Pololetní zpráva otevřeného podílového fondu
ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s.

(sestavená dle §7 odst. 3 vyhlášky 603/2006 Sb.)

OBSAH

a) základní informace 2
b) údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje 2
c) údaje o portfoliomanažerech 2
d) údaje o depozitářích podílového fondu 3
e) údaje o osobě, která zajišťuje úschovu nebo opatrování majetku podílového fondu 3
f) údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnost pro IS a FKI 3
g) identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% majetku fondu 3
h) údaje o soudních sporech 3
i) údaje z rozvahy a výkazu zisků a ztrát fondu 4
j) doplňkové údaje k hospodářské situaci fondu 7
k) stav a minulé vývojové tendence činnosti fondu 8
l) důležité faktory, které ovlivnily hospodářský výsledek fondu 9
m) skladba majetku v portfoliu fondu / informace o nemovitostech v majetku fondu 10
A.1. údaje o nemovitostních společnostech – JRA, s.r.o. 10
A.2. údaje o nemovitostních společnostech – REICO Investment ALFA, s.r.o. 12
A.3. údaje o nemovitostních společnostech – DAF Slovakia, s.r.o. 19
ma) skladba majetku v portfoliu 21
mb) skladba nemovitostí v majetku fondu 22

a) základní informace

Název podílového fondu:
ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.
Mezinárodní označení ISIN/SIN: CZ0008472545

b) údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje

Název: REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.
sídlo: Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00
identifikační číslo: 275 67 117

c) údaje o portfoliomanažerech

Ing. Tomáš Trčka: portfolio manažer pro likvidní složku portfolia fondu
člen představenstva REICO, a.s. 1.11.2006 – 1.12.2006 a
předseda představenstva a generální ředitel od 1.12.2006
Po absolvování fakulty informatiky a statistiky na Vysoké škole ekonomické v Praze zastával významné manažerské funkce ve finančním sektoru. V letech 2001 - 2004 působil jako ředitel prodeje fondů nizozemské finanční skupiny ABN AMRO Bank. V roce 2005zastával pozici ředitele prodejní sítě v životní větvi americké pojišťovací společnosti AIG. Od roku 1995 je držitelem makléřské licence a má dlouholeté zkušenosti z kapitálového trhu.

Ing. Martin Skalický, MRICS: manažer fondu pro nemovitostní složku portfolia fondu
člen představenstva a investiční ředitel REICO a.s.
Po absolvování Stavební fakulty ČVUT v roce 1984 pracoval jako geodet ve společnosti Sudop Praha a později u dodavatele inženýrských staveb spol. Metrostav. Po roce 1990 se začal věnovat problematice nově se tvořícího trhu s nemovitostmi se zaměřením na komerční nemovitosti. V první polovině devadesátých let nastoupil k mezinárodní poradenské firmě Healey & Baker (dnes známá pod názvem Cushman & Wakefield), kde se podílel na rozvoji firmy se zaměřením na oceňování nemovitostí a poradenství v otázkách nákupu, prodeje a správy komerčních nemovitostí. V roce 2006 získal členství v prestižní mezinárodní organizaci profesních poradců RICS. V květnu 2007 přijal nabídku společnosti REICO investiční společnost České spořitelny na pozici člen představenstva a investiční ředitel.

Ing. Daniel Matula : portfoliomanažer pro nemovitostní složku portfolia fondu
Po ukončení studia fakulty mezinárodních vztahů na Vysoké škole ekonomické v Praze a dodatečném studiu realitního trhu na Královské univerzitě ve Stockholmu pracoval od roku 2003 v mezinárodní poradenské společnosti King Sturge, kde byl součástí konzultačních týmů se zaměřením na nákup, prodej a optimalizaci vlastnické struktury komerčních nemovitostí.

d) údaje o depozitářích podílového fondu

Depozitářem po celou dobu existence podílového fondu (dále též jen „depozitář“) 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.

e) údaje o osobě, která zajišťuje úschovu nebo opatrování majetku podílového fondu

Úschovu nebo jné opatrování majetku zajišťuje pro fond depozitář fondu Česká spořitelna, a.s. Custodianem, na kterého může depozitář delegovat správu, uložení, úschovu nebo jiné opatrování investičních nástrojů patřících do majetku v podílovém fondu, může být banka nebo obchodník s cennými papíry, musí podléhat dohledu, přičemž jeho ratingové hodnocení dlouhodobé zadluženosti od nejméně jedné renomované ratingové agentury musí být v investičním stupni. Při svěření správy, uložení, úschovy nebo jiného opatrování investičních nástrojů patřících do majetku v podílovém fondu depozitářem custodianovi zůstává odpovědnost depozitáře nedotčena.

