

ČS nemovitostní fond  
**Pololetní zpráva 2020**

# Obsah

Základní údaje	3
Slovo předsedy představenstva	4
Informace pro investory	5
Informace o nemovitostním portfoliu	11
Další povinné náležitosti pololetní zprávy	24



## Základní údaje

### Základní informace o fondu k 30. 6. 2020

<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 fondu od 14. 5. 2016

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

Praxe: více jak 15 let na investičních trzích a věnující se problematice komerčních nemovitostí.

#### Ing. Miloš Novák, portfolio manažer pro likvidní složku fondu od 1. 1. 2020

Vzdělání: Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze, postgraduálního studia na Masarykově univerzitě v Brně a Graduate School of Banking at Colorado na univerzitě v Coloradu.

Praxe: více jak 25 let na finančních trzích a managementu realitních fondů.

### Vybrané klíčové ekonomické informace k 30. 6. 2020

#### 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>27 069 295</b>
<b>Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)</b>	<b>32 599 490</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	32 599 490
<b>Počet nemovitostí</b>	<b>19</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	19
<b>Obsazenost nemovitostí</b>	<b>94,5%</b>
<b>Změny za dané období</b>	<b>0</b>
<b>Změny v nemovitostním portfoliu</b>	<b>0</b>
<b>Nákupy nemovitostí</b>	<b>2</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	2
<b>Prodeje nemovitostí</b>	<b>0</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
<b>Výkonnost fondu od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020</b>	<b>1,65%</b>
<b>Fondový kapitál</b>	<b>26 379 495</b>
<b>Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)</b>	<b>1,2619</b>
<b>Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK DPM)</b>	<b>1,1442</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



**Tomáš Jandík, CFA, MRICS**  
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 2020. Přes všechny výzvy na finančních a potažmo nemovitostních trzích spojených s následky globálních vládních opatření proti pandemii Covid-19 jsme v tomto období docílili stabilního zhodnocení 1,65%.

Během prvního pololetí 2020 česká ekonomika meziročně poklesla o 2,0 % a 10,7 % v prvním resp. druhém kvartálu. Celkově pro rok 2020 je očekáván meziroční pokles o ca. 7 %. Ještě silnější propad zaznamenalo Slovensko. Naopak Polsko, které po více než pětadvaceti letech konjunktury očekává pokles pouze o 3,7 %, potvrzuje roli středoevropského ekonomického tygra. Přestože v žádné ze sledovaných zemí neočekáváme obnovené celoplošné uzavření ekonomiky, rizika v ekonomice zůstávají vysoká. Centrální banky reagovaly bezprecedentní monetární expanzí, která měla za následek rychlý návrat cen akcií blízko předkrizovým hodnotám. Pozitivní efekt lze v delším období očekávat i u nemovitostních aktiv.

Investiční trhy komerčních nemovitostí v regionu střední Evropy vzdorovaly negativním makroekonomickým vlivům velice úspěšně. Za první pololetí roku 2020 byly ve střední Evropě zobchodovány komerční nemovitosti v hodnotě 6 mld. EUR. Ve všech zmíněných zemích došlo k růstu investičního objemu oproti stejnému období minulého roku, avšak mnoho nových transakcí se kvůli nejistotě odložilo. Za celý rok 2020 proto očekáváme pokles investičních objemů. Snížená investiční aktivita však nutně neznamená negativní dopad na cenovou hladinu - kvalitní investiční příležitosti jsou i nadále obtížně dostupné a na investičním trhu se i díky zmíněné monetární expanzi kumuluje kapitál, který si kvůli odloženým transakcím nenalezl své uplatnění. Přesto však došlo k mírnému nárůstu prémiových výnosů u kancelářských nemovitostí ve Varšavě (ze 4,50 % na 4,75 %) a k nárůstu výnosů u maloobchodních nemovitostí napříč

všemi zeměmi. Díky trendu nákupu přes internet naopak přetrvávají pozitivní tlaky na pokles prémiových výnosů resp. nárůst hodnoty u logistických nemovitostí.

