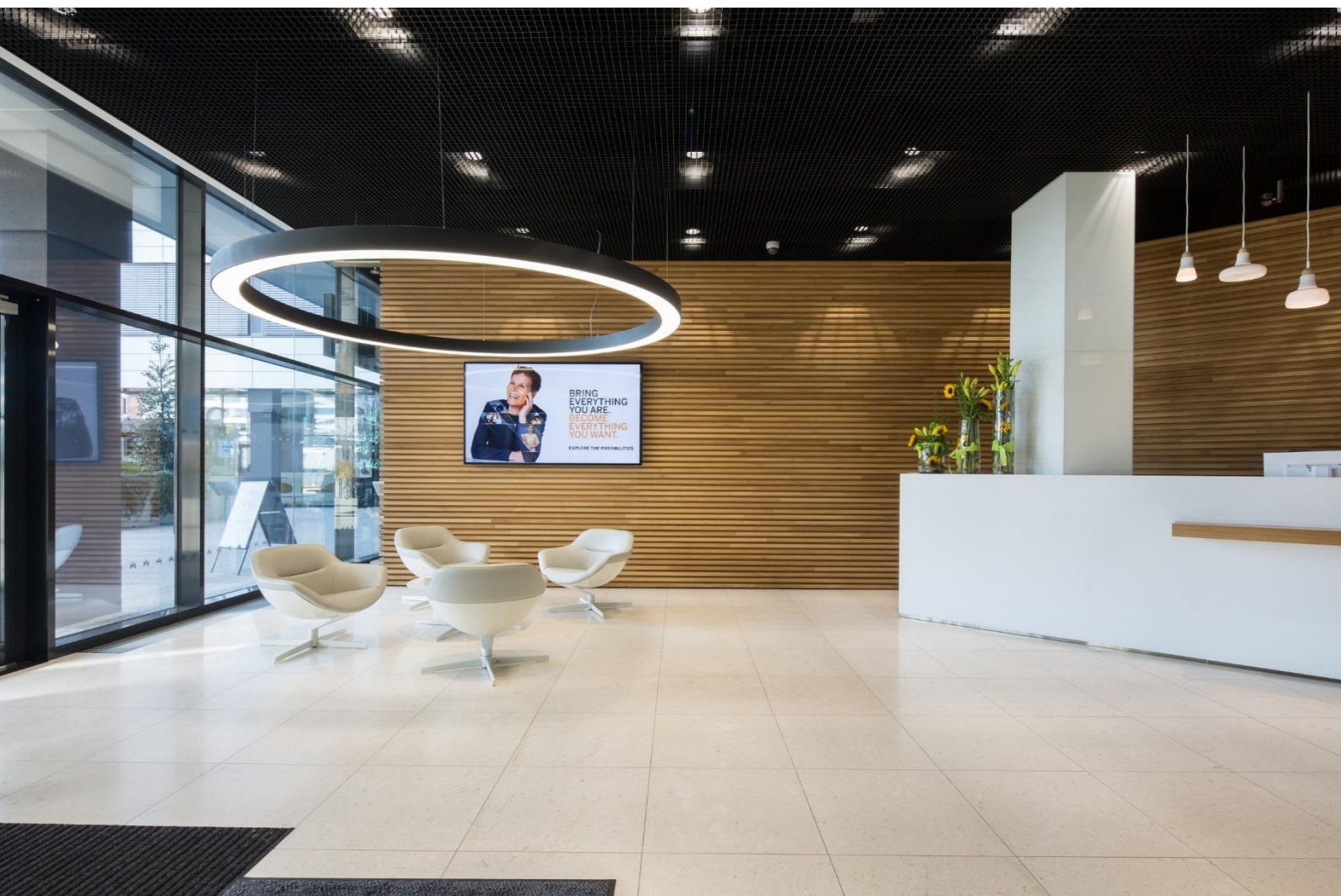


ČS nemovitostní fond
Pololetní zpráva 2021

Obsah

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



Základní údaje

Základní informace o fondu k 30. 6. 2021

Identifikace fondu:	ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond
Obhospodařovatel a administrátor fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. *
Depozitář:	Česká spořitelna, a.s.*
Auditor:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Datum založení fondu:	9. 2. 2007
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Doporučený investiční horizont:	min. 5 let
První a každá další investice:	min. 300 Kč
Číslo účtu fondu:	35-2001349369/0800
ISIN:	CZ0008472545
Měna fondu:	CZK
Prodejní poplatek:	v prvním pololetí roku 2021 nepřekročil 1,5%
Obhospodařovatelský poplatek:	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 Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu.

Praxe: více jak 16 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 26 let na finančních trzích a managementu realitních fondů.

