

ČS nemovitostní fond  
**Pololetní zpráva 2019**

# Obsah

Základní údaje	3
Slovo předsedy představenstva	4
Informace pro investory	5
Informace o nemovitostním portfoliu	11
Další povinné náležitosti pololetní zprávy	22



## Základní údaje

### Základní informace o fondu k 30. 6. 2019

<b>Identifikace fondu:</b>	ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond
<b>Obhospodařovatel a administrátor fondu:</b>	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. *
<b>Depozitář:</b>	Česká spořitelna, a.s.*
<b>Auditor:</b>	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
<b>Datum založení fondu:</b>	9. 2. 2007
<b>Frekvence oceňování a obchodování:</b>	denně
<b>Doporučený investiční horizont:</b>	min. 5 let
<b>První a každá další investice:</b>	min. 300 Kč
<b>Číslo účtu fondu:</b>	35-2001349369/0800
<b>ISIN:</b>	CZ0008472545
<b>Měna fondu:</b>	CZK
<b>Prodejní poplatek:</b>	v prvním pololetí roku 2019 nepřekročil 1,5%
<b>Obhospodařovatelský poplatek:</b>	1,75%

(\* po celé období existence fondu)

### Obhospodařováním majetku fondu byli pověřeni:

#### Tomáš Jandík, CFA, MRICS, portfolio manažer pro nemovitostní složku od 14. 5. 2016

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

Praxe: více jak 12 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: 20 let na investičních trzích věnujících se problematice financování komerčních nemovitostí

### Vybrané klíčové ekonomické informace k 30. 6. 2019

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

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
<b>Aktiva celkem</b>	<b>24 140 562</b>
<b>Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)</b>	<b>30 744 477</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	30 744 477
<b>Počet nemovitostí</b>	<b>16</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	16
<b>Obsazenost nemovitostí</b>	<b>95,6%</b>
<b>Změny za dané období</b>	<b>0</b>
<b>Změny v nemovitostním portfoliu</b>	<b>0</b>
<b>Nákupy nemovitostí</b>	<b>0</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
<b>Prodeje nemovitostí</b>	<b>0</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
<b>Výkonnost fondu od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019</b>	<b>2,25%</b>
<b>Fondový kapitál</b>	<b>23 826 950</b>
<b>Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)</b>	<b>1,2182</b>
<b>Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK DPM)</b>	<b>1,0948</b>
<b>Výnos vyplacený podílníkům</b>	<b>0<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> 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, vážení pánové, podílníci,

dovoluji si Vám předložit zprávu ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny a.s., za první pololetí roku 2019.

V první polovině roku 2019 se potvrdila pokračující skvělá kondice trhu komerčních nemovitostí nejen v České republice, ale v celém regionu střední Evropy. Portfolio ČS nemovitostního fondu zůstalo v tomto období stejné a ve fondu je šestnáct budov s celkovou tržní hodnotou přesahující 30 miliard Kč. Investiční strategie fondu zůstává i nadále stejná, tj. investovat převážně do prémiových kancelářských nemovitostí a obchodních center s dlouhodobě udržitelnou hodnotou, situovaných v atraktivních lokalitách v České republice, na Slovensku, v Polsku a do budoucna i v Maďarsku. Více informací o jednotlivých nemovitostech v portfoliu fondu včetně nových akvizic naleznete v příslušné kapitole této pololetní zprávy.

ČS nemovitostní fond vykazuje od začátku roku 2019 stabilní výkonnost a pokračující zájem investorů. Objem hrubých prodejů za období prvního pololetí tohoto roku dosáhl více než 2,6 miliardy Kč. Díky tomu fond v červnu dosáhl výše fondového kapitálu 23,8 miliard Kč a zůstal tak podle Asociace pro kapitálový trh ČR i nadále největším českým investičním fondem. Za prvních šest měsíců tohoto roku dosáhl výnos fondu hodnoty 2,3 %. To je v souladu se zhodnocením fondu za posledních pět let, které dosáhlo průměrné roční hodnoty 3,0 %. 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. 2019 investovalo do ČS nemovitostního fondu téměř 80 tisíc podílníků. ČS nemovitostní fond je nejstarší otevřený podílový fond nemovitostí v České republice.

REICO investiční společnost České spořitelny obhospodařující ČS nemovitostní fond tvoří kompaktní tým zkušených odborníků. Tento tým je připraven intenzivně pracovat s vysokou odbornou péčí tak, aby zajistil za dané 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.

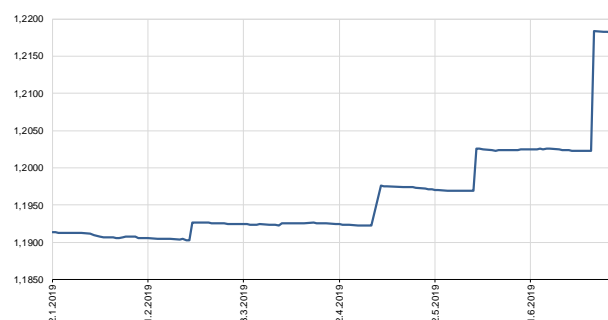
Postupně dochází k rozšiřování a obnově portfolia nemovitostí. To, vedle akvizic atraktivních komerčních nemovitostí, znamená i prodej některých nemovitostí z portfolia. Fond v současné době nemá záměr změnit vytyčenou strategii. Součástí strategie je dlouhodobé držení nemovitostí v portfoliu. Fond tedy 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. Tzv. „schody“ na grafu výkonnosti fondu jsou způsobeny promítnutím ocenění nemovitostní složky do majetku fondu. 1 krát měsíčně je účtováno

o dohadné položce na ocenění nemovitostních společností, která vychází z hodnoty oběžných aktiv a závazků nemovitostních společností vlastněných fondem, čímž dochází v čase k reálnějšímu odrazu zejména inkasa nájemného z nemovitostí v nemovitostních společnostech na úrovni fondu. Dohadná položka je následně při řádném ocenění účasti fondu v nemovitostní společnosti prováděném dle zákona minimálně dvakrát ročně nahrazena její skutečnou hodnotou založenou na hodnotě nemovitosti stanovené výborem odborníků.