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

f) údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnost pro IS a FKI

Po celou dobu existence fondu vykonávala činnost obchodníka s cennými papíry pro investiční společnost a pro fond pouze České spořitelna, a. s.

g) identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% majetku fondu

Jak je patrno z rozvahy, majetek fondu se ke dni 30.6.2008 skládá z likvidní složky (bankovních účtů) a dluhopisů, a dále z účastí na nemovitostních společnostech a úvěrů poskytnutých nemovitostním společnostem.
Bližší klasifikaci dluhopisů lze najít v části ma) této pololetní zprávy, bližší klasifikaci účastí na nemovitostních společnostech v části mb) této pololetní zprávy.

h) údaje o soudních sporech

Investiční společnost nebyla v rozhodném období a ani doposud není účastníkem žádného soudního sporu ani svým jménem ani jménem podílového fondu.

i) údaje z rozvahy a výkazu zisků a ztrát fondu

ROZVAHA - Aktiva	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Aktiva celkem	1 560 841	1 239 318
Pokladní hotovost	0	0
Pohledávky za bankami	276 986	318 129
Pohledávky za bankami splatné na požádání	276 986	318 129
Pohledávky za bankami jiné než splatné na požádání	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0
Pohledávky za nebakovními subjetky splatné na požádání	0	0
Pohledávky za nebank. subjekty jiné než splatné na požádání	0	0
Dluhové cenné papíry	196 326	98 809
Dluhové cenné papíry vydané vládními institucemi	117 790	19 700
Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	78 536	79 109
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0
Akcie	0	0
Podílové listy	0	0
Ostatní podíly	0	0
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	756 568	745 134
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Zřizovací výdaje	0	0
Goodwill	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Ostatní aktiva	12 751	8 820
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
Náklady a příjmy příštích období	0	0
	2 117	1 626

ROZVAHA - Pasiva	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem	1 560 841	1 239 318
Závazky vůči bankám	0	0
Závazky vůči bankám splatné na požádání	0	0
Závazky vůči bankám jiné než splatné na pořádání	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům splatné na požádání	0	0
Závazky vůči nebank. subjektům jiné než splatné na požádání	0	0
Ostatní pasiva	14 755	30 917
Výnosy a výdaje příštích období	2 496	1 887
Rezervy	0	0
Rezervy na důchody a podobné závazky	0	0
Rezervy na daně	0	0
Ostatní rezervy	0	0
Podřízené závazky	0	0
Základní kapitál	0	0
Splacený základní kapitál	0	0
Vlastní akcie	0	0

Emisní ážio	11 148	3 846
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	0	
Povinné rezervní fondy a rizikové fondy	0	
Ostatní rezervní fondy	0	
Ostatní fondy ze zisku	5 248	0
Rezervní fond na nové ocenění	0	
Kapitálové fondy	1 500 572	1 185 693
Oceňovací rozdíly	37 253	11 727
Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	0	
Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů	0	
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	0	
Ostatní oceňovací rozdíly	0	
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	
Zisk nebo ztráta za účetní období	-10 631	5 248

Podrozvahová aktiva a pasiva	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Poskytnuté přísliby a záruky	316 093	66 800
Poskytnuté zástavy	0	0
Pohledávky ze sporotových operací	0	0
Pohledávky z pevných termínových operací	134 868	0
Pohledávky z opcí	0	0
Odepsané pohledávky	0	0
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	196 326	98 809
Hodnoty předané k obhospodařování	0	0
Přijaté přísliby a záruky	0	0
Přijaté zástavy a zajištění	0	0
Závazky ze spotových operací	0	0
Závazky z pevných termínových operací	134 868	0
Závazky z opcí	0	0
Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	0	0
Hodnoty převzaté k obhospodařování	0	0

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	12 280	2 296
Výnosy z úroků z dluhových cenných papírů	1 637	717
Výnosy z úroků z ostatních aktiv	0	0
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0
Výnosy z akcií a podílů	0	0
Výnosy z akcií a podílů z účastí s podst. a rozhod. vlivem	0	0
Ostatní výnosy z akcií a podílů	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	11 571	2 305
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-11 290	-1 451
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0
Správní náklady	50	0
Náklady na pracovníky	0	0
Mzdy a platy pracovníků	0	0
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	0	0
Ostatní sociální náklady	0	0
Ostatní správní náklady	0	0
Rozpuštění rezerv a opravných položek k DHNM	0	0
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k DHNM	0	0
Rozpuštění OP a rez. k pohl. a zár.,výnosy z dříve od. pohl.	0	0
Odpisy, tvorba a použití OP a rezerv k pohl. a zárukám	0	0
Rozpuštění OP k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
Ztráty z přev.účastí.s rozh.a podst.vlivem, tvorba a použ.OP	0	0
Rozpuštění ostatních rezerv	0	0
Tvorba a použití ostatních rezerv	0	0
Podíl na ziscích (ztrátách) účastí s rozh. n. podst. vlivem	0	0
Zisk n. ztráta za účetní obd. z běžné činnosti před zdaněním	-10 631	-1 460
Mimořádné výnosy	0	0
Mimořádné náklady	0	0
Zisk n. ztráta za účet. obd. z mimoř. činnosti před zdaněním	0	0
Daň z příjmů	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-10 631	-1 460

