

Pololetní zpráva

2016

ČS nemovitostní fond

Obsah

Základní údaje	3
Slovo předsedy představenstva	5
Informace pro investory	6
Informace o nemovitostním portfoliu	10
Další povinné náležitosti pololetní zprávy	16

Základní údaje

Základní informace o fondu k 30. 6. 2016

Identifikace fondu:	ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond
Obhospodařovatel a administrátor fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. *
Depozitář:	Česká spořitelna, a.s.*
Auditor:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Datum založení fondu:	9. 2. 2007
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Doporučený investiční horizont:	min. 5 let
První a každá další investice:	min. 300 Kč
Číslo účtu fondu:	35-2001349369/0800
ISIN:	CZ0008472545
Měna fondu:	CZK
Prodejní poplatek:	v prvním pololetí roku 2016 nepřekročil 1,5%
Obhospodařovatelský poplatek:	1,75%

(* po celé období existence fondu)

Obhospodařováním majetku fondu byli pověřeni:

Wolfgang Lunardon, Dipl.-Ing.Imm.-Oek. (ebs), portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu od 14. 5. 2012 do 30. 4. 2016

Vzdělání: Absolvent fakulty průmyslového inženýrství a managementu na Univerzitě ve Štýrském Hradci (Graz), European Business School v Berlíně, obor realitní ekonomie

Praxe: více jak 30 let na investičních trzích věnujících se problematice kolektivního investování

Tomáš Jandík, CFA, MRICS, portfolio manažer pro nemovitostní složku od 1. 5. 2016

Vzdělání: Absolvent Humboldt Universitát v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu.

Praxe: více jak 10 let na investičních trzích věnujících se problematice komerčních nemovitostí

Ing. Filip Kubricht, portfolio manažer pro likvidní složku fondu od 1. 12. 2006

Vzdělání: Absolvent hospodářské fakulty na Technické univerzitě v Liberci

Praxe: 15 let na investičních trzích věnujících se problematice financování komerčních nemovitostí

Vybrané klíčové ekonomické informace k 30. 6. 2016

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	10 646 546
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	7 077 318
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	7 077 318
Počet nemovitostí	10
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	10
Obsazenost nemovitostí	94,1%
Změny za dané období	
Změny v nemovitostním portfoliu	
Nákupy nemovitostí	1
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1

Vybrané klíčové ekonomické informace k 30. 6. 2016 (pokračování)

Prodeje nemovitostí	0
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Výkonnost fondu od 1. 1. 2016 do 30. 6. 2016	0,97%
Fondový kapitál	10 559 005 443
Fondový kapitál na jeden podílový list	1,1081
Výnos vyplacený podílníkům	0¹

¹ ČS nemovitostní fond je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí

Slovo předsedy představenstva



Ing. Filip Kubricht
Předseda představenstva
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Vážené dámy a pánové, vážení podílníci,

dovolujeme si Vám předložit zprávu ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny a.s., za první pololetí roku 2015.

Je mi potěšením začít informací o rozšíření nemovitostního portfolia o budovu Rohan Business Center v dubnu 2016. Administrativní Budova Rohan Business Center se nachází ve velmi kvalitní lokalitě v širším centru města na Rohanském nábřeží v Karlíně, která je jednou z hlavních kancelářských oblastí Prahy. Touto transakcí byl rozšířen počet nemovitostí v portfoliu ČS nemovitostního fondu celkem na deset a jejich celková tržní hodnota přesáhla 7 miliard korun. Charakter transakce odpovídá investiční strategii fondu, tj. investovat převážně do prémiových kancelářských nemovitostí s dlouhodobě udržitelnou hodnotou, situovaných v atraktivních lokalitách. Více informací o budově Rohan Business Center naleznete v příslušné kapitole této pololetní zprávy.

ČS nemovitostní fond vykazuje od začátku roku 2016 stabilní výkonnost a pokračující zájem investorů. Objem hrubých prodejů za období prvního pololetí tohoto roku dosáhl více než 2,6 miliard Kč. Díky tomu byl v květnu dosažen jeden z významných milníků fondu, a sice velikost fondového kapitálu překonala hranici 10 miliard Kč. Za prvních šest měsíců tohoto roku dosáhl výnos fondu hodnoty 1,0 %. To je v souladu se zhodnocením fondu za posledních pět let, které dosáhlo průměrné roční hodnoty 2,9%. Aktuální vývoj výnosu fondu tak potvrzuje jeho dlouhodobou a

stabilní výkonnost, které je průběžně dosahováno optimalizací skladby nemovitostního portfolia ČS nemovitostního fondu a rozšiřování stávajícího portfolia o nové nemovitosti. Tyto nové budovy musí splňovat kvalitativní parametry kladené naší společností na aktiva fondu.

