

Pololetní zpráva otevřeného podílového fondu
ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti
České spořitelny, a. s. k 30.6. 2009
(sestavená dle §7 odst. 3 a 4 vyhlášky 603/2006 Sb.)

OBSAH

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

a) základní informace

Název podílového fondu:

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

Mezinárodní označení ISIN/SIN: CZ0008472545

b) údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje

Název: REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

sídlo: Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00

identifikační číslo: 275 67 117

c) údaje o portfoliomanážerech

Ing. Tomáš Trčka: portfolio manažer pro likvidní složku portfolia fondu
člen představenstva REICO, a.s. 1.11.2006 – 1.12.2006 a
předseda představenstva a generální ředitel od 1.12.2006

Po absolvování fakulty informatiky a statistiky na Vysoké škole ekonomické v Praze zastával významné manažerské funkce ve finančním sektoru. V letech 2001 - 2004 působil jako ředitel prodeje fondů nizozemské finanční skupiny ABN AMRO Bank. V roce 2005 zastával pozici ředitele prodejní sítě v životní větvi americké pojišťovací společnosti AIG. Od roku 1995 je držitelem makléřské licence a má dlouholeté zkušenosti z kapitálového trhu.

Ing. Martin Skalický, MRICS: manažer fondu pro nemovitostní složku portfolia fondu
člen představenstva a investiční ředitel REICO a.s.

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

Ing. Daniel Matula, MRICS : portfoliomanážer pro nemovitostní složku portfolia fondu

Po ukončení studia fakulty mezinárodních vztahů na Vysoké škole ekonomické v Praze a dodatečném studiu realitního trhu na Královské univerzitě ve Stockholmu pracoval od roku 2003 v mezinárodní poradenské společnosti King Sturge, kde byl součástí konzultačních týmů se zaměřením na nákup, prodej a optimalizaci vlastnické struktury komerčních nemovitostí. V roce 2009 získal členství v prestižní mezinárodní organizaci profesních realitních poradců RICS.

d) údaje o depozitářích podílového fondu

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

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

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

Depozitář v současné době využívá služeb UNIVYC, a.s. Praha pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a.s. a Clearstream Banking Luxembourg a lokální custodiany pro trhy v Bulharsku, Maďarsku, Polsku, Slovensku, Rumunsku, Rusku, Turecku a Velké Británii pro vypořádání a clearing cenných papírů obchodovaných a vypořádaných v zahraničí. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit zejména se vstupem na nové trhy či po revizi služeb poskytovaných aktuálně využívanými custodiany.

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

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

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

Jak je patrné z rozvahy, majetek fondu se ke dni 30.6.2009 skládá z likvidní složky (bankovních účtů) a dluhopisů, a dále z účastí na nemovitostních společnostech a úvěrů poskytnutých nemovitostním společnostem.

Bližší klasifikaci dluhopisů lze najít v části ma) této pololetní zprávy, bližší klasifikaci účastí na nemovitostních společnostech v části mb) této pololetní zprávy.

h) údaje o soudních sporech

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

i) údaje z rozvahy a výkazu zisků a ztrát fondu

ROZVAHA - Aktiva	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Aktiva celkem	1 260 052	1 624 456
Pokladní hotovost	0	0
Pohledávky za bankami	408 747	456 832
Pohledávky za bankami splatné na požádání	208 195	456 832
Pohledávky za bankami jiné než splatné na požádání	200 552	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	193 413	230 802
Pohledávky za nebankovními subjekty splatné na požádání	0	0
Pohledávky za nebank. subjekty jiné než splatné na požádání	193 413	230 802
Dluhové cenné papíry	77 222	176 241
Dluhové cenné papíry vydané vládními institucemi	20 503	119 974
Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	56 719	56 267
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	580 368	760 430
Akcie	0	0
Podílové listy	0	0
Ostatní podíly	0	0
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	580 368	760 430
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Zřizovací výdaje	0	0
Goodwill	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Ostatní aktiva	302	151
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
Náklady a příjmy příštích období	0	0

