnot vydaných podílových listů každé třídy v oběhu ke dni D se zaokrouhlením na čtyři desetinná místa.

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

Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

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

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

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

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

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

4. Doplňující informace k účetní závěrce

4.1. Pohledávky za bankami

	31. 12. 2025	31.12.2024
Běžné účty	164 785	48 593
Termínové vklady	2 999 639	1 881 149
Repo obchody	1 704 076	800 953
Marže složené	-	120
Celkem	**4 868 500**	**2 730 815**

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

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

31. 12. 2025

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2025
Společnost	**Úroková sazba**	**Částka v CZK**
ELCOM nemovitosti s.r.o.	9,00 %	88 886
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	9,00 %	74 869
Celkem		**163 755**

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem ELCOM nemovitosti s.r.o. a VYVA REAL ESTATE, s.r.o., které jsou ovládány Fondem. K 31. 12. 2025 je reálná hodnota pohledávek 163 755 tis. Kč. (ELCOM nemovitosti s.r.o. 88 886 tis. Kč, VYVA REAL ESTATE, s.r.o. 74 869 tis. Kč). Úvěry jsou splatné 30 let od podpisu smlouvy (tj. 11. 5. 2021 u ELCOM nemovitosti s.r.o., resp. 9.11.2022 u VYVA REAL ESTATE, s.r.o.).

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v EUR			31. 12. 2025
Společnost	**Úroková sazba**	**Částka v EUR**	**Částka v CZK**
Balice R&D Sp. z o.o.	6,50 %	11 950	289 728
Negazolli Investments Sp. z o.o.	6,50 %	8 100	196 384
Logistics Park Rokycany s.r.o.	8,00 %	20 863	505 826
Celkem		**40 913**	**991 938**

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem Balice R&D Sp. z o.o., Negazolli Investments Sp. z o.o.a Logistics Park Rokycany s.r.o., které jsou ovládány Fondem. K 31. 12. 2025 je reálná hodnota pohledávek 991 938 tis. Kč (Balice R&D Sp. z o.o. 289 728 tis. Kč, Negazolli Investments Sp. z o.o. 196 384 tis. Kč, Logistics Park Rokycany s.r.o. 505 826 tis. Kč). Úvěry jsou splatné 30 let od podpisu smlouvy (tj. 27. 3. 2024 u Balice R&D Sp. z o.o a Negazolli Investments Sp. z o.o, 12.6.2025 Logistics Park Rokycany s.r.o.).

31. 12. 2024

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

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem ELCOM nemovitosti s.r.o. a VYVA REAL ESTATE, s.r.o., které jsou ovládány Fondem. K 31. 12. 2024 je reálná hodnota pohledávek 163 755 tis. Kč. (ELCOM nemovitosti s.r.o. 88 886 tis. Kč, VYVA REAL ESTATE, s.r.o. 74 869 tis. Kč). Úvěry jsou splatné 30 let od podpisu smlouvy (tj. 11. 5. 2021 u ELCOM nemovitosti s.r.o., resp. 9.11.2022 u VYVA REAL ESTATE, s.r.o.).

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

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

4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Datum akvizice
ELCOM nemovitosti s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100	100 tis. Kč	43 105 tis. Kč	11.05.2021
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100	9 tis. Kč	67 014 tis. Kč	09.11.2022
Balice R&D Sp. z o.o.	Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa, Polska	100	3 091 tis. PLN	36 748 tis. PLN	06.04.2022
Negazolli Investments Sp. z o.o.	Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa, Polska	100	674 tis. PLN	57 190 tis. PLN	19.07.2022
Logistics Park Rokycany s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100	1 tis. Kč	498 867 tis. Kč	12.6.2025
ELP Bydgoszcz Sp. z o.o.	Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100	10 814 tis. PLN	225 164 tis. PLN	5.6.2025
Logistics Park Senec s.r.o.	Laurinská 18 Bratislava-mestská časť Staré Mesto 811 01, Slovensko	100	1 605 tis. EUR	15 873 tis. EUR	20.2.2025

