

ČS nemovitostní fond
Pololetní zpráva 2013

Obsah

Základní údaje	3
Slovo generálního ředitele	4
Informace pro investory	5
Informace o nemovitostním portfoliu	9
Další povinné náležitosti výroční zprávy	15

Základní údaje

Základní informace o fondu k 30. 6. 2013

Identifikace fondu:	ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond
Správce fondu:	REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.
Depozitář:	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. *
Auditor:	Česká spořitelna, a.s.*
Datum založení fondu:	Ernst & Young Audit, s.r.o.
Frekvence oceňování a obchodování:	9.2.2007
Doporučený investiční horizont:	denně
První a každá další investice:	min. 5 let
Číslo účtu fondu:	min. 100 Kč
ISIN:	35-2001349369/0800
Měna fondu:	CZ0008472545
Prodejní poplatek:	CZK
Obhospodařovatelský poplatek:	v prvním pololetí roku 2013 nepřekročil 1,5 %
(* po celé období existence fondu)	1,75%

Vybrané klíčové ekonomické informace 30. 6. 2013

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.	
Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
Aktiva celkem	3 934 612
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	4 061 210
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	4 061 210
Počet nemovitostí	8
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	8
Obsazenost nemovitostí	92,7%
Změny za dané období	
Změny v nemovitostním portfoliu	
Nákupy nemovitostí	1
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1
Prodeje nemovitostí	0
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Výkonnost fondu od 1.1.2013 do 30.6.2013	0,87%
Vlastní kapitál	3 913 808
Vlastní kapitál na jeden podílový list	1,0128
Výnos vyplacený podílníkům	0¹

¹ ČS nemovitostní fond je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí

Slovo generálního ředitele



Ing. Martin Skalický MRICS
Předseda představenstva a generální ředitel
REICO, investiční společnost České spořitelny

Vážené dámy a pánové, vážení podílníci,

dovolujeme si Vám předložit pololetí zprávu ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny a. s., za první pololetí roku 2013.

Jsem rád, že Vám mohu v úvodu zprávy předat informaci o významné změně, které se odehrála v první polovině roku 2013. Jedná se o úspěšně dokončenou akvizici moderní kancelářské budovy, která je známá pod názvem Trianon. Budova se nachází na velmi atraktivním místě v rámci Hlavního města Prahy, v městské části Praha 4 – Michle/Budějovická. Lokalita má výbornou dopravní dostupnost jak městskou hromadnou dopravou, tak individuální automobilovou dopravou. Více informací naleznete v příslušné kapitole této zprávy.

Na hodnocení vývoje ekonomiky je v polovině roku příliš brzy. Informace z posledních dní indikují ukončení recese. Nicméně atmosféra v ekonomice zůstává stále napjatá, a tak na potvrzení vývoje bude nezbytné počkat.

Přes nelehkou ekonomickou situaci na začátku 2013 vnímáme budoucí vývoj v oblasti investic do nemovitostí pozitivně. Investování do této třídy aktiv se stále častěji

stává nedílnou součástí investičních aktivit korporátních i privátních investorů. V měnící se makroekonomické situaci představují kvalitní komerční nemovitosti investiční příležitost, kde lze předpokládat nízký výkyv hodnot a jejich dlouhodobou udržitelnost.

Tým společnosti REICO, investiční společnosti České spořitelny, která obhospodařuje ČS nemovitostní fond, tvoří kompaktní skupina zkušených odborníků. Tento tým pracuje intenzivně na zajištění pozitivního rozvoje fondu nejen v tomto roce, ale zejména se soustředujeme na zajištění udržitelného rozvoje i v dalších letech. Akvizice budovy Trianon patří právě mezi ty aktivity, které významným způsobem podporují dlouhodobou stabilitu obhospodařovaného majetku. Tento tým je připraven intenzivně pracovat s vysokou odbornou péčí tak, aby zajistil za každé situace ty nejlepší dosažitelné výsledky.