V souladu s rostoucí oblibou investic do logistických nemovitostí se našemu transakčnímu týmu podařilo v květnu 2020 dokončit akvizici dvou logistických budov Industriálního Parku Sereď na Slovensku v investičním objemu 835 mil Kč. Jedná se o nově podstavné budovy DC 31 a DC 32 pronajaté na 10 let. Největším nájemcem industriálního parku je polská oděvní společnost LPP S.A., která bude sklady využívat na podporu internetového prodeje a jejíž součástí jsou módní značky Reserved, Cropp, House, Mohito a Sinsay. Druhým nájemcem je německá společnost WEGU, vyrábějící plastové komponenty pro automobilový průmysl.

I přes turbulentní období na přelomu prvního a druhého kvartálu si ČS nemovitostní fond udržel pozici největšího podílového fondu v České republice a je zároveň nejstarším nemovitostním fondem v zemi. Velikost nemovitostního portfolia, která se ke konci pololetí navýšila na ca. 32 miliardy Kč, umožňuje rozsáhlou diverzifikaci mezi tři země (Česká republika, Slovensko a Polsko) a čtyři sektory (kanceláře, maloobchod, logistika a hlavní nákupní třídy). Podíl prémiových nemovitostí v portfoliu činí přes 97 % a prokázaná historická výkonnost za posledních 10 let dosáhla 3,07 % p.a. To vše jsou atributy konzervativní investiční strategie, která nabízí základní stavební kámen pro nemovitostní složku investičních portfolií.

Tomáš Jandík, CFA, MRICS  
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.

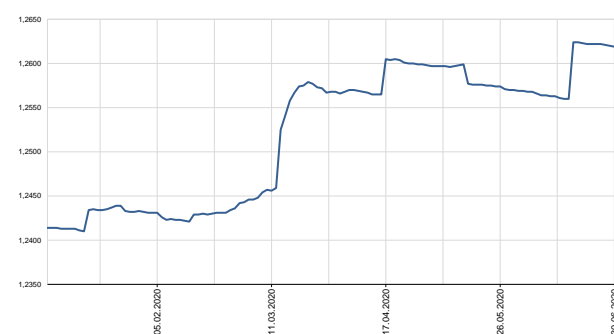
Postupně dochází k rozšiřování a obnově portfolia nemovitostí. To, vedle akvizic atraktivních komerčních nemovitostí, znamená i prodej některých nemovitostí z portfolia. Fond v současné době nemá záměr změnit vytyčenou strategii. Součástí strategie je dlouhodobé držení nemovitostí v portfoliu. Fond tedy 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. 2020 - 30. 6. 2020



## 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. 2018	19 147 620	1,1708	1,0435
30. 6. 2019	23 826 950	1,2182	1,0948
30. 6. 2020	26 379 495	1,2619	1,1442

## Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 30. 6. 2020 činil 19.209.591.521 (třída CZK C) a 1.869.096.685 (třída DPM).

## Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných OPF	1.798.425.183	121.666.418
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	2.247.988.516,30	137.469.999,60
Počet podílových listů odkoupených z OPF	1.482.705.990	341.829.262
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	1.858.499.757,00	388.618.316,00

## Ekonomické informace k 30. 6. 2020

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>18 921 867</b>
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	11 473 944
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	7 447 923
<b>II. Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>2 222 814</b>
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	2 222 814
<b>III. Likvidní část fondu</b>	<b>5 899 426</b>
<b>III.I Pohledávky za bankami</b>	<b>5 899 426</b>
- běžné účty	531 595
- termínované vklady	5 193 127
- marže složené	174 704
<b>III.II Dluhové cenné papíry</b>	<b>0</b>
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
<b>IV. Ostatní aktiva</b>	<b>25</b>
- ostatní aktiva	22 413
- náklady a příjmy příštích období	2 775
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>27 069 295</b>