* údaje na základě neauditované účetní závěrky k 31. prosinci 2025, sestavováno dle relevantních národních standardů

Fond vlastnil k 31. 12. 2025 podíly ve 7 nemovitostních společnostech, 3 z nich působí v České republice, 3 v Polsku a 1 na Slovensku. Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

Tržní hodnota účastí

Název společnosti	Tržní hodnota účastí k 31.12.2024	Změna z důvodu akvizice nem. společnosti	Navýšení/snížení vlastního kapitálu ve společnosti	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účastí k 31.12.2025
ELCOM nemovitosti s.r.o.	106 311	-	-	4 804	111 115
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	102 013	-	-	8 976	110 989
Logistics Park Rokycany s.r.o.	-	569 925		18 817	588 742
Tuzemské účasti celkem	**208 324**	**569 925**	**-**	**32 597**	**810 846**
Balice R&D Sp. z o.o.	436 959	-	-	9 144	446 103
Negazolli Investments Sp. z o.o.	371 126	-	-	-13 153	357 973
Elp Bydgoszcz Sp. z o.o.	-	882 956		52 952	935 908
Logistics Park Senec s.r.o.	-	501 843		96 890	598 733
Zahraniční účasti celkem	**808 085**	**1 384 799**	**-**	**145 833**	**2 338 717**
Celkem	**1 016 409**	**1 954 724**	**-**	**178 430**	**3 149 563**

4.4. Cenné papíry

K 31. 12. 2025 ani 31. 12. 2024 nejsou v portfoliu Fondu evidovány žádné cenné papíry.

4.5. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31. 12. 2025	31.12.2024
Kladná reálná hodnota derivátů	67 609	6 301
Zúčtování se státním rozpočtem	-	-
Celkem	**67 609**	**6 301**

4.6 Závazky vůči bankám

Závazky vůči bankám	31. 12. 2025	31.12.2024
Přijaté marže	59 250	-
Celkem	**59 250**	-

Přijaté marže jsou splatné na požádání a představují kolaterály k mimoburzovním derivátům obchodovaným s bankami.

4.7. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2025	31.12.2024
Odložený daňový závazek	14 423	5 502
Záporná reálná hodnota derivátů	1 583	-
Závazky z obchodování s cennými papíry	230	-
Zúčtování se státním rozpočtem	8 797	234
Závazky z vkladů podílníků	4 784	1 622
Ostatní závazky	1 197	737
Celkem	**31 014**	**8 095**

Ostatní závazky v roce 2025 představují zejména nevyfakturované dohadné položky.

4.8. Výnosy a výdaje příštích období

K 31. 12. 2025 výdaje příštích období ve výši 13 992 tis. Kč (31. 12. 2024: 6 867 tis. Kč) představují nevyfakturovaný depozitářský poplatek ve výši 924 tis. Kč (31. 12. 2024: 445 tis. Kč) a obhospodařovatelský poplatek ve výši 13 068 tis. Kč (31. 12. 2024: 6 422 tis. Kč).

4.9. Kapitálové fondy a emisní ážio

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

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

tis. Kč	31. 12. 2025	31.12.2024
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům		
v tom:		
- Emisní ážio	974 754	317 646
- Kapitálové fondy	7 700 608	3 937 531
- Oceňovací rozdíly	274 047	104 538
- Nerozdělený zisk	-	-
- Přírůstek/úbytek čistých aktiv	201 008	47 562
Celkem	**9 150 417**	**4 407 277**

Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč. Celková jmenovitá hodnota všech podílových listů je zachycena na účtu Kapitálové fondy.

Emisní ážio každé třídy z rozdílu mezi jmenovitou a prodejní hodnotou podílových listů každé třídy je vykazováno samostatně. Fond účtuje o emisním ážiu v každé třídě jak při prodeji podílových listů, tak i při jejich zpětném odkupu.