Za tým společnosti REICO, investiční společnost České spořitelny

Ing. Martin Skalický MRICS

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

Cílem fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Strategií fondu je investování do komerčních nemovitostí (administrativních budov, obchodních center a logistických parků). Fond se převážně soustřeďuje na nemovitosti, které generují, nebo mají potenciál generovat výnosy v podobě příjmu z pronájmů. Fond nevyplácí dividendu a veškeré výnosy jsou reinvestovány. Postupně dochází k rozšiřování a obnově portfolia nemovitostí. To, vedle akvizic atraktivních komerčních nemovitostí, znamená do budoucna i prodej některých nemovitostí z portfolia. Fond v současné době nemá záměr změnit vytyčenou strategii. Součástí strategie

je dlouhodobé držení nemovitostí v portfoliu. Fond tedy nemá v úmyslu prodat žádnou nemovitost během dvou let po jejím nabytí.

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

Likvidní složka fondu je oceňována na denní bázi. Nemovitostní složka se oceňuje minimálně dvakrát do roka. Tzv. „schody“ na grafu výkonnosti fondu jsou způsobeny promítnutím ocenění nemovitostní složky do majetku fondu.

Graf ukazuje vývoj za rozhodné období: (od 1.7.2011 do 30.6.2013)



Údaje o vlastním kapitálu:

Datum	Vlastní kapitál podílového fondu	Vlastní kapitál na jeden podílový list
30.6.2012	1 978 628 tis. Kč	0,9982 Kč
31.12.2012	2 046 384 tis. Kč	1,0040 Kč
30.6.2013	3 913 808 tis. Kč	1,0128 Kč

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 30. 6. 2013 činil 3.864.492.169 ks.

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1.1.2013 do 30.6.2013

PL OPF - vydané a odkoupené podílové listy	
Počet podílových listů vydaných OPF	2 024 755.251
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	2 029 579 867,40
Počet podílových listů odkoupených z OPF	198 425.802
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	198 903 922,90

Ekonomické informace k 30.6.2013

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	2 319 592
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	0
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	2 319 592
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	2 229 909
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	89 683
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	759 284
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	759 284
III. Likvidní část fondu	855 736
III.I Pohledávky za bankami	812 403
- běžné účty	692 289
- termínované vklady	120 114
III.II Dluhové cenné papíry	43 333
- vydané vládními institucemi	31 530
- vydané ostatními osobami	11 803
IV. Ostatní aktiva	0
- ostatní aktiva	0
AKTIVA CELKEM	3 934 612