j) doplňkové údaje k hospodářské situaci fondu

Dodatečné údaje k výroční a pololetní výroční zprávě	
Vlastní kapitál fondu kolektivního investování	1 543 590 266
Počet emitovaných akcií nebo podílových listů	1 500 571 587
Vlastní kapitál připadající na akcii nebo PL	1,0287
Jmenovitá hodnota akcie nebo podílového listu	1,00
Hodnota z. nebo z. před zdaněním na akcii nebo PL	-
Hodnota všech vyplacených výnosů na akcii nebo PL	0
Výnosová míra na akcii nebo PL	-
Obrátkovost aktiv ve fondu	-
Průměrná měsíční výkonnost	-
Směrodatná odchylka od průměrné měsíční výkonnosti	-
Ukazatel BETA	-

Výše nákladů na správu fondu	
Úplata určená IS za obhospodařování fondu	11 910
Další peněžní částky převedené z účtu IF na IS	0
Úplata depozitáři	1 620
Poplatky za audit	50
Přirážky, které šly do majetku IS	0
Srážky, které šly do majetku IS	0
Veškeré poplatky za právní a poradenské služby	0
Poplatky obchodníkovi s CP	- 2077
transakční	0
ostatní	0
Registrační poplatky	0
Ostatní správní náklady	0

PL OPF - vydané a odkoupené podílové listy	
Počet podílových listů vydaných OPF	1 623 780 290
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy	1 638 069 145
Počet podílových listů odkoupených z OPF	123 208 703
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy	126 349 164

Klasifikace fondu kolektivního investování				
Druh fondu	Kategorie fondu	Typ fondu	Klasifikace fondu podle charakteru investorů	IČ fondu kolektivního investování
OPF	speciální	nemovitostí	veřejný	90076388