ROZVAHA - Pasiva	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem	1 260 052	1 624 456
Závazky vůči bankám	0	0
Závazky vůči bankám splatné na požádání	0	0
Závazky vůči bankám jiné než splatné na požádání	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům splatné na požádání	0	0
Závazky vůči nebank. subjektům jiné než splatné na požádání	0	0
Ostatní pasiva	744	5 798
Výnosy a výdaje příštích období	2 049	2 699
Rezervy	0	0
Rezervy na důchody a podobné závazky	0	0
Rezervy na daně	0	0
Ostatní rezervy	0	0
Podřízené závazky	0	0
Základní kapitál	0	0
Splacený základní kapitál	0	0
Vlastní akcie	0	0

Pololetní zpráva 2009 – ČS nemovitostní fond

Emisní ážio	11 985	11 294
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	0	
Povinné rezervní fondy a rizikové fondy	0	
Ostatní rezervní fondy	0	
Ostatní fondy ze zisku	0	5248
Rezervní fond na nové ocenění	0	
Kapitálové fondy	1 1 386 494	1 521 135
Oceňovací rozdíly	- 138 907	83 977
Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	0	
Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů	0	
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	0	
Ostatní oceňovací rozdíly	0	
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	
Zisk nebo ztráta za účetní období	- 2 313	- 5 695

Podrozvahová aktiva a pasiva	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Poskytnuté přísliby a záruky	193 413	230 802
Poskytnuté zástavy	0	0
Pohledávky ze sporotových operací	0	0
Pohledávky z pevných termínových operací	0	0
Pohledávky z opcí	0	0
Odepsané pohledávky	0	0
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	77 222	176 241
Hodnoty předané k obhospodařování	0	0
Přijaté přísliby a záruky	0	0
Přijaté zástavy a zajištění	0	0
Závazky ze spotových operací	0	0
Závazky z pevných termínových operací	0	0
Závazky z opcí	0	0
Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	0	0
Hodnoty převzaté k obhospodařování	0	0

Pololetní zpráva 2009 – ČS nemovitostní fond

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	12 565	12 280
Výnosy z úroků z dluhových cenných papírů	1 187	1 637
Výnosy z úroků z ostatních aktiv	0	0
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0
Výnosy z akcií a podílů	0	0
Výnosy z akcií a podílů z účastí s podst. a rozhod. vlivem	0	0
Ostatní výnosy z akcií a podílů	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	14 888	11 571
Zisk nebo ztráta z finančních operací	99	-11 290
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0
Správní náklady	89	50
Náklady na pracovníky	0	0
Mzdy a platy pracovníků	0	0
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	0	0
Ostatní sociální náklady	0	0
Ostatní správní náklady	0	0
Rozpuštění rezerv a opravných položek k DHNM	0	0
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k DHNM	0	0
Rozpuštění OP a rez. k pohl. a zár., výnosy z dříve od. pohl.	0	0
Odpisy, tvorba a použití OP a rezerv k pohl. a zárukám	0	0
Rozpuštění OP k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
Ztráty z přev. účastí s rozh. a podst. vlivem, tvorba a použ. OP	0	0
Rozpuštění ostatních rezerv	0	0
Tvorba a použití ostatních rezerv	0	0
Podíl na ziscích (ztrátách) účastí s rozh. n. podst. vlivem	0	0
Zisk n. ztráta za účetní obd. z běžné činnosti před zdaněním	-2 313	-10 631
Mimořádné výnosy	0	0
Mimořádné náklady	0	0
Zisk n. ztráta za účet. obd. z mimoř. činnosti před zdaněním	0	0
Daň z příjmů	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-10 631	-1 460