## Vývoj hodnoty podílového listu CZK 1. 1. 2019 - 30. 6. 2019



## Údaje o fondovém kapitálu

Datum	Fondový kapitál podílového fondu (v tis Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK C (v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK DPM (v Kč)
30. 6. 2017	15 362 911	1,1324	--
30. 6. 2018	19 147 620	1,1708	1,0435
30. 6. 2019	23 826 950	1,2182	1,0948

## Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 30. 6. 2019 činil 17.749.849.262 (třída CZK C) a 2.012.634.701 (třída DPM).

## Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných OPF	2.123.558.450	103.361.775
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	2.537.983.335,40	111.052.996,10
Počet podílových listů odkoupených z OPF	769.484.826	23.049.632
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	920.639.568,20	24.705.626,90

## Ekonomické informace k 30. 6. 2019

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
<b>I. Nemovitostní část fondu</b>	<b>0</b>
<b>I.I Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>0</b>
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
<b>I.II Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	<b>16 372 350</b>
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	10 310 894
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	6 061 456
<b>II. Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>1 814 459</b>
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	1 814 459
<b>III. Likvidní část fondu</b>	<b>5 854 358</b>
<b>III.I Pohledávky za bankami</b>	<b>5 854 358</b>
- běžné účty	664 922
- termínované vklady	5 185 686
- marže složené	3 750
<b>III.II Dluhové cenné papíry</b>	<b>0</b>
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
<b>IV. Ostatní aktiva</b>	<b>99 395</b>
- ostatní aktiva	99 353
- náklady a příjmy příštích období	42
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>24 140 562</b>



**INDEX NEMOVITOSTÍ**  
 k 30. červnu 2019

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajimatelná plocha v m <sup>2</sup>	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 podlahové plochy	Průměrná lhůta zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech	Očekávaný příjem z pronájmu za rok 2019 TCZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2019 TCZK	Příjem z pronájmu při 100% obsazenosti stanovený značením v tis. CZK p.a.
1	100%	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1	100%	Platinum	ČR	JRA s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 534 mil. CZK Akcionářský úvěr: 77 mil. CZK	kanceláře	O (88.5%) C ( 5.0%) X ( 6.5%)	1.8.2007	2005	4 371	165	F	9 340	AC, SL PL	587 300	1,9%	58 803	10,0%	1,4%	3,5	35 497	35 634	42 025
2	100%	Čtyři Dvory	ČR	REICO investment ALFA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 164 mil. CZK Akcionářský úvěr: 112 mil. CZK	nákupní střediska	C (99.5%) X ( 0.5%)	7.12.2007	2002	22 437	300	F	10 629	AC, D PL	235 000	0,8%	0	0,0%	22,0%	1,9	16 348	16 704	27 501
3	100%	Office Box	SR	REICO investment BETA s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 81 mil. CZK Akcionářský úvěr: 36 mil. CZK	kanceláře	O (86.0%) C ( 2.8%) X (11.2%)	1.6.2008	2008 20162)	3 566	103	F	4 281	AC, PL	113 595	0,4%	0	0,0%	40,4%	2,8	7 404	7 479	12 085
4	100%	Melantrich	ČR	REICO investment GAMA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 1140 mil. CZK Akcionářský úvěr: 78 mil. CZK	hlavní nákupní třídy	O (12.3%) <sup>1)</sup> C (48.9%) R (30.7%) X ( 8.1%)	1.11.2010	1913 2004 <sup>2)</sup>	1 838	36	F	11 241	AC, E SL, PL	1 414 000	4,6%	278 025	19,7%	10,8%	7,0	59 463	59 679	67 714
5	100%	Trianon	ČR	Trianon Building Prague, s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 1367 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK <sup>3)</sup>	kanceláře	O (86.2%) C ( 5.3%) X ( 8.5%)	2.3.2013	2009	7 581	298	F	20 805	AC, SL PL	1 785 000	5,8%	600 000	33,6%	0,0%	1,9	116 689	117 313	107 342
6	100%	Qubix	ČR	Qubix Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 399 mil. CZK Akcionářský úvěr: 229 mil. CZK	kanceláře	O (81.8%) C (14.1%) X ( 4.1%)	2.3.2014	2012	3 185	108	F	13 914	AC, SL PL	993 955	3,2%	403 401	40,6%	17,5%	3,7	46 426	45 854	60 767
7	100%	Forum BC	SR	FORUM BC I s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: 277 mil. CZK Akcionářský úvěr: 312 mil. CZK	kanceláře	O (84.7%) C ( 3.4%) X (11.9%)	2.12.2015	2013	5 992	391	F	19 356	AC, SL PL	1 265 033	4,1%	742 294	58,7%	0,2%	9,7	76 469	82 395	91 379
8	100%	Rohan BC	ČR	Topas REAL spol. s r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 441 mil. CZK Akcionářský úvěr: 326 mil. CZK	kanceláře	O (85.0%) C ( 8.3%) X ( 6.7%)	28.4.2016	2012	4 135	100	F	9 436	AC, PL	717 713	2,3%	0	0,0%	0,0%	1,8	40 478	40 026	44 137
9	100%	City Tower	ČR	CITY TOWER, a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 3255 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	kanceláře	O (89.8%) C ( 5.5%) X ( 4.7%)	27.9.2016	1993 20072)	9 891	793	F	48 673	AC, SL PL, D	4 394 053	14,3%	1 374 630	31,3%	1,3%	4,1	217 129	216 966	250 837
10	100%	Park One	SR	Park One Bratislava, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: 323 mil. CZK Akcionářský úvěr: 179 mil. CZK	kanceláře	O (89.8%) C ( 4.6%) X ( 2.2%)	3.2.2017	2007	1 800	167	F	12 999	AC, PL D	926 830	3,0%	450 377	48,6%	20,9%	1,3	57 685	57 671	65 462
11	100%	Proximo One	PL	Proximo One sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Polská republika	Účast: 1698 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	kanceláře	O (92.7%) C ( 4.6%) X ( 2.7%)	9.8.2017	2016	8 394	428	RPU	29 194	AC, D SL, PL	3 193 563	10,4%	1 649 981	51,7%	0,9%	3,8	174 319	173 933	181 124
12	100%	Galeria Sloneczna	PL	Sloneczna Radom spl. z o.o. ul. Zajezcza 2B 00-351 Warsaw Polská republika	Účast: 2208 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	nákupní střediska	O (1.5%) C (97.0%) X (1.5%)	26.9.2017	2011	49 778	1 161	RPU	42 732	AC, E, D SL, PL	4 228 825	13,8%	2 264 605	53,6%	8,4%	2,2	243 076	236 738	276 545
13	100%	Industrial Park Dubnica	SR	Industrial Park Dubnica I, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: 428 mil. CZK Akcionářský úvěr: 94 mil. CZK	logistika	W (95.7%) O (2.2%) X (2.1%)	17.3.2018	2016	152 790	29	F	89 259	AC	1 030 098	3,4%	508 900	49,4%	0,0%	6,0	74 238	74 473	88 931
14	100%	Metronom BC	ČR	METRONOM BC s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 814 mil. CZK Akcionářský úvěr: 360 mil. CZK	kanceláře	O (90.0%) C (8.3%) X (1.7%)	14.6.2018	2015	11 553	528	F	35 649	AC, PL, D	2 382 909	7,8%	1 247 759	52,4%	0,7%	4,9	143 186	143 392	154 404