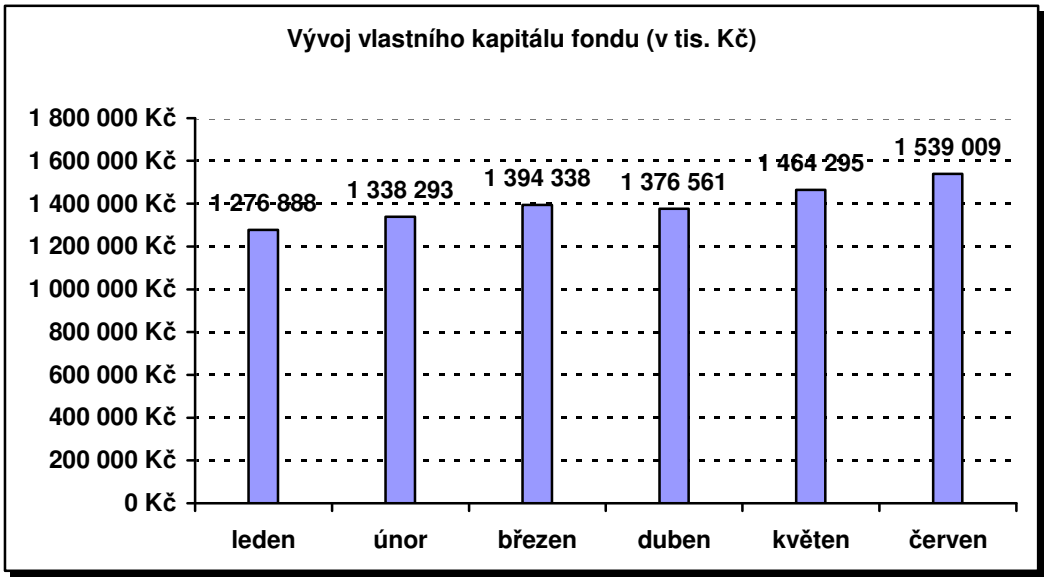
Popisná část

k) stav a minulé vývojové tendence činnosti fondu

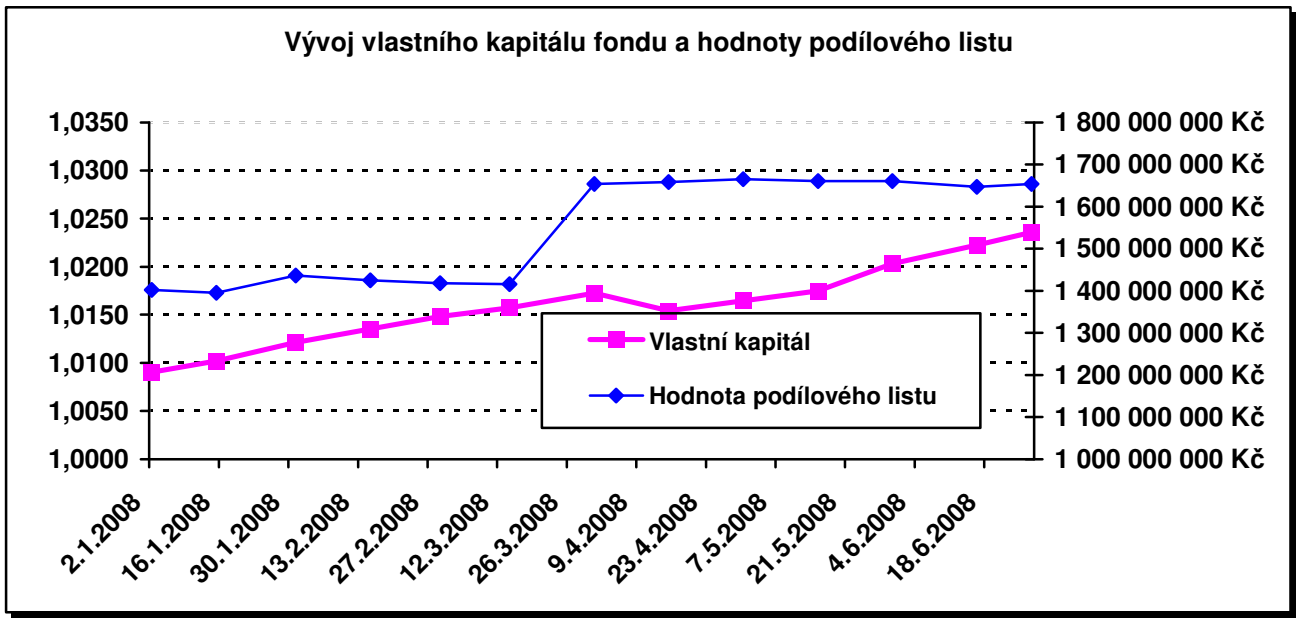
Dne 9.2.2007 nabylo právní moci povolení k vytvoření ČS nemovitostního fondu. Veřejně začal být fond nabízen dne 1.3.2007.

Za první polovinu roku 2008 se podařilo nashromáždit více než 337 milionů Kč, v tomto čísle je však zahrnut i odkup podílových listů České spořitelny, který byl plánovaný. Zhodnocení aktiv za období 1.1.2008 - 30.6. 2008 dosáhlo 1,1%.

Graf 1) Vývoj měsíčních prodejů fondu



Graf 2) Vývoj kapitálu fondu a hodnoty podílového listu



l) důležité faktory, které ovlivnily hospodářský výsledek fondu

Za první polovinu roku se podařilo nashromáždit protředky v hodnotě více než 337 milionů Kč, hodnota vlastního kapitálu fondu dosáhla ke dni 30.6.2008 hodnoty 1,5 miliardy Kč.
Začátkem června fond nabyl svoji první zahraniční nemovitost, jak již bylo avízováno koncem minulého roku.
V současné době má tedy fond ve svém portfoliu již 3 nemovitostní společnosti, které dohromady vlastní 6 nemovitostí v celkové hodnotě 2 miliardy Kč. Portfolio je vhodně rozloženo do sektoru logistiky, maloobchodu a kancelářských ploch.
Zhodnocení aktiv 1,1% za období od 1.1.2008 do 30.6.2008 nepříznivě ovlivnil hlavně vývoj dluhopisů ve vlastnictví fondu a v nepatrné míře také kurz eura a české koruny.

m) skladba majetku v portfoliu fondu / informace o nemovitostech v majetku fondu

A.1. údaje o nemovitostních společnostech – JRA, s.r.o.