Investice do ČS nemovitostního fondu představuje zejména pro konzervativně laděné investory velmi dobrou příležitost pro zhodnocení finančních prostředků. K 30. 6. 2016 investovalo do ČS nemovitostního fondu přes 43 tisíc podílníků a velikost fondového kapitálu činila 10,6 miliardy korun. ČS nemovitostní fond je největší otevřený podílový fond nemovitostí v České republice a zároveň je fondem nejstarším.

Tým společnosti REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., která obhospodařuje ČS nemovitostní fond, tvoří kompaktní skupina zkušených odborníků. Tento tým intenzivně pracuje s vysokou odbornou péčí tak, aby zajistil za každé situace ty nejlepší dosažitelné výsledky.

Ing. Filip Kubricht
Předseda představenstva
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

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

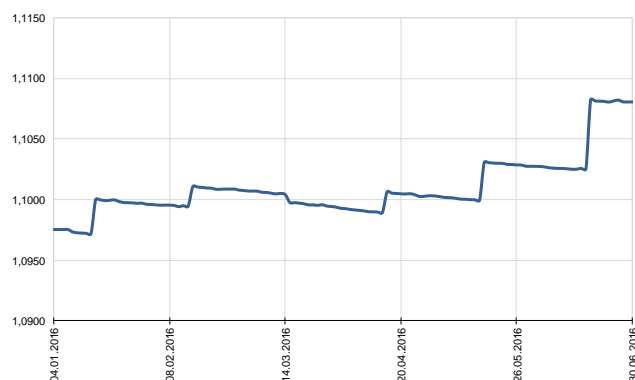
Postupně dochází k rozšiřování a obnově portfolia nemovitostí. To, vedle akvizic atraktivních komerčních nemovitostí, znamená i prodej některých nemovitostí z portfolia. Fond v současné době nemá záměr změnit vytyčenou strategii. Součástí strategie je dlouhodobé držení nemovitostí v portfoliu. Fond tedy 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, na základě posudků nezávislých znalců z oboru oceňování nemovitostí. Kvalitu těchto posudků posuzuje výbor odborníků.

Od května 2016 obhospodařovatel fondu změnil metodiku oceňování a hodnota účasti v nemovitostní společnosti se po zohlednění pohybů NAV v nemovitostních společnostech stanoví měsíčně. Při stanovení se vychází z poslední stanovené hodnoty nemovitosti v nemovitostní společnosti a z hodnoty NAV nemovitostní společnosti, stanovené k poslednímu dni předcházejícího měsíce. Tzv. „schody“ na grafu výkonnosti fondu jsou způsobeny promítnutím ocenění nemovitostní složky do majetku fondu.

Vývoj hodnoty podílového listu CZK 1. 7. 2015 - 30. 6. 2016



Údaje o vlastním kapitálu

Datum	Vlastní kapitál podílového fondu (v tis Kč)	Vlastní kapitál na jeden podílový list (v Kč)
30. 6. 2014	3 498 894	1,0493
30. 6. 2015	5 383 867	1.0893
30. 6. 2016	10 559 005	1.1081

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 30. 6. 2016 činil 9.529.088.859,00.

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2016 do 30. 6. 2016

PL OPF - vydané a odkoupené podílové listy	
Počet podílových listů vydaných OPF	2 386 142 509
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	2 626 921 804,30
Počet podílových listů odkoupených z OPF	323 468 218
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	2 270 781 210,30

Ekonomické informace k 30. 6. 2016

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	3 567 150
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	0
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	3 567 150
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	3 343 582
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	223 568
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	1 355 699
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	1 355 699
III. Likvidní část fondu	5 722 973
III.I Pohledávky za bankami	5 722 973
- běžné účty	3 548 199
- termínované vklady	2 174 774
III.II Dluhové cenné papíry	0
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
IV. Ostatní aktiva	0
- ostatní aktiva	0
- náklady a příjmy příštích období	724
AKTIVA CELKEM	10 646 546