Vybrané klíčové ekonomické informace k 30. 6. 2021

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

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
Aktiva celkem	29 118 862
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	31 425 036
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	31 425 036
Počet nemovitostí	18
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	18
Obsazenost nemovitostí	94,0%
Změny za dané období	1
Změny v nemovitostním portfoliu	1
Nákupy nemovitostí	0
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Prodeje nemovitostí	1
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1
Výkonnost fondu od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021	1,02%
Fondový kapitál	27 927 326
Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)	1,2814
Fondový kapitál na jeden podílový list (třída CZK DPM)	1,1724
Výnos vyplacený podílníkům	0¹

¹ ČS nemovitostní fond je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevypláci

Slovo předsedy představenstva



Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Předseda představenstva

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Vážené dámy, vážení pánové, podílníci,

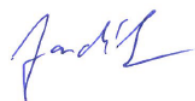
dovoluji si vám předložit zprávu ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. za první pololetí 2021.

Po dlouhém a nepředvídatelném období vládních proti pandemických opatření se ekonomika probudila ze zimního spánku. Zatímco ekonomický růst se otočil z - 2,4 % v prvním na + 7,8 % v druhém kvartálu meziročně, společnost stále ještě hledá nový konsenzus fungování. Nemovitostní trhy se nadále jasně krystalizují a hledají odpovědi na společenské otázky kde a jak nakupovat, pracovat a trávit volný čas. Zájem o pronájem a investice do logistických nemovitostí dále kulminoval na bezprecedentních cenových hladinách. Většina kamenných maloobchodních konceptů má nejhorší již za sebou a nabízí tak zajímavý poměr výnosu a rizika. Fyzická obsazenost kancelářských budov průběžně roste a pronajímatelé se snaží nabídnout flexibilní a kvalitní pracovní prostředí, avšak za cenu zvýšených nájemních pobídek. Hotelový trh je výrazně segmentován na zahraniční a domácí klientelu a konkrétně pražský trh je jeden z nejpostiženějších v Evropě.

Přes všechny výzvy v prvním pololetí ČS nemovitostní fond za toto období docílil pozitivního zhodnocení na úrovni 1,02 %, a to nejen díky naší strategii zaměřené na portfolio prémiových nemovitostí, ale především díky aktivní činnosti našeho týmu správy majetku. Za první pololetí se nám podařilo uzavřít celkem 76 nájemních smluv na ploše přes 40 tis. m². Kromě expanze Úřadu Vlády SR na budově Park One na více než 8 tis. m² jsme prodloužili nájemní smlouvu se spol. Natland na budově Rohan BC, provozovnu Albert na Fóru Nová Karolina a kanceláře spol. Denver na budově Platinum. Zatímco obsazenost portfolia se jen mírně snížila z 93,79 % na 90,14 %, tak průměrné nájemné zůstalo stabilní a průměrná vážená délka nájemního pak oscilovala kolem setrvalé úrovně 3,5 let.

Na poli transakcí jsme v rámci sektorové rotace a optimalizace portfolia zrealizovali prodej brněnské kancelářské budovy Platinum za cenu 587 mil Kč, tedy mírně nad oceněním nezávislého znalce. I přes obtížné externí podmínky jsme tak dosáhli na dodatečnou likviditu pro další akvizice. V prvním pololetí jsme intenzivně vyjednávali akvizici logistické budovy Panattoni Park Tychy, DC1, kterou jsme pak na začátku druhého pololetí pořídili za cenu ca. 1.1 mld Kč. Akvizice nám zajistila vstup na atraktivní trh polských logistických nemovitostí s tím, že tento trh je osmým a novým dílčím trhem našeho diverzifikovaného portfolia. Celkový podíl nemovitostních společností na aktivech fondu pak činil v průměru 74 %, tedy nedaleko zákonem stanoveného limitu 80 %.

ČS nemovitostní fond si v minulém roce udržel pozici největšího a nejstaršího nemovitostního podílového fondu v České republice. Díky téměř 15-leté historii fondu a přetrvávající důvěře téměř 100,000 podílníků dnes spravujeme nemovitostní portfolio v hodnotě téměř 32 mld Kč. A právě díky své velikosti fond nabízí, tento rok, ještě rozsáhlejší diverzifikaci mezi tři země a čtyři sektory. Fond se zaměřuje na akvizice dominantních prémiových nemovitostí a jeho historická výkonnost za doporučenou dobu držení 10 let dosáhla téměř 3% p.a., s denní likviditou a minimální korelací na finanční trhy. To 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.