## INDEX NEMOVITOSTÍ

k 30. červnu 2020

Poradí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Podíl REICO v kapitálu akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účel zájmu	Datum prodeje nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku	Počet parkovacích míst	Přijetí titul k pozemku	Přeměnitelná plocha v m <sup>2</sup>	Vývojové nemovitosti	Tříhletá hodnota v tis. CZK	Počet na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v tis. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči (tříhleté) hodnotě nemovitosti	Obtížnost prodeje dle podléhající platby	Převrhnutí řízení dle vývoje do ukončení výměrných smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2019 v tis. CZK	Převrhnutí příjmu z pronájmu za rok 2020 v tis. CZK	Příjem z pronájmu stanovovaný smlouvou v tis. CZK (p. a.)
1	100%	Platinum	ČR	JRA s.r.o. Aniela Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: Akcionářský úvěr:	kancelář	O (88.5%) C (-5.0%) X (-6.5%)	1.8.2007	2005	4 371	163	T	9 340	AC, SL PL	577 400	1,8%	0	0,0%	92,2%	3,2	36 214	36 351	41 754
2	100%	Čtyř Dvory	ČR	REICO investiční ALFA a.s. Aniela Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: Akcionářský úvěr:	nákupní středisko	O (99.5%) X (-0.5%)	7.12.2007	2002	22 437	300	F	10 540	AC, D RL	264 000	0,6%	0	0,0%	87,2%	2,6	23 309	22 968	25 355
3	100%	Office Box	SR	REICO investiční BETA s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: Akcionářský úvěr:	kancelář	O (95.0%) C (-2.8%) X (-11.2%)	1.6.2008	2000 2016 <sup>3)</sup>	3 566	103	F	4 281	AC, PL	110 352	0,3%	0	0,0%	59,3%	1,9	9 143	9 390	11 820
4	100%	Melatonin	ČR	REICO investiční GAMA a.s. Aniela Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: Akcionářský úvěr:	návní nákupní třídy	R (91.0%) <sup>1)</sup> X (-8.1%)	1.11.2010	1913 2004 <sup>2)</sup>	1 638	36	F	11 155	AC, E SL, PL	1 379 000	4,2%	286 250	19,3%	100,0%	6,6	68 560	68 735	67 693
5	100%	Titanon	ČR	Titanon Building Prague, s.r.o. Aniela Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: Akcionářský úvěr:	kancelář	O (86.2%) C (-5.3%) X (-8.5%)	2.3.2013	2009	7 581	298	F	20 805	AC, SL PL	1 794 000	5,5%	650 000	33,4%	100,0%	2,9	119 857	119 415	107 829
6	100%	Quix	ČR	Quix Building Prague s.r.o. Aniela Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: Akcionářský úvěr:	kancelář	O (81.8%) C (-4.1%) X (-4.1%)	2.3.2014	2012	3 185	108	F	13 914	AC, SL PL	1 033 536	3,2%	370 295	36,0%	86,3%	3,2	52 007	51 863	63 324
7	100%	Forum BC	SR	FORUM BC s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: Akcionářský úvěr:	kancelář	O (84.7%) C (-3.4%) X (-11.9%)	2.12.2016	2013	5 992	391	F	19 356	AC, SL PL	1 302 668	4,0%	749 186	57,5%	86,0%	0,6	66 715	67 835	94 797
8	100%	Roban BC	ČR	Topax REAL spol. s r.o. Aniela Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: Akcionářský úvěr:	kancelář	O (85.0%) C (-8.3%) X (-6.7%)	28.4.2016	2012	4 135	100	F	9 435	AC, PL	764 386	2,3%	0	0,0%	97,6%	2,2	40 381	41 740	46 748
9	100%	City Tower	ČR	CITY TOWER, a.s. Aniela Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: Akcionářský úvěr:	kancelář	O (89.8%) C (-5.5%) X (-4.7%)	27.9.2016	1993 2007 <sup>2)</sup>	9 891	793	F	46 673	AC, SL PL, D	4 591 699	14,1%	1 314 340	28,6%	98,4%	3,8	233 231	230 191	260 652
10	100%	Park One	SR	Park One Bratislava, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: Akcionářský úvěr:	kancelář	O (89.8%) C (-8.0%) X (-2.2%)	3.2.2017	2007	1 800	167	F	12 990	AC, PL D	831 674	2,6%	437 868	52,6%	16,1%	2,3	29 411	29 291	66 176
11	100%	Prosmo One	PL	Prosmo One sp. z o.o. ul. Przykopska 33, 01-208 Warszawa Polská republika	Účast: Akcionářský úvěr:	kancelář	O (82.7%) C (-4.6%) X (-2.7%)	9.8.2017	2016	8 394	428	RPU	29 194	AC, D SL, PL	3 498 650	10,7%	1 716 307	49,1%	98,0%	2,8	181 381	180 046	191 962
12	100%	Galeria Słowacka	PL	Słowacka Radom sp. z o.o. ul. Złotego 2/II 00-351 Warsaw Polská republika	Účast: Akcionářský úvěr:	nákupní středisko	O (1.5%) C (97.0%) X (1.5%)	26.9.2017	2011	49 776	1 161	RPU	42 731	AC, E, D SL, PL	3 948 431	12,1%	2 379 860	60,3%	89,9%	2,1	222 955	252 847	274 965
13	100%	Industrial Park Dubnica	SR	Industrial Park Dubnica I, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: Akcionářský úvěr:	logistika	W (95.7%) O (2.2%) X (2.1%)	17.3.2018	2016	152 790	29	F	89 259	AC	1 080 058	3,3%	531 357	48,7%	100,0%	5,4	75 503	74 615	92 716
14	100%	Melstrom BC	ČR	METRONOM BC s.r.o. Aniela Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: Akcionářský úvěr:	kancelář	O (90.0%) C (-8.3%) X (-1.7%)	14.6.2018	2015	11 553	529	F	30 649	AC, PL, D	2 443 862	7,5%	1 287 531	52,7%	99,6%	3,9	145 240	143 005	160 956
15	100%	Prosmo Two	PL	Prosmo Two sp. z o.o. ul. Przykopska 33, 01-208 Warszawa Polská republika	Účast: Akcionářský úvěr:	kancelář	O (96.4%) C (-3.4%) X (-0.2%)	12.9.2018	2018	4 917	219	RPU	20 703	AC, D, SL, PL	2 335 914	7,2%	1 126 624	48,2%	100,0%	3,6	118 183	117 914	129 820
16	100%	Forum Nová Karolina	ČR	New Karolina Shopping Center Development, s.r.o., Aniela Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika	Účast: Akcionářský úvěr:	nákupní středisko	O (0.37%) C (96.5%) X (-3.1%)	5.12.2018	2012	29 377	1 500	F	58 621	SL, PL, E, D	5 552 565	17,0%	3 066 415	55,3%	95,3%	2,5	373 605	369 266	406 123