INDEX NEMOVITOSTI

k 30. červnu 2016

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa, země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země, hodnota účasti, výše poskytnutého úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku (v m ²)	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Vybavení nemovitosti	Tržní hodnota (v tis. CZK)	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr (v tis CZK)*	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Neobsazenost prostor dle obvyklé hodnoty nájemného ke dni posledního ocenění	Lhůta zbývajících do ukončení nájemních smluv (v letech)	Příjem z pronájmu za rok 2016 (v tis. CZK)	Očekávaný příjem z pronájmu za rok 2016 (v tis. CZK)	Příjem z pronájmu stanovený znalcem (v tis. CZK)	Náklady na akvizici (v % z kupní ceny)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
I. Nepřímá vlastněné nemovitosti v České republice																						
1	100%	"Platinum" Veveří 3163/111 616 00 Brno, ČR	JRA, s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 426 mil. CZK Hodnota akcionářského úvěru: 77 mil. CZK	OC	O (88.5%) C (5.0%) X (6.5%)	08/07	2005	4 371	165	F	8 674	AC, SL PL	559 000	7,9%	86 817	15,5%	0,2%	2,3	19 290	36 994	42 373	1,7%
2	100%	"Čtyři Dvory" Mlády Horákové 1498 370 05 Č. Budějovice, ČR	REICO investment ALFA, s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 248 mil. CZK ¹⁾ Hodnota akcionářského úvěru: 180 mil. CZK	SC	C (99.5%) X (0.5%)	12/07	2002	22 437	300	F	11 040	AC, D PL	306 000	4,3%	0	0,0%	7,4%	1,0	12 848	25 065	31 560	1,3%
3	100%	"Táborská" Táborská 940/31 140 00 Praha 4, ČR	Táborská 31 s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 146 mil. CZK Hodnota akcionářského úvěru: 110 mil. CZK	O	O (89.2%) X (10.8%)	12/07	1961 1996 ⁹⁾	2 199	22	F	6 900	PL	241 000	3,4%	0	0,0%	4,2%	2,9	8 977	19 357	20 437	1,2%
4	100%	"Barbican" U Prioru 804/1 161 01 Praha 6, ČR	REICO Investment ALFA, s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 248 mil. CZK ¹⁾ Hodnota akcionářského úvěru: 180 mil. CZK	OW	W (84.9%) O (8.2%) X (6.9%)	12/07	1975	21 039	59	F	10 800		79 000	1,1%	0	0,0%	26,0%	1,7	3 348	6 476	10 612	1,1%
5	100%	"Melantrich" Václavské náměstí 793/36 110 00 Praha 1, ČR	REICO Investment GAMA, a.s. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 780 mil. CZK Hodnota akcionářského úvěru: 79 mil. CZK	OCR	O (12.3%) C (48.9%) R (30.7%) X (8.1%)	11/10	1913 2004 ⁹⁾	1 838	36	F	10 166	AC, E SL, PL	1 150 000	16,2%	374 832	32,6%	6,8%	6,0	29 348	59 305	68 969	0,3%
6	100%	"Qubix" Štětkova 18 140 00 Praha 4, ČR	Qubix Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 264 mil. CZK Hodnota akcionářského úvěru: 214 mil. CZK	OC	O (81.8%) C (14.1%) X (4.1%)	03/14	2012	3 185	108	F	13 876	AC, SL PL	972 720	13,7%	500 499	51,5%	5,0%	2,5	30 572	61 392	64 914	0,2%
7	100%	"Trianon" Budějovická 1518/13a 140 00 Praha 4, ČR	Trianon Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 1,028 mil. CZK Hodnota akcionářského úvěru: 0 CZK	OC	O (86.2%) C (5.3%) X (8.5%)	03/13	2009	7 581	298	F	20 605	AC, SL PL	1 700 000	24,0%	849 000	49,9%	0,0%	2,5	55 698	109 203	109 001	0,1%
8	100%	"Rohan Business Center" Rohanské nábřeží 671/15 180 00 Praha, ČR	Topas REAL spol. s r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 343 mil. CZK Hodnota akcionářského úvěru: 342 mil. CZK	OC	O (85%) C (8.3%) X (6.7%)	4/16	2012	4 135	100	F	9 507	AC, PL	680 000	9,6%	0	0,0%	0,0%	4,6	6 610	28 535	29 877	0,2%
II. Nepřímá vlastněné nemovitosti ve Slovenské republice																						
9	100%	"Trmávka" Mokrání Záhon 2 821 04 Bratislava, SR	REICO investment Beta, s.r.o. Laurinská 18, 811 03 Bratislava, SR Hodnota účasti: 125 mil. CZK Hodnota akcionářského úvěru: 19 mil CZK	O	O (86.0%) C (2.8%) X (11.2%)	06/08	2008	3 566	103	F	4 281	AC, PL	125 069	1,8%	0	0,0%	94,7%	0,0	0	867	14 542	2,3%
10	100%	"Forum Business Centre I" Bajkalská 28 821 09 Bratislava, SR	Forum BC I s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava, SR Hodnota účasti: 93 mil. CZK Hodnota akcionářského úvěru: 332 mil CZK	OC	O (84.7%) C (3.4%) X (11.9%)	12/15	2013	5 992	391	F	19 345	AC, SL, PL	1 264 529	17,9%	862 225	68,2%	0,0%	7,8	40 312	93 862	93 002	0,4%
Nemovitostní aktiva celkem											115 194	7 077 318	100%	2 673 374	37,8%	5,7%	4,1	167 825	441 056	485 287	0,6%	

