

Výroční zpráva 2014

ČS nemovitostní fond

Obsah

Základní údaje	3
Slovo předsedy představenstva	4
Makroekonomický přehled	5
Vývoj na realitních trzích	6
Informace pro investory	8
Informace o nemovitostním portfoliu	13
Další povinné náležitosti výroční zprávy	19
Finanční část	23

Základní údaje

Základní informace o fondu k 31. 12. 2014

Identifikace fondu:	ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond
Obhospodařovatel a administrátor fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. *
Depozitář:	Česká spořitelna, a.s.*
Auditor:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Datum založení fondu:	9.2.2007
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Doporučený investiční horizont:	min. 5 let
První a každá další investice:	min. 300 Kč
Číslo účtu fondu:	35-2001349369/0800
ISIN:	CZ0008472545
Měna fondu:	CZK
Prodejní poplatek:	v roce 2014 nepřekročil 1,5 %
Obhospodařovatelský poplatek:	1,75%
(* po celé období existence fondu)	

Vybrané klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2014

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

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
Aktiva celkem	3 849 121
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	5 110 576
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	5 110 576
Počet nemovitostí	9
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	9
Obsazenost nemovitostí	92 %
Změny za dané období	
Změny v nemovitostním portfoliu	
Nákupy nemovitostí	1
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1
Prodeje nemovitostí	0
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Výkonnost fondu od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014	3,6 %
Vlastní kapitál	3 814 557
Vlastní kapitál na jeden podílový list	1,0730
Výnos vyplacený podílníkům	0¹

¹ ČS nemovitostní fond je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí

Slovo předsedy představenstva



Ing. Martin Skalický MRICS
Předseda představenstva
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Vážené dámy a pánové, vážení podílníci,

dovolujeme si Vám předložit výroční zprávu ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., za rok 2014. Z makroekonomického pohledu uplynulý rok potvrdil oživení ekonomiky ze závěru roku 2013. Během roku 2014 se výkonnost ekonomiky postupně zlepšovala.

Mezi významné události, které se odehrály v ČS nemovitostním fondu v roce 2014, patří bezesporu úspěšná akvizice multifunkční komerční budovy Qubix, nacházející se na adrese Štětкова 18, Praha 4. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace LEED Platinum. Nemovitost se nalézá v prestižní lokalitě s vysokou koncentrací kvalitních komerčních nemovitostí, kde se míra neobsazenosti pohybuje v rámci celého českého trhu na nejnižších úrovních. Jde o významnou investici roku 2014 na českém realitním trhu.

Koupi nemovitosti Qubix jsme rozšířili počet nemovitostí v portfoliu našeho fondu celkem na devět budov a celková tržní hodnota budov fondu přesáhla již 5 miliard Kč. Charakter transakce odpovídá investiční strategii fondu, tj. investovat převážně do prémiových kancelářských, nebo multifunkčních nemovitostí s dlouhodobě udržitelnou hodnotou, situovaných v atraktivních lokalitách. Více informací o budově Qubix naleznete v příslušné kapitole této výroční zprávy.

ČS nemovitostní fond spravovaný investiční společností REICO České spořitelny přinesl svým investorům v roce 2014 výnos 3,6 %. Zhodnocení fondu za poslední 3 roky dosáhlo 3,1 % p.a.

Dosažený výnos tak potvrdil téměř více jak pětiletou stabilní výkonnost fondu a byl v souladu s očekávaným zhodnocením za minulý rok.

Investice do ČS nemovitostního fondu je zejména pro konzervativně laděného investora velmi dobrou příležitostí pro zhodnocení jeho finančních prostředků, přičemž výhody investování do fondu podtrhuje i fakt, že jeho výnos prakticky neovlivňuje přetrvávající nízké úrokové prostředí. Do prosince 2014 investovalo do ČS nemovitostního fondu téměř 20 000 investorů. Hodnota vlastního kapitálu fondu činila ke konci roku více jak 3,8 mld. Kč. ČS nemovitostní fond je největší otevřený podílový fond nemovitostí v České republice a zároveň je fondem nejstarším.

Tým společnosti REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. která obhospodařuje ČS nemovitostní fond, tvoří kompaktní skupina zkušených odborníků. Tento tým je připraven intenzivně pracovat s vysokou odbornou péčí tak, aby zajistil za dané situace ty nejlepší dosažitelné výsledky.

Ing. Martin Skalický MRICS
Předseda představenstva
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Makroekonomický přehled

Česká ekonomika v loňském roce potvrdila své předchozí oživení ze závěru roku 2013 a pokračovala v solidním ekonomickém růstu, který se projevil i v růstu reálných mezd a klesající nezaměstnanosti. Nízké hodnoty inflace během roku 2014 byly ovlivněny zejména vývojem v eurozóně a klesajícími cenami ropy.