Index nemovitostí ČR nemovitostního fondu

k 30. 6. 2013

Number	Percentage of share	Property address, Property name, Country.	Name of SPV, Address of SPV, Share capital, Shareholder loan	Type of property	Type of use	Date of purchase	Year of construction	Size of property (land) in sqm	Parking spaces (no.)	Legal title of ownership (land)	Rent area	Features	Market value in TCZK	Share of real estate assets in %	Outstanding Senior Loan in TCZK	Borrowing ratio as % of market value (LTV)	Vacancy rate as % based on ERV at the date of last appraisal	Residual terms of leases in years	Rental income 2012 TCZK	Budgeted rental income 2013 TCZK	Appraiser assessed rent in TCZK **	Acquisition expenses % of purchase price
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
I. Indirectly held properties in the Czech republic																						
1	100%	"Pletinium" Veveří 3163/1111 616 00 Brno, CR	JRA s.r.o. Veveří 3163/111, 616 00 Brno, CR Share capital: 405 mil. CZK Shareholder loan: 40 mil. CZK	OC	O (75%) C (25%)	08/07	2005	4 371	165	F	8 674	AC, SL PL	583 200	14,4%	187 164	32,1%	2,9%	3,3	31 593	37 351	43 284	1,7%
2	100%	"Čtyři Dvory" Mlády Horákové 1498 370 05 Česká Budějovice, CR	REICO investment ALFA s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, CR Share capital: 195 mil. CZK * Shareholder loan: 91 mil. CZK	SC	SC (99%)	12/07	2002	9 036 F 13 401 L	300	F/L	11 040	AC, D PL	336 400	8,3%	209 513	62,3%	14,2%	2,8	29 534	25 473	32 496	1,3%
3	100%	"Táborská" Táborská 940/31 140 00 Praha 4, CR	REICO investment ALFA s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, CR Share capital: 195 mil. CZK * Shareholder loan: 91 mil. CZK	O	O (95%)	12/07	1961 1996 ^{kl}	2 199	22	F	6 900	PL	266 200	6,6%	165 792	62,3%	11,0%	4,0	17 209	18 126	21 327	1,2%
4	100%	"Barbican" U Prioru 804/1 161 01 Praha 6, CR	REICO investment ALFA s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, CR Share capital: 195 mil. CZK * Shareholder loan: 91 mil. CZK	OW	W (90%) O (9%)	12/07	1975	21 039	59	F	10 800		108 000	2,7%	67 264	62,3%	11,3%	1,5	9 254	9 485	12 284	1,1%
5	100%	"Antonína Macka" Antonína Macka 122 702 00 Ostrava, CR	REICO investment ALFA s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, CR Share capital: 195 mil. CZK * Shareholder loan: 91 mil. CZK	OCR	O (40%) C (60%)	12/07	1900 2001 ^{kl}	373	0	F	1 355	AC, PL	50 200	1,2%	31 265	62,3%	2,8%	2,0	3 808	3 565	4 313	1,2%
6	100%	"Melantrich" Václavské náměstí 793/36 110 00 Praha 1, CR	REICO investment GAMA a.s. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, CR Share capital: 746 mil. CZK Shareholder loan: 79 mil. CZK	OCR	O (10%) C (90%)	11/10	1913 2004 ^{kl}	1 838	36	F	10 166	AC, E SL, PL	1 165 400	28,7%	431 029	37,0%	7,4%	1,5	74 747	75 087	79 950	0,3%
7	100%	"Trianon" Budějovická 1518/13a 140 00 Praha 4, CR	Trianon Building Prague, s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, CR Share capital: 884 mil. CZK Shareholder loan: 538 mil. CZK	OC	O (80%) C (6%)	03/13	2009	7 581	298	F	20 605	AC, SL PL	1 396 110	34,4%	0	0,0%	0,3%	1,0	n/a	74 733	77 112	0,1%
II. Indirectly held properties in Slovakia																						
1	100%	"Trnávka" Mokrší Zálhon 2 821 04 Bratislava, SR	REICO investment BETA s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava, SR Share capital: 90 mil. CZK Shareholder loan: 32 mil. CZK	O	O (93%)	6/08	2008	3 566	90	F	4 797	AC, PL	155 700	3,8%	70 065	45,0%	33,4%	1,5	8 391	8 382	15 028	2,3%
III. Total real estate assets																						
											74 337	4 061 210	100,0%	1 162 092	28,6%	7,3%	1,9	168 536	252 203	285 795	0,8%	

* total for SPV ALFA

** Trianon - partial portion of assessed rent (april-december 2013)

Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

4	Type of property	Typ nemovitosti je určen dle platného kolaudačního rozhodnutí Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); OCR ... Office/Commercial/Residential (kanceláře/maloobchod/rezidence); OW ... Office/ Warehouse (kanceláře/logistika)
5	Type of use	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; Kurzy zahraničních měn jsou kalkulovány ke dni vyhotovení zprávy. Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); W ... Warehouse (logistika)
6	Date of purchase	MM/YYYY ... Datum uzavření transakce
7	Year of construction	YYYY ... Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
8	Size of a property (land)	Výměra dle katastru nemovitostí;
10	Legal title of ownership (land)	Zkratky: F ... Freehold/Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul
11	Rental area	m ² odpovídají původním posudkům; úpravy pouze z důvodu strukturálních změn; u akvizic provedených po 19. 06. 2012 odpovídá GIF
12	Features	Zkratky: AC ... Air conditioning (klimatizace); SL ... Service lift (technický výtah); PL ... Passenger lift (osobní výtah); E ... Escalator (eskalátor); D ... District heating (dálkové vytápění)
13	Market value	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků; Kurzy zahraničních měn jsou kalkulovány ke dni vyhotovení zprávy;
17	Vacancy rate as % based on ERV at the date of the last appraisal	Procento dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
18	Residual terms of leases in years	Uváděno v letech a 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; Kurzy zahraničních měn jsou kalkulovány ke dni vyhotovení znaleckého posudku; Nájemní smlouvy na dobu neurčitou s množností ukončení v období kratším než dva roky jsou započítávány na období 2 let;
19	Rental income in 2012	Čistý příjem z pronájmu fakturovaný v uplynulém roce (bez ohledu na DPH a poplatky za služby); Kurzy zahraničních měn jsou kalkulovány ke dni vyhotovení zprávy;
20	Budgeted rental income 2013	Plánovaný roční příjem z pronájmu (bez ohledu na DPH a poplatky za služby); Kurzy zahraničních měn jsou kalkulovány ke dni vyhotovení zprávy;
21	Appraiser assessed rent	Roční příjem z pronájmu za předpokladu plné obsazenosti ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků; Kurzy zahraničních měn jsou kalkulovány ke dni vyhotovení znaleckého posudku.

