Výroční zpráva ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. za rok 2009

(dle § 5 a §6 vyhlášky č. 603/2006 Sb.)

I. Základní údaje

a) název podílového fondu a identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů (ISIN) nebo jiného systému číslování (SIN) podílového listu, pokud byl přidělen,

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, a údaje o všech investičních společnostech, které podílový fond obhospodařovaly v rozhodném období, spolu s uvedením doby, po kterou každá investiční společnost podílový fond obhospodařovala,

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

c) údaje o portfolio manažerech podílového fondu v rozhodném období, včetně stručného popisu jejich zkušeností a kvalifikace, údaj o dni, od kterého vykonávají činnost pro podílový fond a případně o dni, od kterého přestali tuto činnost vykonávat,

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 2005zastával 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. Činnost portfoliomanažera pro likvidní složku portfolia fondu vykonává po celou dobu existence fondu.

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 investičního ředitele. Manažerem fondu pro nemovitostní složku portfolia fondu vykonává od května 2007 do současnosti.

Ing. Daniel Matula: portfoliomanažer pro nemovitostní složku portfolia fondu od dubna 2007. 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 RICS.

Ing. Tomáš Trčka – portfoliomanažer pro likvidní část portfolia
Ing. Martin Skalický – portfoliomanažer pro nemovitostní složku portfolia
Ing. Daniel Matula - portfoliomanažer pro nemovitostní složku portfolia fondu

d) údaje o všech depozitářích podílového fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonávali,

Depozitářem po celou dobu existence podílového fondu 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 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 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 svěření správy, uložení, úschovy nebo jiného opatrování investičních nástrojů patřících do majetku v podílovém fondu depozitářem custodianovi zůstává odpovědnost depozitáře nedotčena.

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

f) údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry ve vztahu k majetku podílového fondu, byť jen po část rozhodného období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávali,

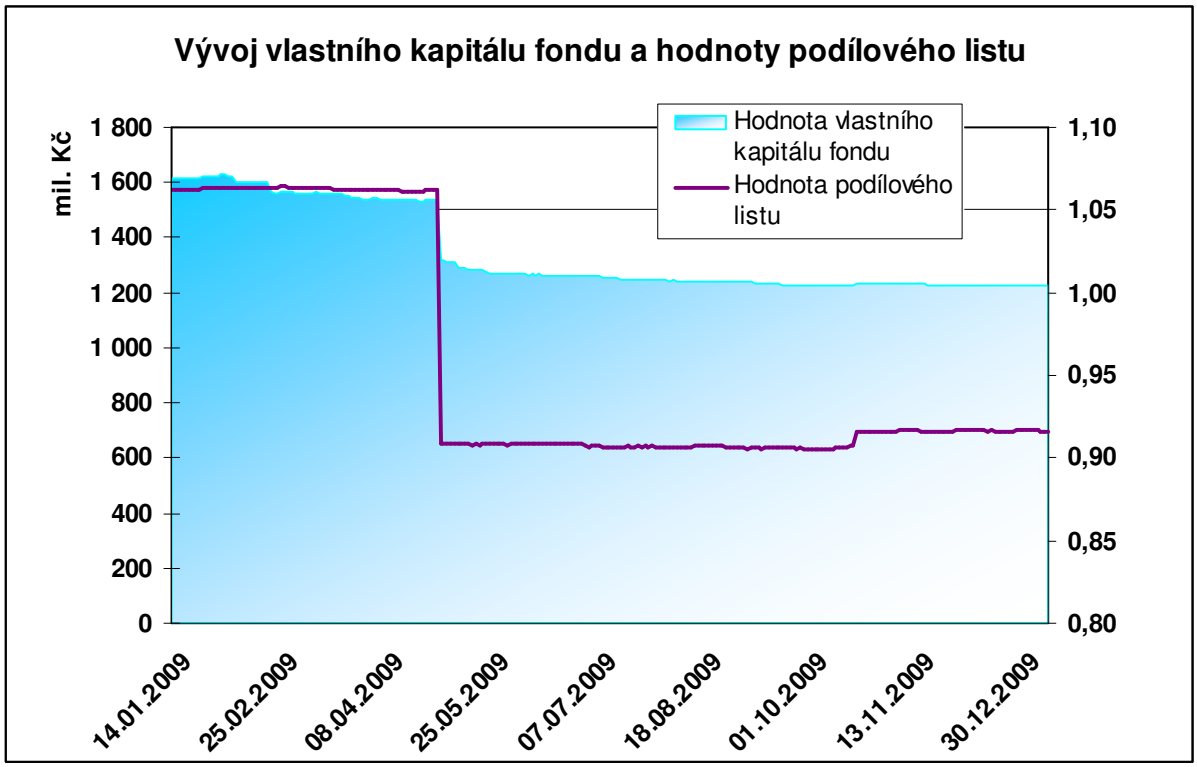
Po celou dobu existence fondu vykonávala činnost obchodníka s cennými papíry pro fond pouze Česká spořitelna, a. s.

g) identifikaci 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

Název	Druh majetku	Počet ks	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)	Podíl na celk. majetku
GOVERNMENT BOND VAR 04/11/12	Dluhopis	5 000	50851	51681	4,21%
AAREALBANK VAR 01/10	Dluhopis	800	19244	20099	1,64%
HYPO PUBLIC FI BANK 2.75 6/24/10	Dluhopis	800	36290	39198	3,19%
REICO Investment BETA, s. r. o.	Maj. účast	1	52862	41776	3,4%
REICO Inv. ALFA	Maj. účast	1	293403	203525	16,57%
JRA, s.r.o.	Maj. účast	1	403010	377557	30,75 %

h) vývoj hodnoty podílového listu v rozhodném období v názorné grafické podobě; pokud je investiční strategie podílového fondu vázána na pevně stanovený index (benchmark), uvede se i vývoj tohoto pevně stanoveného indexu v rozhodném období v grafické podobě,



i) údaj o soudních nebo rozhodčích sporech, které se týkají majetku nebo nároku podílníků podílového fondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku podílového fondu v rozhodném období.

V roce 2009 nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory.

(2) Finanční výkazy podílového fondu

a) údaje z rozvahy a z výkazu zisku a ztráty fondu kolektivního investování podle příloh č. 3 a 4 k této vyhlášce,

ROZVAHA - Aktiva	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Aktiva celkem	1231608	1624456
Pokladní hotovost		
Pohledávky za bankami	294208	456832
Pohledávky za bankami splatné na požádání	153705	456832
Pohledávky za bankami jiné než splatné na požádání	140503	
Pohledávky za nebankovními subjekty	203413	230802
Pohledávky za nebakovními subjetky splatné na požádání		
Pohledávky za nebank. subjekty jiné než splatné na požádání	203413	230802
Dluhové cenné papíry	110978	176241
Dluhové cenné papíry vydané vládními institucemi	51681	119974
Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	59297	56267
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	622858	760430
Akcie		
Podílové listy		
Ostatní podíly		
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	622858	760430
Dlouhodobý nehmotný majetek		
Zřizovací výdaje		
Goodwill		
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		
Dlouhodobý hmotný majetek		
Pozemky a budovy pro provozní činnost		
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek		
Ostatní aktiva	151	151
Pohledávky za upsaný základní kapitál		
Náklady a příjmy příštích období		

ROZVAHA - Pasiva	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem	1231608	1624456
Závazky vůči bankám		
Závazky vůči bankám splatné na požádání		
Závazky vůči bankám jiné než splatné na pořádání		

Závazky vůči nebankovním subjektům		
Závazky vůči nebankovním subjektům splatné na požádání		
Závazky vůči nebank. subjektům jiné než splatné na požádání		
Ostatní pasiva	1592	5798
Výnosy a výdaje příštích období	1994	2699
Rezervy		
Rezervy na důchody a podobné závazky		
Rezervy na daně		
Ostatní rezervy		
Podřízené závazky		
Základní kapitál		
Splacený základní kapitál		
Vlastní akcie		
Emisní ážio	16258	11294
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		5248
Povinné rezervní fondy a rizikové fondy		
Ostatní rezervní fondy		
Ostatní fondy ze zisku		
Rezervní fond na nové ocenění		
Kapitálové fondy	1340431	1521135
Oceňovací rozdíly	-126417	83977
Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	-126417	83977
Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů		
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí		
Ostatní oceňovací rozdíly		
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		
Zisk nebo ztráta za účetní období	-2250	-5695

Podrozvahová aktiva a pasiva	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Poskytnuté přísliby a záruky	203413	230802
Poskytnuté zástavy		
Pohledávky ze sporotových operací		
Pohledávky z pevných termínových operací	52150	
Pohledávky z opcí		
Odepsané pohledávky		
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	110978	176241
Hodnoty předané k obhospodařování		
Přijaté přísliby a záruky		
Přijaté zástavy a zajištění		
Závazky ze spotových operací		
Závazky z pevných termínových operací	52150	
Závazky z opcí		
Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení		
Hodnoty převzaté k obhospodařování		

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	24144	31906
Výnosy z úroků z dluhových cenných papírů	2695	2974
Výnosy z úroků z ostatních aktiv		
Náklady na úroky a podobné náklady		
Výnosy z akcií a podílů		
Výnosy z akcií a podílů z účastí s podst. a rozhod. vlivem		
Ostatní výnosy z akcií a podílů		
Výnosy z poplatků a provizí		
Náklady na poplatky a provize	27302	29434
Zisk nebo ztráta z finančních operací	1087	-8048
Ostatní provozní výnosy		
Ostatní provozní náklady		
Správní náklady	179	119
Náklady na pracovníky		
Mzdy a platy pracovníků		
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků		
Ostatní sociální náklady		
Ostatní správní náklady		
Rozpuštění rezerv a opravných položek k DHNM		
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k DHNM		
Rozpuštění OP a rez. k pohl. a zár.,výnosy z dříve od. pohl.		
Odpisy, tvorba a použití OP a rezerv k pohl. a zárukám		
Rozpuštění OP k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem		
Ztráty z přev.účastí.s rozh.a podst.vlivem, tvorba a použ.OP		
Rozpuštění ostatních rezerv		
Tvorba a použítí ostatních rezerv		
Podíl na ziscích (ztrátách) účastí s rozh. n. podst. vlivem		
Zisk n. ztráta za účetní obd. z běžné činnosti před zdaněním		
Mimořádné výnosy		
Mimořádné náklady		
Zisk n. ztráta za účet. obd. z mimoř. činnosti před zdaněním	-2250	-5695
Daň z příjmů		
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-2250	-5695