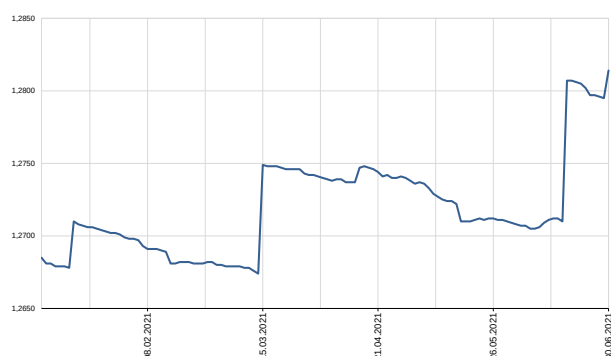
Postupně dochází k rozšiřování a obnově portfolia nemovitostí. To, vedle akvizic atraktivních komerčních nemovitostí, znamená i prodej některých nemovitostí z portfolia. Fond v současné době nemá záměr změnit vytyčenou strategii. Součástí strategie je dlouhodobé držení nemovitostí v portfoliu. Fond tedy 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. 2021 - 30. 6. 2021



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. 2019	23 826 950	1,2182	1,0948
30. 6. 2020	26 379 495	1,2619	1,1442
30. 6. 2021	27 927 326	1,2814	1,1724

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 30. 6. 2021 činil 20.590.631.082 (třída CZK C) a 1.315.384.295 (třída DPM).

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2021

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných OPF	1.637.434.812,00	26.733.100,00
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	2.082.066.994,70	31.045.998,30
Počet podílových listů odkoupených z OPF	1.165.638.593	550.029.819
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	1.482.587.350,10	636.397.853,40

Ekonomické informace k 30. 6. 2021

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	18 822 651
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	0
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné přímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	18 822 651
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	11 087 634
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	7 735 017
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	2 067 176
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	2 067 176
III. Likvidní část fondu	7 953 777
III.I Pohledávky za bankami	5 379 341
- běžné účty	1 398 248
- termínované vklady	1 650 537
- repo obchody	2 200 056
- marže složené	130 500
III.II Dluhové cenné papíry	2 070 081
- vydané vládními institucemi	1 570 200
- vydané ostatními osobami	499 881
III.III Akcie, podílové listy a ostatní podíly	504 355
- podílové listy	504 355
IV. Ostatní aktiva	275 258
- ostatní aktiva	275 258
- náklady a příjmy příštích období	0
AKTIVA CELKEM	29 118 862