## INDEX NEMOVITOSTÍ

k 30. červnu 2020

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účast majitel	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku	Plocha parkovacích míst	Převládá tisk a pozemek	Průměrná cenová hladina v m <sup>2</sup>	Vývoj nemovitosti	Tříletá hodnota v tis. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v tis. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tříleté hodnotě nemovitosti	Obnosová zátěž dle podlažové plochy	Převládá výška zbyvajících do ukončení výměrných smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2020 tis. CZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2020 v tis. CZK	Příjem z pronájmu stanovený smlouvou v tis. CZK p.a.
17	100%	Industrial Park Dubnica 2	SR	Industrial Park Dubnica II, s.r.o. Laurinská 18, B11 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: 140 mil. CZK Akcionářský úvěr: 128 mil. CZK	logistika	W (93,9%) O (5,2%) X (0,9%)	27.11.2019	2018	39 678	0	F	16 029	AC	250 364	0,8%	0	0,0%	99,0%	2,7	19 999	19 701	20 807
18	100%	Industrial Park Sereď 1	SR	Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o. Laurinská 18, B11 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: 166 mil. CZK Akcionářský úvěr: 115 mil. CZK	logistika	W (93,9%) O (5,1%) X (0,0%)	13.5.2020	2019	28 318	0	F	11 971	AC	263 465	0,8%	0	0,0%	100,0%	0,6	10 956 <sup>4)</sup>	10 956 <sup>4)</sup>	15 770
19	100%	Industrial Park Sereď II	SR	Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o. Laurinská 18, B11 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: 295 mil. CZK Akcionářský úvěr: 242 mil. CZK	logistika	W (94,7%) O (5,1%) X (0,2%)	16.3.2020	2019	70 801	0	F	33 181	AC	596 091	1,7%	0	0,0%	100,0%	10,4	15 999 <sup>4)</sup>	15 999 <sup>4)</sup>	37 403
Nemovitostní aktiva celkem											8 328	480 336	32 899 480	100,0%	13 886 155	42,50%	94,53%	3,62	1 843 037	1 881 948	2 116 872		