Představenstvo REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. rozhodlo dne 30.4.2010 o úhradě ztráty ČS nemovitostního fondu za rok 2009 ve výši 2 249 676,11 Kč v souladu s ust. §85 odst. 5 zákona č. 189/2004 Sb. z kapitálových fondů.

b) doplňkové údaje k hospodářské situaci fondu kolektivního investování podle přílohy č. 5 k této vyhlášce,

Dodatečné údaje k výroční a pololetní výroční zprávě	
Vlastní kapitál fondu kolektivního investování (v tis. Kč)	1228022
Počet emitovaných akcií nebo podílových listů	1340877582
Vlastní kapitál připadající na akcii nebo PL	0,915834
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	-13.76
Obrátkovost aktiv ve fondu	30.82
Průměrná měsíční výkonnost	-1.14
Směrodatná odchylka od průměrné měsíční výkonnosti	4,04
Ukazatel BETA	-

Výše nákladů na správu fondu (v tis. Kč)	
Úplata určená IS za obhospodařování fondu	23532
Další peněžní částky převedené z účtu IF na IS	0
Úplata depozitáři	2689
Poplatky za audit	179
Přirážky, které šly do majetku IS	0
Srážky, které šly do majetku IS	8155
Veškeré poplatky za právní a poradenské služby	0
Poplatky obchodníkovi s CP	126
transakční	0
ostatní	126
Registrační poplatky	0
Ostatní správní náklady	955

PL OPF - vydané a odkoupené podílové listy	
Počet podílových listů vydaných OPF	99110990
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy (tis. Kč)	99637
Počet podílových listů odkoupených z OPF	279368340
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy (tis. Kč)	274930

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

c) strukturu investičních nástrojů v portfoliu fondu kolektivního investování podle přílohy č. 6 k této vyhlášce, pokud jejich reálná hodnota tvoří více než 1 % hodnoty majetku fondu,
viz část III. písm. k) této výroční zprávy.
d) skladbu majetku v portfoliu fondu kolektivního investování podle přílohy č. 7 k této vyhlášce.

Viz část III. písm. k) této výroční zprávy.

II. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

A.1. údaje o nemovitostních společnostech

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, Veveří 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 nově 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,
Veveří 111, 616 00 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 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 pronajímatelnou plochou 8.704 m2 je z 98% pronajata a využívána s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 3,7 let. Nejvýznamnějšími 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 roce 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 sítě
- T-Mobile Czech Republic – telekomunikační sítě
- Masarykova univerzita – komunikační vedení

Zástavní práva:
- Zástavní právo první v pořadí k nemovitostem ve prospěch Aareal Bank, Wiesbaden, SRN
- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely výroční zprávy,
Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku JRA s.r.o. a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků dne 8.10.2009.

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 soudní znalec ing. Martin Hanzelka PhD. Členové výboru odborníků znalecký posudek prověřili, a to i za použití jiných metod ocenění, přičemž došli ke srovnatelným výsledkům.

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

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 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. provedla 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, 370 05 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, nejsou nutné významné rekonstrukce.

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 11.025 m2 je z 95% pronajata a využívána, s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 7,9 let. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Ahold, Cinestar, 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 roce 2009 byla v nemovitosti provedena výměna agregátu chladící jednotky. Dodavatelem byla společnost INKOMO spol.s.r.o. a celkový náklad činil 2.931.935,-Kč. Výměna chlazení započala dle schváleného harmonogramu dne 2.10.2009, dne 8.10.2009 byl spuštěn agregát na plný výkon a po zkušebním období jednoho měsíce bylo předáno plně funkční dílo do provozu.

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 výroční zprávy,

Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků ke dni 8.10.2009.

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 soudní znalec Ing. Sylva Kopecká.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Ocenění 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 1, 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 10.828 m2 je z 62% pronajata a využívána.
Ke dni vyhotovení výroční zprávy je budova pronajata z 85%.

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 výroční zprávy,
Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků dne 8.10.2009.

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 soudní znalec Ing. Sylva Kopecká.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Ocenění nemovitosti 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, 140 00 Praha 4

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.

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 7.589 m2 je z 93% pronajata a využívána. Nejvýznamnějšími 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 roce 2009 bylo investováno do nového vstupního systému do objektu, nových turniketů s panikovým systémem (zvýšení bezpečnosti), nového kamerového systému s možností ukládání záznamu na HDD a kompletní výměny systému domácího telefonu. Dodavatelem byla společnost Aryka IN-WEST a.s. Práce na systému započala 27.7.2009 a dne 1.9.2009 byl celý systém spuštěn do zkušebního provozu, který trval do 5.10.09 kdy byly sepsány zjištěné nedostatky, které společnost v průběhu měsíce října dle dohody odstranila. Celkový náklad na systém byl 5.219.550,-Kč.

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
- Pražská energetika - trafostanice

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,
Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků dne 8.10.2009.

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 soudní znalec Ing. Sylva Kopecká.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Ocenění 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 122, Ostrava

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,
Budova byla celkově rekonstruována 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 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 1.355 m2 je z 87% pronajata a využívána. Nejvýznamnějšími nájemci jsou CK Fischer, GE Money Multiservis.

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 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,
Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků dne 8.10.2009

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 soudní znalec Ing. Sylva Kopecká.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Ocenění nemovitosti 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

1. Nemovitostní společnost REICO Investment BETA, s. r.o. (dříve DAF Slovakia, s. r. o.)
a) údaje o nemovitostní společnosti,
Dne 12.5.2008 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment BETA, s. r. o., Klariská 7/333, Bratislava, PSČ 811 03, Slovenská Republika. IČ: 36856711**.** Pořizovací cena této účasti činila 529 400,- Skk.

b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,
Vedoucími osobami nemovitostní společnosti REICO Investment BETA, 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 REICO Investment BETA, s. r.o. je nově společnost Ernst & Young Audit, s.r.o.

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

a) označení nemovitosti – Administrativní budova Mokráň Záhon
1. druh nemovitosti – kancelářská budova ,
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,
Mokráň Záhon 2, Trnávka, Bratislava II, Slovenská Republika.

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,
Budova byla dokončena 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 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 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 pronajímatelnou plochou 4557 m^2 je z 90% pronajata a využívána s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 3,8 let. Nejvýznamnějšími nájemci jsou ISS Facility Services a Alpine Slovakia.

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 prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,
RYVOLA Slovakia, 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:
- Kristián Lauko, František Žáček – inženýrské sítě
- BLUE BOX – inženýrské sítě

Zástavní práva:
- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Istrobanky, a.s., Bratislava, Slovenská republika
- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely výroční zprávy,
Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků dne 8.10.2009.

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 PhD.

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.

III. Zvláštní údaje o speciálním fondu nemovitostí

a) údaje o nemovitostech podle přílohy č. 10 k této vyhlášce,
viz bod l) na konci této zprávy

b) seznam členů výboru odborníků,
PhDr. Ing. Zdenka Klapalová, CSc. - vznik funkce členky výboru odborníků dne 14.2.2007
Ing. Jiří Kokoška - vznik funkce člena výboru odborníků dne 14.2.2007, člen jmenovaný depozitářem
Ing. Arch. Jiří Doubek - vznik funkce člena výboru odborníků dne 14.2.2007

c) údaje o podstatné změně v předpovědi peněžních toků spojených s držením nemovitosti nebo s účastí na nemovitostní společnosti,
V roce 2010 předpokládáme zvýšení výdajů na straně majitele u budovy Aquapalác, jde o investici do nového výtahu. Jiné významné změny nepředpokládáme.

d) údaje o všech smlouvách uzavřených nebo plněných v rozhodném období mezi speciálním fondem nemovitostí a spřízněnými osobami, pokud plnění ze smlouvy přesahuje 5 milionů Kč,

Název smlouvy	*Speciální fond nemovitostí*	*Spřízněná osoba*	*Smlouva ze dne*
Smlouva o úvěru, ve znění dodatku č. 1.	ČS Nemovitostní fond	DAF Slovakia, s. r. o. (REICO investment BETA, s. r. o.)	3.6.2008
Smlouva o podřízeném úvěru ve znění dodatku č. 4	ČS Nemovitostní fond	JRA s.r.o.	31.8.2007
Smlouva o podřízeném úvěru	ČS Nemovitostní fond	REICO Investment ALFA, s.r.o.	28.11.2007

e) přehled smluv neuvedených v písmenu d), pokud plnění ze smlouvy přesahuje 15 % úhrnné hodnoty majetku speciálního fondu nemovitostí,

Fond neuzavřel smlouvy splňující podmínky bodu e).

f) údaje o smlouvách neuvedených v písmenu d) o službách týkajících se nemovitostí, pokud hodnota plnění ze smlouvy přesahuje 1 milion Kč za období nepřesahující 3 roky,