j) doplňkové údaje k hospodářské situaci fondu

Dodatečné údaje k výroční a pololetní výroční zprávě	
Vlastní kapitál fondu kolektivního investování (mil.)	1 257 259
Počet emitovaných akcií nebo podílových listů	1 386 940 762
Vlastní kapitál připadající na akcii nebo PL	0.906498
Jmenovitá hodnota akcie nebo podílového listu	1,00
Hodnota z. nebo z. před zdaněním na akcii nebo PL	-
Hodnota všech vyplacených výnosů na akcii nebo PL	-
Výnosová míra na akcii nebo PL	-
Obrátkovost aktiv ve fondu	20.62
Průměrná měsíční výkonnost	-2.45
Směrodatná odchylka od průměrné měsíční výkonnosti	5.38
Ukazatel BETA	-

Výše nákladů na správu fondu	
Úplata určená IS za obhospodařování fondu	14 888
Další peněžní částky převedené z účtu IF na IS	0
Úplata depozitáři	1 456
Poplatky za audit	89
Přirážky, které šly do majetku IS	0
Srážky, které šly do majetku IS	6 264
Veškeré poplatky za právní a poradenské služby	0
Poplatky obchodníkovi s CP	63
transakční	0
ostatní	0
Registrační poplatky	0
Ostatní správní náklady	570

PL OPF - vydané a odkoupené podílové listy	
Počet podílových listů vydaných OPF	72 382 939
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy	75 288 111,7
Počet podílových listů odkoupených z OPF	206 577 109
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy	208 790 652

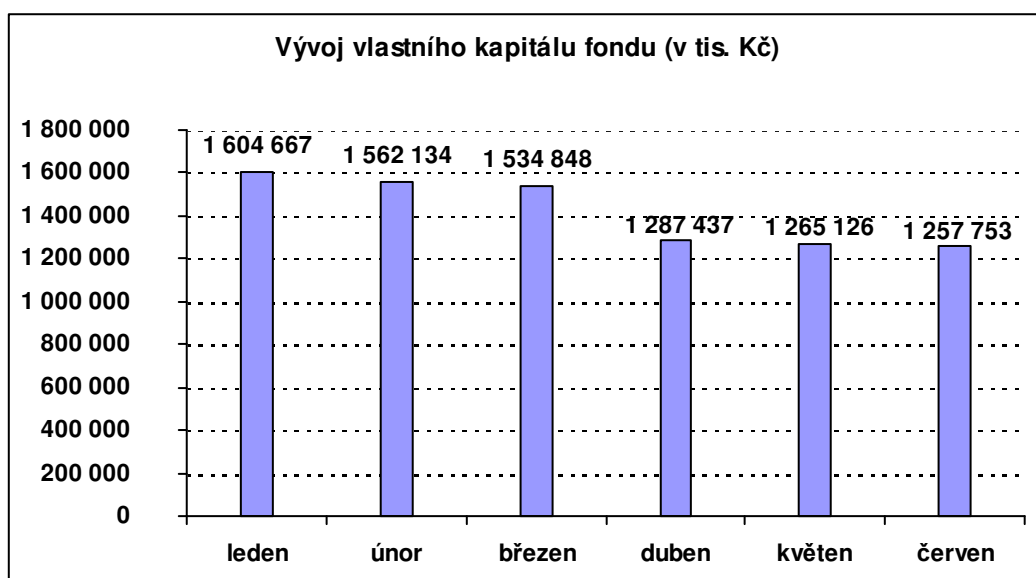
Klasifikace fondu kolektivního investování				
Druh fondu	Kategorie fondu	Typ fondu	Klasifikace fondu podle charakteru investorů	IČ fondu kolektivního investování
OPF	speciální	nemovitostí	veřejný	90076388