<sup>1)</sup> Akcionář - během 1Q20 probíhá konverze kancosů (O) na apartmány (R); kolaudace v 1/2020.

<sup>2)</sup> Datum rekonstrukce nemovitosti.

<sup>3)</sup> Třanov - jedná se o emsi (B) vopisú, úto nemovitosť bankovní úvěr nemá.

<sup>4)</sup> U nemovitosti Industrial Park Sereď I a II je PÝjem z pronájmu a Plánovaný příjem za rok 2020 vypočten poměrně od data pořízení nemovitosti 5/2020.

Pozn. U nemovitosti oceňovaných v EUR jsou hodnoty přeopřeny kurzem k 29.5.2020 a reflektují tak hodnotu podlévnoú letu k 30.6.2020.





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>Pronajímatelná 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>Obsazenost prostor dle podlahové plochy</b>	Procento obsazenosti pronajímatelné plochy;
20	<b>Průměrná lhůta zbývajících 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 2020</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 2020</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.



AVANT

ney

POST

NATLAND

APOGEO

PKF Family Office

KARMIPOLE GRUPOU DE KONPENSES

MiKENOPA

Alukov

COBSO

ZASTRESNI TERAS

Alukov

ZASTRESNI TERAS

NE JESU VIM

Alukov

ZASTRESNI TERAS

00 255 565

## 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 Veveří 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. Nejvýznamnější 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 Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní 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 140 00, IČ: 271 08 619.

### 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 dvě propojené budovy. Obchodní část budovy byla vystavěna v roce 2001, zábavní část v roce 2002. Budova prošla v letech 2018/2019 významnou rekonstrukcí, která se dotkla všech společných prostor (nová pasáž, sjednocené designové shopfronty, byl dostavěn hlavní vstup do centra, nový foodcourt), změnila se dispozice některých nájemních ploch, dobudovaly se a posílily některé objektové technologie (chlazení, ventilace, elektro,

datové sítě (nové veřejné WIFI), nově se pojal parter objektu, revitalizoval se vnější plášť objektu. Budova je využívána k pronájmu nebytových prostor pro maloobchodní, stravovací a zábavní účely. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Ahold a Cinestar.

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

#### Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Active Retail Asset Management s.r.o. IČ 024 85 575, 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 Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

## Nemovitostní společnost REICO Investment BETA, s. r. o.

Dne 12. 5. 2008 nabyl 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: 36 856 711.



Administrativní budova Office Box, Bratislava, SR

### Budova Office Box

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Mokrých 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 nabyl za účelem jejího provozování a nedošlo ke změně tohoto účelu.

#### 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 Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

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

Dne 11. 11. 2010 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti La Salle, a.s., která byla následně přejmenována na REICO Investment GAMA, 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 nabyl 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 Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní 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 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 Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní 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: 457 95 223.

#### Budova Qubix

##### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Štětškova 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 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní 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 87 % 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: 35 819 804, sídlo Staromestská 3, Bratislava 811 03, 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 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní 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.



Administrativní budova Rohan Business Center, Praha, ČR

#### 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 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.

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: 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 Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní 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 Cisař, Česka, Smutný a KŠD Legal.



Administrativní budova City Tower, 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 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

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

Dne 3. 2. 2017 nabyl 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 v roce 2019 byla 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 Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

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

Dne 9. 8. 2017 nabyl 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 budovy patří mezinárodní společnosti Stanley Black & Decker, Takeda a lokální Grupa Pracuj.