## INDEX NEMOVITOSTÍ

k 30. červnu 2019

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účet nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajimatelná plocha v m <sup>2</sup>	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 podlahové plochy	Průměrná lhůta zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech	Očekávaný příjem z pronájmu za rok 2019 TCZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2019 TCZK	Příjem z pronájmu při 100% obsazenosti stanovený značím v tis. CZK p.a.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
15	100%	Proximo Two	ČR	Proximo Two sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Polska republika	Účast: 1042 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	kanceláře	O (96.4%) C (3.4%) X (0.2%)	12.9.2018	2018	4 917	219	RPU	20 703	AC, D, SL, PL	2 078 269	6,8%	1 086 502	52,3%	0,4%	4,3	66 221	65 591	121 318
16	100%	Forum Nová Karolina	ČR	New Karolina Shopping Center Developent, s.r.o., Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika	Účast: 2191 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	nákupní střediska	O (0.37%) C (96.5%) X (3.1%)	5.12.2018	2012	29 377	1 500	F	58 542	SL, PL, E, D	5 398 335	17,6%	3 335 195	61,8%	6,4%	3,3	361 061	362 507	389 359
<b>Nemovitostní aktiva celkem</b>											<b>6 326</b>	<b>436 751</b>	<b>30 744 477</b>	<b>100,0%</b>	<b>14 000 472</b>	<b>45,5%</b>	<b>4,4%</b>	<b>3,8</b>	<b>1 735 686</b>	<b>1 736 355</b>	<b>1 980 930</b>		

<sup>1)</sup> Melantrich - probíhá konverze kancelář (O) na apartmány; projekt s plánovaným datem dokončení k 9/2019.

<sup>2)</sup> Melantrich - datum rekonstrukce nemovitosti.

<sup>3)</sup> Trianon - jedná se o emisi dluhopisů, tato nemovitost bankovní úvěr nemá.

Pozn. U nemovitostí oceňovaných v EUR jsou hodnoty přepočteny kurzem k 31.5.2019 a reflektují tak hodnotu podílového listu k 30.6.2019.





Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

7	<b>Účel nájmu</b>	Rozložení typu využití je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;  Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); W ... Warehouse (logistika), R... Rezidence, X ... Ostatní;
8	<b>Datum pořízení</b>	MM/YYYY ... Datum uzavření transakce;
10	<b>Datum kolaudace nemovitosti</b>	YYYY ... Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
11	<b>Velikost pozemku</b>	Výměra dle katastru nemovitostí;
12	<b>Právní titul k pozemku</b>	Zkratky: F ... Freehold/Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul; RPU ... Right of perpetual usufruct/Právo trvalého užívání
13	<b>Pronájemná plocha</b>	V roce 2019 došlo ke změně metodologie, kde m <sup>2</sup> odpovídají součtu aktuálně pronajatých ploch a volných prostor. Volné prostory jsou zaměřeny dle posledního posudku;
14	<b>Vybavení nemovitosti</b>	Zkratky: AC ... Air conditioning (klimatizace); SL ... Service lift (technický výtah); PL ... Passenger lift (osobní výtah); E ... Escalator (eskalátor); D ... District heating (dálkové vytápění);
15	<b>Tržní hodnota</b>	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
19	<b>Neobsazenost prostor dle podlahové plochy</b>	Procento neobsazenosti pronájemné plochy;
20	<b>Průměrná lhůta zbyvající do ukončení nájemních smluv v letech</b>	Uváděno v letech a je kalkulováno dle aktuální hodnoty nájemného (před zohledněním slevy z nájmu). Nájemní smlouvy na dobu neurčitou jsou započítávány na období 1 roku;
21	<b>Očekávaný příjem z pronájmu za rok 2019</b>	Aktuální příjem z pronájmu za uplynulých 6 měsíců a plánovaný na následujících 6 měsíců, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
22	<b>Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2019</b>	Rozpočtovaný roční příjem z pronájmu, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
23	<b>Příjem z pronájmu při 100% obsazenosti stanovený znalcem</b>	Roční příjem z pronájmu za předpokladu plné obsazenosti ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaný schváleným nezávislým znalcem a odsouhlasený Výborem odborníků (v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti); Kurzy zahraničních měn jsou kalkulovány dle kurzu ke dni stanovenému rozhodnutím Výboru odborníků.