Česká ekonomika rostla v loňském roce o 2%, a to díky domácí poptávce i vývozu. Spotřeba domácností byla podpořena růstem reálných mezd a klesající nezaměstnaností. Spolu s tím se zvyšovala i spotřebitelská důvěra. Z pohledu domácností se začalo významně snižovat riziko ztráty zaměstnání a proto začali lidé více utrácet. I z hlediska firem se situace významně zlepšila. Rostl objem nových zakázek, průmyslová produkce i podnikatelská důvěra. Ta se potom projevila v růstu investiční aktivity firem. Vývoz přispíval k ekonomickému růstu výrazně po celý rok, díky vývoji v Německu a částečně také slabšímu kurzu koruny. Nicméně kvůli dynamice dovozu, kterou podpořila silná domácí poptávka po spotřebě a investicích s velkou dovozní náročností, byl souhrnný růstový příspěvek vývozu a dovozu, tzv. čistého vývozu, s výjimkou prvního čtvrtletí záporný.

Cenový růst v české ekonomice byl v loňském roce velmi nízký, když průměrná inflace dosáhla 0,4% a byla tak nejnižší od roku 2003. Ve směru nízkého cenového růstu působily především ceny energií a také vývoj v eurozóně, odkud si česká ekonomika dovážela protiinflační tlaky. V druhé polovině roku se k těmto faktorům přidal také nízký růst cen potravin a klesající ceny ropy, které se postupně promítaly do cen pohonných hmot. Naopak korigovaná inflace bez pohonných hmot, která nejvíce odráží poptávkovou inflaci v ekonomice, se dostala poprvé od roku 2009 do kladných hodnot a částečně tak kompenzovala dříve zmíněné vlivy. V korigované inflaci se kromě zvýšené domácí poptávky projevil také efekt kurzového režimu ČNB, který díky oslabení kurzu koruny k euru zdražil dovážené zboží.

Na trhu práce došlo v loňském roce ke zlepšení. Míra nezaměstnanosti poklesla a zvýšil se také růst nominálních mezd v ekonomice. Díky nízké inflaci tak došlo k růstu reálných mezd domácností, což přispělo k oživení růstu soukromé spotřeby.

Vzhledem k nízké inflaci v české ekonomice ponechala Česká národní banka v loňském roce svou klíčovou úrokovou sazbu na technické nule a také současně držela svůj kurzový závazek 27 Kč/EUR, na který intervenovala v listopadu 2013. Slabší kurz koruny se postupně promítal do cen a přispěl k tomu, že se česká ekonomika v loňské roce vyhnula deflaci.

Výnosy českých státních dluhopisů v minulém roce postupně klesaly na historicky nejnižší hodnoty, především díky postupnému uvolňování měnových podmínek Evropskou centrální bankou. Z domácích faktorů působil ve prospěch nižších výnosů českých vládních dluhopisů v průběhu loňského roku především výrazný přebytek likvidity v českém bankovním sektoru a - s ohledem na závazek stabilizovat absolutní výši dluhu centrální vlády - i nízká emisní aktivita MFČR.

Zlepšení výkonu české ekonomiky se projevilo také ve vývoji bytové výstavby. U zahájených bytů došlo oproti roku 2013 k růstu o 10,1%, když za tímto vývojem stály především byty v bytových domech. To odráží zlepšující se výkonnost české ekonomiky, když v loňském roce rostl reálný disponibilní příjem domácností díky růstu mezd, nízké inflaci a klesající nezaměstnanosti. V případě dokončených bytů došlo oproti roku 2013 k poklesu o 5,4%, nicméně při průměrné době výstavby jedné dokončené budovy, která je vyšší než 30 měsíců, se dá očekávat zlepšení v této kategorii v letošním a příštím roce.

Vývoj na realitních trzích a ve stavebnictví

Investiční trh komerčních nemovitostí

Opatrná nálada investorů a bank z kraje roku se v jeho průběhu rychle změnila. Přes jeho těžký začátek byl rok 2014 z pohledu úrovně objemu investic jedním z nejúspěšnějších. Celková výše transakcí meziročně vzrostla o 52% a dosáhla objemu EUR 1,992 miliardy. Kromě toho se meziročně zvýšila i průměrná velikost transakce z EUR 6,9 milionu na 42,4 milionu a výrazně tak převýšila i její dlouhodobý průměr – EUR 40,3 milionu.

Investicím v minulém roce dominoval industriální sektor, který se na celkovém objemu podílel téměř z 38%, následován kancelářskými prostory a maloobchodem (29% a 16% resp.). Zbývající objem reprezentovaly nemovitosti se smíšeným využitím a hotelový sektor (17%).

V roce 2014 se zahraniční kapitál podílel na celkovém objemu transakcí z 83%, zbytek tvořili domácí investoři včetně ČR nemovitostního fondu (budova Qubix). Mezi zahraničními investory převládá kapitál z USA, který reprezentoval 37% z celkových investic, následován investory z Velké Británie (16%) a Rakouska (8%). Z pohledu profilu investorů se jednalo zejména o nekótované realitní společnosti, privátní investory a nemovitostními fondy. Mezi největšími prodejci patřily rovněž zahraniční společnosti zejména z Velké Británie a severní Ameriky, české firmy reprezentovaly zhruba 9%.

Rok 2014 byl rovněž velmi úspěšný z pohledu růstu cen nemovitostí. Ve všech třech hlavních segmentech trhu došlo k jejich růstu a tedy ke kompresi výnosové míry. Ta poklesla nejvýrazněji u industriálního a maloobchodního sektoru (-100, resp. -75 b.b.), nejméně u kancelářského sektoru (-25 bazických bodů).