Popisná část

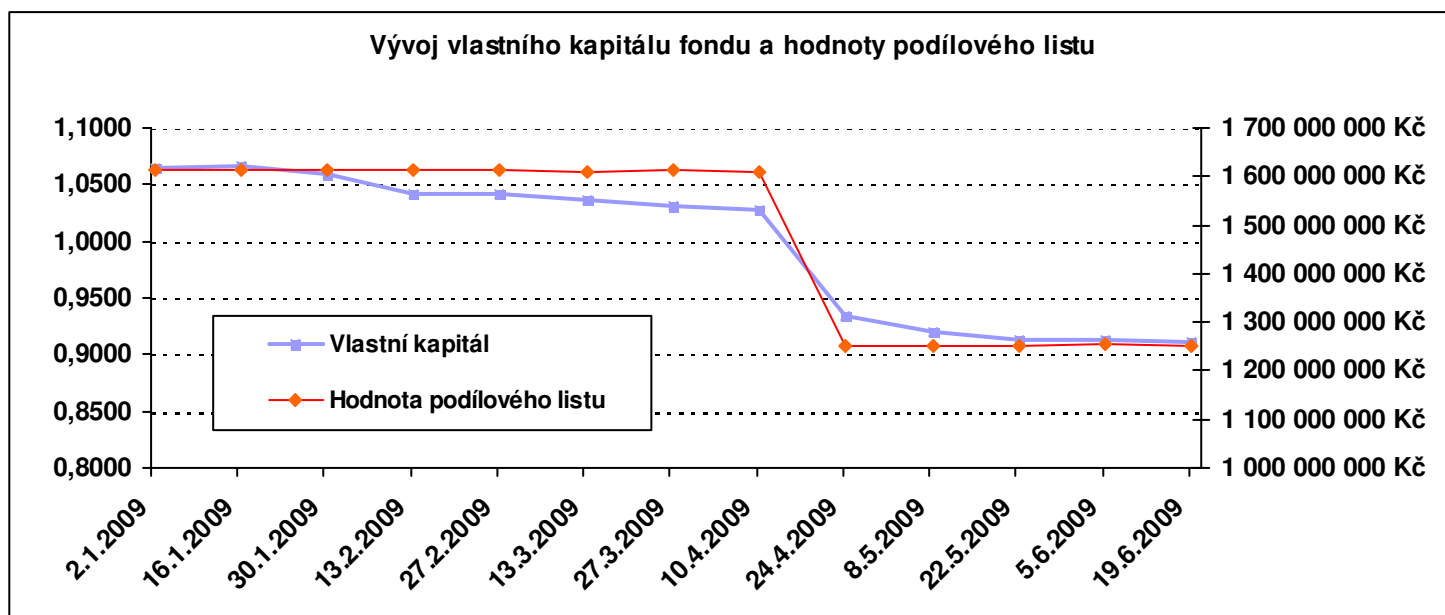
k) stav a minulé vývojové tendence činnosti fondu

V první polovině roku 2009 došlo ke snížení vlastního kapitálu fondu o zhruba 350 mil. Kč, což bylo na jedné straně způsobeno sníženým prodejem podílových listů a zároveň zvýšenými odkupy podílových listů (čisté prodeje cca minus 130mil. Kč) a na druhé straně dubnovým přeceněním a snížením hodnoty nemovitostní složky portfolia fondu o cca 220mil. Kč. Toto přecenění znamenalo pokles hodnoty podílových listů fondu o cca 15 %.

Graf 1) Vývoj vlastního kapitálu fondu



Graf 2) Vývoj kapitálu fondu a hodnoty podílového listu



1) důležité faktory, které ovlivnily hospodářský výsledek fondu

Hodnota vlastního kapitálu fondu dosáhla ke dni 30.6.2009 hodnoty 1,26 miliardy Kč.