INDEX NEMOVITOSTÍ

k 30. červnu 2021

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajmatelná plocha v m ²	Vybavení nemovitosti	Tržní hodnota v tis. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v tis. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Průměrná lhůta zbyvajících do ukončení nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2021 tis. CZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2021 v tis. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalecm v tis. CZK p.a.	
1	100%	Platinum	CR	JRA s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	419 mil. CZK 131 mil. CZK	kanceláře	O (88,5%) C (5,0%) X (6,5%)	1.8.2007	2005	4 371	165	F	9 340	AC, SL PL	587 213	1,9%	0	0,0%	94,4%	3,4	17 381	17 381	42 371
2	100%	Čtyři Dvory	CR	REICO investment ALFA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	183 mil. CZK 112 mil. CZK	nákupní střediska	C (99,5%) X (0,5%)	7.12.2007	2002 2019 ^{b)}	22 437	300	F	10 556	AC, D PL	281 000	0,9%	0	0,0%	89,3%	3,7	24 446	23 267	25 192
3	100%	Office Box	SR	REICO investment BETA s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	68 mil. CZK 43 mil. CZK	kanceláře	O (86,0%) C (2,8%) X (11,2%)	1.6.2008	2008 2016 ^{b)}	3 566	103	F	4 218	AC, PL	101 940	0,3%	0	0,0%	58,7%	4,0	6 281	6 983	12 169
4	100%	Melantrich	CR	REICO investment GAMA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	1 077 mil. CZK 79 mil. CZK	hlavní nákupní třídy	O (2,3%) C (47,8%) R (48,3%) X (1,6%)	1.11.2010	1913 2020 ^{b)}	1 838	36	F	11 155	AC, E SL, PL	1 373 000	4,4%	248 250	18,1%	100,0%	5,7	69 517	53 698	67 693
5	100%	Trionon	CR	Trionon Building Prague, s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	1 610 mil. CZK 0 mil. CZK	kanceláře	O (86,2%) C (5,3%) X (8,5%)	2.3.2013	2009	7 581	298	F	20 805	AC, SL PL	1 869 000	5,9%	600 000	32,1%	100,0%	4,7	123 364	122 383	107 926
6	100%	Qubix	CR	Qubix Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	397 mil. CZK 264 mil. CZK	kanceláře	O (81,8%) C (14,1%) X (4,1%)	2.3.2014	2012	3 185	108	F	13 914	AC, SL PL	963 333	3,1%	326 911	33,9%	77,0%	2,3	50 065	50 831	60 114
7	100%	Forum BC	SR	FORUM BC s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	333 mil. CZK 320 mil. CZK	kanceláře	O (84,7%) C (3,4%) X (11,9%)	2.12.2015	2013	5 992	391	F	19 356	AC, SL PL	1 236 023	3,9%	684 591	55,4%	86,9%	8,7	71 468	72 523	91 203
8	100%	Rohan BC	CR	Topas REAL spol. s r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	468 mil. CZK 326 mil. CZK	kanceláře	O (85,0%) C (8,3%) X (6,7%)	28.4.2016	2012	4 135	100	F	9 435	AC, PL	723 774	2,3%	0	0,0%	87,8%	4,6	33 940	35 322	44 259
9	100%	City Tower	CR	CITY TOWER, a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	3469 mil. CZK 0 mil. CZK	kanceláře	O (89,8%) C (5,5%) X (4,7%)	27.9.2016	1993 2007 ^{b)}	9 891	793	F	48 673	AC, SL PL, D	4 273 835	13,6%	1 122 374	26,3%	85,1%	3,3	217 760	221 943	247 662
10	100%	Park One	SR	Park One Bratislava, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	565 mil. CZK 0 mil. CZK	kanceláře	O (89,8%) C (8,0%) X (2,2%)	3.2.2017	2007	1 800	167	F	13 229	AC, PL D	848 651	2,7%	375 267	44,2%	73,2%	4,5	42 563	42 573	64 670
11	100%	Proximo One	PL	Proximo One sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	2130 mil. CZK 0 mil. CZK	kanceláře	O (92,7%) C (4,6%) X (2,7%)	9.8.2017	2016	8 394	428	RPU	29 194	AC, D SL, PL	3 341 084	10,6%	1 618 935	48,5%	99,7%	2,0	176 968	175 686	182 927
12	100%	Galeria Słoneczna	PL	Słoneczna Radom spl. z o.o. ul. Zajęcza 2B 00-351 Warsaw Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	1 923 mil. CZK 0 mil. CZK	nákupní střediska	O (1,5%) C (97,0%) X (1,5%)	26.9.2017	2011	49 778	1 161	RPU	42 731	AC, E, D SL, PL	3 731 004	11,9%	2 258 098	60,5%	90,4%	2,9	209 202	231 935	259 680
13	100%	Industrial Park Dubnica	SR	Industrial Park Dubnica I, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	657 mil. CZK 95 mil. CZK	logistika	W (95,7%) O (2,2%) X (2,1%)	17.3.2018	2016	152 790	29	F	89 259	AC	1 144 277	3,6%	483 406	42,2%	100,0%	4,7	78 192	79 857	87 316
14	100%	Metronom BC	CR	METRONOM BC s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	933 mil. CZK 361 mil. CZK	kanceláře	O (90,0%) C (8,3%) X (1,7%)	14.6.2018	2015	11 553	528	F	35 649	AC, PL,D	2 324 232	7,4%	1 201 618	51,7%	97,7%	3,1	147 336	148 994	152 841
15	100%	Proximo Two	PL	Proximo Two sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	1 365 mil. CZK 0 mil. CZK	kanceláře	O (96,4%) C (3,4%) X (0,2%)	12.9.2018	2018	4 917	219	RPU	20 703	AC, D, SL, PL	2 224 841	7,1%	1 052 021	47,3%	99,8%	2,6	121 540	122 348	123 520
16	100%	Forum Nová Karolína	CR	New Karolína Shopping Center Development, s.r.o., Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	2 950 mil. CZK 0 mil. CZK	nákupní střediska	O (0,37%) C (96,5%) X (3,1%)	5.12.2018	2012	29 377	1 500	F	58 517	SL, PL, E, D	5 323 817	16,9%	2 835 206	53,3%	94,1%	2,4	337 586	364 146	387 181

INDEX NEMOVITOSTÍ

k 30. červnu 2021

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajímávací plocha v m²	Vybavení nemovitosti	Tržní hodnota v tis. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v tis. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podávané plochy	Průměrná hruta zbyvajících do ukončení nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2021 tis. CZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2021 v tis. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalecm v tis. CZK p.a.
17	100%	Industrial Park Dubnica 2	SR	Industrial Park Dubnica II, s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	logistika	W (93.9%) O (5.2%) X (0.9%)	27.11.2019	2018	39 678	0	F	16 629	AC	262 496	0,8%	0	0,0%	99,5%	1,7	18 122	18 543	19 355
18	100%	Industrial Park Sereď I	SR	Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	logistika	W (93.9%) O (6.1%) X (0.0%)	13.5.2020	2019	28 318	0	F	11 971	AC	254 850	0,8%	0	0,0%	100,0%	8,6	17 076	17 385	16 894
19	100%	Industrial Park Sereď II	SR	Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	logistika	W (94.7%) O (5.1%) X (0.2%)	16.5.2020	2019	70 001	0	F	33 181	AC	560 670	1,8%	0	0,0%	100,0%	9,4	28 969	34 245	38 489
Nemovitostní aktiva celkem											6 326		498 515		31 425 036	100,0%	12 806 677	40,75%	94,05%	3,51	1 791 776	1 840 066	2 031 486

³¹ Datum rekonstrukce nemovitosti.³² Trianon - jedná se o emisi dluhopisů, tato nemovitost bankovní úvěr nemá.³³ U nemovitosti Platinum je Příjem z pronájmu za rok 2021 vypočten poměrně k datu prodeje 15.6.2021.