Kancelářské prostory

Pražský kancelářský trh se rozšířil téměř o 150 tisíc m² nových ploch, což představovalo 90% meziroční nárůst. Celkový objem kancelářských prostor v Praze se tak v roce 2014 ustálil na 3,03 milionech m². Na trh bylo dodáno celkem 15 nových kancelářských nemovitostí a to vesměs v nejvyšším prémiovém stupni A. Ve 4. čtvrtletí bylo celkem rozestavěno 214 700 m² nových ploch, což ve srovnání s rokem 2013 představuje pokles o 32%.

Míra neobsazenosti v Praze se meziročně zvýšila o 2,1% na 15,3%, kdy největší nárůst zaznamenalo centrum města. S nárůstem míry neobsazenosti v hlavním městě souvisel i meziroční pokles úrovně nájemného u prémiových nemovitostí na EUR 19,50/m²/měsíc (-5%). V Brně vzrostla neobsazenost na meziroční bázi o necelá 2% na 21%, naopak v Ostravě míra neobsazenosti meziročně poklesla o 4,4% na 22,1%. Úroveň nájemného se u prémiových nemovitostí snížila oproti předchozímu roku o 1 euro na EUR 12,50/m²/měsíc (Brno) a EUR 11,50/m²/měsíc (Ostrava).

Maloobchodní prostory

V roce 2014 bylo otevřeno celkem pět nových obchodních center, z toho jedno v Praze (Quadrio). Celkový objem maloobchodních prostor překročil na konci roku 2,3 milionu m² a meziročně se tak navýšil o 3%. Nové dodané prostory reprezentovaly cca 78 tisíc m², což byl třetí nejvyšší objem za posledních deset let.

Celková hustota maloobchodních ploch zůstala po Polsku druhá nejvyšší v CEE regionu (206m²/1000 obyvatel). Nejvyšší koncentrace ploch byla ke konci roku 2014 zaznamenána v Liberci a Olomouci, naopak nejnižší v Hradci Králové a Ústí nad Labem.

Úroveň nájemného v maloobchodních centrech se v minulém roce na meziroční bázi zvýšila o EUR 15/m²/měsíc na celkových EUR 100/m²/měsíc (Praha) resp. na EUR 70/m²/měsíc (ostatní města). K meziročnímu nárůstu nájemného došlo i v obchodech na hlavních ulicích Prahy (tzv. high streets), kde se koncem roku 2014 pohybovala na EUR 190/m²/měsíc (+12%). V ostatních městech zůstaly úrovně nájemného na hlavních maloobchodních ulicích nezměněny (EUR 70/m²/měsíc).

Industriální plochy

V roce 2014 bylo v industriálním sektoru dosaženo rekordních úrovní jak u celkové realizované poptávky, tak i u čisté realizované poptávky a to za celou historii průmyslových nemovitostí na českém trhu. Na ten bylo v minulém roce dodáno 356 000 m² nových ploch, nejvíce od roku 2009. Čistá absorpce trhu byla v souladu s nově dodanými plochami, což pozitivně ovlivnilo i míru neobsazenosti, která se na meziroční bázi nezměnila (8%). Nejvíce poptávaným regionem bylo Liberecko, kde byla 100% obsazenost a poptávka prakticky převyšovala nabídku. Naopak nejvyšší míra neobsazenosti byla v plzeňském regionu, kde došlo k jejímu meziročnímu navýšení o 6,2% na celkových 11%.

Úroveň nájemného u prémiových objektů zůstaly v roce 2014 oproti předchozímu roku nezměněny (EUR 4,25/m²/měsíc).

Rezidenční trh

Realizované ceny nových bytů se po čtyřech letech poklesu v loňském roce zvýšily o 1,7%. V případě starších bytů došlo k růstu realizovaných cen v loňském roce o 3,2%. Vyšší optimismus domácností a jejich kladná očekávání ohledně budoucího ekonomického vývoje, se projevují v nárůstu poptávky po bytech, která následně přispívá k růstu jejich cen. Kladně v tomto smyslu přispěla také vyšší dostupnost úvěrů na bydlení a nízké sazby z hypoték, které zvýšily poptávku domácností.

Stavebnictví

V loňském roce došlo k oživení ve vývoji stavební produkce, která se zvýšila oproti roku 2013 o 4,3%. Ačkoliv ke zlepšení přispěla také velmi příznivá zima, která umožnila práci na stavbách i přes zimní měsíce, v růstu stavebnictví se postupně začalo projevovat také aktuální oživení české ekonomiky. K růstu stavební produkce v loňském roce přispěly obě jeho složky.

Produkce v pozemním stavitelství, která klesala od roku 2008, vzrostla v loňském roce o 3,4%. U inženýrského stavitelství došlo v roce 2014 k růstu o 6,4%, když kromě mírné zimy byl její růst ovlivněn také nutností dočerpat v letošním roce prostředky z EU fondů z programového období 2007-2013. Celkově se tak situace ve stavebnictví oproti minulosti zlepšila.