## Informace o nemovitostním portfoliu

Všechny nemovitosti v portfoliu 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 jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.



Administrativní budova Platinum, Brno, ČR

### Budova Platinum

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno 16. Kód katastrálního území: 610470 Žabovřesky; Okres: CZ0642 Brno Město; Obec: 582786 Brno; List Vlastnictví: 1751.

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.

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

Nemovitost tvoří jedna komerční nemovitost 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

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

### Nemovitostní společnost REICO Investment ALFA, a. s.

Dne 7. 12. 2007 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. V roce 2016 byla společnost transformována na akciovou společnost. Sídlo společnosti je registrováno na adrese Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 271 08 619.

#### 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.



Nákupní centrum Čtyři dvory, České Budějovice, ČR

#### 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. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

#### Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu 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.



Administrativní; budova Office Box, Bratislava, SR

#### Budova Office Box

##### 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 č. 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 Office Box byla dokončena na konci roku 2007. Jedná se o standardní kancelářskou budovu situovanou v blízkosti bratislavského letiště Milana Rastislava Štefánika. V druhé polovině roku 2015 byla zahájena rekonstrukce nemovitosti, došlo k oplocení objektu, opravě a nátěru fasády, instalaci vzduchotechniky a nevyužitý přízemní parter uvolnil prostor pro dodatečné parkovací stání. Od března 2016 byla budova opět připravena k pronájmu pod novým názvem Office Box. Nejvýznamnějšími nájemci jsou TERNO Real Estate a Celltex.

ČS nemovitostní fond budovu nabyt za účelem jejího provozování a nedošlo ke změně tohoto účelu. Momentálně jsou zvažovány další strategické možnosti včetně prodeje budovy.

#### Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o., IČ: 35 963 981, Pribinova 10, 811 09 Bratislava, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu 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: 261 92 896 se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00. V majetku nemovitostní společnosti je jedna 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.

##### 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 a nedošlo ke změně tohoto účelu.

V prosinci 2018 se podepsala nájemní smlouva, kterou se sjednotil provozovatel apartmánů a současně probíhá konverze veškerých kancelářských prostor na byty. Nejvýznamnější nájemníci jsou společnost Marks & Spencer a EuroAgentur Hotels & Travel.

### Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.



Multifunkční budova Melantrich, Praha, ČR

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

Dne 27. 3. 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 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.

#### 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 výpadovky 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 zbývající 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 nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

#### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 05561281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Administrativní budova Trianon, Praha, ČR

## Nemovitostní společnost Qubix Building Prague s.r.o.

Dne 27. 3. 2014 nabyl ČS 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.

#### 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 Corpus Solution, CRIF a Adecco.



Administrativní budova Qubix, Praha, ČR

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

#### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 257 59 604, sídlo: Nám. Republiky 1a, PSČ 110 00, Praha 1, Česká republika na základě smlouvy o správě.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výborem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

## Nemovitostní společnost Forum BC I s. r. o.

Dne 29. 12. 2015 nabyt 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.

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

Budova Forum Business Centre je kancelářská budova v Bratislavě, Slovenské republiky. 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 Sodexo. 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:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost společností CBRE, s.r.o. IČ: 35819804, sídlo: Námestie 1. mája 18, Bratislava 81106, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výborem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Administrativní budova Forum BC I, Bratislava, SR

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

Dne 28. 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 Center

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 186 00, Praha 8. Kód katastrálního území: 730 955 Karlín; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 2317.

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

Budova Rohan Business Center je kancelářská budova v Praze, na Rohanském nábřeží v Karlíně, který je jednou z hlavních kancelářských oblastí Prahy (tzv. office hubs). Budova má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky blízkosti stanice metra Křižíkova, tramvajové zastávce v Sokolovské ulici a napojení na hlavní pražské dopravní tepny. Z hlediska typu nemovitosti se jedná se o 10 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (8 nadzemních pater, 2 podzemní). Nemovitost byla postavena v roce 2012 podle architektonického návrhu studia Architekti Hrůša & Spol, Ateliér Brno. Budova Rohan Business Center má celkem 100 parkovacích míst, ve 2 podzemních patrech a je téměř ze 100 % pronajata. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.



Administrativní budova Rohan Business Center, Praha, ČR

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

#### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 05561281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

### Nemovitostní společnost CITY TOWER, a.s.

Dne 27. 9. 2016 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti CITY TOWER, a.s. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, Česká republika, IČ: 271 03 251.

#### Budova City Tower

##### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, Praha 4. Kód katastrálního území: 728 161 Nusle; Okres:

CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 6635.