1. Nemovitostní společnost JRA, s. r. o.
a) údaje o nemovitostní společnosti,
Dne 31.8.2007 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti JRA, s. r. o., **Brno, Veveří 3163/111, PSČ 61600, IČ: 60720824. Pořizovací cena této účasti činila 409 mil. Kč.**

b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,
Vedoucími osobami nemovitostní společnosti JRA, s. r. o. jsou pouze jednatelé, a to Ing. Filip Kubricht a Ing. Martin Skalický, kteří jsou zároveň členy představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s.

c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,
V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v zákoně o kolektivním investování.

d) údaj o tom, zda nemovitostní společnost splňuje předpoklady, za kterých smí speciální fond nemovitostí nabývat a držet účast na nemovitostní společnosti,

Nemovitostní společnost JRA, s. r. o. splňuje všechny požadavky zákona o kolektivním investování, které jsou na účast speciálního fondu nemovitostí v nemovitostní společnosti kladeny.

e) informace o významné změně ve způsobu vedení účetnictví nemovitostní společnosti, změně auditora nebo auditorské společnosti nemovitostní společnosti,

Účetnitví společnosti JRA, s. r. o. vede společnost JRA Management, s. r. o., která jej vedla i před nabytím účasti ČS nemovitostního fondu v této společnosti. Auditorem nemovitostní společnosti JRA, s. r. o. je nově společnost Deloitte Audit s. r. o.

B. údaje o nemovitostech v majetku nemovitostní společnosti JRA, s.r.o.

a) označení nemovitosti – Administrativní centrum Platinium
1. druh nemovitosti – kancelářská budova ,
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,
Veveří 111, Brno

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,
Budova byla uvedena do provozu a zkolaudována v roce 2005 jako moderní kancelářské centrum splňující nejvyšší standardy (standard A), je ve velmi dobrém technickém stavu. Na budovu je uzavřena s generálním dodavatelem 5-letá garanční lhůta platná do 22.11.2010.

c) účel, za kterým speciální fond nemovitostí nemovitost nabyl, a v případě, že došlo ke změně účelu, uvede důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí,

ČS nemovitostní fond budovu nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,
Budova s pronajímatelnou plochou je z 98% pronajata a využívána s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 5,5 let. Nejvýznamějšími nájemci jsou KPMG, Generali, CYRRUS, Commerzbank.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,
V prvním pololetí roku 2008 nebyly prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,
JRA Management s. r. o. na základě smlouvy o správě.

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,
Příslušenství nemovitosti odpovídá standardnímu příslušenství, které se u nemovitostí tohoto typu vyskytují. V rámci akvizice nemovitostní společnosti bylo příslušenství zahrnuto v kupní ceně vztahující se k nemovitosti. Nelze tedy stanovit přesný podíl příslušenství na hodnotě nemovitosti, nicméně nepřesahuje 10% hodnoty nemovitosti.

h) popis předkupních práv, zástavních práv, věcných břemen, užívacích práv třetích osob s výjimkou nájemních práv a dalších omezení nebo závazků týkajících se nebo souvisejících s nemovitostí,

Věcná břemena:
- Telefonica O2 – telekomunikační sítě
- T-Mobile Czech Republic – telekomunikační sítě

Zástavní práva:
- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Aareal Bank, Wiesbaden, SRN
- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely pololetní zprávy,
Ocenění budovy a obchodního podílu bylo provedeno dne 17.10.2007.

j) údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti,
Ocenění nemovitosti provedl Znalecký ústav TACOMA. Členové výboru odborníků znalecký posudek prověřili, a to i za použití jiných metod ocenění, přičemž došli ke srovnětelným výsledkům. Členové výboru odborníků neměli k posudku žádné významné výhrady.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

l) popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti stanovena, pokud byla nemovitost oceněna porovnávací metodou.
Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

A.2. údaje o nemovitostních společnostech – REICO Investment ALFA, s.r.o.

1. Nemovitostní společnost REICO Investment ALFA, s. r. o.
a) údaje o nemovitostní společnosti,
Dne 7.12.2007 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s. r. o., **Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 27108619. Pořizovací cena této účasti činila 214 mil. Kč.**

b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,
Vedoucími osobami nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s. r. o. jsou pouze jednatelé, a to Ing. Tomáš Trčka a Ing. Martin Skalický, kteří jsou zároveň členy představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s.

c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,
V majetku nemovitostní společnosti jsou 4 nemovitosti ve smyslu definice nemovitosti v zákoně o kolektivním investování.

d) údaj o tom, zda nemovitostní společnost splňuje předpoklady, za kterých smí speciální fond nemovitostí nabývat a držet účast na nemovitostní společnosti,

Nemovitostní společnost REICO Investment ALFA, s. r. o splňuje ke dni vyhotovení této pololetní zprávy všechny požadavky zákona o kolektivním investování, které jsou na účast speciálního fondu nemovitostí v nemovitostní společnosti kladeny.

e) informace o významné změně ve způsobu vedení účetnictví nemovitostní společnosti, změně auditora nebo auditorské společnosti nemovitostní společnosti,

Účetnitví společnosti REICO Investment ALFA, s. r. o. vede společnost TPA & Horwath, která jej vedla i před nabytím účasti ČS nemovitostního fondu v této společnosti. Audit nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s. r. o. provedla společnost TACOMA.