Název smlouvy	*Smluvní strana – obstaravatel*	*Smluvní strana – objednatel*	*Smlouva ze dne*
Smlouva o provádění činnosti Property Managementu	Farsight s.r.o.	REICO Investment ALFA, s.r.o.	1.4.2009
Smlouva o poskytování služeb	Ryvola s.r.o.	REICO Investment ALFA, s.r.o.	4.6.2007
Smlouva mandátní o odborné správě, údržbě a zajištění oprav nemovitostí	Barbican a.s.	REICO Investment ALFA, s.r.o.	11.9.2008
Smlouva o správě nemovitostí	MCE Building Technology Česko s.r.o.	REICO Investment ALFA, s.r.o.	
Smlouva o vedení finančního účetnictví	TPA Horwath Notia Tax s.r.o.	REICO Investment ALFA, s.r.o.	25.1.2008
Smlouva o provádění činnosti Property Management	JRA Management s.ro.	JRA s.r.o.	30.12.2008
Smlouva o provádění činnosti Asset Managementu	JRA Management s.ro.	JRA s.r.o.	30.12.2008
Smlouva o zpracování účetní evidence a zpracování daňových přiznání	JRA Management s.ro.	JRA s.r.o.	29.12.2008
Zmluva o zabezpečení kompletnej správy nehnutelnosti	Ryvola Slovakia s.ro.	REICO Investment BETA, s. r. o.	1.7.2008

g) informace o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti na nemovitostní společnosti v době do uplynutí 2 let od jejího pořízení nebo před uplynutím investičního horizontu,

ČS nemovitostní fond v současné době neuvažuje o prodeji účasti v nemovitostních společnostech.

h) informace o záměru změny investičních cílů nebo investiční strategie,

Investiční cíle ani investiční strategie ČS nemovitostního fondu se nemění.

i) popis důvodů porušení úvěrových nebo investičních limitů, pokud k nim došlo,

V průběhu roku 2009 nedošlo k porušení investičních limitů s výjimkou limitů, pro které je stanovena přechodná doba 3 let od vzniku fondu dle § 53a odst. 4 zákona o kolektivním investování.

j) další podstatné informace týkající se nemovitostí v majetku speciálního fondu nemovitostí nebo nemovitostní společnosti nebo týkající se účasti na nemovitostní společnosti.

k) 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 (tis. Kč)	Celková reálná hodnota (tis. Kč)	Počet jednotek	Celková nominální hodnota (tis. Kč)	Podíl na dluhových CP vydaných jedním emitentem/FKI
GOVERNMENT BOND	CZ0001002505	CZ	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	50851	51681	5 000,00	50 000	0,0023
AAREALBANK	XS0184535846	DE	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	19244	20099	800,00	20 000	2,01
HYPO PUBLIC FI BANK	XS0221767493	DE	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	36290	39198	800,00	40 000	2,9

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
FX-FORWARD	Česká spořitelna a.s.	45244782	n.a.	-1053	0.67

Struktura investičních nástrojů podle hodnocení kvality

Rating 1. stupně	51681
Rating 2. stupně	59297
Rating 3. stupně	0
Rating 4. stupně	0
Bez ratingu	0

Majetek speciálního fondu – Skladba majetku

	v tis. Kč
Doplňkový likvidní majetek dle § 49a odst. 1 zákona	
Investiční CP a NPT podle § 51 odst. 1 písm a) zákona	
Dluhopisy podle § 51 odst. 1 písm. b) zákona	
Dluhopisy podle § 51 odst. 1 písm. c) zákona	
Dluhopisy podle § 51 odst. 1 písm. d) zákona	
CP vydané FKI podle § 51 odst. 1 písm. e) zákona	
Finanční deriváty podle § 51 odst. 1 písm. f) zákona	
Doplňkový likvidní majetek dle § 53j odst. 1 písm. a) zákona	294208
CP vydané FKI dle § 53j odst. 1 písm b) zákona	
Státní PP a obdobné zahr. CP dle § 53j odst 1 písm. c) zák.	51681
Dluhopisy a obd. zahr. CP podle § 53j odst. 1 písm. d) zák.	59297
Poukázky ČNB a obd. zahr. CP dle § 53j odst. 1 písm e) zák.	
Nemovitosti oceňované výnosovou metodou	622858
Nemovitosti oceňované porovnávací metodou	
CP vydané FKI dle § 55 odst. 1 zákona	

l) skladba nemovitostí v majetku fondu

Země	Adresa	Parcela	Katastrální území	IČO majitele	Ideální podíl na nemovitosti	Reálná hodnota (v tis Kč)	Kladné CF	Záporné CF	Průměrná diskontní sazba	Průměrná zbývající doba sjednání nájemní smlouvy	Pronajatá plocha	Stupeň obsazenosti
CZ	Veveří 111, Brno	2829/1 a 2	Žabovřesky	60720824	100%	631000	44	14	7	3,3	8 313	98%
CZ	Antonína Macka 1, Ostrava	507	Moravská Ostrava	27108619	100%	59000	5	3	7	2	1 172	87%
CZ	Táborská 31, Praha	831	Nusle	27108619	100%	283500	27	9	7	2,7	7 065	93%
CZ	Milady Horákové 1498, ČB	2732, 2733	ČB 2	27108619	100%	338000	37	15	8	3,2	10 265	95%
CZ	U prioru 2, Praha	1837	Ruzyně	27108619	100%	146500	14	8	8,5	3,1	6 835	62%
SK	Mokráň Záhon 2 Bratislava	16508/193	Trnávka	36856711	100%	251900	16		7,8	2,1	4 101	90%

ERNST & YOUNG

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., sestavenou k 31. prosinci 2009 za období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009, tj. rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a přílohu, včetně popisu používaných významných účetních metod. Údaje o fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení účetní závěrky v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a za věrné zobrazení skutečností v ní odpovídá statutární orgán společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. Jeho odpovědností je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním účetní závěrky a věrným zobrazením skutečností v ní tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět účetní odhady, které jsou s ohledem na danou situaci přiměřené.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně toho, jak auditor posoudí rizika, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení účetní závěrky a věrné zobrazení skutečností v ní. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit zahrnuje též posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením společnosti i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace jsou dostatečné a vhodné a jsou přiměřeným základem pro vyjádření výroku auditora.

A member firm of Ernst & Young Global Limited
Ernst & Young Audit, s.r.o. with its registered office at Karlovo náměstí 10, 120 00 Prague 2, has been incorporated in the Commercial Register administered by the Municipal Court in Prague, Section C, entry no. 88504, under Identification No. 26704153.

ERNST & YOUNG

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., sestavenou k 31. prosinci 2009 za období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009, tj. rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a přílohu, včetně popisu používaných významných účetních metod. Údaje o fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení účetní závěrky v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a za věrné zobrazení skutečností v ní odpovídá statutární orgán společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. Jeho odpovědností je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním účetní závěrky a věrným zobrazením skutečností v ní tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět účetní odhady, které jsou s ohledem na danou situaci přiměřené.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně toho, jak auditor posoudí rizika, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení účetní závěrky a věrné zobrazení skutečností v ní. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit zahrnuje též posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením společnosti i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace jsou dostatečné a vhodné a jsou přiměřeným základem pro vyjádření výroku auditora.

A member firm of Ernst & Young Global Limited
Ernst & Young Audit, s.r.o. with its registered office at Karlovo náměstí 10, 120 00 Prague 2,
has been incorporated in the Commercial Register administered by the Municipal Court
in Prague, Section C, entry no. 88504, under Identification No. 26704153.

Rozvaha

ke dni 31. 12. 2009
(v celých tisících Kč)

Jméno a sídlo účetní jednotky
ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.
Antala Staška 79
140 00 Praha 4

Označení	TEXT	Řádek	Běžné období Netto	Minulé období Netto
a	b	c		
1	Pohledávky za bankami	01	294 208	456 832
	v tom: a/ běžné účty	02	153 705	456 832
	b/ termínové vklady	03	140 503	0
2	Pohledávky za nebankovními subjekty	06	203 413	230 802
	v tom: b/ půjčky/úvěry	08	203 413	230 802
3	Dluhové cenné papíry	09	110 978	176 241
	a/ vydané vládními institucemi	10	51 681	119 974
	b/ vydané ostatními osobami	11	59 297	56 267
5	Účasti s rozhodujícím vlivem	13	622 858	760 430
6	Ostatní aktiva	14	151	151
	o/zúčtování se státním rozpočtem	17	151	151
	AKTIVA CELKEM	21	1 231 608	1 624 456
3	Ostatní pasiva	27	1 592	5 798
	a/ deriváty	28	1 053	0
	d/ ostatní pasiva	31	539	5 798
4	Výnosy a výdaje příštích období	32	1 994	2 699
6	Emisní ážio	35	16 258	11 294
7	Ostatní fondy ze zisku	36	0	5 248
8	Kapitálové fondy	37	1 340 431	1 521 135
9	Oceňovací rozdíly	38	-126 417	83 977
	a/ z majetku a závazků	39	-126 417	83 977
11	Zisk nebo ztráta za účetní období	42	-2 250	-5 695
	PASIVA CELKEM	43	1 231 608	1 624 456
	z toho: Vlastní kapitál	44	1 228 022	1 615 959

Výkaz zisku a ztráty

ke dni 31. 12. 2009
(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky
ČS nemovitostní fond, otevřený
podílový fond REICO investiční
společnosti České spořitelny, a.s.
Antala Staška 79
140 00 Praha 4

Označení	TEXT	Řádek	Účetní období	
			běžné	minulé
a	b	c	1	2
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	24 144	31 906
	v tom: a/ úroky z dluhových cenných papírů	02	2 695	2 974
4	Náklady na poplatky a provize	08	27 302	29 434
	a/ provize a poplatky z obchodů s cennými papíry	09	0	-855
	b/ obhospodařovatelský poplatek	10	23 532	25 940
	c/ depozitářský poplatek	11	2 689	3 528
	d/ ostatní finanční náklady	12	1 081	821
5	Zisk nebo ztráta z finančních operací	13	1 087	-8 048
	a/ zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry	14	3 676	1 677
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	15	-1 536	-7 801
	c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí	16	-1 053	-1 924
8	Správní náklady	19	179	119
	a/ audit	20	179	119
11	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	24	-2 250	-5 695
16	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	29	-2 250	-5 695