V dubnu 2009 došlo k přecenění nemovitostní složky portfolia fondu, při kterém došlo ke snížení hodnoty nemovitostních společností v majetku fondu o cca 220 mil. Kč. Snížení hodnoty bylo odrazem aktuálního stavu nemovitostního trhu komerčních nemovitostí v ČR. Na tomto trhu téměř chyběly uskutečněné transakce prodeje či koupí komerčních nemovitostí, což vedlo ke zvýšené opatrnosti znalců při určování hodnoty nemovitostí, a rovněž celkový stav české i světové ekonomiky zatím nevykazoval žádné pozitivní signály. Finanční kondice všech nemovitostí v majetku fondu je však velmi dobrá, příjmy z pronájmu jsou stabilní, daří se pronajímat i dosud neobsazené plochy. Výjimkou z tohoto pohledu je logistická budova Barbican, která je obsazena ze 65% procent. Sektor logistiky byl totiž v prvním pololetí 2009 zasážen ekonomickou recesí nejvíce a pronájem neobsazených prostor je z pohledu pronájmu komerčních prostor nejproblematictější. Nicméně z celkového pohledu portfolia je výpadek příjmu z budovy Barbican zanedbatelný a je nahrazen zvýšenými příjmy z pronájmů v ostatních budovách v portfoliu. Z dlouhodobého hlediska mají budovy v portfoliu jednoznačně potenciál ke zvyšování své hodnoty, přičemž vývoj této hodnoty bude z větší části záviset na aktuálním vývoji ekonomiky v ČR i ve světě.

Fond má stále ve svém portfoliu 3 nemovitostní společnosti, které dohromady vlastní 6 nemovitostí v celkové hodnotě cca 1,7 miliardy Kč. Portfolio je vhodně rozloženo do sektoru logistiky, maloobchodu a kancelářských ploch.

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

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

1. Nemovitostní společnost JRA, s. r. o.

a) údaje o nemovitostní společnosti,

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

b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,

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

c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,

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

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

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

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

Účetnictví společnosti JRA, s. r. o. vede společnost JRA Management, s. r. o., která jej vedla i před nabytím účasti ČS nemovitostního fondu v této společnosti. Auditorem nemovitostní společnosti JRA, s. r. o. je společnost Ernst & Young Audit, s.r.o.

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

a) označení nemovitosti – Administrativní centrum Platinium

1. druh nemovitosti – kancelářská budova,
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění, Veverí 111, Brno

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

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

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

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

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uveďte důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,

Budova s pronajímatelnou kancelářskou plochou 8 180 m² je z 99% pronajata.

Nejvýznamějšími nájemci jsou ČSOB, KPMG, Generali, CYRRUS, Commerzbank.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,

V prvním pololetí roku 2009 nebyly prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,

JRA Management s. r. o. na základě smlouvy o správě.

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,

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

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

Věcná břemena:

- Telefonica O2 – telekomunikační síť
- T-Mobile Czech Republic – telekomunikační síť

Zástavní práva:

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

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely pololetní zprávy,

Ocenění budovy a obchodního podílu bylo provedeno dne 21.4.2009. .

j) údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti,

Ocenění nemovitosti provedl ing. Martin Hanzelka, Ph.D. ze společnosti Odhadci a znalci Brno, s.r.o. Členové výboru odborníků neměli k posudku žádné významné výhrady.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

1. Nemovitostní společnost REICO Investment ALFA, s. r. o.

a) údaje o nemovitostní společnosti,

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

b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,

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

c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,

V majetku nemovitostní společnosti jsou 4 nemovitosti ve smyslu definice nemovitosti v zákoně o kolektivním investování.

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

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

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

Účetnictví společnosti REICO Investment ALFA, s. r. o. vede společnost TPA & Horwath, která jej vedla i před nabytím účasti ČS nemovitostního fondu v této společnosti. Audit nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s. r. o. v roce 2009 provede společnost Ernst & Young Audit, s.r.o.

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

1. Nákupní centrum Čtyři Dvory

a) označení nemovitosti – Nákupní centrum Čtyři Dvory

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

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

Obchodní část budovy byla vystavěna v roce 2001, zábavní část v roce 2002. Budova je v technickém stavu, který je úměrný jejímu stáří Na druhou polovinu roku 2009 je naplánovaná výměna klimatizace.