Informace o nemovitostním portfoliu

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

Nemovitostní společnost JRA, s.r.o.

Dne 31. 8. 2007 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti JRA, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Brno, Veveří 3163/111, PSČ 61600, IČ: 60720824.

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

Administrativní centrum Platinum

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno 16.

Kód katastrálního území: 610470 Žabovřesky; Okres: CZ0642 Brno Město; Obec: 582786 Brno; List Vlastnictví: 1751. Druh nemovitosti dle zákona 344/1992 Sb.: pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Nemovitost tvoří jedna komerční budova spolu s příslušným pozemkem nacházející se na atraktivním místě v Brně, s dobrou dostupností městskou hromadnou i individuální dopravou. Budova byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2005 jako moderní kancelářské centrum splňující nejvyšší standardy. Budova je ve velmi dobrém technickém stavu a je pronajímána především pro kancelářské účely. Dále se zde nacházejí v omezeném rozsahu maloobchodní prostory. Nejvýznamnějšími nájemci jsou ČSOB, Cyrrus.



Budova Platinum, Brno

ČS nemovitostní fond budovu nabyt za účelem jejího provozování dle ustanovení §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti

Správa nemovitosti je smluvně zajištěna společností JRA Management s. r. o.

IČ: 277 14 489

sídlo: Brno, Atriová 29, PSČ 621 00 na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost REICO Investment Alfa, s. r. o.

Dne 7. 12. 2007 nabyt ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s. r. o. Sídlo společnosti je registrováno na adrese Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 27108619. V majetku nemovitostní společnosti jsou 4 nemovitosti ve smyslu definice nemovitosti v zákoně o kolektivním investování.

1. Nákupní centrum Čtyři Dvory

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nalézá na adrese Milady Horákové 1498, České Budějovice 2.

Kód katastrálního území a název: 621943 České Budějovice 2; okres: CZ0311 České Budějovice; kód a název obce: 544256 České Budějovice; List vlastnictví 1861. Druh nemovitosti dle zákona 344/1992 Sb.: pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Jedná se o maloobchodní centrum, které tvoří jeden celek. Obchodní část budovy byla vystavěna v roce 2001, zábavní část v roce 2002. Budova je v technickém stavu, který je úměrný jejímu stáří. Průběžně jsou prováděny opravy a řádná údržba. Budova je využívána k pronájmu nebytových prostor pro maloobchodní, stravovací a zábavní účely. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Ahold a Cinestar.

ČS nemovitostní fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování a nedošlo ke změně tohoto účelu. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti

Správa nemovitosti byla do 30.6.2013 zajišťována společností Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536, sídlo Praha 1, Václavské nám. 1, na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

2. Logistický park Barbican

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese U Prioru 1, Praha 6. Kód a název katastrálního území: 729710 Ruzyně; kód a název obce: 554782 Praha; list vlastnictví: 1461. Druh nemovitosti dle zákona 344/1992 sb.: pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Logistický park Barbican byl vystavěn počátkem 70. let jako sklady OD Prior. Je umístěno v lokalitě tradičně využívané pro účely logistiky a skladování. Lokalita těží z dobrého dopravního přístupu na městský okruh i do centra Prahy. Technický stav budovy odpovídá jejímu stáří, průběžně jsou prováděny opravy a řádná údržba. Budova je využívána k pronájmu nebytových prostor pro skladové účely včetně administrativního zázemí. Mezi významné nájemníky patří společnosti Riva a JAB.

ČS nemovitostní fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování a nedošlo ke změně tohoto účelu.

Správa nemovitosti

Správa nemovitosti je zajišťována společností Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536, sídlo Praha 1, Václavské nám. 1, na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní výroční zprávy.