Nemovitost byla postavena v roce 2016 podle návrhu britské architektonické kanceláře Rolfe Judd. Development budovy zaštilila 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 adeptem 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., Rondo Daszyńskiego 2B, 00-843 Varšava na základě smlouvy o správě.



Administrativní budova Proximo I, Varšava, Polsko

#### 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 Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní 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. Zajecza 2B, 00-351 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.

#### 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. Zajecza 2B, 00-351, 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 Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.



Obchodní centrum Galeria Sloneczna, Radom, Polsko

## 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, Slovensko, 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 86 % 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 ¼ pronajímatelné plochy celé nemovitosti. Dalšími důležitými nájemci budovy je švýcarská dopravní a logistická společnost Kuehne+Nagel, potravinový řetězec Lidl a holandská pivovarnická skupina Heineken.



Industrial Park Dubnica, Dubnica/Váhom, SR

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: 35 819 804, sídlo: Staromestská 3, Bratislava 811-03, 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 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

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

Dne 14. 6. 2018 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti METRONOM BC s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antála Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, 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: 251 49 521, 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 Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní 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 Przykopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.

#### Budova Proximo II

##### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ulice Przykopowa 26, 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/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.



Kancelářská budova Proximo II, Varšava, Polsko

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.

#### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Trading Polska sp. z o. o., Rondo Daszyńskiego 2B, 00-843 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 Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní 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 2027/79, 140 00 Praha 4, IČ: 281 83 011.

### 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.



Obchodní centrum Forum Nová Karolina, Ostrava, ČR

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.

**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 Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

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

Dne 27. 11. 2019 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Industrial Park Dubnica II, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 50 175 149.



Industrial Park Dubnica II, Dubnica/Váhom, SR

### Industrial Park Dubnica II

**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 vlastnictví: 6631.

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

Industrial Park Dubnica II se nachází v regionu západního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje 86 % industriálních ploch v zemi a patří tak k nejdůležitějším logistickým oblastem na Slovensku. Jedná se o druhou část komplexu, jehož první část je součástí nemovitostního portfolia fondu od března 2018. Industrial Park Dubnica II leží u výjezdu z dálnice D1, která je nejdůležitější dopravní tepnou na Slovensku, spojující dvě největší města v zemi, Bratislavu a Košice.

Budova se skládá ze skladových, technických a kancelářských prostor o celkové pronajimatelné ploše 16,6 tisíc m<sup>2</sup> a je plně obsazená. Mezi nájemce patří potravinový řetězec Lidl a dvě subdodavatelské společnosti pro automobilový průmysl, společnost AAF a LEONI. Společnost AAF se specializuje na výrobu zařízení pro filtraci vzduchu a společnost LEONI je dodavatelem energetických řešení v automobilovém průmyslu.

Nemovitost postavila v roce 2018 společnost Goldbeck, development budovy provedla SEE RE Two, která je součástí společnosti Invest4SEE Investment Holding GmbH.

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

**Správa nemovitosti:**

Správu nemovitosti zajišťuje společnost společností CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo: Staromestská 3, Bratislava 811-03, Slovenská republika 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 Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

## Nemovitostní společnost Sereď Logistics and Industry 1, s. r. o.

Dne 16. 5. 2020 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sereď Logistics and Industry 1, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 52 586 031.

### Industrial Park Sereď DC31

**Identifikace nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Sereď, Slovakia, PSČ 926 01. Název katastrálního území: Sereď; Okres: Galanta, obec Sereď; Region Trnavský, List vlastnictví: 6382.

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

Industrial Park Sereď DC31 se nachází v atraktivní lokalitě regionu jihozápadního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje přes 80 % industriálních ploch v zemi. Industriální Park Sereď DC31 má výbornou dopravní dostupnost z dálnice D1 a strategickou lokalitu uprostřed důležitého hospodářského prostoru mezi Bratislavou, Trnavou a Nitrou.



Industrial Park Sereď DC31, Sereď, SR

Hlavním nájemcem Industriálního Parku Sereď DC31 je německá společnost WEGU, vyrábějící plastové komponenty pro automobilový průmysl.

Nemovitost postavila v roce 2018 společnost Goldbeck, development budovy provedla PNK Group. Jejich součástí jsou zejména skladové, výrobní a kancelářské prostory. Nemovitost vlastní environmentální certifikaci BREEAM.