Směnný kurz k (30.6.2016): EUR1 = CZK27.13

¹⁾ Hodnota účasti za celou nemovitostní společnost Alfa
* Trianon - jedná se o emisi dluhopisů, tato nemovitost bankovní úvěr nemá

Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

4	Typ nemovitosti	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	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,
6	Datum pořízení	MM/YYYY ... Datum uzavření transakce;
7	Velikost pozemku	YYYY ... Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
8	Velikost pozemku	Výměra dle katastru nemovitostí;
10	Právní titul k pozemku	Zkratky: F ... Freehold/Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul;
11	Pronajimatelná plocha	m2 odpovídají původním posudkům; úpravy pouze z důvodu strukturálních změn; u akvizic provedených po 19. 06. 2012 odpovídá standardu GIF pro měření ploch,
12	Vybavení nemovitosti	Zkratky: AC ... Air conditioning (klimatizace); SL ... Service lift (technický výtah); PL ... Passenger lift (osobní výtah); E ... Escalator (eskalátor); D ... District heating (dálkové vytápění);
13	Tržní hodnota	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků
17	Neobsazenost prostor dle obvyklé hodnoty nájemného ke dni posledního ocenění nemovitosti	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	Lhůta zbývající do ukončení nájemních smluv	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; Nájemní smlouvy na dobu neurčitou s množností ukončení v období kratším než dva roky jsou započítávány na období 2 let;
19	Příjem z pronájmu za rok 2016	Příjem z pronájmu fakturovaný v uplynulých 6 měsících, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
20	Očekávaný příjem z pronájmu za rok 2016	Plánovaný roční příjem z pronájmu, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
21	Příjem z pronájmu stanovený znalcem	Předpokládaný roční příjem z pronájmu za předpokladu plné obsazenosti ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaný schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseným 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 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 Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

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 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.



Administrativní budova Platinum, Brno, ČR

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, Gardner Denver International a KPMG. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

ČS nemovitostní fond budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti

Od 1. 5. 2014 správu zajišťuje společnost SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Telefonica O2 – telekomunikační síť
T-Mobile Czech Republic – telekomunikační síť
Masarykova univerzita – komunikační vedení
E. ON distribuce -trafostanice

Zástavní práva:

Zástavní právo první v pořadí k nemovitostem ve prospěch Aareal Bank, Wiesbaden, Německo (v roce 2014, v roce 2015 ve prospěch Raiffeisenlandesbank Oberosterreich AG)
Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znaleckým ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku JRA s.r.o. bylo provedeno výborem odborníků ke dni 18. 12. 2015. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

Dne 7. 12. 2007 nabyl 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 k 31.12.2015 tři nemovitosti ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

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 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou 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. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

ČS nemovitostní fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti

Správa nemovitosti je od roku 2014 zajišťována společností SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.



Nákupní centrum Čtyři dvory, České Budějovice, ČR

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Technické služby města České Budějovice – pozemní sítě

Dopravní podnik města České Budějovice – kolejové a kabelové vedení

Statutární město České Budějovice – kolejové a kabelové vedení

Telefonica O2 Czech Republic – pozemní sítě

Teplárna České Budějovice – pozemní sítě

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Unicredit Bank Czech Republic, a.s.

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitosti byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výborem odborníků ke dni 18. 12. 2015. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční 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 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou 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 Mladá fronta, a. s. a JAB. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní.

ČS nemovitostní fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti

Správa nemovitosti je od roku 2015 zajišťována společností SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00, na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

PRE distribuce – rozvaděč VN

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Unicredit Bank Czech Republic, a.s.

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výborem odborníků ke dni 18. 12. 2015. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

3. Administrativní budova Antonína Macka

Nemovitost byla prodána k 1. 4. 2015. Prodejní cena téměř dosahovala úrovně odhadů nezávislých znaleckých posudků používaných při oceňování budov portfolia fondu.

Nemovitostní společnost

Táborská 31 s.r.o.

Nemovitostní společnost vznikla rozdělením formou odstěpení od nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. dne 15.10.2013. Sídlo společnosti je Praha 4, Antala Štaška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 02200848. V majetku nemovitostní společnosti je k 31.12.2015 jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

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 256/2013

Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou 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, DPD, Lloyds a Essox. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

ČS nemovitostní fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování a nedošlo ke změně tohoto účelu.