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

Cílem fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Fond se soustředí především na investování do komerčních nemovitostí (administrativních budov, obchodních center a logistických parků) a to takových, které generují, nebo mají potenciál generovat výnosy v podobě příjmu z pronájmů. Fond nevyplácí dividendu a veškeré výnosy jsou reinvestovány.

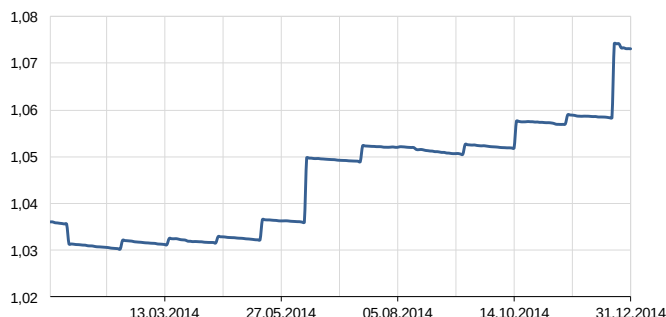
Postupně dochází k rozšiřování a obnově portfolia nemovitostí. To, vedle akvizic atraktivních komerčních nemovitostí, znamená do budoucna i prodej některých nemovitostí z portfolia. Fond v současné době nemá záměr změnit vytyčenou strategii. Součástí strategie je dlouhodobé držení nemovitostí v portfoliu. Fond tedy nemá v úmyslu prodat žádnou nemovitost během dvou let po jejím nabytí.

Výkonnost fondu, hodnota vlastního kapitálu fondu, vlastní kapitál na jeden podílový list

Likvidní složka fondu je oceňována na denní bázi. Nemovitostní složka se oceňuje minimálně dvakrát do roka. Tzv. „schody“ na grafu výkonnosti fondu jsou způsobeny promítnutím ocenění nemovitostní složky do majetku fondu. 1 krát měsíčně je účtováno o dohadné položce na ocenění nemovitostních společností, která vychází z hodnoty oběžných aktiv a závazků nemovitostních společností vlastněných fondem, čímž dochází k v čase reálnějšímu odrazu zj. inkasa nájemného z nemovitostí v nemovitostních společnostech na úrovni fondu. Dohadná položka je následně při řádném ocenění účasti fondu v nemovitostní společnosti prováděném dle zákona minimálně dvakrát ročně nahrazena její skutečnou hodnotou založenou na hodnotě nemovitosti stanovené výběrem odborníků.

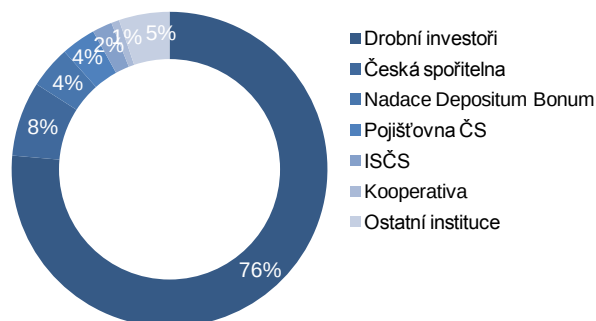
Vývoj hodnoty podílového listu

CZK, 1. 1. 2014 - 31. 12. 2014



Struktura investorů

% podle podílu CZK



Údaje o fondovém kapitálu

Datum	Fondový kapitál podílového fondu (v tis Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list (v Kč)
31. 12. 2012	2 046 384	1,0040
31. 12. 2013	3 133 619	1,0361
31. 12. 2014	3 814 557	1,0730

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 31.12. 2014 činil 3 554 955 708 ks.

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1.1.2014 do 31.12.2014

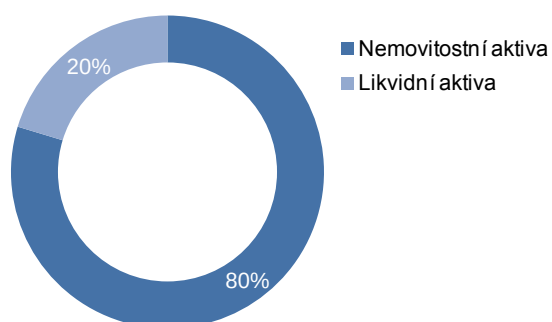
Vydané a odkoupené podílové listy	
Počet podílových listů vydaných fondem	1 368 095 404
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	1 432 892 660
Počet podílových listů odkoupených z fondu	837 653 473
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	880 169 368

Nemovitostní portfolio

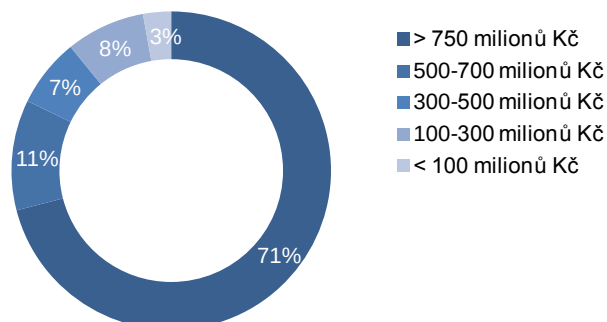
Stručný přehled

S cílem minimalizovat rizika spojená s obhospodařováním portfolia nemovitostí je portfolio diverzifikováno jak geograficky, tak z hlediska velikosti a typu nemovitostí. Velikost nemovitostí, respektive jejich tržní hodnoty jsou důležitým parametrem. Větší nemovitosti zpravidla nabízejí vyšší flexibilitu využití, generují stabilnější příjmy z pronájmu a jejich hodnotu lze dlouhodobě udržovat na vysoké úrovni. Grafy ukazují geografické rozložení portfolia a složení tržních hodnot nemovitostí.