Pozn. U nemovitostí oceňovaných v EUR jsou hodnoty přepočteny kurzem k 30.6.2021.



Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

7	Účel nájmu	Rozložení typu využití je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků; Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); W ... Warehouse (logistika), R... Rezidence, X ... Ostatní;
8	Datum pořízení	MM/YYYY ... Datum uzavření transakce;
10	Datum kolaudace nemovitosti	YYYY ... Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
11	Velikost pozemku	Výměra dle katastru nemovitostí;
12	Právní titul k pozemku	Zkratky: F ... Freehold/Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul; RPU ... Right of perpetual usufruct/Právo trvalého užívání
13	Pronajímatelná plocha	V roce 2019 došlo ke změně metodologie, kde m ² odpovídají součtu aktuálně pronajatých ploch a volných prostor. Volné prostory jsou zaměřeny dle posledního posudku;
14	Vybavení nemovitosti	Zkratky: AC ... Air conditioning (klimatizace); SL ... Service lift (technický výtah); PL ... Passenger lift (osobní výtah); E ... Escalator (eskalátor); D ... District heating (dálkové vytápění);
15	Tržní hodnota	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
19	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Procento obsazenosti pronajímatelné plochy;
20	Průměrná lhůta zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech	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	Očekávaný příjem z pronájmu za rok 2020	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	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2020	Rozpočtovaný roční příjem z pronájmu, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
23	Příjem z pronájmu při 100% obsazenosti stanovený znalcem	Roční příjem z pronájmu za předpokladu plné obsazenosti ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaný schváleným nezávislým znalcem a odsouhlasený Výborem odborníků.



AVANT

ney

smart

NATLAND

APOGEO

PKF Family Office

KUKIMPOL GROUP OF COMPANIES

MiKENOPA

Alukov

CORSO

CORSO

ZASTRESENJE

Alukov

ZASTRESENJE

NEZIRSI VINE

Alukov

ZASTRESENJE

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.

V majetku nemovitostní společnosti byla do 15. 6. 2021 jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Budova Platinum

Nemovitost byla prodána k 15. 6. 2021. Prodejní cena mírně přesahovala úroveň odhadů nezávislých znaleckých posudků používaných při oceňování budov portfolia fondu.

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.



Administrativní budova Office Box, Bratislava, SR

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. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

Dne 12. 5. 2008 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.

Budova Office Box

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Mokráň Záhon 2, Trnávka, Bratislava II, Slovenská republika. Název katastrálního území: Trnávka; název obce: BA-nm.č. RUŽINOV, okres: Bratislava II, Slovenská republika, list vlastnictví: 3716. Druh nemovitosti dle zákona 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 Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční 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. Údržba 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. Nejvýznamnější nájemníci jsou společnost Marks & Spencer a EuroAgentur Hotels & Travel.

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

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. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o.

Dne 27. 3. 2013 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Trianon Building Prague s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, IČ: 265 04 006. V majetku nemovitostní společnosti je jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Budova Trianon

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Budějovická 1518/13a, Praha 4 - Michle, PSČ 140 00, na rohu ulic Budějovická a Vyskočilova. Kód katastrálního území: 727750 Michle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List vlastnictví: 438.

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

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



Administrativní budova Trianon, Praha, ČR

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. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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.

ČS nemovitostní fond budovu nabyl 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 Savills CZ s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Administrativní budova Qubix, Praha, ČR

Nemovitostní společnost Forum BC I s. r. o.

Dne 29. 12. 2015 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Forum BC I s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36 796 743.

Budova Forum Business Centre

Identifikace nemovitosti

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

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 příznáčná 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 % pronajímatelné 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.

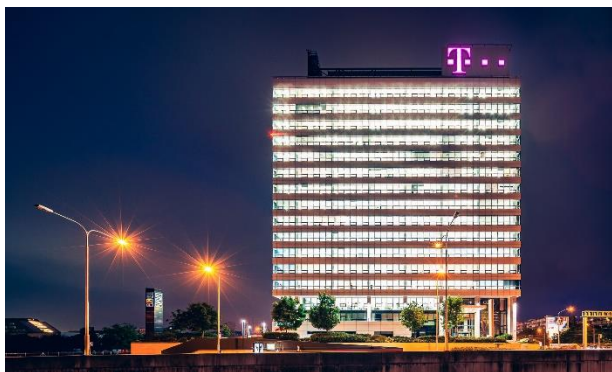
ČS nemovitostní fond budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

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 Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Administrativní budova Forum BC I, Bratislava, SR

Nemovitostní společnost Topas REAL spol. s r.o.

Dne 28. 4. 2016 nabyl 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 Hruša & Spol, Ateliér Brno. Budova Rohan Business Center má celkem 100 parkovacích míst, ve 2 podzemních patrech a je téměř z 88 % pronajata. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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

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. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost CITY TOWER, a.s.