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

Budova City Tower se nachází v exkluzivní lokalitě v širším centru města na Pankráci, která se společně se sousedící oblastí okolo Budějovické ulice řadí mezi hlavní kancelářské části Prahy (tzv. office hubs). Hlavní sídla zde má velká část významných mezinárodních společností. Budova City Tower má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky blízkosti stanice metra Pankrác, několika autobusovým linkám, tramvajové zastávce Pražského povstání a přilehlé dálnici D1.

City Tower je 30 patrová administrativní budova s převládajícími kancelářskými prostory (27 nadzemních pater, 3 podzemní). Nemovitost má celkem 781 parkovacích míst ve 3 podzemních patrech.

Největším nájemcem budovy City Tower je společnost Raiffeisen Bank. Mezi další nájemce patří například mezinárodní konzultační společnost AC Nielsen, nebo právní kanceláře Císař, Češka, Smutný a KŠD Legal.

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

#### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 25759604, sídlo: Nám. Republiky 1a, PSČ 110 00, Praha 1, Česká republika na základě smlouvy o správě.



Administrativní budova City Tower, Praha, ČR

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

### Nemovitostní společnost Park One Bratislava, s. r. o.

Dne 3. 2. 2017 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Park One Bratislava, s. r. o., Sídlo





společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36 796 298.

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

### Budova Park One

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Náměstí 1. Mája 18, PSČ 811 06, Bratislava. List vlastnictví: 7777 KN: Bratislava I; název obce: BA-m.č. Staré Mesto, okres:Staré Mesto, Slovenská republika..



Administrativní budova Park One, Bratislava, SR

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

Budova Park One se nachází v exkluzivní lokalitě přímo v centru Starého města na náměstí 1. Mája, která se řadí mezi hlavní kancelářské části Bratislavy. Budova Park One má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky těsné blízkosti zastávky několika autobusových a trolejbusových linek a zhruba 3 kilometry vzdálené dálnici D1. Z hlediska typu nemovitosti se jedná se o 13 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (9 nadzemních pater, 4 podzemní). Budova Park One má celkem 167 parkovacích míst, ve 4 podzemních patrech. Hlavním nájemcem budovy je slovenská pobočka americké společnosti Amazon.

Nemovitost byla postavena v roce 2007 podle návrhu renomované české architektonické kanceláře SIAL založené v roce 1968 architektem Karlem Hubáčkem. Mezi její projekty patří například hotel a televizní vysílač na Ještědu, centrála Hypobanky v Praze na náměstí Republiky, nebo administrativní centrum na Karlově náměstí rovněž v Praze.

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

#### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o., IČ: 35 963 981, Bratislava, Pribinova 1, PSČ 811 09, na základě smlouvy o správě.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, spol. s.r.o.

Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

### Nemovitostní společnost Proximo One sp. z o. o.

Dne 9. 8. 2017 nabyt nemovitostní fond 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo One. Sídlo společnosti je na adrese Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.

### Budova Proximo I

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ulice Prosta 68, 00-838 Varšava, Polsko, Mazovské vojvodství, okres Varšava, obec Varšava. Kód katastrálního území 6-04-06. Pozemek je ve správě města Varšavy, KW číslo WA4M/00437480/5.

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

Budova Proximo I je kancelářská budova ve Varšavě, Polské republice. Nachází se v městské části Wola, která je hlavní a rychle se rozvíjející obchodní čtvrtí centrální části města. Jedná se o 16 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (13 nadzemních pater, 3 podzemní). Celková pronajímatelná plocha nemovitosti činí zhruba 29,2 tisíc m<sup>2</sup>. Budova Proximo I má celkem 428 parkovacích míst ve 3 podzemních patrech. Proximo I má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky těsné blízkosti stanice metra Rondo Daszynskiego a několika tramvajových a autobusových linek. Mezinárodní letiště Frederyk Chopin je od budovy vzdáleno zhruba 20 minut jízdy automobilem. Mezi hlavní nájemce budov patří mezinárodní společnost Stanley Black & Decker a Takeda a lokální Grupa Pracuj.



Administrativní budova Proximo I, Varšava, Polsko

Nemovitost byla postavena v roce 2016 podle návrhu britské architektonické kanceláře Rolfe Judd. Development budovy zařídila společnost Hines a generálním dodavatelem stavby byla společnost Hochtief Polska S.A.. Design lobby a vnitřní dvorany budovy navrhla známá italská společnost Pininfarina. Budova je adepm na obdržení environmentální certifikace BREEAM Very Good. 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:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Trading Polska sp. z o. o., Ul. Złota 59, 00-120 Varšava na základě smlouvy o správě.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

## Nemovitostní společnost Słoneczna Radom sp. z o. o.

Dne 26. 9. 2017 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Słoneczna Radom sp. z o. o. Sídlo společnosti je na adrese ul.Grzybowska 5a, 00-132, Varšava.

### Nákupní centrum Galeria Sloneczna

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ulice Bolesława Chrobrego 1, 26 – 600, město Radom. Pozemek číslo 25/16, KW číslo RA1R/00140304/8 a 25/14, RA1R/00144453/5, Mazovské vojvodství, okres Radom, obec Radom, katastr Obozisko.



Obchodní centrum Galeria Sloneczna, Radom, Polsko

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

Galeria Sloneczna je obchodní centrum ve městě Radom, Polské republice. Nemovitost se nachází ve výborné lokalitě v centru města, na křižovatce dvou hlavních ulic B.Chrobrego a A.Struga a těží tak z velmi dobré viditelnosti. Galeria Sloneczna je dvoupatrové obchodní centrum se 164 obchodními jednotkami. Nemovitost má celkem 1180 parkovacích míst, která se nachází v podzemním patře obchodního centra a v samostatné čtyřpatrové parkovací budově. Budova má velmi dobrou dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky jedenácti autobusovým linkám a snadnému dojezdu automobilem ze všech spádových oblastí Mazovského regionu. Obchodní centrum je rovněž vzdáleno zhruba osm minut chůze od radomského hlavního náměstí.