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

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

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,

Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 10.806 m² je z 95% pronajata. Nejvýznamějšími nájemci jsou Ahold, Cinestar, Rossmann, KIK.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,

V prvním pololetí roku 2009 nebyly v nemovitosti prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,

FARSIGHT, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,

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

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

Věcná břemena:

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

Zástavní práva:

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

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely pololetní zprávy,

Ocenění bylo provedeno ke dni 21.4.2009 výnosovou metodou.

j) údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti,

Ocenění nemovitosti provedla soudní znalkyně Ing Sylva Kopecká ve spolupráci s konzultanty ze společnosti Knight Frank, s.r.o..

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

2. Logistický park Barbican

a) označení nemovitosti – Logistický park Barbican

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

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

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

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

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

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,

Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 10.861 m² je ze 65% pronajata a využívána.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,

V roce 2009 nebyly v nemovitosti prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,

FARSIGHT, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,

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

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

Zástavní práva:

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

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely pololetní zprávy,

Ocenění bylo provedeno ke dni 21.4.2009 výnosovou metodou.

j) údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti,

Ocenění nemovitosti provedla soudní znalkyně Ing Sylva Kopecká ve spolupráci s konzultanty ze společnosti Knight Frank, s.r.o..

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

3. Administrativní budova Aquapalace

a) označení nemovitosti – Administrativní budova Aquapalace

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

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

Jedná se o městský dům z roku 1962, který byl v roce 1993 rekonstruován. Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá způsobu užívání. Pouze některá vybavení budovy vyžadují výměnu. V roce 2009 budou započaty rekonstrukční práce směřující ke zvýšení standardu budovy (zejména instalace elektronického zabezpečovacího systému, výměna výtahů).

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

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

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,

Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 7.589 m² je z 93% pronajata a využívána. Nejvýznamějšími nájemci jsou Hydroprojekt, Essox, Medicover.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,

V první polovině roku 2009 nebyly v nemovitosti prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,

FARSIGHT, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,

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

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

Věcná břemena:

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

Zástavní práva:

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

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely pololetní zprávy,

Ocenění bylo provedeno ke dni 21.4.2009 výnosovou metodou.

j) údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti,

Ocenění nemovitosti provedla soudní znalkyně Ing Sylva Kopecká ve spolupráci s konzultanty ze společnosti Knight Frank, s.r.o..

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

4. Administrativní budova ul. A.Macka, Ostrava

a) označení nemovitosti – Administrativní budova Fischer

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

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

Budova byla celkově zrekonstruována v roce 2001, dle dostupných podkladů a odborného odhadu byla vystavěna kolem roku 1900. Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá způsobu užívání.

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

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

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,

Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 1.355 m² je ze 100% pronajata a využívána. Nejvýznamnějšími nájemci jsou CK Fischer, GE Money.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,

V prvním pololetí roku 2009 nebyly v nemovitosti prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,

FARSIGHT, s.r.o. na základě smlouvy o správě

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,

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

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

Zástavní práva:

Zástavní práva:

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

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely výroční zprávy,

Ocenění bylo provedeno ke dni 21.4.2009 výnosovou metodou.

j) údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti,

Ocenění nemovitosti provedla soudní znalkyně Ing Sylva Kopecká ve spolupráci s konzultanty ze společnosti Knight Frank, s.r.o..

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

A.3. údaje o nemovitostních společnostech – REICO Investment BETA, s.r.o.

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

a) údaje o nemovitostní společnosti,

Dne 12.5.2008 nabyt ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti DAF Slovakia, s.r.o., Klariská 7/333, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská Republika. IČ: 36856711. **Pořizovací cena této účasti činila 529 400,- Skk.** Společnost DAF Slovakia, s.r.o. byla v první polovině roku 2009 přejmenována na REICO Investment BETA, s.r.o.

b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,

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

c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,

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

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

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

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

Účetnictví společnosti REICO Investment BETA, s. r. o. vede společnost ASB Slovakia, s. r. o., která byla vybrána na základě výběrového řízení. Auditorem nemovitostní společnosti DAF Slovakia, s. r. o. je společnost Ernst & Young Audit, s.r.o.