Podíl nemovitostních aktiv na celkových aktivech fondu % podle hodnoty fondového kapitálu



Tržní hodnota budov % z celkové tržní hodnoty portfolia

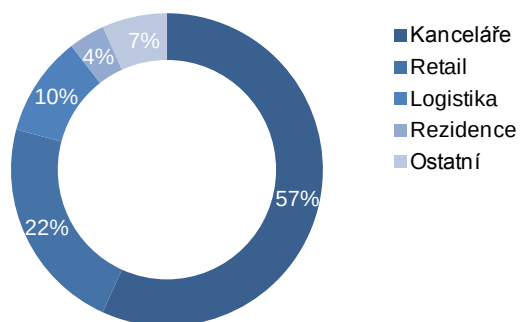


Nemovitostní aktiva: hodnoty účastí na nemovitostních společnostech a hodnoty úvěrů poskytnutých fondem nemovitostním společností.

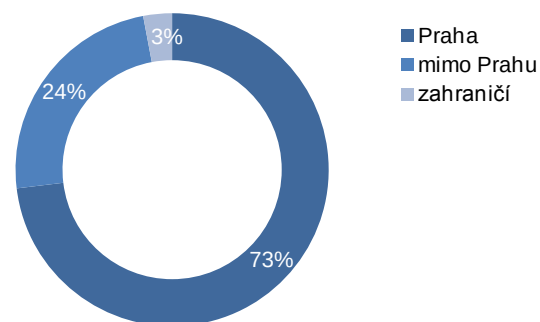
Potenciál využití portfolia

Následující graf ukazuje využití nemovitostí v portfoliu dle typu ploch. Vhodná kombinace různého typu a využití ploch v portfoliu přispívá k jeho stabilitě.

Složení portfolia podle charakteru využití plochy % podle m2



Geografické rozložení % podle tržní hodnoty



Obsazenost portfolia nemovitostí

Průměrná neobsazenost nemovitostí v portfoliu k 31. 12. 2014 byla 8%. Míra neobsazenosti se stanovuje jako procento z celkové obvyklé hodnoty nájemného ke dni posledního ocenění nemovitosti, vypracovaného schváleným nezávislým znalcem, a odsouhlaseného výborem odborníků.

Ekonomické informace k 31. 12. 2014

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	2 481 177
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	0
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	2 481 177
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	2 389 588
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	91 589
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	585 474
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	585 474
III. Likvidní část fondu	782 470
III.I Pohledávky za bankami	684 622
- běžné účty	564 587
- termínované vklady	120 035
III.II Dluhové cenné papíry	97 848
- vydané vládními institucemi	30 797
- vydané ostatními osobami	67 051
IV. Ostatní aktiva	0
- ostatní aktiva	0
AKTIVA CELKEM	3 849 121

Bankovní úvěry a finanční výpomoci

ČS nemovitostní fond měl k 31. 12. 2014 nepřímo, skrze financování nemovitostních společností, závazky z úvěrů vůči financujícím bankám v celkové výši cca. 1,5 mld. Kč a závazky z vydaných dluhopisů v nominální výši 849 mil. Kč. Všechny 9 nemovitostí bylo v průběhu roku 2014 vlastněno prostřednictvím 7 nemovitostních společností:

- REICO Investment ALFA, s.r.o.
- Tábořská 31 s.r.o.
- REICO Investment BETA, s.r.o.
- REICO Investment GAMA, a.s.
- JRA, s.r.o.
- Trianon Building Prague s.r.o.
- Qubix Building Prague s.r.o.

Některé nemovitostní společnosti jsou financovány bankovními úvěry s různými bankami a délkami úvěrů. K 31. 12. 2014 činila hodnota úvěrů vůči tržním hodnotám financovaných nemovitostí 51,1%.

Přehled bankovních úvěrů

Bankovní úvěry	Celkové úvěry (přímo vlastněné nemovitostí) v tis. Kč	Celkové úvěry (nepřímo vlastněné nemovitostí) v tis. Kč	Zbývající doba trvání úvěrové smlouvy v % z celkového objemu půjček			
			< než 1 rok	1-2 roky	2-5 let	5-10 let
CZK úvěry v ČR	0	545 747	1,3%	10,8 %	24,3 %	
EUR úvěry v ČR	0	902 142	38,4 %	21,6 %		
EUR úvěry mimo ČR	0	54 722	3,6 %			
Celkem	0	1 502 611	43,3 %	32,4 %	24,3 %	0,0 %

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o. se v roce 2013 financovala emisí zajištěných dluhopisů v nominální výši 849 mil. Kč se splatností 5 let. To představuje k 31. 12. 2014 poměr k hodnotě nemovitosti Trianon ve výši 52,4%.