Nemovitost byla postavena v roce 2011 společností Porr, development budovy provedla lokální pobočka americké společnosti AIG/Lincoln (nyní White Star), která je v České republice známa zejména díky developmentu rozsáhlého administrativního komplexu The Park na pražském Chodově a Campus Square v Brně. 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:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate sp. z o.o., ul. Grzybowska 5a, 00-132, Varšava na základě smlouvy o správě

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International Poland Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

## Nemovitostní společnost Industrial Park Dubnica I, s.r.o.

Dne 20. 3. 2018 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Industrial Park Dubnica I, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 50 038 907.

### Industrial Park Dubnica

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Dubnica nad Váhom, Slovakia, PSČ 018 41. Název katastrálního území: Dubnica nad Váhom; Okres: Ilava, obec Dubnica nad Váhom; Region Trenčianský, List vlastníctví: 6670.

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

Industrial Park Dubnica se nachází v regionu západního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje 93% industriálních ploch v zemi a patří tak k nejdůležitějším logistickým oblastem na Slovensku. Industrial Park Dubnica leží u výjezdu z dálnice D1, která je nejdůležitější dopravní tepnou na Slovensku, spojující dvě největší města v zemi, Bratislavu a Košice.

Největším nájemcem je německá společnost Continental, přední světový výrobce pneumatik a dodavatel technologických řešení pro automobilový průmysl. Společnost Continental představuje cca ¾ pronajimatelné plochy celé nemovitosti. Dalšími důležitými nájemci budovy je švýcarská dopravní a logistická společnost Kuehne+Nagel, potravinový řetězec Lidl a holandská pivovarnická skupina Heineken.

Součástí nemovitosti je 29 parkovacích míst. Nemovitost byla postavena v roce 2016 společností Goldbeck, development budovy provedla SEE RE One s.r.o.

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

#### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost společností CBRE, s.r.o. IČ: 35819804, sídlo: Námestie 1. mája 18, Bratislava 81106, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.



Industriální park Dubnica, Dubnica/Váhom, SR

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

### Nemovitostní společnost Metronom BC s.r.o.

Dne 14. 6. 2018 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti METRONOM BC, spol. s r.o. Sídlo společnosti je na adrese Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 289 39 794.

#### Budova Metronom

##### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Bucharova 2817/9-13, Nové Butovice, Praha, PSČ 158 00. Kód katastrálního území: 755 541 Stodůlky; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 2080.

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

Administrativní budova Metronom Business Center se nachází v pražské kancelářské čtvrti Nové Butovice, přímo u stanice metra v bezprostřední blízkosti autobusového nádraží a místního nákupního střediska. Pražský silniční okruh je od nemovitosti vzdálen 5 minut jízdy autem a mezinárodní letiště Václava Havla 15 minut jízdy autem.

Hlavním nájemcem budovy je německá společnost SAP zabývající se informačními systémy, mezi další nájemce patří společnosti BMW, Abbvie, DAZ Group a Rossmann.

Budova Metronom Business Center je moderní desetipatrová kancelářská budova postavená v roce 2015 slovenskou developerskou společností HB Reavis. S téměř 34 000 m<sup>2</sup> a 528 parkovacími místy je jednou z největších budov v kancelářské čtvrti Nové Butovice. Nemovitost získala environmentální ocenění BREEAM 'Excellent'.

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

#### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate s.r.o., IČ: 25149521, Praha 4 Chodov, V parku 2343/24, PSČ 148 00, na základě smlouvy o správě.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Administrativní budova Metronom Business Center, Praha, ČR

### Nemovitostní společnost Proximo Two sp. z o. o.

Dne 31.5.2018 nabyt nemovitostní fond 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo Two. Sídlo společnosti je na adrese Przykopywa 33, 01-208 Varšava, Polsko.

#### Budova Proximo II

##### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ulice Przykopywa 26, 00-838 Varšava, Polsko, Mazovské vojvodství, okres Varšava, obec Varšava. Kód katastrálního území 6-04-06. Pozemek je ve správě města Varšava, KW číslo WA4M/00450423/5.

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

Budova Proximo II se nachází v bezprostřední blízkosti budovy Proximo I, v západní části centrálního obchodního distriktu Varšavy. V této lokalitě se nachází i nejvyšší varšavská budova - The Spire, a celá oblast je jedním z nejdynamičtějších kancelářských distriktů ve střední Evropě.

Jedná se o moderní desetipatrovou budovu s převládajícími kancelářskými prostory. Celková pronajimatelná plocha nemovitosti je přes 20 tisíc m<sup>2</sup>. Nemovitost má celkem 207 parkovacích míst ve 2 podzemních podlažích a 12 parkovacích míst na povrchovém parkovišti.

Klíčovými nájemníky budovy Proximo II jsou globální poradenské společnosti Accenture, Ernst & Young a Six, které obsazují většinu pronajimatelných ploch. Dalšími důležitými nájemci jsou např. společnosti Storck a IT Kontrakt.

Nemovitost byla dokončena v lednu 2018 podle návrhu britské architektonické kanceláře Rolfe Judd. Budova je adeptem na obdržení environmentální certifikace BREEAM Very Good.

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



Kancelářská budova Proximo II, Varšava, Polsko

#### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Trading Polska sp. z o. o., Ul. Złota 59, 00-120 Varšava na základě smlouvy o správě.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

### Nemovitostní společnost New Karolina Shopping Center Development, s r. o.

Dne 5.12.2018 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti New Karolina Shopping Center Development, s r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška.79.Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 289 39 794.