Podrozvaha

ke dni 31. 12. 2009
(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky
ČS nemovitostní fond, otevřený
podílový fond REICO investiční
společnosti České spořitelny, a.s.
Antala Staška 79
140 00 Praha 4

Označení	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	Řádek	Běžné období	Minulé období
a	b	c	5	7
1	Poskytnuté přísliby a záruky	1	203 413	230 802
2	Pohledávky z pevných termínových operací	2	52 150	0
	b/ s měnovými nástroji	4	52 150	0
6	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	9	110 978	176 241
	v tom : cenné papíry	10	110 978	176 241
10	Závazky z pevných termínových operací	13	52 150	0
	b/ s měnovými nástroji	15	52 150	0

Přehled o změnách vlastního kapitálu

ke dni 31. 12. 2009

(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.
Antala Staška 79
140 00 Praha 4

Označení	TEXT	Řádek	Účetní období	
			běžné	minulé
a	b	c	1	2
1	Emisní ážio	1		
	počáteční zůstatek	2	11 294	3 846
	vydané podílové listy	3	526	28 173
	zpětné odkupy podílových listů	4	4 438	-20 725
	ostatní změny	5	0	0
	konečný zůstatek	6	16 258	11 294
2	Ostatní fondy ze zisku	7		
	počáteční zůstatek	8	5 248	0
	převody do fondů	9	0	5 248
	ostatní změny	10	-5 248	0
	konečný zůstatek	11	0	5 248
3	Kapitálové fondy	12		
	počáteční zůstatek	13	1 521 135	1 185 693
	vydané podílové listy	14	99 111	817 049
	zpětné odkupy podílových listů	15	-279 368	-481 607
	převody do fondů	16	-447	0
	ostatní změny	17	0	0
	konečný zůstatek	18	1 340 431	1 521 135
4	Oceňovací rozdíly	19		
	počáteční zůstatek	20	83 977	11 727
	kurzové rozdíly a rozdíly z přecenění nezahrnuté do HV	21	-210 394	72 250
	konečný zůstatek	22	-126 417	83 977
5	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	23		
	počáteční zůstatek	24	0	0
	ostatní změny, dividendy	25	0	0
	konečný zůstatek	26	0	0
6	Zisk/ztráta za úč.období po zdanění	27		
	počáteční zůstatek	28	-5 695	5 248
	zisk/ztráta	29	-2 250	-5 695
	převody do fondů, dividendy	30	5 695	-5 248
	konečný zůstatek	31	-2 250	-5 695
7	Celkem	32	1 228 022	1 615 959

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

k 31. 12. 2009

Obchodní firma:	**ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.**
Sídlo:	**Praha 4, Antala Staška 2027/79**
Identifikační číslo:	**27567117**
Rozvahový den:	**31. 12. 2009**
Datum sestavení účetní závěrky:	**28. 4. 2010**

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

Založení a charakteristika společnosti

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., (dále jen „Fond“) je účetní jednotka bez právní subjektivity, zřízená REICO investiční společností České spořitelny, a.s. (dále „Investiční společnost“) v souladu se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování (dále jen „Zákon“).

Na základě žádosti REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., Česká národní banka schválila dne 7. 2. 2007 s účinností od 9. 2. 2007 vytvoření fondu s názvem ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. Činnost Fond zahájil dne 27. 2. 2007.

Depozitářem Fondu je na základě uzavřené smlouvy Česká spořitelna, a.s.

Fond je spravován REICO investiční společností České spořitelny, a.s. Investiční společnost je dle Zákona zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním.

Fond je speciálním fondem nemovitostí, do kterého jsou shromažďovány peněžní prostředky od veřejnosti.

Sídlo společnosti

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

Praha 4, Antala Staška 2027/79

Rozhodující předmět činnosti

Investiční společnost shromažďuje vydáváním podílových listů peněžní prostředky za účelem jejich kolektivního investování na tuzemských a zahraničních finančních trzích. Počet vydávaných podílových listů ani doba, na kterou je podílový fond vytvořen, nejsou omezeny.

Zaměření Fondu

Cílem investiční politiky Fondu je konzervativní zhodnocení vložených prostředků podílníků, přičemž těžištěm zhodnocení Fondu budou příjmy z provozu kvalitních nemovitostí. Podíly Fondu v nemovitostních společnostech, které vlastní nemovitosti, jsou nabývány a drženy právě za účelem dosažení tohoto cíle. V současné době jsou hlavním zdrojem výnosů Fondu příjmy z výnosových úroků z půjček poskytnutých dceřiným nemovitostním společnostem na nákup nemovitostí. Zisky z portfolia Fondu budou reinvestovány v souladu s investičními cíli tak, aby nebyl snižován jak výnosový potenciál, tak míra bezpečnosti Fondu.

Z hlediska druhů pořizovaných aktiv lze konstatovat, že jde o konzervativní Fond, který nabývá méně riziková aktiva.

Fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle Zákona.

Fond může investovat do rezidenčních projektů, administrativních budov a center, hotelových komplexů, multifunkčních center apod. V souvislosti s povahou nemovitostních aktiv je třeba konstatovat, že právě při jejich odborném obhospodařování nejsou rychle likvidní.

Způsob financování nákupu podílů v nemovitostních společnostech je realizován v souladu se standardy takovýchto aktivit na nemovitostním trhu. Nabývání podílů v nemovitostních společnostech je financováno zpravidla z vlastních zdrojů Fondu.

Fond může v rámci povolených limitů financovat nákup podílů v nemovitostních společnostech či nákup a výstavbu nemovitostí i úvěrem, ale pouze za předpokladu, že takové financování zvýší ekonomický efekt celé transakce.

Fond v souladu se Zákonem investuje do doplňkového likvidního majetku (vklady, termínované vklady), pokladničních poukázek, dluhopisů a obdobných cenných papírů. Pro efektivní obhospodařování majetku může Fond používat finanční deriváty.

Podle klasifikace, závazné pro členy Asociace fondů a asset managementu ČR (dále „AFAM ČR“) ke dni schválení statutu, je možno pro Fond použít označení speciální fond nemovitostí.

Limity Fondu jsou dodržovány na základě Zákona, případně jsou v souladu se Zákonem upraveny ve statutu Fondu.

Pravidla nabývání nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech

Nemovitostní společnost představuje akciová společnost nebo společnost s ručením omezeným nebo obdobná právnická osoba podle zahraničního práva, jejímž předmětem podnikání je převážně pořizování nemovitostí včetně jejich příslušenství, provozování nemovitostí, úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku. Za nemovitostní společnosti se přiměřeně považují i developerské společnosti.

Nemovitosti nabývané do majetku podílového fondu nebo do majetku nemovitostních společností, na kterých má podílový fond účast, jsou využívané komerčním způsobem, a to primárně v souladu s účelem, kterému nemovitost slouží. Cílem nabývání nemovitostí do majetku je především dlouhodobá držba za účelem získání pravidelného výnosu a následná přiměřená reinvestice těchto výnosů. Podílový fond může rovněž nakupovat nemovitosti za účelem jejich dalšího prodeje a realizovat developerské nemovitostní projekty s vysokým výnosovým potenciálem.

Fond může nabývat nemovitosti na území České republiky, na územích členských států OECD a na území států, kde je zastoupena skupina Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG. Členské státy OECD a státy, kde je zastoupena skupina Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, jsou dále společně označeny jako „jiné státy“.
V případě jiných států platí pro investice do nemovitostí na území příslušného státu limit 80% hodnoty majetku v podílovém fondu.

Celkový limit pro investice do nemovitostí na území jiných států je 80% hodnoty majetku v podílovém fondu.

Fond nabývá a prodává nemovitosti a podíly v nemovitostních společnostech vždy na základě posudku dvou nezávislých znalců, přičemž předmětem posouzení musí být i zatěžující práva třetích osob. Nemovitost zatíženou právy třetích osob je možno nabýt, pokud takováto zatížení prokazatelně představují pro nemovitost ekonomický přínos (zpravidla půjde o úplatnost těchto břemen jako jsou nájmy, úplaty za užívání věcných břemen apod.). Příslušnou právní dokumentaci musí posoudit specializovaní právníci.

V případě rozdílných posudků nezávislých znalců nesmí podílový fond pořídit do svého majetku nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 % než je nižší z cen podle posudku znalce (§ 53e Zákona), nebo prodat nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší cena podle posudku znalce, ledaže doloží depozitáři ekonomické zdůvodnění takového pořízení nebo takového prodeje a depozitář s tímto vysloví souhlas.

Nemovitost v majetku podílového fondu je možno zatížit právy třetích osob, pokud ekonomický přínos zřízení těchto práv prokáže výhodnost takového kroku (zpravidla půjde o úplatnost těchto břemen jako jsou nájmy, úplaty za užívání věcných břemen apod.). O zřízení zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či užívacího práva rozhoduje představenstvo investiční společnosti.

Fond může nabývat a držet účast pouze v nemovitostní společnosti, která umožňuje pouze peněžité vklady akcionářů nebo společníků, jejíž akcionáři nebo společníci plně splatili své vklady, která investuje pouze do nemovitostí na území státu, ve kterém má sídlo, která dodržuje podmínky Zákona a která investuje výhradně do nemovitostí nebo kromě investic do nemovitostí investuje do majetku stanoveného Zákonem pro účely zajištění likvidity podílového fondu.

Fond může nabýt a držet účast v nemovitostní společnosti, pokud tato účast představuje většinu hlasů nebo kapitálu potřebných ke změně stanov. Nemovitosti, které nemovitostní společnost pořizuje do svého majetku nebo prodává ze svého majetku, jsou oceňovány způsobem stanoveným Zákonem pro stanovení hodnoty majetku speciálního fondu nemovitostí a pořizovány a prodávány za cenu stanovenou podle Zákona.

Výbor odborníků

Výbor odborníků je speciálním orgánem společnosti.