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: 35 819 804, sídlo: Staromestská 3, Bratislava 811-03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Vzhledem k termínu pořízení nemovitosti nedošlo v první polovině roku 2020 k ocenění její tržní hodnoty v majetku nemovitostní společnosti.

## Nemovitostní společnost Sereď Logistics and Industry 2, s. r. o.

Dne 16. 5. 2020 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sereď Logistics and Industry 2, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 52 586 031.

### Industrial Park Sereď DC32

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Sereď, Slovakia, PSČ 018 41. Název katastrálního území: Sereď; Okres: Ilava, obec Dubnica nad Váhom; Region Trenčianský, List vlastnictví: 6631.

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

Druhá fáze Industriálního Parku Sereď, budova DC32 se nachází v atraktivní lokalitě regionu jihozápadního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje přes 80 % industriálních ploch v zemi. Industriální Park Sereď DC32 má výbornou dopravní dostupnost z dálnice D1 a strategickou lokalitu

uprostřed důležitého hospodářského prostoru mezi Bratislavou, Trnavou a Nitrou.

Hlavním nájemcem Industriálního Parku Sereď DC32 je polská oděvní společnost LPP S.A., která pronajaté prostory využívá k podpoře internetového prodeje a jejíž součástí jsou módní značky Reserved, Cropp, House, Mohito a Sinsay.



Industrial Park Sereď DC32, Sereď, SR

Industriální Park Sereď DC32 postavila v roce 2018 společnost Goldbeck, development budovy provedla PNK Group. Jejich součástí jsou zejména skladové, výrobní a kancelářské prostory. Nemovitost vlastní environmentální certifikaci BREEAM.

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: 35 819 804, sídlo: Staromestská 3, Bratislava 811-03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Vzhledem k termínu pořízení nemovitosti nedošlo v první polovině roku 2020 k ocenění její tržní hodnoty v majetku nemovitostní společnosti



## 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. 2020.

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	3 574 188
Mentronom BC s.r.o.	majetková účast	1	687 994	906 915
JRA, s.r.o.	majetková účast	1	403 010	544 899
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	1	218 637	441 356
REICO Investment ALFA, a. s.	majetková účast	20	384 491	172 080
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	24	439 779	1 060 380
Trianon Building Prague s.r.o.	majetková účast	1	555 670	1 461 117
Topas REAL spol. s r.o.	majetková účast	1	343 705	496 183
PROXIMO Two sp. z o.o.	majetková účast	1	994 053	1 345 419
Park One Bratislava, s. r. o.	majetková účast	1	584 880	558 238
Forum BC I s. r. o.	majetková účast	1	70 650	316 480
Słoneczna Radom sp. z o. o.	majetková účast	1	2 009 035	1 957 460
Proximo One sp. z o. o.	majetková účast	1	1 409 780	2 077 244
REICO Investment BETA, s. r. o.	majetková účast	1	184 387	75 352
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	majetková účast	1	328 373	520 109
New Karolina Shopping Center Dvlpmt., s.r.o.	majetková účast	1	2 419 509	2 816 826
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	majetková účast	1	126 638	139 401
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	majetková účast	1	167 345	164 436
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	majetková účast	1	298 973	293 783

### Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k ukončení akvizice dvou fází logistického parku PNK Park Sereď DC 31 a DC 32 na Slovensku.

### 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. 2020 měl fond uzavřené měnové forwardy a swapy s celkovou hodnotou podkladových aktiv 304 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 218 298 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového



fondu byl depozitáři v rozhodném období vyplacen depozitářský poplatek ve výši 16 965 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 257 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 custodiany 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. 2020

### 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

### Tomáš Jandík, CFA, MRICS

předseda představenstva  
portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu 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 a v lednu 2020 se stal předsedou 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 společnost České spořitelny, a.s. je od listopadu 2015.