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

### Nákupní centrum Forum Nová Karolina

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Jantarová 4, 702 00 Moravská Ostrava. Kód katastrálního území: 713 520 Moravská Ostrava; Okres: CZ0806 Ostrava - město, Obec: 1 Ostrava, List vlastnictví: 11312.

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

Forum Nová Karolina je ostravské nákupní a zábavní centrum s významným přesahem do celého moravskoslezského kraje. Díky své poloze v centru města umožňuje pohodlný přístup jak pro pěší, tak i pro automobily. Pro chodce je pohodlný přístup zajištěn přes moderní lávku vedoucí z autobusového nádraží nad ulicí Místecká a železničním koridorem.

Nemovitost zastřešuje 276 maloobchodních jednotek a přes 58 tisíc m<sup>2</sup> pronajimatelných ploch. Nabízí širokou škálu obchodů, jako jsou C&A, Albert hypermarket, Marks & Spencer, Peek & Cloppenburg, Cinema City, H&M, Intersport a další. Pro návštěvníky nákupního centra je k dispozici 1500 parkovacích míst.

Forum Nová Karolina byla dokončena v březnu 2012 podle návrhu renomovaného nizozemského architekta Rema Koolhaase. Development budovy provedla nizozemská společnost Multi. Forum Nová Karolina je držitelem environmentální certifikace BREEAM Very Good.

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



Obchodní centrum Forum Nová Karolina, Ostrava, ČR

#### Správa nemovitosti:

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

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 20. 6. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



## 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. 2019.

Název	Druh majetku	Počet ks	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
CITY TOWER, a.s.	majetková účast	910	2 702 542	3 255 800
Mentronom BC s.r.o.	majetková účast	1	687 994	814 895
JRA, s.r.o.	majetková účast	1	403 010	534 656
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	1	218 637	399 859
REICO Investment ALFA, a. s.	majetková účast	1	384 491	164 007
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	200	439 779	1 140 814
Trianon Building Prague s.r.o.	majetková účast	1	555 670	1 367 629
Topas REAL spol. s r.o.	majetková účast	1	343 705	441 420
BRENSTELLI INVESTMENTS sp. z o. o.	majetková účast	1	993 983	1 044 401
Park One Bratislava, s. r. o.	majetková účast	1	267 937	323 497
Forum BC I s. r. o.	majetková účast	1	70 650	278 326
Słoneczna Radom sp. z o. o.	majetková účast	1	2 009 035	2 211 769
Proximo One sp. z o. o.	majetková účast	1	1 409 780	1 700 822
REICO Investment BETA, s. r. o.	majetková účast	1	184 387	81 761
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	majetková účast	1	328 373	429 218
New Karolina Shopping Center Dvlpmnt., s.r.o.	majetková účast	1 000	2 086 884	2 191 814

### Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období nedošlo k ukončení žádné akvizice ani prodeje nemovitostního aktiva z portfolia fondu.

### Informace o derivátech nabývaných do majetku fondu

Fond využívá derivátové nástroje výhradně k zajištění proti měnovému riziku. Expozice z těchto derivátů musí být vždy plně kryta majetkem fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto derivátů. K 30. 6. 2019 měl fond uzavřené měnové forwardy a swapy s celkovou hodnotou podkladových aktiv 252 mil. EUR.

### Investiční limity ve vztahu k derivátům

Protistrana	Limit	Vypočítaná hodnota
Česká spořitelna, a.s.	10%	0,00%
Komerční banka, a.s.	10%	0,18%
PPF banka a.s.	10%	0,03%

### Údaje o úplatě určené investiční společností 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 187 697 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového

fondu byl depozitáři v rozhodném období vyplacen depozitářský poplatek ve výši 14 603 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 432 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 služby 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. 2019

#### Richard Hogg

Vystudoval Real Estate Management na Nottingham Trent University, od roku 1999 se věnoval oblasti nemovitostí v ČR a Spojeném království. Od roku 2006 do roku 2010 byl členem představenstva Královské komory odhadců/znalců (RICS) ČR, od roku 2012 je členem Evropské sítě odhadců RICS (RICS European Valuation Network). V roce 2018 se stal manažerem tříčlenného týmu v rámci oddělení výzkumu (Research Department) společnosti Cushman & Wakefield.

#### Petr Urbánek

Vystudoval Střední průmyslovou školu stavební, má 28leté zkušenosti v oblasti realitního trhu, od roku 2010 poskytuje expertní poradenství v této oblasti různým klientům. V roce 2001 se stal zakládajícím členem Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, a od roku 2005 je členem Urban Land Institute. V letech 2006-2013 byl členem Královské komory odhadců/znalců (RICS).

#### Dušan Šťastník

Vystudoval provozně ekonomickou fakultu ČZU v Praze a také University of Reading – College of Estate Management, v oblasti nemovitostí se pohybuje již od roku 2004 v Praze a v Londýně. Od roku 2008 je členem RICS, kde působí jako školitel a zkoušející při přijímacích pohovorech. Kromě toho je externím lektorem programu MBA Real Estate na pražské VŠE, externím školitelem v oblasti obchodních technik, finančního modelování, oceňování majetku a také provádí externí školení oceňování majetku v ČR i zahraničí.

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

#### Ing. Filip Kubricht

předseda 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 řídil oddělení financování komerčních nemovitostí. V prosinci 2006 rozšířil vrcholný management společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. na pozici místopředsedy představenstva a portfolio manažer pro likvidní složku. Od října 2015 vykonává funkci předsedy představenstva.