3. Administrativní budova Táborská

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Táborská 31, 140 00 Praha 4. Kód a název katastrálního území: 728161 Nusle; kód a název obce: 554782 Praha. Druh nemovitosti dle zákona 344/1992 sb.: pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Jedná se o městský dům z roku 1962, který byl v roce 1993 rekonstruován a přeměněn na kancelářskou budovu. Celkový stav objektu je dobrý. Odpovídá původnímu stáří budovy a provedené rekonstrukci. Budova je průběžně udržována a jsou řádně prováděny opravy. Nemovitost těží z dobrého přístupu jak městskou hromadnou dopravou, tak automobilem. Z převážné části je využívána k pronájmu nebytových prostor především pro kancelářské účely. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Sweco Hydroprojekt a Essox.

ČS nemovitostní fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování a nedošlo ke změně tohoto účelu.

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536, sídlo Praha 1, Václavské nám. 1, na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

4. Administrativní budova „Antonína Macka“Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Antonína Macka 122, 702 00 Ostrava. Kód a název katastrálního území: 713520 Moravská Ostrava; kód a název obce: 554821 Ostrava; list vlastnictví: 3044. Druh nemovitosti dle zákona 344/1992 sb.: pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Jedná se o dům městského typu. Dle dostupných podkladů a odborného odhadu byla budova vystavěna kolem roku 1900. Celková rekonstrukce se uskutečnila v roce 2001. Stav objektu je velmi dobrý a odpovídá původnímu stáří budovy, provedené rekonstrukci a pravidelně prováděným opravám a údržbě. Nemovitost se nachází

v atraktivní části v centru Ostravy. Je využívána k pronájmu nebytových prostor pro kancelářské a maloobchodní účely. Nejvýznamnějšími nájemci jsou CK Fischer a Těšínské jatky.

ČS nemovitostní fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování a nedošlo ke změně tohoto účelu.

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536, sídlo Praha 1, Václavské nám. 1, na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

**Nemovitostní společnost
REICO Investment Beta, s. r. o.****Administrativní budova Trnávka Business Centrum**Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Mokráň Záhon 2, Trnávka, Bratislava II, Slovenská Republika. Název katastrálního území: Trnávka; název obce: BA-nm.č. RUŽINOV, okres: Bratislava II, Slovenská republika, list vlastnictví: 3716. Druh nemovitosti dle zákona 344/1992 sb.: pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Business Centrum bylo dokončeno na konci roku 2007. Jedná se o standardní kancelářskou budovu situovanou v blízkosti bratislavského letiště Milana Rastislava Štefánika. Nemovitost je v dobrém technickém stavu a je pravidelně udržována.

Převážně je využívána k pronájmu nebytových prostor pro kancelářské účely. Nalézá se zde v omezené míře i maloobchodní prostory / showroom. Nejvýznamnějšími nájemci jsou ISS Facility Services a Alpine Slovakia.

ČS nemovitostní fond budovu nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování a nedošlo ke změně tohoto účelu.

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost GRYPHON, s. r. o., IČ: 35815221, Podzáhradná 2, 82107 Bratislava, Slovenská republika.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost REICO Investment Gama, a. s..

Dne 11.11.2010 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti La Salle, a. s., která byla následně přejmenována na REICO Investment GAMA IČ: 26192896 se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v zákoně o kolektivním investování. Jedná se o multifunkční budovu Melantrich, vysoce atraktivní komerční nemovitost umístěnou v prestižní lokalitě, která tvoří významnou stabilní a dlouhodobě udržitelnou hodnotu v portfoliu nemovitostního fondu.

Budova Melantrich

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Václavské náměstí 793, Praha 1. Kód a název katastrálního území: 727181 Nové Město; kód a název obce: 554782 Praha, okres: CZ 0100, Hlavní město Praha, list vlastnictví 582. Druh nemovitosti

dle zákona 344/1992 sb.: pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Objekt Melantrich byl postaven v roce 1913 pro potřeby České strany národně sociální. V budově sídlily po většinu 20. století nakladatelské společnosti včetně tiskárny. V období 2003 - 2004 proběhla kompletní rekonstrukce nemovitosti včetně dostavby zadního traktu.. Budova je v dobrém technickém stavu. Údržbě a opravám je věnována odpovídající péče. Celá nemovitost tvoří významnou investiční hodnotu v portfoliu fondu. Vzhledem k charakteru této nemovitosti, velikosti a atraktivitě lokality, lze předpokládat nízkou volatilitu tržní hodnoty a její dlouhodobou udržitelnost.