K 31. 12. 2014 byl celkový poměr veškerého externího financování nemovitostních společností (tj. bankovních úvěrů a emitovaných dluhopisů) vůči tržní hodnotě všech nemovitostí v portfoliu fondu ve výši 46,0%.

INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31. prosinci 2014

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa, země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země, hodnota účasti, výše poskytnutého úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku (v m2)	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajímatelná plocha (v m2)	Vybavení nemovitosti	Tržní hodnota (v tis. CZK)	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr (v tis CZK)*	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Neobsazenost prostor dle obvyklé hodnoty nájemného ke dni posledního ocenění	Lhůta zbývajících do ukončení nájemních smluv (v letech)	Příjem z pronájmu za rok 2014 (v tis CZK) **	Očekávaný příjem z pronájmu v roce 2015 (v tis. CZK) **	Příjem z pronájmu stanovený znalecm (v tis. CZK) **	Náklady na akvizici (v % z kupní ceny)
1	100%	"Platinium" Veveří 3163/111 616 00 Brno, ČR	JRA, s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 400 mil. CZK Hodnota akcionářského úvěru: 177 mil. CZK	OC	O (88.5%) C (5.0%) X (6.5%)	08/07	2005	4 371	165	F	8 674	AC, SL, PL	551 000	10,8%	0	0,0%	4,2%	2,7	43 974	37 495	42 900	1,7%
2	100%	"Čtyři Dvory" Mladý Horákové 1498 370 05 České Budějovice, ČR	REICO investment ALFA, s.r.o Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 84 mil. CZK ¹⁾ Hodnota akcionářského úvěru: 70 mil. CZK	SC	C (99.5%) X (0.5%)	12/07	2002	9 036 F 13 401 L	300	F/L	11 040	AC, D, PL	311 000	6,1%	213 050	68,5%	20,2%	1,9	25 299	26 741	31 560	1,3%
3	100%	"Táborská" Táborská 940/31 140 00 Praha 4, ČR	Táborská 31 s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 34 mil. CZK Hodnota akcionářského úvěru: 40 mil. CZK	O	O (89.2%) X (10.8%)	12/07	1961 1996	2 199	22	F	6 900	PL	235 000	4,6%	165 180	70,3%	15,5%	2,6	18 634	22 516	22 309	1,2%
4	100%	"Barbican" U Prioru 904/1 161 01 Praha 6, ČR	REICO Investment ALFA, s.r.o Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 84 mil. CZK ¹⁾ Hodnota akcionářského úvěru: 70 mil. CZK	OW	W (84.9%) O (8.2%) X (6.9%)	12/07	1975	21 039	59	F	10 800		79 000	1,5%	54 119	68,5%	33,5%	0,8	5 885	5 483	10 665	1,1%
5	100%	"Antonína Macka" Antonína Macka 122 702 00 Ostrava, ČR	REICO Investment ALFA, s.r.o Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 84 mil. CZK ¹⁾ Hodnota akcionářského úvěru: 70 mil. CZK	OCR	O (62.0%) C (15.0%) R (14.3%) X (8.7%)	12/07	1900 2001	373	0	F	1 355	AC, PL	50 000	1,0%	34 252	68,5%	3,1%	2,8	4 182	4 093	4 853	1,2%
6	100%	"Melantrich" Václavské náměstí 793/36 110 00 Praha 1, ČR	REICO Investment GAMA, a.s. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 761 mil. CZK Hodnota akcionářského úvěru: 79 mil. CZK	OCR	O (12.3%) C (48.9%) R (30.7%) X (8.1%)	11/10	1913 2004	1 838	36	F	10 166	AC, E, SL, PL	1 137 000	22,2%	403 718	35,5%	5,4%	7,2	75 387	53 498	71 247	0,3%
7	100%	"Qubix" Štětkova 18 140 00 Praha 4, ČR	Qubix Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 208 mil. CZK Hodnota akcionářského úvěru: 214 mil. CZK	OC	O (81.8%) C (14.1%) X (4.1%)	03/14	2012	3 185	108	F	13 876	AC, SL, PL	985 901	19,3%	577 569	58,6%	3,7%	4,2	43 012	58 889	66 440	0,2%
8	100%	"Trianon" Budějovická 1518/13a 140 00 Praha 4, ČR	Trianon Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti: 903 mil. CZK Hodnota akcionářského úvěru: 0 CZK	OC	O (86.2%) C (5.3%) X (8.5%)	03/13	2009	7 581	298	F	20 605	AC, SL, PL	1 620 000	31,7%	849 000	52,4%	0,0%	4,2	111 819	109 807	109 001	0,1%
II. Nepřímou vlastněné nemovitosti ve Slovenské republice																						
1	100%	"Trnávka" Mokrání Záhon 2 821 04 Bratislava, SR	REICO Investment Beta, s.r.o. Laurinská 18, 811 03 Bratislava, SR Hodnota účasti: 92 mil. CZK Hodnota akcionářského úvěru: 0 CZK	O	O (86.0%) C (2.8%) X (11.2%)	06/08	2008	3 566	90	F	4 797	AC, PL	141 675	2,8%	54 722	38,6%	52,2%	0,5	7 966	3 934	16 093	2,3%
Nemovitostní aktiva celkem											88 213		5 110 576	100%	2 351 611	46,0%	8,2%	4,3	336 158	322 456	375 067	0,7%