Správa nemovitosti

Správa nemovitosti je od roku 2015 zajišťována společností SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00, na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Krytí CO v suterénu budovy, spadající pod Štáb civilní obrany Prahy 4

PREdistribuce - trafostanice

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Unicredit Bank Czech Republic, a.s.

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků ke dni 18. 12. 2015. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost

REICO Investment Beta, s.r.o.

Dne 12.5.2008 nabyt ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment BETA, s.r.o. Sídlo společnosti je registrováno na adrese Laurinská 18, Bratislava 811 03, Slovenská republika, IČ: 36856711. V nemovitostní společnosti by mohlo, s ohledem na situaci na trhu s kancelářskými prostorami v Bratislavě, dojít ke změně v cash flow. Neočekáváme však takové změny, na které bychom nebyli schopni reagovat.

Administrativní budova Trnávka Business Centrum

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Mokrání 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 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou 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 byla v druhé polovině roku 2015 zrekonstruována, došlo k oplocení objektu, opravě a nátěru fasády, instalaci vzduchotechniky a nevyužitý přízemní parter uvolnil prostor pro dodatečné parkovací stání. Od začátku roku se intenzivně pracuje na obsazení budovy.

ČS nemovitostní fond budovu nabyt za účelem jejího provozování a nedošlo ke změně tohoto účelu.

Správa nemovitosti

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Kristián Lauko, František Žáček – inženýrské sítě

BLUE BOX – inženýrské sítě

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Istrobanky, a.s., Bratislava, Slovenská republika

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výborem odborníků ke dni 18. 12. 2015. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost

REICO Investment GAMA, a.s.

Dne 11.11.2010 nabyt ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti La Salle, a.s., která byla následně přejmenována na REICO Investment GAMA, a.s. 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 nařízení vlády č. 243/2013 Sb. 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 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou 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. Cash flow spojené s nemovitostí je

stabilní. Neočekáváme žádné výrazné změny v pozitivním cash flow.

ČS nemovitostní fond budovu nabyl za účelem jejího provozování 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.



Multifunkční budova Melantrich, Praha, ČR

Správa nemovitosti

Správa je zajišťována společností SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Krakovská 1366/25, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

PRE distribuce - trafostanice

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Expobank CZ, a.s.
Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 18. 12. 2015. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční 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. V majetku nemovitostní společnosti je k 31. 12. 2015 jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Budova Trianon

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Budějovická 1518/13a, Praha 4 - Michle, PSČ 140 00, na rohu ulic Budějovická a Vyskočilova. Kód katastrálního území: 727750 Michle; Okres:

CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List vlastnictví: 438.

Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Administrativní budova Trianon 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 výpadovek ze středu města směrem na Brno.

Budova, jejíž výstavbu realizovala renomovaná developerská společnost Hochtief, byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2009. Je tvořena třemi podzemními a osmi nadzemními patry. Ve třech podzemních podlažích je nájemcům budovy k dispozici 298 parkovacích míst a kromě přízemí, ve kterém se nachází maloobchodní plochy, tvoří zbyvajících část budovy výhradně kancelářské prostory. Svým nájemníkům Trianon nabízí nadstandardní zázemí s možností flexibilního uspořádání vnitřního prostoru. Nejvýznamnějším nájemníkem je Česká spořitelna. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny.

ČS nemovitostní fond budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti je od roku 2015 zajišťována společností SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.



Multifunkční budova Trianon, Praha, ČR

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

PRE distribuce – rozvaděč VN, kabelové vedení

T-Systems Czech Republic – Optické připojení

GTS Czech – komunikační sítě a vedení

Pražská teplárenská – horkovodní přípojka

GTS Novera – komunikační sítě

UPC Česká republika – komunikační sítě

O2 Czech Republic – komunikační sítě

ETEL – komunikační sítě

Pražská plynárenská – plynárenské zařízení

Hlavní město Praha – umístění stavby

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Česká spořitelna, a. s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 18. 12. 2015. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Qubix Building Prague s.r.o.

Dne 27.03.2014 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Stavební a inženýrská společnost, spol. s r.o. Dne 12. 9. 2014 byla společnost přejmenována na Qubix 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 Qubix

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Štětkova 18, Praha 4 Nusle, PSČ 140 00. Kód katastrálního území: 728161 Nusle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List vlastnictví: 549.

Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Budova Qubix je kancelářská budova v Praze 4, poblíž stanice metra Vyšehrad. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu poblíž centra města s velmi dobrou dopravní dostupností. Mezi roky 2010-2012 byla budova na základě smlouvy o generální dodávce stavby kompletně zrekonstruována společností S+B Plan & Bau ČR. Na přestavbě budovy se podílela prestižní architektonická kancelář významného vídeňského architekta prof. Ernsta Hoffmanna. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace LEED Platinum. Mezi největší nájemce budovy Qubix patří švýcarská společnost ABB, nadnárodní dodavatel technologií pro energetiku, BigBoard zabývající se venkovní reklamou, TMF poskytující účetní a poradenské služby, a Adecco působící v oblasti komplexních personálních služeb. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

ČS nemovitostní fond budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správa nemovitosti je od roku 2014 smluvně zajištěna společností S+B Plan & Bau Prag spol. s r.o., IČ: 45276102, sídlo: Praha 4 - Nusle, Štětkova 1638/18, PSČ 140 00.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Raiffeisenlandesbank Oberosterreich AG

Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 18. 12. 2015. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Multifunkční budova Qubix, Praha, ČR

Nemovitostní společnost Forum BC I s.r.o.

Dne 29.12.2015 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Forum BC I s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36 796 743.

Budova Forum Business Centre

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Bajkalská 28, Bratislava II, Ružinov, PSČ 817 62. Název katastrálního území: Nivy; Okres: Bratislava II, obec Bratislava; List vlastnictví: 4521.

Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Budova Forum Business Centre je kancelářská budova v Bratislavě, Slovenské republice. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu v širším centru města v Bajkalské ulici, která je součástí hlavní obchodní části města Bratislava-Ružinov. Pro oblast je příznačná velmi dobrá dopravní dostupnost, kdy například dálnice D1/E58 je od budovy vzdálena pouhých 700 m a mezinárodní letiště M.R.Štefánika se nachází přibližně 10 minut jízdy autem. Nemovitost byla postavena v roce 2013 společností HB Reavis Management, s.r.o. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace BREEAM Excellent. Hlavním nájemcem budovy Forum Business Centre je společnost Slovak Telekom, a.s., největší telekomunikační společnost na Slovensku

vlastněná německým Deutsche Telekom. Slovak Telekom, a.s. má v současné době pronajato zhruba 96% pronajimatelné plochy, zbytek prostor je pronajato menším nájemcům z nichž největší část zaujímá kantýnový řetězec GAST TOM Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.



Multifunkční budova Forum Business Centre, Bratislava, SR

ČS nemovitostní fond budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správa nemovitosti je od roku 2016 smluvně zajištěna společností CBRE, s.r.o. IČ: 358 19 804, sídlo: Bratislava, Plynárenská 7/B, PSČ 821 09, Slovenská republika

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Československé obchodní banky, a.s.

Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

Nemovitostní společnost Topas REAL spol. s.r.o.

Dne 29.4.2016 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Topas REAL spol. s.r.o.. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, Česká republika, IČ: 602 02 653.

Budova Rohan Business Centre

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, PSČ 186 00 Česká republika. Kód katastrálního území: 730955 Karlín; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List vlastnictví: 2317.

Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Budova Rohan Business Centre je administrativní budova s převládajícími kancelářskými prostory v Praze, České republice. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu v širším centru Prahy na Rohanském nábřeží v Karlíně, který se stal vyhledávanou lokalitou pro kancelářské objekty. Nemovitost byla postavena v roce 2012 podle architektonického návrhu studia Architekti Hruša & Spol, Ateliér Brno a obdržela environmentální certifikaci BREEAM (BREEAM Very Good). Největším nájemcem budovy je investiční a finanční společnost East Orange, která je součástí české NATLAND Group. Společně s druhým a třetím největším nájemcem, mezinárodní společností Kuoni zabývající se marketingem a managementem cestovního ruchu (tzv. destination management) a předním světovým poskytovatelem tepelného zpracování firmou Bodycote, zaujímají téměř 50 % pronajimatelné plochy budovy. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

ČS nemovitostní fond budovu nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správa nemovitosti byla v první polovině roku 2016 smluvně zajištěna společností SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu



Administrativní budova Rohan Business Centre, Praha, ČR

Další povinné náležitosti pololetní 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

V tabulce je uveden majetek fondu držený v investičních nástrojích a majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 30.6.2015. V majetku fondu nejsou žádné deriváty. Fond nesleduje žádný benchmark.