Výbor odborníků je povinen minimálně jednou ročně (tj. za dvanáct měsíců) stanovit hodnotu:
- nemovitostí v majetku podílového fondu;
- nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má podílový fond účast;
- účasti podílového fondu v nemovitostní společnosti.

Pravidla pro zadlužování nemovitostního fondu

Fond může přijmout úvěr nebo půjčku se splatností do 1 roku za standardních podmínek, a to do výše 20% hodnoty majetku Fondu. Fond může přijmout hypotéční úvěr pouze za účelem pořízení nemovitosti do majetku fondu nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Hypotéční úvěry přijaté Fondem nebo nemovitostní společností, na které má tento Fond účast, nesmějí

přesáhnout 70% hodnoty této nemovitosti. Součet všech úvěrů a půjček přijatých Fondem nesmí přesáhnout 50% hodnoty majetku Fondu.

Pravidla poskytování úvěrů z majetku nemovitostního fondu

Podílový fond může ze svého majetku poskytnout úvěr pouze nemovitostní společnosti, ve které má účast. Úvěr musí být zajištěn a ve smlouvě o úvěru musí být uvedeno, že v případě pozbytí účasti v nemovitostní společnosti je úvěr splatný do 6 měsíců ode dne pozbytí účasti. Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku podílového fondu jedné nemovitostní společnosti nesmí překročit 50 % hodnoty všech nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti. Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku podílového fondu nemovitostním společnostem nesmí překročit 25 % hodnoty majetku podílového fondu.

Fond může ze svého majetku poskytnout zajištění přijatých úvěrů či půjček za podmínky, že má poskytnutí takové zástavy pozitivní ekonomický dopad. Poskytnutí zajištění musí být v souladu s celkovou investiční strategií Fondu a nesmí nepřiměřeně zvyšovat riziko portfolia Fondu. O poskytnutí zajištění rozhoduje představenstvo investiční společnosti.

Pravidla nabývání derivátů do majetku fondu

Speciální fond může uzavírat obchody, jejichž předmětem je derivát, pouze za účelem efektivního obhospodařování majetku. Tím se rozumí realizace operací za účelem snížení rizika, za účelem snížení nákladů nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro podílový fond za předpokladu, že podstupované riziko je prokazatelně nízké. Expozice z těchto operací musí být vždy plně kryta majetkem fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto operací.

Obchody s finančními deriváty mohou být uskutečňovány na následujících trzích: BSE (Budapest Stock Exchange), Eurex, Euronext, CME (Chicago Mercantile Exchange), LIFFE (London International Financial Futures Exchange), NYMEX (New York Mercantile Exchange), OSE (Osaka Securities Exchange), OTOB (Austrian Futures and Options Exchange) a WSE (Warsaw Stock Exchange).

Speciální fond může investovat do finančních derivátů nepřijatých k obchodování na trzích uvedených výše za předpokladu, že:

1. Podkladovým aktivem těchto derivátů jsou finanční indexy, úrokové sazby, měnové kurzy nebo měny, které může standardní fond podle statutu nabývat do svého majetku;

2. Druhou smluvní stranou obchodu je instituce, která podléhá dohledu a náleží k některé z kategorií institucí schválených Českou národní bankou a uvedených v seznamu České národní banky;

3. Tyto deriváty jsou denně oceňovány spolehlivým a ověřitelným způsobem a standardní fond má možnost je kdykoliv zpeněžit nebo uzavřít za jejich tržní hodnotu.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, příslušnými platnými nařízeními, vyhláškami a vnitřními normami v souladu a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí České republiky 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce, a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování.

Fond je povinen dodržovat regulační požadavky Zákona.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách. Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty, podrozvahu, přehled o změnách ve vlastním kapitálu a přílohu k účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 2009.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby společnost prováděla odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Vedení společnosti je přesvědčeno, že použité odhady a předpoklady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot v následujících účetních obdobích. Bližší informace viz bod 3 této přílohy.

Odstraně

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Údaje ve výkazech a v příloze jsou uvedeny v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Majetek a závazky z investiční činnosti fondu kolektivního investování se oceňují reálnou hodnotou. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků fondu kolektivního investování v případech, které neupravuje zvláštní právní předpis upravující účetnictví (kterým je zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, včetně jeho prováděcích předpisů, a to zejména Vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi), a způsob stanovení aktuální hodnoty podílového listu fondu kolektivního investování stanoví prováděcí právní předpis k Zákonu, kterým je Vyhláška č. 270/2004 Sb., o způsobu stanovení reálné hodnoty majetku a závazků fondu kolektivního investování.

Investiční společnost účtuje o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření s majetkem v podílovém fondu odděleně od předmětu účetnictví svého a ostatních podílových fondů. Investiční společnost zajišťuje v souladu s účetními metodami podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví účtování o předmětu účetnictví v účetních knihách vedených odděleně pro jednotlivé podílové fondy, jejichž majetek obhospodařuje, tak, aby jí to umožnilo sestavení účetní závěrky za každý podílový fond. Účetní závěrka podílového fondu musí být ověřena auditorem.

Oceňování majetku v podílovém fondu pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu fondu je prováděno na denní bázi. Oceňování je prováděno v souladu s právními předpisy.

3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Okamžik uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu je den, ve kterém dojde ke vzniku pohledávky nebo závazku, jejich změně nebo zániku a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly.

Fond účtuje o prodeji a nákupu cenných papírů v okamžiku uzavření smlouvy (tzv. „trade date“) v případě, že doba mezi uzavřením smlouvy a plněním závazku z této smlouvy není delší než doba obvyklá.

Za okamžik uskutečnění účetního případu se v případě smluv o derivátech považuje:

a) okamžik, kdy byla uzavřena příslušná smlouva,
b) okamžik, kdy došlo ke změně reálné hodnoty derivátu,
c) okamžik, kdy došlo k plnění na základě příslušné smlouvy.

Cenné papíry

V souladu se strategií Fondu jsou všechny cenné papíry klasifikovány jako cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů.

Cenné papíry jsou při prvotním zachycení oceněny pořizovací cenou. Její součástí jsou přímé transakční náklady spojené s pořízením cenných papírů. Cenné papíry jsou následně oceněny na reálnou hodnotu.

Přecenění na reálnou hodnotu probíhá denně dle Vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 270/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o způsobu stanovení reálné hodnoty majetku a závazků fondu kolektivního investování a o způsobu stanovení aktuální hodnoty akcie nebo podílového listu fondu kolektivního investování (dále jen „Vyhláška“).

Cenné papíry jsou dle Vyhlášky oceněny cenou uvedenou na veřejném trhu, která je případně upravena dle pravidel zakotvených ve Vyhlášce. Není-li k dispozici tržní cena, je použita hodnota vypočtená dle oceňovacích modelů založených na diskontování budoucích cash flows dle výnosové křivky zjištěné na základě aktuálních tržních parametrů.

Realizované kapitálové zisky a ztráty, jejichž součástí jsou i kurzové zisky a ztráty, jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce ‘Zisk nebo ztráta z finančních operací‘.

U dluhových cenných papírů je nakoupený alikvotní úrokový výnos (dále jen „AÚV“) ve výši stanovené v emisních podmínkách účtován na zvláštní analytický majetkový účet. Naběhlý AÚV za dobu držby je pak součástí ocenění cenných papírů a je účtován na zvláštní analytický majetkový účet souvztažně s účtem úrokových výnosů. Naběhlý úrokový výnos zahrnuje časově rozlišené kupóny.

Naběhlý úrokový výnos je součástí reálné hodnoty cenných papírů a je prezentován na stejném řádku výkazů.

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem

Pro účely sledování a stanovování hodnoty nemovitostí v majetku nemovitostních společností vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny nemovitosti nebo posledního posudku znalce. Způsoby metod pro stanovování předmětných hodnot, které použije Výbor odborníků, musí vycházet z příslušných právních předpisů, zejména vyhlášek ČNB.

Nemovitosti držené za účelem jejího provozování jsou oceňovány výnosovou metodou. Reálná hodnota nemovitosti zjištěná výnosovou metodou představuje čistou současnou hodnotu udržitelného výnosu z nájemného po odečtení nákladů na správu nemovitosti a uvažovaného rizika ztráty z nájemného. Diskontní faktor je tržní požadovaná míra výnosnosti.

Nemovitosti držené za účelem jejich dalšího prodeje jsou oceňovány porovnávací metodou.

Oceňování účastí v nemovitostních společnostech

Reálnou hodnotu účastí v nemovitostních společnostech stanoví Výbor odborníků minimálně 1 ročně, nejdříve však 3 měsíce po jejich pořízení. Fond dále přeceňuje majetkové účasti v nemovitostních společnostech nejméně jedenkrát za 12 měsíců.

Při stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech při prvním ocenění vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny nemovitostí. Následné

ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech provádí Výbor odborníků na základě ocenění nemovitostí posudkem znalce. Do prvního stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech Výborem odborníků je reálnou hodnotou pořizovací cena účastí.

Výbor odborníků postupuje tzv. metodou čisté reálné hodnoty aktiv (NAV), tj. k reálné hodnotě nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti se přičítají a odečítají reálné hodnoty ostatních aktiv a pasiv těchto společností, které jsou zaúčtovány k datu ocenění.

Použití odhadů

Odhady a předpoklady, které jsou použity při oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem a dále při oceňování účastí Fondu v těchto nemovitostních společnostech, jsou založeny na informacích dostupných k datu ocenění. Mezi odhadované parametry vstupující do ocenění patří odhady budoucích peněžních toků plynoucích z nemovitostí, tj. zejména odhad udržitelného výnosu z nájemného a souvisejících nákladů, odhad rizika ztráty z nájemného či odhad tržní požadované míry výnosnosti, tj. diskontního faktoru vstupujícího do výnosové metody oceňování.