¹⁾ Hodnota účasti za celou nemovitostní společnost Alfa

* Trianon - jedná se o emisi dluhopisů, tato nemovitost bankovní úvěr nemá

** Qubix - odpovídající část příjmů z pronájmu (duben-prosinec 2014)

Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

4	Typ nemovitosti	Typ nemovitosti je určen dle platného kolaudačního rozhodnutí Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); OCR ... Office/Commercial/Residential (kanceláře/maloobchod/rezidence); OW ... Office/Warehouse (kanceláře/logistika),
5	Účel nájmu	Rozložení typu využití je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); W ... Warehouse (logistika), R... rezidence, X ... ostatní,
6	Datum pořízení	MM/YYYY ... Datum uzavření transakce;
7	Velikost pozemku	YYYY ... Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
8	Velikost pozemku	Výměra dle katastru nemovitostí;
10	Právní titul k pozemku	Zkratky: F ... Freehold/Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul;
11	Pronajimatelná plocha	m2 odpovídají původním posudkům; úpravy pouze z důvodu strukturálních změn; u akvizic provedených po 19. 06. 2012 odpovídá standardu GIF pro měření ploch,
12	Vybavení nemovitosti	Zkratky: AC ... Air conditioning (klimatizace); SL ... Service lift (technický výtah); PL ... Passenger lift (osobní výtah); E ... Escalator (eskalátor); D ... District heating (dálkové vytápění);
13	Tržní hodnota	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků
17	Neobsazenost prostor dle obvyklé hodnoty nájemného ke dni posledního ocenění nemovitosti	Procento dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
18	Lhůta zbývající do ukončení nájemních smluv	Uváděno v letech a je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků; Nájemní smlouvy na dobu neurčitou s množností ukončení v období kratším než dva roky jsou započítávány na období 2 let;
19	Příjem z pronájmu za rok 2014	Příjem z pronájmu fakturovaný v uplynulém roce (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
20	Očekávaný příjem z pronájmu za rok 2015	Plánovaný roční příjem z pronájmu (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
21	Příjem z pronájmu stanovený znalcem	Roční příjem z pronájmu za předpokladu plné obsazenosti ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků; Kurzy zahraničních měn jsou kalkulovány dle kurzu ke dni stanovenému rozhodnutím Výboru odborníků.

Informace o nemovitostním portfoliu

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

Nemovitostní společnost JRA, s.r.o.

Dne 31. 8. 2007 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti JRA, s.r.o., sídlo Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Administrativní centrum Platinum

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno 16.

Kód katastrálního území: 610470 Žabovřesky; Okres: CZ0642 Brno Město; Obec: 582786 Brno; List Vlastnictví: 1751. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.



Administrativní budova Platinum, Brno

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

Nemovitost tvoří jedna komerční budova spolu s příslušným pozemkem nacházející se na atraktivním místě v Brně, s dobrou dostupností městskou hromadnou i individuální dopravou. Budova byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2005 jako moderní kancelářské centrum splňující nejvyšší standardy. Budova je ve velmi dobrém technickém stavu a je pronajímána především pro kancelářské účely. Dále se zde nacházejí v omezeném rozsahu maloobchodní prostory. Nejvýznamnějšími nájemci jsou ČSOB a Cyrrus. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

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

Správa nemovitosti

Správa nemovitosti byla do 30. 4. 2014 smluvně zajištěna společností JRA Management s.r.o., IČ: 277 14 489, sídlo: Brno, Atriová 29, PSČ 621 00 na základě smlouvy o správě. Od 1. 5. 2014 správu zajišťuje společnost SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Krakovská 1366/25, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Telefonica O2 – telekomunikační síť

T-Mobile Czech Republic – telekomunikační síť

Masarykova univerzita – komunikační vedení

E. ON distribuce -trafostanice

Zástavní práva:

Zástavní právo první v pořadí k nemovitostem ve prospěch Aareal Bank, Wiesbaden, Německo (v roce 2014, v roce 2015 ve prospěch Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG)

Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku JRA s.r.o. bylo provedeno výborem odborníků ke dni 16. 12. 2014. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost

REICO Investment Alfa, s.r.o.

Dne 7. 12. 2007 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. Sídlo společnosti je registrováno na adrese Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 27108619. V majetku nemovitostní společnosti jsou k 31.12.2014 tři nemovitosti ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

1. Nákupní centrum Čtyři Dvory

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nalézá na adrese Milady Horákové 1498, České Budějovice 2.

Kód katastrálního území a název: 621943 České Budějovice 2; okres: CZ0311 České Budějovice; kód a název obce: 544256 České Budějovice; List vlastnictví 1861. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Jedná se o maloobchodní centrum, které tvoří jeden celek. Obchodní část budovy byla vystavěna v roce 2001, zábavní část v roce 2002. Budova je v technickém stavu, který je úměrný jejímu stáří. Průběžně jsou prováděny opravy a řádná údržba. Budova je využívána k pronájmu nebytových prostor pro maloobchodní, stravovací a zábavní účely. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Ahold a Cinestar. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

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

Správa nemovitosti

Správa nemovitosti byla v roce 2014 zajišťována společností SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Krakovská 1366/25, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.