Prodejní cena podílového listu každé třídy je stanovena jako podíl hodnoty fondového kapitálu každé třídy a součtu všech jmenovitých hodnot vydaných podílových listů každé třídy v oběhu se zaokrouhlením na čtyři desetinná místa.

Hodnota podílového listu k 31. 12. 2025 u třídy CZK C činí 1,2137 Kč (31. 12. 2024: 1,1450 CZK) a u třídy CZK PLUS C činí 1,0896 Kč (31. 12. 2024 1,0160 Kč). V třídě CZK CS C nebyly ke konci roku 2025 ani 2024 žádné podílové listy.

Podílový fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření podílového fondu.

Zisk za rok 2025 ve výši 201 008 tis. Kč bude dle statutu Fondu převeden do kapitálových fondů. Zisk za rok 2024 ve výši 47 562 tis. Kč byl dle statutu Fondu převeden do kapitálových fondů.

Přehled změn Kapitálových fondů a emisního ážia u třídy CZK C

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podíl. listů	Použití kapitálového fondu	Emisní ážio	Kapitálové fondy vč. emisního ážia
Zůstatek k 31. 12. 2023	**1 670 463 489**	**1 670 464**	**66 050**	**34 304**	**1 770 818**
Podílové listy prodané	2 303 497 401	2 303 497	-	301 424	2 604 921
Podílové listy odkoupené	-140 431 972	-140 432	-	-18 205	-158 637
Použití kapitálového fondu	-	-	20 171	-	20 171
Zůstatek k 31. 12. 2024	**3 833 528 918**	**3 833 529**	**86 221**	**317 523**	**4 237 273**
Podílové listy prodané	3 711 431 778	3 711 432	-	688 932	4 400 364
Podílové listy odkoupené	-247 680 745	-247 681	-	-44 824	-292 505
Použití kapitálového fondu	-	-	47 417	-	47 417
Zůstatek k 31. 12. 2025	**7 297 279 951**	**7 297 280**	**133 638**	**961 631**	**8 392 549**

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

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podíl. listů	Použití kapitálového fondu	Emisní ážio	Kapitálové fondy vč. emisního ážia
Zůstatek k 31. 12. 2023	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Podílové listy prodané	17 783 425	17 783	-	122	17 905
Podílové listy odkoupené	-2 593	-2	-	-	-2
Použití kapitálového fondu	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2024	**17 780 832**	**17 781**	**-**	**122**	**17 903**
Podílové listy prodané	260 306 991	260 307	-	13 657	273 964
Podílové listy odkoupené	-8 543 774	-8 544	-	-656	-9 200
Použití kapitálového fondu	-	-	146	-	146
Zůstatek k 31. 12. 2025	**269 544 049**	**269 544**	**146**	**13 123**	**282 813**

4.10. Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly u třídy CZK C	31. 12. 2025	31.12.2024
Z přepočtu účastí	284 363	110 023
Odložený daňový závazek	-14 218	-5 501
Celkem	**270 145**	**104 522**

Oceňovací rozdíly u třídy CZK PLUS C	31. 12. 2025	31.12.2024
Z přepočtu účastí	4 107	17
Odložený daňový závazek	-205	-1
Celkem	**3 902**	**16**

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

4.11. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2025	2024
Úroky z vkladů u bank	45 440	51 738
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	111 778	30 049
Úroky ze složených marží	1	292
Úroky z repo obchodů	39 499	28 724
Celkem	**196 718**	**110 803**

4.12. Náklady na poplatky a provize

	2025	2024
Obhospodařovatelský poplatek	112 447	53 068
Depozitářský poplatek	7 909	4 296
Ostatní poplatky a provize	2 342	1 342
Celkem	**122 698**	**58 706**

Poplatek za obhospodařování majetku Fondu činí u třídy CZK C 1,75 %, u třídy CZK CS C a CZK PLUS C 0,525 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu.