Současná celosvětová ekonomická krize, související turbulence na finančních trzích a pokračující nízká likvidita na trzích s nemovitostmi výrazně zvyšují riziko, že se skutečné hodnoty a výsledky mohou významně lišit od těchto odhadů a předpokladů. Klíčové odhady a předpoklady vztahující se k budoucnosti jsou tedy zatíženy významnou mírou nejistoty a existuje vysoké riziko, že během příštího účetního období může dojít k významným úpravám účetních hodnot.

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

Při prvotním zachycení jsou účasti v nemovitostní společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně jsou účasti v nemovitostních společnostech vykázány v reálné hodnotě.

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě na zvláštním řádku rozvahy “Účasti s rozhodujícím vlivem“.

Přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech nemovitostního fondu v položce “Oceňovací rozdíly z majetku a závazků” ve výši snížené o příslušný odložený daňový závazek.

Vázané účty

Část kupní ceny nemovitostních společností je obvykle deponována na vázaném účtu do doby splnění odkládacích podmínek. V případě, že vázaný účet je veden na jméno podílového fondu, účtuje se o zůstatku na něm jako o penězích na účtech fondu a vykazuje se v položce 'Pohledávky za bankami', přičemž v příloze k finančním výkazům je zůstatek na něm vykázán odděleně. V případě, že vázaný účet je veden na jméno třetí osoby, případně se nachází u třetích stran (banka jiná než banka, u níž má Fond vedeny účty, notářská úschova), účtuje se o zůstatku na něm jako o pohledávce a je vykázán v položce 'Ostatní aktiva'. V příloze k finančním výkazům je pak vykázán odděleně.

Zároveň Fond účtuje o závazku uhradit celou kupní cenu nemovitostní společnosti, tj. o závazku ve výši zůstatku na vázaném účtu, a to až do okamžiku, kdy je buď dohodou s kupujícím původní kupní cena nemovitostní společnosti snížena, nebo kdy dojde ke splnění odkládacích podmínek a peníze jsou z vázaného účtu vyplaceny, tj. je uhrazena původní kupní cena nemovitostní společnosti.

Příplatky do nebo navýšení základního kapitálu nemovitostních společností

Příplatek do základního kapitálu nemovitostní společnosti zvyšuje čistou reálnou hodnotu aktiv nemovitostní společnosti v podílovém fondu. O tomto zvýšení se účtuje přímo, pokud je příplatek proveden do 6 měsíců od data pořízení nebo posledního přecenění nemovitostní společnosti. V případě, že tato podmínka není splněna, provede Fond takové přecenění účasti v nemovitostní společnosti, které schválí Výbor odborníků. Toto přecenění vezme v úvahu provedený příplatek do základního kapitálu.

Náklady související s pořízením nemovitostních společností

Náklady přímo související s pořízením nemovitostních společností zahrnují náklady na právní, daňovou a technickou due diligence, právní a daňové poradenství při strukturování akviziční transakce, bankovní poplatky související s akvizičním dluhovým financováním, náklady ocenění nemovitostí a audit finančních výkazů nemovitostních společností.

Část těchto nákladů je účtována jako součást pořizovací ceny nemovitostních společností, část je účtována přímo do nákladů nemovitostní společnosti, případně je hrazena prodávajícím. Hlavním kritériem rozdělení je určení příjemce služby, např. u poplatku z úvěrů je obvykle příjemcem úvěru nemovitostní společnost stejně jako v případě auditu.

Výši a rozdělení nákladů souvisejících s pořízením nemovitostních společností schvaluje Výbor odborníků při počátečním zaúčtování nemovitostní společnosti v účetnictví Fondu v pořizovací hodnotě.

Ostatní pohledávky

Fond účtuje o pohledávkách vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních provozních pohledávkách. Pohledávky jsou účtovány v nominálně hodnotě snížené o opravné položky.

Úvěry a půjčky a úrokové výnosy

Úvěry a půjčky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

Přísliby k poskytnutí nebo přijetí úvěru v české měně jsou účtovány v nominální hodnotě v podrozvaze Fondu, v cizí měně jsou dvakrát ročně k 30. 6. a k 31. 12. přepočítány na reálnou hodnotu platným kurzem ČNB.

Ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních závazcích.

Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období přičtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dalších položek upravujících daňový základ. Výpočet splatné daňové povinnosti je proveden na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Sazba daně pro rok 2009 činí 5 %. Za rok 2009 Fond vykázal daňovou ztrátu

Odložená daň

Odložený daňový závazek či pohledávka je vypočten ze všech přechodných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely a z daňových ztrát. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

O odloženém daňovém závazku je účtováno vždy, o odložené daňové pohledávce je účtováno pouze do výše pravděpodobných budoucích zdanitelných příjmů, vůči nimž lze odloženou daňovou pohledávku uplatnit. V případě, že není pravděpodobné, že daňová pohledávka bude realizována, je její výše odpovídajícím způsobem snížena.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisků a ztrát s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

Přepočty cizích měn

Pro přepočet cizích měn je používán kurz devizového trhu vyhlašovaný ČNB platný ke dni účetní transakce. Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítána kurzem platným k rozvahovému dni.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním majetku a závazků účtovaných v cizích měnách se účtují na účty nákladů nebo výnosů s výjimkou kurzových rozdílů vzniklých z přepočtu cizoměnových účastí v nemovitostních společnostech, které se vykazují společně s přeceněním těchto účastí rozvahově v položce „Oceňovací rozdíly z majetku a závazků“.

Vlastní kapitál Fondu

Prodejní cena podílového listu je vypočítávána jako podíl vlastního kapitálu Fondu a příslušného počtu podílových listů. Podílové listy jsou prodávány investorům na základě denně stanovované prodejní ceny.

Emisní ážio

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech podílových listů a jejich tržní hodnotou.

Deriváty

Deriváty je možné z účetního hlediska členit na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Fond nepoužívá zajišťovací účetnictví a všechny deriváty jsou vykazovány jako deriváty k obchodování.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty se používají obvyklé na trhu akceptované modely. Do těchto oceňovacích modelů jsou pak dosazeny parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kursy, výnosové křivky, volatility příslušných finančních nástrojů, atd. Všechny finanční deriváty jsou vykazovány v případě kladné reálné hodnoty jako aktiva na řádku „Ostatní aktiva“ a v případě záporné reálné hodnoty jako pasiva na řádku „Ostatní pasiva“.

Změna v reálné hodnotě derivátů k obchodování je účtována jako náklad, příp. výnos, na řádku „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

4. ŘÍZENÍ RIZIK

Úvěrové riziko

V souladu se statutem a investiční strategií stanovuje Investiční společnost pravidla a postupy pro výběr investičních instrumentů tak, aby celkový kreditní profil alokovaných investic odpovídal charakteru Fondu. Nové typy instrumentů jsou jednotlivě posuzovány a v případě vhodnosti schvalovány útvarem risk management, včetně specifikace limitů pro pozice v takových instrumentech. Důraz je kladen na přiměřenou ratingovou strukturu a na diverzifikaci portfolia, především u úrokových portfolií, resp. úrokové části portfolia Fondu.

Tržní riziko

Fond používá celou řadu nástrojů pro omezování rizikové expozice portfolia, přičemž významná pozornost je věnována tržním rizikům. Fond podléhá kromě zákonných omezení

také souboru interních limitů, které přímo ovlivňují cizoměnovou rizikovou expozici, úrokovou rizikovou expozici (pásmo modifikované durace, ve kterém se Fond pohybuje), případně i akciovou alokaci na jednotlivých trzích podle jejich volatility, ratingovou strukturu portfolií (viz výše), popř. další charakteristiky Fondu. Příslušné limity jsou aplikovány adekvátně povaze Fondu.

V případě nákupu instrumentů nového typu jsou tyto instrumenty předem analyzovány nejen z hlediska již zmíněného úvěrového rizika, ale i z hlediska tržního rizika, které mohou vnést do portfolia, popř. které mohou napomoci z portfolia eliminovat, na základě čehož je posouzena jejich vhodnost, popř. ještě přijatelný podíl na portfoliu.

Tržní rizikovost portfolia cenných papírů Fondu je měřena hodnotou Value at Risk (VaR). Ukazatel VaR je počítán metodou historické simulace v systému KVaR. VaR hodnota je počítána pro 1 denní periodu na hladině spolehlivosti 99 % na základě historie 500 dní. VaR pro 1 měsíční dobu držení se přepočítává pomocí aproximace:

$$VaR(1měsíc) = \sqrt{22} * VaR\ (1den)$$

	k 31. 12. 2009	**Průměrný VaR**
Globální VaR	0,03 %	0,07%
Cizoměnový VaR	0,00 %	0,00%
Úrokový VaR	0,03 %	0,07%

	k 31. 12. 2008	**Průměrný VaR**
Globální VaR	0,15 %	1,31%
Cizoměnový VaR	0,00 %	1,11%
Úrokový VaR	0,15 %	0,31%

Je sledována globální riziková expozice i riziková expozice v rozložení na cizoměnový, úrokový a případně i akciový VaR. Na základě tohoto rozkladu mohou být identifikovány kritické rizikové segmenty, přičemž tato identifikace pak zpětně ovlivňuje reinvestiční proces. Limity stanovují maximální přípustnou hodnotu VaR pro Fond.

Dodržování všech výše uvedených limitů je průběžně kontrolováno, přičemž je také hodnocena efektivnost jejich nastavení a v případě potřeby jsou tyto limity revidovány.

Riziko vývoje směnných kurzů, úrokových sazeb, popř. dalších tržních veličin, které by mohlo být pro portfolio nepříznivé, je zajišťováno v přiměřeném rozsahu prostřednictvím finančních derivátů. Finanční deriváty jsou obchodovány na OTC trhu, neboť tam lze zobchodovat kontrakty a parametry povahou přesně odpovídající potřebám zajištění.

Riziko likvidity

Dalším monitorovaným rizikem je riziko likvidity. Představuje riziko, že Fond nebude mít dostatek pohotovostních zdrojů ke splnění svých závazků vyplývajících z finančních kontraktů. Likvidita je monitorována a řízena na základě očekávaných peněžních toků a v souvislosti s tím je upravována struktura portfolia cenných papírů a termínových vkladů.