Název	Druh majetku	Počet ks	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
JRA, s.r.o.	majetková účast	1	403 010	443 518
FORUM BC I s.r.o.	majetková účast	1	70 650	113 120
REICO Investment ALFA, s.r.o.	majetková účast	1	329 491	229 401
REICO Investment BETA, s. r. o.	majetková účast	1	184 388	110 448
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	200	439 779	805 434
Táborská 31 s.r.o.	majetková účast	1	191 091	152 915
Topas REAL spol. s r.o.	majetková účast	1	342 592	342 592
Trianon Building Prague s. r. o.	majetková účast	1	555 670	1 084 043
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	1	183 637	285 680

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k akvizici nemovitostního aktiva – budovy Rohan Business Center, které je vlastněná nemovitostní společností Topas REAL spol. s.r.o. Budova Rohan Business Center je multifunkční budova s dominantní kancelářskou částí prémiové kvality, která se nachází v Praze, v širším centru města na Rohanském nábřeží v Karlíně. Celková pronajímatelná plocha budovy činila 9.732 m² a do majetku fondu byla nabyta v dubnu 2016.

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

Za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu byl v rozhodném období vyplacen investiční společnosti poplatek ve výši 81.543 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v rozhodném období vyplacen depozitářský poplatek ve výši 6.057 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 85 tis. Kč.

Údaje o všech depozitářích podílového fondu v rozhodném období

Depozitářem je po celou dobu existence podílového fondu Česká spořitelna, a. s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171.

Údaje o osobě, která zajišťuje úschovu nebo jiné opatrování majetku podílového fondu, pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku podílového fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku zajišťuje pro fond depozitář fondu Česká spořitelna, a.s. Custodianem, na kterého může depozitář delegovat úschovu investičních nástrojů patřících do majetku v podílovém fondu, může být banka nebo obchodník s cennými papíry, který dodržuje pravidla obezřetnosti, včetně minimálních kapitálových požadavků, a podléhá dohledu orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá pravidelnému externímu auditu, který ověřuje, že jsou příslušné investiční nástroje v jeho moci.

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

Podílový fond nemá hlavního podpůrce.

Seznam členů Výboru odborníků k 30. 6. 2016

Johannes Lobkowicz

Datum narození 22. 8. 1954, vznik funkce 18. 2. 2016; vystudoval práva na Universitě v Mnichově, od roku 1983 do roku 2005 působil v bankovním sektoru v Německu a České republice se zaměřením na korporátní bankovníctví a nemovitosti. Od roku 1992 se věnuje správě vlastního majetku nabytému v restitucích. Od roku 2013 je Kancléřem Českého Velkopřevorství Suverénního vojenského hospitálního řádu Sv. Jana v Jeruzalémě, na Rhodu a na Maltě.

Michal Naskos MRICS

Datum narození 17. 1. 1973, vznik funkce 18. 2. 2016; vystudoval Pedagogickou fakultu Univerzity Karlovy. Pracuje ve společnosti Cushman & Wakefield. Má více než patnáctiletou zkušenost v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 2011 je členem Královského institutu diplomovaných znalců (RICS) a jako jeden z mála v ČR je od roku 2014 členem VRS (Valuer Registration Scheme).

Otakar Langer

Datum narození 19. 4. 1969, vznik funkce 18. 2. 2016, vystudoval ČVUT – stavební fakulta a přírodovědeckou fakultu Univerzity Karlovy. Od roku 1995 pracoval ve společnosti Healey & Baker, od roku 2001 jako ředitel polské pobočky ING Real Estate Investment Management a v dalších společnostech zabývajících se oceňováním nemovitostí. Od roku 2009 pracuje ve společnosti Artiga REIM. Od roku 2007 je členem Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

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

Ing. Filip Kubricht

místopředseda představenstva.
portfolio manažer pro likvidní složku 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 investiční společnost Česká spořitelna, a.s. na pozici místopředseda představenstva a portfolio manažer pro likvidní složku.

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

člen představenstva do 30. 4. 2016
portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu od 14. 5. 2012 do 30. 4. 2016

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.

Ing. Jaromír Kohout, MBA

místopředseda představenstva

Absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a v letech 2007 – 2008 studoval na University of Pittsburgh, kde získal titul Executive MBA. Svou pracovní kariéru v oblasti finančních institucí začal v České pojišťovně, poté působil ve skupině PPF a 2009 – 2010 působil v Moskvě. Od roku 2010 působí v rámci skupiny České spořitelny, a.s.