Úplata za výkon funkce depozitáře činí 0,1 % (u všech tříd je sazba shodná) z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu.

Ostatní poplatky a provize zahrnují především bankovní poplatky.

4.13. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2025	2024
Zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	-62 205	-1 207
Zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí	201 277	-503
Celkem	**139 072**	**-1 710**

4.14. Rozdělení výnosových a nákladových položek na geografické oblasti

Geografické oblasti

2025	Výnosy z úroků a podobné výnosy	Náklady na poplatky a provize	Zisk nebo ztráta z finančních operací
Česká republika	99 883	122 698	139 072
Evropská unie bez ČR	96 835	-	-
Celkem	**196 718**	**122 698**	**139 072**

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

4.15. Správní náklady

	2025	2024
Náklady na audit	339	385
Správní náklady celkem	**339**	**385**

4.16. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	2025	2024
Hospodářský výsledek před zdaněním	211 587	50 065
Přičitatelné položky	-	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	211 587	50 065
Uplatnění daňové ztráty	-	-
Základ daně po úpravě	211 587	50 065
Daň (5 %) ze základu daně	10 579	2 503
Daň celkem	**10 579**	**2 503**

Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

	31. 12. 2025	31.12.2024
Odložené daňové závazky		
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	288 470	110 040
Saldo dočasných rozdílů celkem	-288 470	-110 040
Sazba daně	5 %	5 %
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	**-14 423**	**-5 502**

K 31. 12. 2025 a k 31. 12. 2024 Fond neeviduje žádné nevyužité daňové ztráty.

4.17. Vztahy se spřízněnými osobami

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

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2025	31.12.2024
Běžné účty – Česká spořitelna, a.s.	164 785	48 593
Termínové vklady – Česká spořitelna, a.s.	-	-
Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem:		
Elcom nemovitosti s.r.o.	88 886	88 886
VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	74 869	74 869
Balice R&D Sp. z o.o.	289 728	300 961
Negazolli Investments Sp. z o.o.	196 384	203 999
Logistics Park Rokycany s.r.o.	505 826	-
Pohledávky ke spřízněným osobám celkem	**1 320 478**	**717 308**

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2025	31.12.2024
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek – Česká spořitelna, a.s.	924	445
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek – Investiční společnost	13 068	6 422
Ostatní závazky – Česká spořitelna, a.s.	872	422
Ostatní závazky – REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.	173	-
Závazky ke spřízněným osobám celkem	**15 037**	**7 289**

Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2025	2024
Depozitářský poplatek – Česká spořitelna, a.s.	7 909	4 296
Odměna za vedení maj.účtů CP,účastí a úschovu CP – Česká spořitelna, a.s.	243	143
Úroky z přijatých kolaterálů – Česká spořitelna, a.s.	1 311	23
Odměna – centrální depozitář – Česká spořitelna, a.s.	1	1
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	1 977	1 129
Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem	**11 441**	**5 592**
Obhospodařovatelský poplatek – Investiční společnost	112 447	53 068
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem	**112 447**	**58 660**

Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2025	2024
Úroky z vkladů u bank – Česká spořitelna, a.s.	15 893	13 636
Úroky z úvěru IIH Balice Sp. z o.o.	21 715	9 239
Úroky z úvěru Negazolli Investments Sp. z o.o.	14 722	6 756
Úroky z úvěru Logistics Park Rokycany s.r.o.	23 073	-
Úroky z úvěru ELP Bydgoszcz sp. z o.o.	20 259	-
Úroky z úvěru DSV Real Estate Bratislava s.r.o.	17 066	-
Úroky z úvěru VYVA REAL ESTATE, s.r.o.	6 832	6 851
Úroky z úvěru Elcom nemovitosti s.r.o.	8 111	7 203
Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem	**127 671**	**43 685**

4.18. Řízení rizik

Úvěrové riziko

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

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

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

Pohledávky za nebankovními subjekty

Fond poskytuje úvěry nemovitostním společnostem, ve kterých drží 100% podíl. Úvěrová schopnost závisí na finanční výkonnosti dceřiné společnosti. Fond monitoruje na měsíční bázi finanční výkonnost a finanční pozici dceřiné společnosti. Fond se aktivně podílí na strategickém, finančním i operativním řízení dceřiné společnosti a v případě potřeby flexibilně reaguje na externí i interní události ovlivňující finanční výkonnost.