B. údaje o nemovitostech v majetku nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o.

1. Nákupní centrum Čtyři Dvory

a) označení nemovitosti – Nákupní centrum Čtyři Dvory
1. druh nemovitosti – nákupní centrum,
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,
Milady Horákové 1498, České Budějovice 2

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,
Obchodní část budovy byla vystavěna v roce 2001, zábavní část v roce 2002. Budova je v technickém stavu, který je úměrný jejímu stáří, nejsou nutné významné rekonstrukce.

c) účel, za kterým speciální fond nemovitostí nemovitost nabyl, a v případě, že došlo ke změně účelu, uvede důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí,
ČS nemovitostní fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování..

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,
Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 10.806 m2 je z 98% pronajata a využívána, s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 6,4 let.Nejvýznamějšími nájemci jsou Ahold, Cinestar, OP Prostějov, KIK.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,
V prvním pololetí roku 2008 nebyly v nemovitosti prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,
King Sturge, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,
Příslušenství nemovitosti odpovídá standardnímu příslušenství, které se u nemovitostí tohoto typu vyskytují. V rámci akvizice nemovitostní společnosti bylo příslušenství zahrnuto v kupní ceně vztahující se k nemovitosti. Nelze tedy stanovit přesný podíl příslušenství na hodnotě nemovitosti, nicméně nepřesahuje 10% hodnoty nemovitosti.

h) popis předkupních práv, zástavních práv, věcných břemen, užívacích práv třetích osob s výjimkou nájemních práv a dalších omezení nebo závazků týkajících se nebo souvisejících s nemovitostí,

Věcná břemena:

- TS města České Budějovice
- DP města České Budějovice
- Telefonica O2 Czech Republic
- Teplárna České Budějovice

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Unicredit Bank Czech Republic, a.s.
- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely pololetní zprávy,
Ocenění bylo provedeno ke dni 26.3.2008 výnosovou metodou.

.

j) údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti,
Ocenění nemovitosti provedl Znalecký ústav TACOMA a Ing. Sylva Kopecká, konzultantem byl znalecký ústav Knight Frank, s.r.o..

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti bylo provedeno výnosovou metodou.

l) popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti stanovena, pokud byla nemovitost oceněna porovnávací metodou.
Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

2. Logistický park Barbican

a) označení nemovitosti – Logistický park Barbican
1. druh nemovitosti – logistický areál,
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,
U prioru 2, Praha 6

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,
Logistické centrum Barbican bylo vystavěno počátkem 70. let jako sklady OD Prior. Technický stav budovy je dobrý a odpovídá jejímu stáří a pravidelné údržbě. Plochá střecha haly byla v roce 2002 rekonstruována.

c) účel, za kterým speciální fond nemovitostí nemovitost nabyl, a v případě, že došlo ke změně účelu, uvede důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí,
ČS nemovitostní fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování..

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,
Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 10.861 m2 je ze 100% pronajata a využívána.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,
V roce 2008 nebyly v nemovitosti prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,
King Sturge, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,
Příslušenství nemovitosti odpovídá standardnímu příslušenství, které se u nemovitostí tohoto typu vyskytují. V rámci akvizice nemovitostní společnosti bylo příslušenství zahrnuto v kupní ceně vztahující se k nemovitosti. Nelze tedy stanovit přesný podíl příslušenství na hodnotě nemovitosti, nicméně nepřesahuje 10% hodnoty nemovitosti.

h) popis předkupních práv, zástavních práv, věcných břemen, užívacích práv třetích osob s výjimkou nájemních práv a dalších omezení nebo závazků týkajících se nebo souvisejících s nemovitostí,

Zástavní práva:
- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Unicredit Bank Czech Republic, a.s.
- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely pololetní zprávy,
Ocenění bylo provedeno ke dni 26.3.2008 výnosovou metodou.

j) údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti,
Ocenění nemovitosti provedl Znalecký ústav TACOMA a Ing. Sylva Kopecká, konzultantem byl znalecký ústav Knight Frank, s.r.o..

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti bylo provedeno výnosovou metodou.

l) popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti stanovena, pokud byla nemovitost oceněna porovnávací metodou.
Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

3. Administrativní budova Aquapalace

a) označení nemovitosti – Administrativní budova Aquapalace
1. druh nemovitosti – kancelářská budova,
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,
Táborská 31

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,
Jedná se o městský dům z roku 1962, který byl v roce 1993 rekonstruován. Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá způsobu užívání. Pouze některá vybavení budovy vyžadují výměnu.

c) účel, za kterým speciální fond nemovitostí nemovitost nabyl, a v případě, že došlo ke změně účelu, uvede důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí,
ČS nemovitostní fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování..