ČS nemovitostní fond budovu nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování a nedošlo ke změně tohoto účelu.

Budova je využívána k pronájmu nebytových prostor pro maloobchodní účely, stravovací účely, kancelářské a další účely včetně služeb. Nejvýznamnějším nájemníkem je obchodní dům společnosti Marks & Spencer a Old Town Prague.



Budova Melantrich, Praha

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Krakovská 1366/25, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague, s. r. o.

Dne 27.03.2013 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Trianon Building Prague s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, IČ: 265 04 006.

Budova Trianon

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Antala Staška 2027/79, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, na rohu ulic Budějovická a Vyskočilova.

Kód katastrálního území: 727755 Michle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List vlastnictví: 438.

Druh nemovitosti dle zákona 344/1992 Sb.: pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Administrativní budova Trianon o celkové pronajímatelné ploše 20 605 m² se nachází v městské části Prahy 4 – Michle/Budějovická. Jednou z domén nemovitosti je její strategická poloha v rámci Hlavního města Prahy v bezprostřední blízkosti stanice metra C – Budějovická. Výborná dopravní dostupnost je dále podpořena přítomností několika autobusových linek a blízkostí Pražského okruhu („Jižní spojka“) na jihu a ul. 5. května („Magistrála“) na severu jakožto výpadovky ze středu města směrem na Brno.

Budova, jejíž výstavbu realizovala renomovaná developerské společnost Hochtief, byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2005. Je tvořena třemi podzemními a osmi nadzemními patry. V třech podzemních podlažích je nájemcům budovy k dispozici 298 parkovacích míst a kromě přízemí, ve kterém se nachází maloobchodní plochy, tvoří zbývající část budovy výhradně kancelářské prostory. Svým nájemníkům Trianon nabízí nadstandardní zázemí s možností flexibilního uspořádání vnitřního prostoru.



Budova Trianon, Praha

ČS nemovitostní fond budovu nabyt za účelem jejího provozování dle ustanovení §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správa nemovitosti je smluvně zajištěna společností Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536;

Sídlo: Václavské nám. 1, Praha 1, PSČ 110 10.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Další povinné náležitosti výroční zprávy

Údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje

Po celou dobu existence byl fond obhospodařován pouze společností REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČ: 275 67 117

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

Po celou dobu existence fondu vykonávala činnost obchodníka s cennými papíry pro fond pouze 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 je uvedena v níže uvedené tabulce.

V tabulce je uveden majetek fondu držený v investičních nástrojích a majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 30.6.2013.

Název	Druh majetku	Počet ks	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
ERSTE BANK 2.5 05/18/15	dluhopis	116	11 868	11 803
SLOVAKIA GOVT VAR 09/02/15	dluhopis	3 033	31 543	31 530
JRA, s.r.o.	majetková účast	1	403 010	405 270
REICO Inv. ALFA	majetková účast	1	323 403	194 697
REICO Investment BETA, s. r. o.	majetková účast	1	132 017	89 683
REICO Investment GAMA, s. r. o	majetková účast	1	439 779	746 413
Trianon Building Prague, s. r. o.	majetková účast	1	874 880	883 529

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k nabytí nemovitostního aktiva - kancelářské budovy Trianon, a to prostřednictvím nabytí 100% účasti ve společnosti Trianon Building Prague, s. r. o. Budova Trianon je kancelářskou budovou nejvyšší kvality, která se nachází ve výborné lokalitě Prahy 4 v blízkosti stanice metra Budějovická. Celková pronajimatelná plocha budovy je 20.605 m². Budova byla do majetku fondu nabyta 27.3.2013. Skladba majetku fondu je uvedena v rozvaze fondu a v dalších částech výroční zprávy.

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

Za obhospodařování majetku v podílovém fondu byl v rozhodném období vyplacen investiční společnosti obhospodařovatelský poplatek ve výši 26.372 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v rozhodném období vyplacen depozitářský poplatek vy výši 1.959 tis. Kč.