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

31.12.2025	Česká republika	Polsko	Slovensko	Celkem
Pohledávky za bankami	4 868 500	-	-	4 868 500
Pohledávky za nebankovními subjekty	669 581	486 112	-	1 155 693
Účasti s rozhodujícím vlivem	810 846	1 739 984	598 733	3 149 563
Finanční deriváty – kladná reálná hodnota	67 609	-	-	67 609
Náklady a příjmy příštích období	-	13 308	-	13 308
Celkem	**5 910 710**	**2 239 404**	**1 104 559**	**9 254 673**

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

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

Tržní riziko

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

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

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

Tržní rizikovost portfolia cenných papírů Fondu je měřena hodnotou Value at Risk (VaR). Ukazatel VaR je počítán metodou historické simulace v systému KVaR. VaR hodnota je počítána pro jednodenní periodu na hladině spolehlivosti 99 % na základě historie 500 dní. VaR pro jednoměsíční dobu držení se přepočítává pomocí aproximace:

VaR (1 měsíc) = √22 * VaR (1 den)

	31. 12. 2025	Průměrný VaR
Globální VaR	0,46 %	0,18 %
Cizoměnový VaR	0,45 %	0,18 %
Úrokový VaR	0,02 %	0,02 %

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

Hodnota VaR je uváděna jako poměr absolutní hodnoty VaR k hodnotě portfolia Fondu.

Je sledována globální riziková expozice i riziková expozice v rozložení na cizoměnový, úrokový a případně i akciový VaR. Na základě tohoto rozkladu mohou být identifikovány kritické rizikové segmenty, přičemž tato identifikace pak zpětně ovlivňuje reinvestiční proces. Limity stanovují maximální přípustnou hodnotu VaR pro Fond.

Dodržování všech výše uvedených limitů je průběžně kontrolováno, přičemž je také hodnocena efektivnost jejich nastavení a v případě potřeby jsou tyto limity revidovány.

Riziko vývoje směnných kurzů, úrokových sazeb, popř. dalších tržních veličin, které by mohlo být pro portfolio nepříznivé, je zajišťováno v přiměřeném rozsahu prostřednictvím finančních derivátů. Finanční deriváty jsou obchodovány na OTC trhu, neboť tam lze zobchodovat kontrakty a parametry povahou přesně odpovídající potřebám zajištění.

Riziko likvidity

Dalším monitorovaným rizikem je riziko likvidity. Představuje riziko, že Fond nebude mít dostatek pohotovostních zdrojů ke splnění svých závazků vyplývajících z finančních kontraktů. Likvidita je monitorována a řízena na základě očekávaných peněžních toků a v souvislosti s tím je upravována struktura portfolia cenných papírů a termínových vkladů.

Podle Zákona je Fond povinen odkoupit podílový list bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce od data, ke kterému prostřednictvím administrátora byla obdržena žádost o odkoupení, pokud nedojde k pozastavení odkupování podílových listů.

Podílový fond může pozastavit vydávání nebo odkupování podílových listů až na dobu 2 let, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků.

O pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů rozhoduje představenstvo investiční společnosti, které je povinno o svém rozhodnutí vypracovat zápis. V zápisu se uvede datum a přesný čas rozhodnutí o pozastavení, důvody pozastavení a doba, na kterou se vydávání nebo odkupování podílových listů pozastavuje. Bližší podmínky stanoví Zákon. Investiční společnost v takovém případě doručí neprodleně zápis o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů otevřeného podílového fondu ČNB.