### Ing. Miloš Novák, CSc.

člen představenstva  
portfolio manažer pro likvidní složku fondu od 1. 1. 2020

Absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, postgraduální studium na Masarykově univerzitě v Brně a Graduate School of Banking at Colorado na University of Colorado. Svou pracovní kariéru zahájil v akademické sféře a od roku 1994 pracuje ve finanční skupině České spořitelny. Od ledna 2020 je členem představenstva společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

V Praze, dne 31. 8. 2020



Tomáš Jandík  
Předseda představenstva



Miloš Novák  
Člen představenstva



Jaromír Kohout  
Místopředseda představenstva



# Rozvaha

V tabulce je uvedena rozvaha k 30. 6. 2020.

Označení Text	Řádek	Běžné období	Minulé období
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1	5 899 426	6 666 103
v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	2	531 595	5 643 111
b/ ostatní pohledávky: ba/ termínové vklady	3	5 193 127	1 019 242
bb/ repo obchody	4	0	0
bc/ maržové účty	5	0	0
bd/ marže složené	6	174 704	3 750
4 Pohledávky za nebankovními subjekty	7	2 222 814	1 763 485
v tom: b/ ostatní pohledávky: ba/ repo obchody	8	0	0
v tom: b/ ostatní pohledávky: bb/ půjčky/úvěry	9	2 222 814	1 763 485
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	18 921 867	17 564 957
11 Ostatní aktiva	15	22 413	132 763
a/ deriváty	16	22 413	132 763
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	2 775	436
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>22</b>	<b>27 069 295</b>	<b>26 127 744</b>

Označení Text	Řádek	Běžné období	Minulé období
1 Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	0	66 769
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	66 769
2 Závazky vůči nebankovním subjektům	27	0	0
v tom: b/ ostatní závazky: ba/ repo obchody	28	0	0
4 Ostatní pasiva	29	650 943	225 525
a/ deriváty	30	62 872	0
b/ závazky z obchodování s cennými papíry	31	1 872	1 778
c/ zúčtování se státním rozpočtem	32	27	0
d/ ostatní pasiva	33	586 172	223 747
5 Výnosy a výdaje příštích období	34	38 856	39 084
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	2 105 818	2 063 034
10 Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	40	15 106	0
12 Kapitálové fondy	41	20 174 009	20 114 771
13 Oceňovací rozdíly	42	4 362 794	3 639 773
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	4 362 794	3 639 773
14 Nerozd. zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	46	0	0
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	47	-278 231	-21 212
PASIVA CELKEM	48	27 069 295	26 127 744
z toho: Vlastní kapitál	49	26 379 496	25 796 366
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	50		
1 Poskytnuté přísliby a záruky	51	0	0
4 Pohledávky z pevných termínových operací	52	8 138 143	7 409 836
a/ s úrokovými nástroji	53	0	0
b/ s měnovými nástroji	54	8 138 143	7 409 836
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	873 487	864 861
12 Závazky z pevných termínových operací	64	8 178 602	7 277 073
a/ s úrokovými nástroji	65	0	0
b/ s měnovými nástroji	66	8 178 602	7 277 073
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. 2020.

Označení Text	Řádek	Běžné období	Minulé období
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	115 539	108 664
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	357	226
2 Náklady na úroky a podobné náklady	6	455	142
z toho: a/ úroky z futures obchodů	7	0	0
b/ úroky z přijatých marží	8	455	142
3 Výnosy z akcií a podílů	9	0	0
5 Náklady na poplatky a provize	10	250 138	206 306
a/ provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi	11	0	0
b/ obhospodařovatelský poplatek	12	218 298	187 697
c/ depozitářský poplatek	13	16 965	14 603
d/ ostatní finanční náklady	14	14 875	4 006
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	-142 920	113 093
a/ zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi	16	0	0
b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	17	24 145	-8 856
c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí	18	-167 065	121 949
7 Ostatní provozní výnosy	19	0	265
8 Ostatní provozní náklady	20	0	0
9 Správní náklady	21	257	432
v tom: b/ ostatní správní náklady: ba/ audit	22	257	432
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	-278 231	15 142
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	-278 231	15 142



**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](http://www.reico.cz)

**Pololetní zpráva 2020**

**Materiál pro veřejnost**