Údaje o všech depozitářích podílového fondu v rozhodném období

Depozitářem po celou dobu existence 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 správu, uložení, úschovu nebo jiné opatrování investičních nástrojů patřících do majetku 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 ve fondu depozitářem custodianovi zůstává odpovědnost depozitáře nedotčena.

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

Seznam členů Výboru odborníků k 30. 6. 2013

Karl- Heinz Glauner

Datum narození 22. 12. 1946, vznik funkce 18. 2. 2013; vystudoval práva na Universitě v Bonnu, od roku 1980 působí ve vysokých pozicích mezinárodních Bank, kde se zaměřoval především na úvěrové obchody a oceňování nemovitostí. Má více než 20letou praxi v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 2004 se zabývá správou vlastního majetku.

Petr Urbánek,

Datum narození 18. 6. 1963, vznik funkce 18. 2. 2013; vystudoval Střední průmyslovou školu stavební, od roku 1991 se pohybuje v oblasti realitního trhu, přičemž působil mimo jiné ve společnostech Healey & Baker, Hochtiel development a ve společnosti Europolis Real Estate Asset Management, jako regionální ředitel a jednatel. Má více než 20leté zkušenosti se správou, oceňováním a akvizicemi nemovitostmi. Od roku 2006 je členem Královské komory odhadců/znalců (RICS).

Petr Pohř,

Datum narození 20. 9. 1975, vznik funkce 18. 2. 2013, jako člen výboru odborníků určený depozitářem; vystudoval ČVUT – stavební fakulta, od roku 1999 pracoval ve společnosti Knight Frank, kde byl vedoucím oddělení oceňování, po té jako jednatel znaleckých kanceláří poskytujících znalecké služby mimo jiné předním bankám v České republice. Má více než 10letou praxi v oblasti oceňování nemovitostí.

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

Ing. Martin Skalický, MRICS:

Předseda představenstva a generální ředitel od 1. 3. 2012.

Člen představenstva a investiční ředitel do 28. 2. 2012.

Manažer fondu pro nemovitostní složku portfolia fondu do 14. 5. 2012.

Portfolio manažer pro likvidní složku portfolia fondu od 1. 2. 2012.

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 investičního ředitele.

Ing. Filip Kubricht

Místopředseda představenstva a finanční ředitel od 1. 12. 2006.

Absolvent Hospodářské fakulty Technické univerzity v Liberci zahájil svoji pracovní kariéru v druhé polovině devadesátých let u německé banky Aareal Bank AG ve Wiesbadenu. V roce 2002 přijal nabídku BAWAG Bank CZ v Praze, kde během čtyř let vybudoval a na pozici ředitele oddělení řídit oddělení financování komerčních nemovitostí. V prosinci 2006 rozšířil vrcholný management společnosti REICO ČS na pozici místopředseda představenstva a finanční ředitel.

Wolfgang G. Lunardon, Dipl.-Ing. Imm.-Oek. (ebs)

Člen představenstva od 1. 5. 2012.

Investiční ředitel od 14. 5. 2012.

Portfolio manažer pro nemovitostní složku od 14. 5. 2012.

Absolvent průmyslového inženýrství a managementu (Wirtschaftsingenieurwesen) na Univerzitě ve Štýrském Hradci (Graz) a realitní ekonomie (Immobilienökonomie) na Evropské obchodní škole v Berlíně (European Business School, Berlin).

Wolfgang Lunardon zastával po mnoho let výkonné manažerské funkce a měl na starosti rozvoj podnikání, řídicí a organizační procesy společnosti, marketing, akvizice nemovitostí, project development, asset management a prodeje majetku. Od druhé poloviny 80. let působil na

vrcholných postech v různých investičních společnostech věnujících se problematice kolektivního investování na rakouském a německém trhu jako např. Investkredit Bank. Od počátku 90. let působil v managementu společností Europolis Real Estate Asset Management a Meinl European Land (nyní Atrium European Real Estate), které se řadily mezi průkopníky v oblasti realitního investování v regionu střední a východní Evropy (CEE). Během své profesionální kariéry získal mezinárodně uznávaná ocenění od ULI, MIPIM a dalších institucí.

V Praze, dne 30. 8. 2013

Martin Skalický v.r.
Předseda představenstva

Filip Kubricht v.r.
Místopředseda představenstva

Wolfgang Lunardon v.r.
Člen představenstva