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

1. Administrativní budova Trnávka Office Centre

a) označení nemovitosti – Trnávka Office Centre

1. druh nemovitosti – kancelářská budova,
 2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění – Mokráň záhon 2, Trnávka, Bratislava II, Slovenská Republika.
- Došlo k přejmenování budovy z důvodů zdůraznění předmětné lokality při pronájmu volných prostor.

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

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

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

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

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uveďte důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má

Budova s pronajímatelnou plochou 4557 m² je z 90% pronajata k 30.6. 2009. Nejvýznamnějšími nájemci jsou ISS Facility Services a Alpine Slovakia. .

f) označení osoby, která nemovitost spravuje

RYVOLA Slovakia, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

g) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Ocenění pro účely nabytí nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Věcná břemena

Právo vstupu umístění inženýrských sítí a vstup na parcelu

Zástavní práva:

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ISTROBANKA, a.s.
- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely výroční zprávy,

Ocenění bylo provedeno ke dni 21.4.2009 výnosovou metodou.

j) údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti,

Ocenění nemovitosti provedl ing. Martin Hanzelka, Ph.D. ze společnosti Odhadci a znalci Brno, s.r.o. Členové výboru odborníků neměli k posudku žádné významné výhrady.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti bylo provedeno výnosovou metodou.

ma) skladba majetku v portfoliu

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

Dluhové CP v majetku fondu										
Název CP	ISIN	Stát	Vztah k leg.	Inv. Limit na majetku fondu	Inv. Limit na emitenta či FKI	Celková poř. Cena (mil.)	Celková reálná hodnota (mil.)	Počet jednotek	Celková nominální hodnota	Podíl na dluhových CP vydaných jedním emitentem/FKI
GOVERNMENT BOND	CZ0001001754	CZ	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	19 640	20 119	2 000	20 000 000	1,23
AAREALBANK	XS0184535846	DE	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	19 858	19 595	800	20 000 000	1,20
HYPO PUBLIC FI BANK	XS0221767493	DE	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	38 306	37 010	800	40 000 000	2,27

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

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

Struktura investičních nástrojů podle hodnocení kvality (mil.)

Pololetní zpráva 2009 – ČS nemovitostní fond

Rating 1. stupně	119 974
Rating 2. stupně	56 267
Rating 3. stupně	0
Rating 4. stupně	0
Bez ratingu	0
Celkem	176 241

mb) skladba nemovitostí v majetku fondu

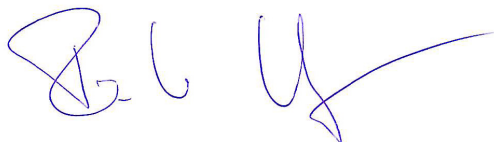
Země	Adresa	Parcela	Katastrální území	IČO majitele	Ideální podíl na nemovitosti	Reálná hodnota (v tis Kč)
CZ	Veveří 111, Brno	2829/1 a 2	Žabovřesky	60720824	100%	627 930
CZ	Antonína Macka 1, Ostrava	507	Moravská Ostrava	27108619	100%	55 000
CZ	Táborská 31, Praha	831	Nusle	27108619	100%	292 000
CZ	Milady Horákové 1498, ČB	2732, 2733	ČB 2	27108619	100%	340 000
CZ	U prioru 2, Praha	1837	Ruzyně	27108619	100%	160 000
SK	Mokráň Záhon	16508/193	Trnávka	36856711	100%	243 314

V Praze, dne 31.8.2009

Tomáš Trčka
Předseda představenstva, REICO, a.s.



Filip Kubricht
Místopředseda představenstva, REICO, a.s.



Martin Skalický
Člen představenstva, REICO, a.s.