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,
Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 7.589 m2 je z 93% pronajata a využívána. Nejvýznamějšími nájemci jsou Hydroprojekt, Essox, Medicover.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,
V roce 2008 nebyly v nemovitosti prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,
King Sturge, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,
Příslušenství nemovitosti odpovídá standardnímu příslušenství, které se u nemovitostí tohoto typu vyskytují. V rámci akvizice nemovitostní společnosti bylo příslušenství zahrnuto v kupní

ceně vztahující se k nemovitosti. Nelze tedy stanovit přesný podíl příslušenství na hodnotě nemovitosti, nicméně nepřesahuje 10% hodnoty nemovitosti.

h) popis předkupních práv, zástavních práv, věcných břemen, užívacích práv třetích osob s výjimkou nájemních práv a dalších omezení nebo závazků týkajících se nebo souvisejících s nemovitostí,

Věcná břemena:

- Kryt CO v suterénu budovy, spadající pod Štáb civilní obrany Prahy 4.

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Unicredit Bank Czech Republic, a.s.
- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely pololetní zprávy,
Ocenění bylo provedeno ke dni 26.3.2008 výnosovou metodou.

j) údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti,
Ocenění nemovitosti provedl Znalecký ústav TACOMA a Ing. Sylva Kopecká, konzultantem byl znalecký ústav Knight Frank, s.r.o..

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti bylo provedeno výnosovou metodou.

l) popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti stanovena, pokud byla nemovitost oceněna porovnávací metodou.
Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

4. Administrativní budova ul. A.Macka, Ostrava

a) označení nemovitosti – Administrativní budova Fischer
1. druh nemovitosti – kancelářská budova,
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,
Antonína Macka 1, Ostrava

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,
Budova byla celkově rekontruována v roce 2001, dle dostupných podkladů a odborného odhadu byla vystavěna kolem roku 1900. Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá způsobu užívání.

c) účel, za kterým speciální fond nemovitostí nemovitost nabyl, a v případě, že došlo ke změně účelu, uvede důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí,
ČS nemovitostní fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování..

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,
Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 1.355 m2 je ze 100% pronajata a využívána. Nejvýznamějšími nájemci jsou CK Fischer, GE Money.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,
V prvním pololetí roku 2008 nebyly v nemovitosti prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,
King Sturge, s.r.o. na základě smlouvy o správě

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,
Příslušenství nemovitosti odpovídá standardnímu příslušenství, které se u nemovitostí tohoto typu vyskytují. V rámci akvizice nemovitostní společnosti bylo příslušenství zahrnuto v kupní ceně vztahující se k nemovitosti. Nelze tedy stanovit přesný podíl příslušenství na hodnotě nemovitosti, nicméně nepřesahuje 10% hodnoty nemovitosti.

h) popis předkupních práv, zástavních práv, věcných břemen, užívacích práv třetích osob s výjimkou nájemních práv a dalších omezení nebo závazků týkajících se nebo souvisejících s nemovitostí,

Zástavní práva:
Zástavní práva:
- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Unicredit Bank Czech Republic, a.s.
- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely výroční zprávy,
Ocenění bylo provedeno ke dni 26.3.2008 výnosovou metodou.

j) údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti,
Ocenění nemovitosti provedl Znalecký ústav TACOMA a Ing. Sylva Kopecká, konzultantem byl znalecký ústav Knight Frank, s.r.o..

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti bylo provedeno výnosovou metodou.

l) popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti stanovena, pokud byla nemovitost oceněna porovnávací metodou.
Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

A.3. údaje o nemovitostních společnostech – DAF Slovakia, s.r.o.

1. Nemovitostní společnost DAF Slovakia, s. r. o.

a) údaje o nemovitostní společnosti,

Dne 12.5.2008 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti DAF Slovakia, s.r.o., Klariská 7/333, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská Republika. IČ: 36856711**.** **Pořizovací cena této účasti činila 529 400,- Skk**

b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,

Vedoucími osobami nemovitostní společnosti DAF Slovakia, s. r. o. jsou pouze jednatelé, a to Ing. Filip Kubricht a Ing. Martin Skalický, kteří jsou zároveň členy představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s.

c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v zákoně o kolektivním investování.

d) údaj o tom, zda nemovitostní společnost splňuje předpoklady, za kterých smí speciální fond nemovitostí nabývat a držet účast na nemovitostní společnosti,

Nemovitostní společnost DAF Slovakia, s. r. o. splňuje všechny požadavky zákona o kolektivním investování, které jsou na účast speciálního fondu nemovitostí v nemovitostní společnosti kladeny.

e) informace o významné změně ve způsobu vedení účetnictví nemovitostní společnosti, změně auditora nebo auditorské společnosti nemovitostní společnosti,

Účetnitví společnosti DAF Slovakia, s. r. o. vede společnost ASB Slovakia, s. r. o., která byla vybrána na základě výběrového řízení. Auditorem nemovitostní společnosti DAF Slovakia, s. r. o. je nově společnost Deloitte Audit s. r. o.