Podle Zákona je Fond povinnen odkoupit podílový list bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce od data, ke kterému prostřednictvím administrátora byla obdržena žádost o odkoupení, pokud nedojde k pozastavení odkupování podílových listů.

Podílový fond může pozastavit vydávání nebo odkupování podílových listů až na dobu 2 let, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků.
O pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů rozhoduje představenstvo investiční společnosti, které je povinno o svém rozhodnutí vypracovat zápis. V zápisu se uvede datum a přesný čas rozhodnutí o pozastavení, důvody pozastavení a doba, na kterou se vydávání nebo odkupování podílových listů pozastavuje. Bližší podmínky stanoví Zákon. Investiční společnost v takovém případě doručí neprodleně zápis o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů otevřeného podílového fondu ČNB.

5. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	**31. 12. 2009**	**31. 12. 2008**
Běžné účty	153 705	456 832
Termínové vklady	140 503	0
Celkem	**294 208**	**456 832**

Běžné účty jsou splatné na požádání.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem ovládaným Fondem.

Pohledávky za nebankovními subjekty		**31. 12. 2009**
Společnost	**Úroková sazba**	**Částka**
JRA, s.r.o.	7,72%	40 421
REICO Investment ALFA, s.r.o. (dříve AGGMORE CZECH 1, s.r.o.)	9,9%	91 379
REICO Investment BETA, s.r.o. (dříve DAF Slovakia)	5%	71 613
Celkem		**203 413**

V průběhu roku 2009 došlo k navýšení poskytnutého úvěru společnosti JRA, s.r.o., o 15 000 tis. Kč. U společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o., byl úvěr navýšen o 10 000 tis. Kč.
Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti REICO Investment BETA (dříve DAF Slovakia II) byl splacen v plné výši včetně nesplacených úroků ve výši 2 994 tis. Kč a 4 tis. Kč.

U úvěru poskytnutého nemovitostní společnosti REICO Investement BETA (dříve DAF Slovakia I) byly splaceny úroky ve výši 2 240 tis. Kč a část úvěru ve výši 47 151 tis. Kč.

Pohledávky za nebankovními subjekty		**31. 12. 2008**
Společnost	**Úroková sazba**	**Částka**
JRA, s.r.o.	7,72%	25 421
REICO Investment ALFA, s.r.o. (dříve AGGMORE CZECH 1, s.r.o.)	9,9%	81 379
DAF Slovakia I.	5%	118 764
DAF Slovakia II.	5%	2 994
Nesplacené úroky z úvěru DAF Slovakia I.	5%	2 240
Nesplacené úroky z úvěru DAF Slovakia II.	5%	4

Celkem	**230 802**

Dluhové cenné papíry

Veškeré dluhové cenné papíry v majetku Fondu jsou kótované na Burze cenných papírů Praha nebo zahraničních burzách.

Dluhové cenné papíry	**31. 12. 2009**	**31. 12. 2008**
Pořizovací hodnota	106 385	173 872
Tržní přecenění	3 590	1 577
Alikvotní úrokový výnos	1 003	792
Celkem	**110 978**	**176 241**

Podíl dluhových cenných papírů se splatností do 1 roku na jejich celkovém objemu je 53,43% (rok 2008: 68,07%). Podíl dluhových cenných papírů se splatností nad jeden rok s proměnlivým kupónem činí v celkovém objemu dluhových cenných papírů 46,57% (rok 2008: 11,01%), se splatností nad jeden rok s pevným kupónem 0% (rok 2008: 20,92%).

Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond vlastnil k datu účetní závěrky podíly ve třech nemovitostních společnostech. Dvě z nich působí v České republice, jedna nemovitostní společnost působí na Slovensku.

Název společnosti	**Sídlo**	**Vlastnický podíl v %**	**Hlasovací práva v %**	**Datum akvizice**
REICO Investment ALFA, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100 %	100 %	7.12.2007
JRA, s.r.o.	Veveří 3163/111, 611 60, Brno	100 %	100 %	31.8.2007
REICO Investment BETA, s.r.o.	Klariská 7/333, 811 03, Bratislava	100 %	100 %	12.5.2008

Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2009:

Název společnosti	**Pořizovací cena**	**Přepočet pořizovací ceny SKK/EUR**	**Tržní přecenění**	**Příplatek na vlastní kapitál**	**Příplatek na vlastní kapitál: změna v roce 2009**	**Tržní hodnota k 31. 12. 2009**
REICO Investment ALFA, s.r.o.	183 403	-	-89 878	80 000	30 000	203 525
JRA, s.r.o.	403 010	-	-25 453	5 500	-5 500	377 557
REICO Investment BETA, s.r.o.	416	57	-11 086	-	52 389	41 776
Celkem	**586 829**	**57**	**-126 417**	**85 500**	**76 889**	**622 858**

Tržní hodnota podílů Fondu v nemovitostních společnostech byla stanovena Výborem odborníků v souladu se stanovami fondu. Výbor odborníku se sešel v říjnu 2009 a dále stanovil, že k dalšímu přehodnocení hodnot podílů v jednotlivých nemovitostních společnostech dojde nejpozději ve druhém čtvrtletí roku 2010. Viz bod 0 této přílohy.

Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2008:

Název Společnosti	Cena pořízení	Poplatek zahrnutý do PC	Pořizovací cena	Tržní přecenění	Příplatek na vlastní kapitál	Snížení kupní ceny	Tržní hodnota k 31. 12. 2008
REICO Investment Alfa, s.r.o.	187 577	16 632	204 209	39 156	80 000	-20 806	302 559
JRA, s.r.o.	402 685	5 896	408 581	48 888	5 500	-5 571	457 398
DAF Slovakia, s.r.o.	203	213	416	57	-	-	473
Celkem	**590 465**	**22 741**	**613 206**	**88 101**	**85 500**	**-26 377**	**760 430**

Tržní hodnota podílů ve společnostech REICO Investment Alfa, s.r.o., a JRA, s.r.o., byla v roce 2008 stanovena Výborem odborníků. Tržní cena podílu ve společnosti DAF Slovakia, s.r.o., byla v roce 2008 vykazována ve výši nákladů vynaložených na pořízení této společnosti. Výše uvedená částka tržního přecenění u této společnosti představuje kurzový rozdíl.

Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	2009	2008
Zúčtování se státním rozpočtem	151	151
Celkem	**151**	**151**

Vlastní kapitál

V souladu s postupy účtování Fond nevykazuje žádný základní kapitál. Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč. Celková jmenovitá hodnota všech podílových listů je zachycena na účtu Kapitálové fondy.

Emisní ážio z rozdílu mezi jmenovitou a prodejní hodnotou podílových listů je vykazováno samostatně. Fond účtuje o emisním ážiu jak při prodeji podílových listů, tak i při jejich zpětném odkupu.

Prodejní cena podílového listu je stanovena jako podíl vlastního kapitálu Fondu a počtu vydaných podílových listů.

Hodnota podílového listu k poslednímu obchodnímu dni roku 2009 činila Kč 0,9158 (2008: Kč 1,0623). Jedná se o poslední zveřejněné hodnoty podílového listu za rok 2009 a za rok 2008, za které byly realizovány nákupy a odkupy podílových listů Fondu.

Podílový fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem v podílovém fondu podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření podílového fondu.

Ztráta za rok 2009 ve výši 2 250 tis. Kč bude pokryta snížením kapitálového fondu.

Ztráta za rok 2008 ve výši 5 695 tis. Kč byla pokryta částečně snížením fondu reinvestic (5 248 tis. Kč) vytvořeného ze zisku roku 2007 a částečně snížením kapitálového fondu (447 tis. Kč).

1. Přehled změn kapitálového fondu

	Počet podílových listů (v ks)	**Jmenovitá hodnota podíl. listů**	**Použití kapitálového fondu na krytí ztráty**	Kapitálové fondy celkem
Zůstatek k 31. 12. 2007	**1 185 693 012**	**1 185 693**	**-**	**1 185 693**
Podílové listy prodané	817 049 074	817 049	-	817 049
Podílové listy odkoupené	-481 607 154	-481 607	-	-481 607
Zůstatek k 31. 12. 2008	**1 521 134 932**	**1 521 135**	**-**	**1 521 135**
Podílové listy prodané	99 110 990	99 111	-	99 111
Podílové listy odkoupené	-279 368 340	-279 368	-	-279 368
Použití kapitálového fondu	-	-	-447	-447
Zůstatek k 31. 12. 2009	**1 340 877 582**	**1 340 878**	**-447**	**1 340 431**

2.

3. Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly	**2009**	**2008**
Z majetku a závazků	-126 417	88 101
Odložený daňový závazek z ocenění účastí na nemovitostních společnostech	-	-4 124
Celkem	**-126 417**	**83 977**

4. Oceňovací rozdíly z majetku a závazků v roce 2009 představují rozdíl mezi pořizovací cenou účastí na nemovitostních společnostech JRA, s.r.o., REICO Investment Alfa, s.r.o., a REICO Investment Beta, s.r.o., a cenou stanovenou Výborem odborníků dne 9. 10. 2009.

5.

6. Oceňovací rozdíly z majetku a závazků v roce 2008 představují rozdíl mezi pořizovací cenou účastí na nemovitostních společnostech JRA, s.r.o., a REICO Investment Alfa, s.r.o. a cenou stanovenou Výborem odborníků dne 17. 12. 2008. U účasti na nemovitostní společnosti DAF Slovakia, s.r.o., se jedná o kurzový rozdíl. Tato účast nebyla Výborem odborníků přeceněna.

Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	**31. 12. 2009**	**31. 12. 2008**
Pevné termínové operace s měnovými nástroji	1 053	-
Odložený daň. závazek z ocenění účastí na nem. společnostech	-	4 124
Závazky z vkladů podílníků	68	613
Ostatní závazky	471	1 061
Celkem	**1 592**	**5 798**

7.