Tomáš Jandík, CFA, MRICS

člen představenstva

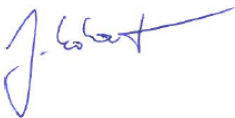
portfolio manažer pro nemovitostní složku od 1. 5. 2016

Absolvoval Humboldt Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu. Zastával různé manažerské funkce ve společnostech působících v oblasti komerčních realit, kromě jiného měl na starosti oceňování, investiční poradenství, řízení transakcí a správu aktiv. Od roku 2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky společnosti CBRE, která patří mezi přední realitní poradenské společnosti na světě. Je držitelem titulu CFA, členem Czech CFA Society a Královského institutu diplomovaných znalců (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. je od května 2016.

V Praze, dne 31. 8. 2016



Filip Kubricht
Předseda představenstva



Jaromír Kohout
Místopředseda představenstva



Tomáš Jandík
Člen představenstva

Rozvaha

Označení	Text	Řádek	Běžné období	Minulé období
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1	5 722 973	4 082 916
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	2	3 548 199	2 910 533
	b/ ostatní pohledávky: ba/ termínové vklady	3	2 174 774	1 172 383
	bb/ repo obchody	4	0	0
	bc/ maržové účty	5	0	0
	bd/ marže složené	6	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	7	1 355 699	1 016 596
	v tom: b/ ostatní pohledávky: ba/ repo obchody	8	0	0
	v tom: b/ ostatní pohledávky: bb/ půjčky/úvěry	9	1 355 699	1 016 596
5	Dluhové cenné papíry	10	0	55 138
	v tom: a/ vydané vládními institucemi	11	0	0
	v tom: b/ vydané ostatními osobami	12	0	55 138
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	13	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	3 567 150	3 111 422
11	Ostatní aktiva	15	0	0
	a/ deriváty	16	0	0
	b/ pohledávky z obchodování s cennými papíry	17	0	0
	c/zúčtování se státním rozpočtem	18	0	0
	d/ ostatní aktiva	19	0	0
	e/ certifikáty	20	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	21	724	0
	AKTIVA CELKEM	22	10 646 546	8 266 072

Označení	Text	Řádek	Běžné období	Minulé období
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	0	0
	v tom: b/ ostatní závazky: ba) repo obchody	24	0	0
	v tom: b/ ostatní závazky: bb) půjčky od bank	25	0	0
	v tom: b/ ostatní závazky: bc/ marže přijaté	26	0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	27	0	0
	v tom: b/ ostatní závazky: ba/ repo obchody	28	0	0
4	Ostatní pasiva	29	71 635	58 710
	a/ deriváty	30	0	0
	b/ závazky z obchodování s cennými papíry	31	0	0
	c/ zúčtování se státním rozpočtem	32	5	0
	d/ ostatní pasiva	33	71 630	58 710
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	15 906	12 692
6	Rezervy	35	0	0
	v tom: b/ na daně	36	0	0
8	Základní kapitál	37		
	z toho: a/ splacený základní kapitál	38		
9	Emisní ážio	39	545 486	337 379
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	40	0	0
12	Kapitálové fondy	41	9 225 253	7 280 993
13	Oceňovací rozdíly	42	823 501	694 712
	z toho: a/ z majetku a závazků	43	0	0
	z toho: b/ ze zajišťovacích derivátů	44	0	0
	z toho: c/ z přepočtu účastí	45	823 501	694 712
14	Nerozd. zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	46	0	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	47	-35 235	-118 414
	PASIVA CELKEM	48	10 646 546	8 266 072
	z toho: Vlastní kapitál	49	10 559 005	8 194 670
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	50		
1	Poskytnuté přísliby a záruky	51	35 269	35 133
4	Pohledávky z pevných termínových operací	52	0	0
	a/ s úrokovými nástroji	53	0	0
	b/ s měnovými nástroji	54	0	0
	c/ s akciovými nástroji	55	0	0
	d/ s úvěrovými nástroji	56	0	0
5	Pohledávky z opcí	57	0	0
6	Odepsané pohledávky	58	0	0
	Cenné papíry po splatnosti	59	0	0
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	60	0	55 138
	v tom : cenné papíry	61	0	55 138
9	Přijaté přísliby a záruky	62	0	0
10	Přijaté zástavy a zajištění	63	595 414	520 474
12	Závazky z pevných termínových operací	64	0	0
	a/ s úrokovými nástroji	65	0	0
	b/ s měnovými nástroji	66	0	0
	c/ s akciovými nástroji	67	0	0
	d/ s úvěrovými nástroji	68	0	0
13	Závazky z opcí	69	0	0

**ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond
REICO investiční společnost
České spořitelny, a.s.**

Adresa: Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4

IČ: 275 67 117

Telefon: 956 786 511

Fax: 224 646 401

E-mail: nemofond@reicofunds.cz

Internet: www.reico.cz

Pololetní zpráva 2016

Materiál pro veřejnost