B. údaje o nemovitostech v majetku nemovitostní společnosti DAF Slovakia, s. r. o.

1. Administrativní budova Mokráň Záhon

a) označení nemovitosti – Administrativní budova Mokráň Záhon

1. druh nemovitosti – kancelářská budova,
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění – Mokráň záhon 2, Trnávka, Bratislava II, Slovenská Republika.

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

Budova je nově postavená, dokončena byla na konci roku 2007, splňuje nejvyšší kancelářské standardy (standard A) a je ve velmi dobrém technickém stavu.

c) účel, za kterým speciální fond nemovitostí nemovitost nabyl, a v případě, že došlo ke změně účelu, uvede důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí

ČS nemovitostní fond budovu nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má
Budova s pronajímatelnou plochou 4557 m^2 je z 90% pronajata k 30.6. 2008 a využívána s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 4,2 roky. Nejvýznamnějšími nájemci jsou ISS Facility Services a Alpine Slovakia. .

f) označení osoby, která nemovitost spravuje
RYVOLA Slovakia, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

g) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Ocenění pro účely nabytí nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou.

ma) skladba majetku v portfoliu

Majetkové CP v majetku fondu										
Název CP	ISIN	Stát	Vztah k leg.	Inv. Limit na majetku fondu	Inv. Limit na emitenta či FKI	Celková poř. Cena	Celková reálná hodnota	Počet jednotek	Celková nominální hodnota	Podíl na majetkových CP vydaných jedním emitentem/FKI
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Dluhové CP v majetku fondu										
Název CP	ISIN	Stát	Vztah k leg.	Inv. Limit na majetku fondu	Inv. Limit na emitenta či FKI	Celková poř. Cena	Celková reálná hodnota	Počet jednotek	Celková nominální hodnota	Podíl na dluhových CP vydaných jedním emitentem/FKI
TELEFONICA	CZ0003501355	CZ	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	20 140 000	19 981 500	20	20 000 000	1,29
GOVERNMENT BOND	CZ0001001754	CZ	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	20 050 000	20 058 583	2 000	20 000 000	1,30
AAREALBANK	XS0184535846	DE	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	19 940 300	20 017 766	800	20 000 000	1,30
HYPO PUBLIC FI BANK	XS0221767493	DE	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	39 180 300	38 536 432	800	40 000 000	2,50

Burzovní finanční deriváty v majetku fondu		
Název burzovního finančního derivátu	ISIN	Celková reálná hodnota burzovního finančního derivátu
n.a.	n.a.	n.a.

Mimoburzovní finanční deriváty v majetku fondu					
Název mimoburzovního finančního derivátu	Název protistrany mimoburzovního finančního derivátu	IČO protistrany mimoburzovního finančního derivátu	Podkladové aktivum mimoburzovních finančních derivátů	Celková reálná hodnota mimoburzovního finančního derivátu	Riziko spojené s druhou smluvní stranou finančního derivátu
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Struktura investičních nástrojů podle hodnocení kvality	
Rating 1. stupně	58 595 016
Rating 2. stupně	20 017 766
Rating 3. stupně	19 981 500
Rating 4. stupně	0
Bez ratingu	0
Celkem	**98 594 282**

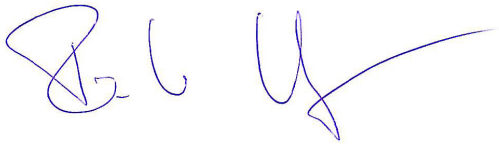
mb) skladba nemovitostí v majetku fondu

Země	Adresa	Parcela	Katastrální území	IČO majitele	Ideální podíl na nemovitosti	Reálná hodnota (v tis Kč)
CZ	Veveří 111, Brno	2829/1 a 2	Žabovřesky	60720824	100%	696 800
CZ	Antonína Macka 1, Ostrava	507	Moravská Ostrava	27108619	100%	64 472
CZ	Táborská 31, Praha	831	Nusle	27108619	100%	296 026
CZ	Milady Horákové 1498, ČB	2732, 2733	ČB 2	27108619	100%	370 451
CZ	U prioru 2, Praha	1837	Ruzyně	27108619	100%	171 551
SK	Mokráň Záhon	16508/193	Trnávka	36856711	100%	241 740

V Praze, dne 1.9.2008

Tomáš Trčka
Předseda představenstva, REICO, a.s.

Filip Kubricht
Místopředseda představenstva, REICO, a.s.



Martin Skalický
Člen představenstva, REICO, a.s.