8. Pevné termínové operace s měnovými nástroji k 31. 12. 2009 - viz bod 0 této přílohy. Odložený daňový závazek - viz bod 0 této přílohy.

9. Ostatní závazky k 31. 12. 2009 obsahují zejména dohadnou položku na audit a poplatky za správu cenných papírů ve výši 189 tis. Kč. K 31. 12. 2008 byly

nejvýznamnější položkou ostatních závazků poplatky z prodejů a odkupů podílových listů ve výši 981 tis Kč.

Výdaje příštích období

Výdaje příštích období představují nevyfakturovaný depozitářský poplatek za prosinec 2009 ve výši 204 tis. Kč (2008: za prosinec 2008 ve výši 323 tis. Kč), nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec 2009 ve výši 1 789 tis. Kč (2008: za prosinec 2008 ve výši 2 374 tis. Kč) a odměnu za vedení a správu pokladničních poukázek (SKD) za prosinec 2009 ve výši 1 tis Kč (2008: za prosinec 2008 ve výši 2 tis. Kč).

Výnosy z úroků

Výnosy z úroků	**2009**	**2008**
Úroky z vkladů u bank a termínovaných vkladů	6 062	11 463
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	15 387	17 341
Úroky z vázaných účtů	-	128
Úroky z dluhových cenných papírů	2 695	2 974
Celkem	**24 144**	**31 906**

Poplatky a provize

	2009	**2008**
Obhospodařovatelský poplatek	23 532	25 940
Depozitářský poplatek	2 689	3 528
Provize a poplatky z obchodů s cennými papíry	-	-855
Ostatní poplatky a provize	1 081	821
Celkem	**27 302**	**29 434**

Poplatek za obhospodařování majetku Fondu činí 1,75% z průměrné hodnoty vlastního kapitálu Fondu. Úplata za výkon funkce depozitáře činí 0,2% z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu. Za období kratší než jeden rok náleží alikvotní část odměny. Provize a poplatky z obchodů s cennými papíry zahrnují především poplatky za ocenění nemovitostí a účastí znalci a bankovní poplatky.

Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2009	**2008**
Zisk (ztráta) z cenných papírů oceňovaných reál. hodnotou proti nákladům a výnosům	3 676	1 677
Zisk (ztráta) z kurzových rozdílů	-1 536	-7 801
Zisk (ztráta) z pevných termínových operací	-1 053	-1 924
Celkem	**1 087**	**-8 048**

Zisk nebo ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů představuje především zisky z realizovaných prodejů cenných papírů, ze splatných cenných papírů a z denního ocenění cenných papírů na reálnou hodnotu.

Zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů představuje hodnotu realizovaných kurzových rozdílů z devizových účtů, z vypořádání zahraničních pohledávek a závazků a také kurzové rozdíly vzniklé z přecenění majetku a závazků v zahraniční měně na reálnou hodnotu s výjimkou přecenění účasti v zahraniční nemovitostní společnosti.

Položka zisk nebo ztráta z pevných termínových operací obsahuje zisk nebo ztrátu při vypořádání pevných termínových operací s měnovými nástroji a přecenění otevřených

derivátů na reálnou hodnotu.

Finanční deriváty vykazované jako obchodní deriváty

	Nominální hodnota	
Měnové nástroje	**2009 Aktiva**	**2009 Pasiva**
Měnové forwardy	52 150	52 930
Měnové nástroje celkem	**52 150**	**52 930**

	Reálná hodnota	
Měnové nástroje	**2009 kladná**	**2009 záporná**
Měnové forwardy	-	1 053
Měnové nástroje celkem	**-**	**1 053**

Společnost v roce 2009 uzavřela měnový forwardový kontrakt s Českou spořitelnou, a.s., na prodej EUR. Forward je splatný dne 15. 12. 2010. K 31. 12. 2008 Fond neměl žádný otevřený finanční derivát, viz také bod 0 této přílohy.

Správní náklady

	2009	**2008**
Náklady na audit	179	119
Celkem	**179**	**119**

Daň z příjmů

	2009	**2008**
Daň splatná – běžný rok	0	0
Daň z příjmů celkem	**0**	**0**

Daň splatná – daňová analýza:

	2009	**2008**
Hospodářský výsledek před zdaněním	- 2 250	-5 695
Přičitatelné položky	-	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	- 2 250	- 5 695
Daň (5%) ze základu daně	-	-
Daň celkem	**0**	**0**

Odložená daňová pohledávka / závazek

	k 31. 12. 2009	**k 31. 12. 2008**
Odložené daňové pohledávky		
Přenesená daňová ztráta	7 945	5 695
Celkem	**7 945**	**5 695**
Odložené daňové závazky		
Rozdíl mezi daňovou a tržní hodnotou portfolia	0	-88 101
Celkem	**0**	**-88 101**
Saldo dočasných rozdílů celkem	**7 945**	**-82 406**
Sazba daně	5%	5%
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	**398**	**-4 124**

Z důvodu opatrnosti Fond k 31. 12. 2009 nezaúčtoval odloženou daňovou pohledávku ve výši 398 tis. Kč. Viz také bod 0 této přílohy.

Vztahy se spřízněnými osobami

Za spřízněné osoby lze považovat Českou spořitelnu, a.s., a REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. K těmto společnostem vykazuje Fond následující závazky:

Závazky ke spřízněným osobám	**2009**	**2008**
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna	204	323
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	1 789	2 374
Poplatky za prodej PL za prosinec	137	679
Poplatky za odkupy PL za prosinec	135	302
Ostatní závazky – Česká spořitelna	21	12
Závazky ke spřízněným osobám celkem	**2 286**	**3 690**

Náklady účtované Fondu Českou spořitelnou, a.s., v roce 2009 byly ve výši 2 933 tis. Kč (2008: 3 773 tis. Kč), z toho největší položku představuje depozitářský poplatek ve výši 2 689 tis. Kč (2008: 3 528 tis. Kč). Náklady účtované Fondu REICO investiční společností České spořitelny, a.s., činily v roce 2009 celkem 23 532 tis. Kč (2008: 25 940 tis. Kč), což představuje roční obhospodařovatelský poplatek.

Likvidita

V tabulce je uvedena zbytková splatnost aktiv členěných podle nejdůležitějších druhů. Vzhledem k tomu, že všechny cenné papíry jsou obchodované na veřejných trzích, prodeje těchto cenných papírů je možné realizovat do 3 měsíců.

Rok 2009	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecif.	Celkem
Pohledávky za bankami	234 208	60 000	-	-	-	294 208
Pohl. za nebank.subjekty	-	-	-	203 413	-	203 413
Dluhové cenné papíry	20 099	39 199	51 680		-	110 978
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	622 858	622 858
Ostatní aktiva	-	151	-	-	-	151
Aktiva celkem	**254 307**	**99 350**	**51 680**	**203 413**	**622 858**	**1 231 608**
Ostatní pasiva	-3 586	-	-	-	-	**-3 586**
Čistá výše aktiv	**250 721**	**99 350**	**51 680**	**203 413**	**622 858**	**1 228 022**
Kapitál - disponibilní	-1 228 022	-	-	-	-	-1 228 022
Rozdíl	**-977 301**	**99 350**	**51 680**	**203 413**	**622 858**	**-**

Rok 2008	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecif.	Celkem
Pohledávky za bankami	456 832	-	-	-	-	456 832
Pohl. za nebank.subjekty	-	-	-	230 802	-	230 802
Dluhové cenné papíry	99 934	20 040	56 267	-	-	176 241
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	760 430	760 430
Ostatní aktiva	-	151	-	-	-	151
Aktiva celkem	**556 766**	**20 191**	**56 267**	**230 802**	**760 430**	**1 624 456**
Ostatní pasiva	- 8 497	-	-	-	-	**-**
Čistá výše aktiv	**548 269**	**20 191**	**56 267**	**230 802**	**760 430**	**1 615 959**
Kapitál - disponibilní	-1 615 959	-	-	-	-	-1 615 959
Rozdíl	**-1 067 690**	**20 191**	**56 267**	**230 802**	**760 430**	**-**

Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze vykázány pohledávky za nemovitostními společnostmi z poskytnutých úvěrů, hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení a dále pohledávky a závazky z termínových operací. Položka hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení obsahuje cenné papíry spravované Českou spořitelnou, a.s.

	2009	2008
Poskytnuté přísliby a záruky	**203 413**	**230 802**
Pohledávky z termínových operací s měnovými nástroji	**52 150**	**0**
Závazky z termínových operací s měnovými nástroji	**52 150**	**0**
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	**110 978**	**176 241**
v tom : cenné papíry	110 978	176 241

Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

Fond nemá majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

Změna statutu Fondu

V roce 2009 došlo pouze k drobným změnám ve statutu Fondu, které se týkaly upřesnění některých formulací.

Události po datu účetní závěrky

Tržní hodnota podílu v nemovitostní společnosti JRA, s.r.o., byla k 4. 2. 2010 v souladu se Zákonem přeceněna na hodnotu 386 996 tis. Kč. V důsledku tohoto přecenění vzrostla tržní hodnota podílu v nemovitostní společnosti JRA, s.r.o., o 9 439 tis. Kč, viz také bod 0 této přílohy.

Tržní hodnoty podílů v nemovitostních společnostech REICO Investment BETA, s.r.o., a REICO Investment ALFA, s.r.o., byly k 28. 4. 2010 v souladu se Zákonem přeceněny na hodnoty 41 454 tis. Kč, resp. 216 045 tis. Kč. V důsledku tohoto přecenění tržní hodnota podílu v nemovitostní společnosti REICO Investment BETA, s.r.o., poklesla o 322 tis. Kč. a tržní hodnota podílu v nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o., vzrostla o 12 520 tis. Kč, viz také bod 0 této přílohy.