V tabulce je uvedena zbytková splatnost aktiv a závazků členěných podle nejdůležitějších druhů. Závazky zde uvedené představují smluvní nediskontované peněžní toky

Ke dni 31. 12. 2025	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1–5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	4 868 500	-	-	-	-	4 868 500
Pohl. za nebankovními subjekty	-	-	-	1 155 693	-	1 155 693
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	3 149 563	3 149 563
Náklady a příjmy příštích období	-	13 308	-	-	-	13 308
Ostatní finanční aktiva – deriváty	-	67 609	-	-	-	67 609
Aktiva celkem	**4 868 500**	**80 917**	**-**	**1 155 693**	**3 149 563**	**9 254 673**
Ostatní pasiva	-6 085	-10 506	-	-	-14 423	-31 014
Výnosy a výdaje příštích období	-13 992	-	-	-	-	-13 992
Závazky vůči bankám	-	-	-	-	-59 250	-59 250
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	-9 150 417	-	-	-	-	-9 150 417
Pasiva celkem	**-9 170 494**	**-10 506**	**-**	**-**	**-73 673**	**-9 254 673**
Čistá rozvahová pozice	**-4 301 994**	**70 411**	**-**	**1 155 693**	**3 075 890**	**-**

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

Reálná hodnota

Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacena za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.

Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:

- kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
- kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
- nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.

Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

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

31.12.2025	celkem	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	4 868 500	-	4 868 500	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 155 693	-	1 155 693	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	3 149 563	-	-	3 149 563
Ostatní finanční aktiva	80 917	-	67 609	-
Náklady a příjmy příštích období	-	-	13 308	-
CELKEM AKTIVA	**9 254 673**	**-**	**6 105 110**	**3 149 563**

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

Fond využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Vzhledem k tomu, že společnosti, ve kterých má Fond 100% účast, nejsou kótovány na žádném trhu, jsou tyto účasti zařazeny v rámci hierarchie reálných hodnot do úrovně 3. Ocenění společností připravené Výborem odborníků nejméně dvakrát ročně je vždy k 15. dni každého měsíce aktualizováno pověřenou společností (viz Statut Fondu). To umožňuje promítat aktuální hodnotu vlastněných společností (účetní data ke konci předešlého měsíce) do reálné hodnoty společností v účetnictví Fondu a eliminovat tak vliv případných dalších vstupních veličin (nepozorovatelných vstupů) na tuto reálnou hodnotu.

Ke stanovení reálné hodnoty účasti byla použita tzv. metoda čisté reálné hodnoty aktiv (NAV), tj. k reálné hodnotě nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti se přičítají a odečítají reálné hodnoty ostatních aktiv a pasiv této společnosti, které jsou zaúčtovány k datu ocenění. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Citlivostní analýza 2025

Následující tabulka ilustruje citlivost tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu fondu na změny v příjmech z pronájmu stanovených znalcem a ve výnosové míře nemovitostí. Při konstantní výnosové míře a zvýšení příjmů o 2,5 %, resp. 5,0 % dojde ke zvýšení tržní hodnoty portfolia o 148 mil. Kč na 6 080 mil. Kč, resp. o 297 mil. Kč na 6 228 mil. Kč. Naopak při poklesu příjmů by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv.

V případě zvýšení výnosové míry o 0,25 %, resp. 0,50 % a setrvání konstantních příjmů z pronájmu dojde k poklesu tržní hodnoty portfolia o 215 mil. Kč na 5 717 mil. Kč, resp. o 415 mil. Kč na 5 516 mil. Kč. Snížení výnosové míry by mělo opačný efekt, a to v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

Kombinace změn v příjmech z pronájmu zároveň se změnou výnosové míry k 31. 12. 2025 jsou naznačeny v následující tabulce.