Dne 27. 9. 2016 nabyl 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.



Administrativní budova City Tower, Praha, ČR

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

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

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

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

ČS nemovitostní fond budovu nabyl 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 Savills CZ s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2021. Tržní hodnota

nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

Dne 3. 2. 2017 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. V červnu 2021 byl podepsán dodatek s Úřadem vlády SR, který expandoval o další patro, čímž bude mít pronajato 61% celkových prostor budovy.

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 nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost 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, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Proximo One sp. z o. o.

Dne 9. 8. 2017 nabyl nemovitostní fond 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo One. Sídlo společnosti je na adrese Przykopowa 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.



Administrativní budova Proximo I, Varšava, Polsko

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 pronajimatelná plocha nemovitosti činí zhruba 29,2 tisíc m². 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 Daszyńskiego 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 zaštila 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 nabyl 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 Savills Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Słoneczna Radom sp. z o. o.

Dne 26. 9. 2017 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Słoneczna Radom sp. z o. o. Sídlo společnosti je na adrese ul. Zajezcza 2B, 00-351 Varšava.

Nákupní centrum Galeria Słoneczna**Identifikace nemovitosti**

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



Obchodní centrum Galeria Słoneczna, Radom, Polsko

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

Galeria Słoneczna 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 Słoneczna 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. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

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

Industrial Park Dubnica

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Dubnica nad Váhom, Slovensko, PSČ 018 41. Název katastrálního území: Dubnica nad Váhom; Okres: Ilava, obec Dubnica nad Váhom; Region Trenčianský, List vlastnictví: 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 ¾ pronajimatelné plochy celé nemovitosti. Dalšími důležitými nájemci budovy je švýcarská dopravní a logistická společnost Kuehne+Nagel, potravinový řetězec Lidl a holandská pivovarnická skupina Heineken.

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

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



Industriální park Dubnica, Dubnica/Váhom, SR

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 Knight Frank, spol. s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Metronom BC s.r.o.

Dne 14. 6. 2018 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti METRONOM BC s. r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala 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, a Rossmann.

Budova Metronom Business Center je moderní desetipatrová kancelářská budova postavená v roce 2015 slovenskou developerskou společností HB Reavis. S téměř 34 000 m² a 528 parkovacími místy je jednou z největších budov v kancelářské čtvrti Nové Butovice. Nemovitost získala environmentální ocenění BREEAM 'Excellent'.

ČS nemovitostní fond budovu nabyl 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 Savills CZ s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Administrativní budova Metronom Business Center, Praha, ČR

Nemovitostní společnost Proximo Two sp. z o. o.

Dne 31. 5. 2018 nabyl nemovitostní fond 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo Two. Sídlo společnosti je na adrese Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.

Budova Proximo II

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ulice Przyokopowa 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.

Jedná se o moderní desetipatrovou budovu s převládajícími kancelářskými prostory. Celková pronajímatelná plocha nemovitosti je přes 20 tisíc m². Nemovitost má celkem 207 parkovacích míst ve 2 podzemních podlažích a 12 parkovacích míst na povrchovém parkovišti.



Kancelářská budova Proximo II, Varšava, Polsko

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

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

ČS nemovitostní fond budovu nabyl 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 Savills Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

Dne 5. 12. 2018 nabyl 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 m² pronajímatelných ploch. Nabízí širokou škálu obchodů, jako jsou C&A, Albert hypermarket, Marks & Spencer, Peek & Cloppenburg, Cinema City, H&M, Intersport a další. Pro návštěvníky nákupního centra je k dispozici 1500 parkovacích míst.

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

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



Obchodní centrum Forum Nová Karolina, Ostrava, ČR

Správa nemovitosti:

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční 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 pronajímatelné ploše 16,6 tisíc m² 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 Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Sered' Logistics and Industry 1, s. r. o.

Dne 16. 5. 2020 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sered' 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 Sered' DC31

Identifikace nemovitosti

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



Industrial Park Sered' DC31, Sered', SR

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

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

Hlavním nájemcem Industriálního Parku Sered' 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 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 Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Sered' Logistics and Industry 2, s. r. o.

Dne 16. 5. 2020 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sered' 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 Sered' DC32

Identifikace nemovitosti

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

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

Druhá fáze Industriálního Parku Sered', budova DC32 se nachází v atraktivní lokalitě regionu jihozápadního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje přes 80 % industriálních ploch v zemi. Industriální Park Sered' DC32 má výbornou dopravní dostupnost z dálnice D1 a strategickou lokalitu uprostřed důležitého hospodářského prostoru mezi Bratislavou, Trnavou a Nitrou. Hlavním nájemcem Industriálního Parku Sered' 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 Sered' DC32, Sered', SR

Industriální Park Sered' 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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 16. 6. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Další povinné náležitosti pololetní zprávy

Údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje

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

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

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

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

V tabulce je uveden majetek fondu držený v investičních nástrojích a majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 30. 6. 2021.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
CITY TOWER, a.s.	majetková účast	2 702 542	3 468 836
Mentronom BC s.r.o.	majetková účast	687 994	932 991
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	218 637	397 389
REICO Investment ALFA, a. s.	majetková účast	384 491	182 985
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	439 779	1 077 046
Trianon Building Prague s.r.o.	majetková účast	555 670	1 610 121
Topas REAL spol. s r.o.	majetková účast	343 705	468 128
PROXIMO Two sp. z o.o.	majetková účast	994 053	1 364 891
Park One Bratislava, s. r. o.	majetková účast	584 880	564 514
Forum BC I s. r. o.	majetková účast	70 650	332 832
Śloneczna Radom sp. z o. o.	majetková účast	2 009 035	1 923 134
Proximo One sp. z o. o.	majetková účast	1 409 780	2 130 031
REICO Investment BETA, s. r. o.	majetková účast	184 387	67 754
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	majetková účast	328 373	657 439
New Karolina Shopping Center Dvlpmt., s.r.o.	majetková účast	2 419 509	2 950 138
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	majetková účast	126 638	161 041
Sered Logistics and Industry 1, s.r.o.	majetková účast	167 345	166 914
Sered Logistics and Industry 2, s.r.o.	majetková účast	298 973	366 465

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k prodeji kancelářské budovy Platinum v Brně, která byla historicky vůbec první nemovitostí v portfoliu fondu.

Údaje o skladbě a změnách likvidního majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k pořízení podílových listů dvou investičních fondů (High yield dluhopisový a ČS korporátní dluhopisový) a třech dluhopisů (International Investment Bank, Czech Government Bond a Volkswagen Fin) do likvidního majetku fondu.

Skladba likvidního majetku

Název	Druh majetku	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
Pohledávky za bankami	pohledávky	5 379 341
High Yield CZK DPM C	podílové listy	202 562
CS Korp. Dluhopis. CZK DPM C	podílové listy	301 793
Czech Government Bond 0.45	dluhopisy	690 321
International Investment Bank 1.5	dluhopisy	879 879
Volkswagen Fin 1.707	dluhopisy	499 881

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. 2021 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%	0,36%
PPF banka a.s.	10%	0,04%
ČSOB, a.s.	10%	0,02%

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 232 294 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitář v rozhodném období vyplacen depozitářský poplatek ve výši 17 783 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 351 tis. Kč.

Údaje o všech depozitářích podílového fondu v rozhodném období

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

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

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

Depozitář v současné době používá služeb Clearstream Banking Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s. pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a.s. a lokální custodiansy 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. 2021

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/značků (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/značků (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 portfolia od 1. 5. 2016

Absolvoval Humboldt-Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu. Zastával různé poradenské pozice v oblasti finančního auditu, oceňování nemovitostí, investičního poradenství, řízení transakcí a správy aktiv. Od roku 2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky společnosti CBRE. Je držitelem titulu CFA, členem Czech CFA Society a Královského institutu diplomovaných značků (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. je od května 2016 a od roku 2020 byl jmenován předsedou představenstva.

Ing. Miloš Novák, CSc.

Místopředseda představenstva
Portfolio manažer pro likvidní složku portfolia od 1. 1. 2020

Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze a Graduate School of Banking at Colorado, University of Colorado. Kariéru zahájil jako analytik v Ekonomickém institutu Akademie věd a následně působil jako odborný asistent na fakultě Finance a účetnictví na VŠE. Ve Finanční skupině České spořitelny pracuje od roku

1994. Vedl útvary Finanční plánování a strategie, Nákladový kontroling, Operativní kontroling a od roku 2014 pak Majetkové účasti a vztahy k investorům, kde byl zodpovědný za řízení dceřiných společností FSČS a ostatních kapitálových investic, management realitních fondů a vztahy k investorům. V lednu 2020 se stal novým členem představenstva REICO investiční společnosti, a.s. a v září 2020 se stal místopředsdou představenstva.

JUDr. Darina Lišuchová

Člen představenstva

se zodpovědností za risk management a Compliance od 22. 9. 2020

Absolvovala právnickou fakultu Univerzity Karlovy. Své působení v oblasti financí zahájila v České národní bance. Následně působila v interním auditu Komerční banky a v oblasti Compliance a risk managementu v Credit Suisse Asset Management či v ING Investment Management. V roce 2015 nastoupila do REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. na pozici Vedoucí Legal & Compliance a v září 2020 se stala členkou představenstva REICO.

V Praze, dne 28. srpna 2021



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Předseda představenstva



Ing. Miloš Novák, CSc.
Místopředseda představenstva



JUDr. Darina Lišuchová
Člen představenstva



Rozvaha

V tabulce je uvedena rozvaha k 30. 6. 2021.