#### 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 v letech 2009 – 2010 působil v Moskvě. Od roku 2010 působí v rámci skupiny České spořitelny, a.s. a členem představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. je od listopadu 2015.

#### Tomáš Jandík, CFA, MRICS

člen představenstva  
portfolio manažer pro nemovitostní složku od 1. 5. 2016

Absolvent Humboldt-Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu zastával různé poradenské pozice v oblasti komerčních nemovitostí a kromě jiného měl na starosti oceňování, správu aktiv, investiční poradenství a řízení transakcí. Od roku 2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky společnosti CBRE. Tomáš Jandík je členem Czech CFA Society a Královského institutu diplomovaných znalců - RICS. V květnu 2016 Tomáš Jandík rozšířil management společnosti REICO IS ČS na pozici člen představenstva.

V Praze, dne 28. 8. 2019



Filip Kubricht  
Předseda představenstva



Tomáš Jandík  
Člen představenstva



Jaromír Kohout  
Místopředseda představenstva





# Rozvaha

V tabulce je uvedena rozvaha k 30. 6. 2019.

Označení Text	Řádek	Běžné období	Minulé období
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1	5 854 358	4 282 184
v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	2	664 922	3 121 434
b/ ostatní pohledávky: ba/ termínové vklady	3	5 185 686	1 124 250
bb/ repo obchody	4	0	0
bc/ maržové účty	5	0	0
bd/ marže složené	6	3 750	36 500
4 Pohledávky za nebankovními subjekty	7	1 814 459	1 926 213
v tom: b/ ostatní pohledávky: ba/ repo obchody	8	0	0
v tom: b/ ostatní pohledávky: bb/ půjčky/úvěry	9	1 814 459	1 926 213
5 Dluhové cenné papíry	10	0	0
v tom: a/ vydané vládními institucemi	11	0	0
v tom: b/ vydané ostatními osobami	12	0	0
6 Akcie, podílové listy a ostatní podíly	13	0	0
8 Účasti s rozhodujícím vlivem	14	16 372 350	15 646 287
11 Ostatní aktiva	15	99 353	38 393
a/ deriváty	16	99 353	38 393
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	42	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>22</b>	<b>24 140 562</b>	<b>21 893 077</b>

Označení Text	Řádek	Běžné období	Minulé období
1 Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	48 400	14 000
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	48 400	14 000
2 Závazky vůči nebankovním subjektům	27	0	0
v tom: b/ ostatní závazky: ba/ repo obchody	28	0	0
4 Ostatní pasiva	29	231 312	251 498
a/ deriváty	30	1 880	24 709
b/ závazky z obchodování s cennými papíry	31	0	0
c/ zúčtování se státním rozpočtem	32	3	12
d/ ostatní pasiva	33	229 429	226 777
5 Výnosy a výdaje příštích období	34	34 868	32 776
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	1 795 499	1 526 195
10 Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	40	0	562
12 Kapitálové fondy	41	18 894 123	17 744 480
13 Oceňovací rozdíly	42	3 121 218	2 608 871
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	3 121 218	2 608 871
14 Nerozd. zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	46	0	0
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	47	15 142	-285 305
PASIVA CELKEM	48	24 140 562	21 893 077
z toho: Vlastní kapitál	49	23 825 982	21 594 803
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	50		
1 Poskytnuté přísliby a záruky	51	0	0
4 Pohledávky z pevných termínových operací	52	6 705 483	6 641 058
a/ s úrokovými nástroji	53	0	0
b/ s měnovými nástroji	54	6 705 483	6 641 058
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	0
v tom : cenné papíry	61	0	0
9 Přijaté přísliby a záruky	62	0	0
10 Přijaté zástavy a zajištění	63	856 410	967 450
12 Závazky z pevných termínových operací	64	6 608 010	6 627 374
a/ s úrokovými nástroji	65	0	0
b/ s měnovými nástroji	66	6 608 010	6 627 374
c/ s akciovými nástroji	67	0	0
d/ s úvěrovými nástroji	68	0	0
13 Závazky z opcí	69	0	0

## Výkaz zisku a ztráty

V tabulce je uveden výkaz zisků a ztrát k 30. 6. 2019.

Označení Text	Řádek	Běžné období	Minulé období
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	108 664	65 105
z toho: a/ úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
b/ úroky z repo obchodů	3	0	0
c/ úroky z futures obchodů	4	0	0
d/ úroky ze složených marží	5	226	7
2 Náklady na úroky a podobné náklady	6	142	40
z toho: a/ úroky z futures obchodů	7	0	0
b/ úroky z přijatých marží	8	142	40
3 Výnosy z akcií a podílů	9	0	0
5 Náklady na poplatky a provize	10	206 306	167 692
a/ provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi	11	0	-2552
b/ obhospodařovatelský poplatek	12	187 697	149 421
c/ depozitářský poplatek	13	14 603	11 621
d/ ostatní finanční náklady	14	4 006	9 202
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	113 093	-143 903
a/ zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi	16	0	-40 020
b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	17	-8 856	8 097
c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí	18	121 949	-111 980
7 Ostatní provozní výnosy	19	265	0
8 Ostatní provozní náklady	20	0	0
9 Správní náklady	21	432	221
v tom: b/ ostatní správní náklady: ba/ audit	22	432	221
bb/ ostatní správní náklady	23	0	0
12 Rozpuštění oprav, položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	24	0	0
13 Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohled	25	0	0
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaně	26	15 142	-246 751
20 Mimořádné výnosy	27	0	0
21 Mimořádné náklady	28	0	0
22 Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před :	29	0	0
23 Daň z příjmů	30	0	0
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	31	15 142	-246 751



**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 2019**

**Materiál pro veřejnost**