	Příjmy z pronájmu stanovený znalcem v tis CZK p.a.				
Výnos	374 241 -5,00%	384 089 -2,50%	393 938 0,00%	403 786 2,50%	413 635 5,00%
-0,50%	6 093 910	6 254 276	6 414 642	6 575 008	6 735 374
-0,25%	5 855 540	6 009 633	6 163 726	6 317 819	6 471 912
0,00%	5 635 116	5 783 408	5 931 701	6 079 994	6 228 286
0,25%	5 430 685	5 573 598	5 716 511	5 859 424	6 002 336
0,50%	5 240 568	5 378 478	5 516 387	5 654 297	5 792 207

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

Citlivostní analýza 2024

Následující tabulka ilustruje citlivost tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu fondu na změny v příjmech z pronájmu stanovených znalcem a ve výnosové míře nemovitostí. Při konstantní výnosové míře a zvýšení příjmů o 2,5 %, resp. 5,0 % dojde ke zvýšení tržní hodnoty portfolia o 39 mil. Kč na 1 583mil. Kč, resp. o 77 mil. Kč na 1 621 mil. Kč. Naopak při poklesu příjmů by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv.

V případě zvýšení výnosové míry o 0,25 %, resp. 0,50 % a setrvání konstantních příjmů z pronájmu dojde k poklesu tržní hodnoty portfolia o 54 mil. Kč na 1 475 mil. Kč, resp. o 110 mil. Kč na 1 423 mil. Kč. Snížení výnosové míry by mělo opačný efekt, a to v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

Kombinace změn v příjmech z pronájmu zároveň se změnou výnosové míry k 31. 12. 2024 jsou naznačeny v následující tabulce.

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

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

Pasiva Fondu

U pasiv neuvádíme úroveň reálné hodnoty, neboť téměř 97 % veškerých pasiv představuje fondový kapitál Fondu. Tato pasiva jsou uvedena v účetních hodnotách, které nejlépe odrážejí jejich reálnou hodnotu

4.19. Přijaté přísliby a záruky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2025 vykázány přijaté přísliby a záruky ve výši 250 000 tis. Kč (31. 12. 2024: 150 000 tis. Kč) od České spořitelny, umožňující čerpání kontokorentu na vybraných účtech.

4.20. Přijaté zástavy a zajištění vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2025 vykázány přijaté zástavy a zajištění ve výši 1 655 530 tis. Kč (31. 12. 2024: 775 193 tis. Kč).

4.21. Pohledávky a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze vykázány pohledávky a závazky z pevných termínových operací, jejichž rozdíl je uveden v rozvaze v aktivech v případě kladné reálné hodnoty a pasivech v případě záporné reálné hodnoty.

Podrozvaha	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Pohledávky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	5 349 006	1 451 001
Závazky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	5 282 980	1 444 700

Rozvaha	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Kladná reálná hodnota derivátů	67 609	6 301
Záporná reálná hodnota derivátů	1 583	0
Výsledná hodnota	**66 026**	**6 301**

4.22. Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu k datu účetní závěrky obhospodařovala Investiční společnost. K 31. 12. 2025 byla celková aktiva obhospodařovaná Investiční společností ve výši 9 254 673 tis. CZK (k 31.12.2024: 4 422 239 tis. CZK).

4.23. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

4.24. Události po datu účetní závěrky

Dne 18. března 2026 byla oznámena fúze společnosti REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s. se společností Erste Asset Management GmbH jako společností nástupnickou. Tato fúze nebyla k datu vyhotovení této účetní závěrky zapsaná do obchodního rejstříku.

V dubnu 2026 došlo k nákupu nové nemovitostní společnosti na Slovensku.

Sestaveno dne: **Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:**

30. dubna 2026

Ing. Dušan Sýkora
předseda představenstva

Ing. Jiří Horák

místopředseda představenstva



REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond

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

Výroční zpráva 2025

Materiál pro veřejnost

www.reico.cz