Označení	Text	Řádek	Běžné období	Minulé období
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1	5 379 341	6 741 609
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	2	1 398 248	463 508
	b/ ostatní pohledávky: ba/ termínové vklady	3	1 650 537	6 147 601
	bb/ repo obchody	4	2 200 056	0
	bc/ maržové účty	5	0	0
	bd/ marže složené	6	130 500	130 500
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	7	2 067 176	2 213 007
	v tom: b/ ostatní pohledávky: ba/ repo obchody	8	0	0
	v tom: b/ ostatní pohledávky: bb/ půjčky/úvěry	9	2 067 176	2 213 007
5	Dluhové cenné papíry	10	2 070 081	0
	v tom: a/ vydané vládními institucemi	11	1 570 200	0
	v tom: b/ vydané ostatními osobami	12	499 881	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	13	504 355	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	18 822 651	19 151 835
11	Ostatní aktiva	15	275 258	130 133
	a/ deriváty	16	275 258	129 532
	b/ pohledávky z obchodování s cennými papíry	17	0	100
	c/zúčtování se státním rozpočtem	18	0	0
	d/ ostatní aktiva	19	0	501
	e/ certifikáty	20	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	21	0	0
	AKTIVA CELKEM	22	29 118 862	28 236 584

Označení	Text	Řádek	Běžné období	Minulé období
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	164 372	83 400
	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	164 372	83 400
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	27	0	0
	v tom: b/ ostatní závazky: ba/ repo obchody	28	0	0
4	Ostatní pasiva	29	985 314	466 008
	a/ deriváty	30	0	6 490
	b/ závazky z obchodování s cennými papíry	31	1 070	1 102
	c/ zúčtování se státním rozpočtem	32	14	0
	d/ ostatní pasiva	33	984 230	458 416
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	41 851	42 333
6	Rezervy	35	0	0
	v tom: b/ na daně	36	0	0
8	Základní kapitál	37	0	0
	z toho: a/ splacený základní kapitál	38	0	0
9	Emisní ážio	39	2 390 964	2 345 323
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	40	0	15 106
12	Kapitálové fondy	41	20 707 350	21 052 836
13	Oceňovací rozdíly	42	4 610 804	4 540 670
	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	4 610 804	4 540 670
14	Nerozd. zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	46	0	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	47	218 207	-309 092
	PASIVA CELKEM	48	29 118 862	28 236 584
	z toho: Vlastní kapitál	49	27 927 325	27 644 843
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	50		
1	Poskytnuté přísliby a záruky	51	0	0
4	Pohledávky z pevných termínových operací	52	8 399 410	8 278 787
	a/ s úrokovými nástroji	53	0	0
	b/ s měnovými nástroji	54	8 399 410	8 278 787
	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	2 070 082	0
	v tom : cenné papíry	61	2 070 082	0
9	Přijaté přísliby a záruky	62	500 000	500 000
10	Přijaté zástavy a zajištění	63	3 017 737	944 557
12	Závazky z pevných termínových operací	64	8 124 152	8 155 745
	a/ s úrokovými nástroji	65	0	0
	b/ s měnovými nástroji	66	8 124 152	8 155 745
	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. 2021.

Označení	Text	Řádek	Běžné období	Minulé období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	83 895	115 539
	z toho: a/ úroky z dluhových cenných papírů	2	3 037	0
	b/ úroky z repo obchodů	3	2 919	0
	c/ úroky z futures obchodů	4	0	0
	d/ úroky ze složených marží	5	60	357
2	Náklady na úroky a podobné náklady	6	139	455
	z toho: a/ úroky z futures obchodů	7	0	0
	b/ úroky z přijatých marží	8	52	455
3	Výnosy z akcií a podílů	9	147 631	0
5	Náklady na poplatky a provize	10	252 889	250 138
	a/ provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi	11	8	0
	b/ obhospodařovatelský poplatek	12	232 294	218 298
	c/ depozitářský poplatek	13	17 783	16 965
	d/ ostatní finanční náklady	14	2 804	14 875
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	240 449	-142 920
	a/ zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi	16	48 150	0
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	17	-33 491	24 145
	c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí	18	225 790	-167 065
7	Ostatní provozní výnosy	19	0	0
8	Ostatní provozní náklady	20	389	0
9	Správní náklady	21	351	257
	v tom: b/ ostatní správní náklady: ba/ audit	22	351	257
	bb/ ostatní správní náklady	23	0	0
12	Rozpuštění oprav, položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, vý	24	0	0
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám	25	0	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26	218 207	-278 231
20	Mimořádné výnosy	27	0	0
21	Mimořádné náklady	28	0	0
22	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdan	29	0	0
23	Daň z příjmů	30	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	31	218 207	-278 231



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

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

IČ: 275 67 117

Telefon: 956 786 511

Fax: 224 646 401

E-mail: nemofond@reicofunds.cz

Internet: www.reico.cz

Pololetní zpráva 2021

Materiál pro veřejnost