Nákupní centrum Čtyři dvory, České Budějovice

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Technické služby města České Budějovice – pozemní síť

Dopravní podnik města České Budějovice – kolejové a kabelové vedení

Statutární město České Budějovice – kolejové a kabelové vedení

Telefonica O2 Czech Republic – pozemní síť

Teplárna České Budějovice – pozemní síť

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Unicredit Bank Czech Republic, a.s.

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výborem odborníků ke dni 16. 12. 2014. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

2. Logistický park Barbican

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese U Prioru 1, Praha 6. Kód a název katastrálního území: 729710 Ruzyně; kód a název obce: 554782 Praha; list vlastnictví: 1461. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Logistický park Barbican byl vystavěn počátkem 70. let jako sklady OD Prior. Je umístěno v lokalitě tradičně využívané pro účely logistiky a skladování. Lokalita těží z dobrého dopravního přístupu na městský okruh i do centra Prahy. Technický stav budovy odpovídá jejímu stáří, průběžně jsou prováděny opravy a řádná údržba. Budova je využívána k pronájmu nebytových prostor pro skladové účely včetně administrativního zázemí. Mezi významné nájemníky patří společnosti Mladá fronta, a. s. a JAB. Cash flow spojené s nemovitostí mírně klesá v souvislosti se zvyšující se neobsazeností této budovy.

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

Správa nemovitosti

Správa nemovitosti byla v roce 2014 zajišťována společností Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536, sídlo Praha 1, Václavské nám. 1, na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

PRE distribuce – rozvaděč VN

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Unicredit Bank Czech Republic, a.s.

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výborem odborníků ke dni 16. 12. 2014. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

3. Administrativní budova Antonína Macka

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Antonína Macka 122, 702 00 Ostrava. Kód a název katastrálního území: 713520 Moravská Ostrava; kód a název obce: 554821 Ostrava; list vlastnictví: 3044. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Jedná se o dům městského typu. Dle dostupných podkladů a odborného odhadu byla budova vystavěna kolem roku 1900. Celková rekonstrukce se uskutečnila v roce 2001. Stav objektu je velmi dobrý a odpovídá původnímu stáří budovy, provedené rekonstrukci a pravidelně prováděným opravám a údržbě. Nemovitost se nachází v atraktivní části v centru Ostravy. Je využívána k pronájmu nebytových prostor pro kancelářské a maloobchodní účely. Nejvýznamnějšími nájemci jsou CK Fischer a Těšínské jatky. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

ČS nemovitostní fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování a nedošlo ke změně tohoto účelu.

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťovala v roce 2014 společnost Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536, sídlo Praha 1, Václavské nám. 1, na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)**Zástavní práva:**

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Unicredit Bank Czech Republic, a.s.

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 16. 12. 2014. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost**Táborská 31 s.r.o.**

Nemovitostní společnost vznikla rozdělením formou odštěpení od nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. dne 15.10.2013. Sídlo společnosti je Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 02200848. V majetku nemovitostní společnosti je k 31.12.2014 jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Administrativní budova Táborská**Identifikace nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Táborská 31, 140 00 Praha 4. Kód a název katastrálního území: 728161 Nusle; kód a název obce: 554782 Praha. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Jedná se o městský dům z roku 1962, který byl v roce 1993 rekonstruován a přeměněn na kancelářskou budovu. Celkový stav objektu je dobrý. Odpovídá původnímu stáří budovy a provedené rekonstrukci. Budova je průběžně udržována a jsou řádně prováděny opravy. Nemovitost těží z dobrého přístupu jak městskou hromadnou dopravou, tak automobilem. Z převážné části je využívána k pronájmu nebytových prostor především pro kancelářské účely. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Sweco, Hydroprojekt a Essox. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

ČS nemovitostní fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování a nedošlo ke změně tohoto účelu.

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťovala v roce 2014 společnost Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536, sídlo Praha 1, Václavské nám. 1, na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

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

PREdistribuce - trafostanice

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Unicredit Bank Czech Republic, a.s.

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 16. 12. 2014. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost**REICO Investment Beta, s.r.o.**

Dne 12.5.2008 nabyt ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment BETA, s.r.o. Sídlo společnosti je registrováno na adrese Laurinská 18, Bratislava 811 03, Slovenská republika, IČ: 36856711. V nemovitostní společnosti by mohlo, s ohledem na situaci na trhu s kancelářskými prostorami v Bratislavě, dojít ke změně v cash flow. Neočekáváme však takové změny, na které bychom nebyli schopni reagovat.

Administrativní budova Trnávka Business Centrum**Identifikace nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Mokrání Záhon 2, Trnávka, Bratislava II, Slovenská republika. Název katastrálního území: Trnávka; název obce: BA-nm.č. RUŽINOV, okres: Bratislava II, Slovenská republika, list vlastnictví: 3716. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Business Centrum bylo dokončeno na konci roku 2007. Jedná se o standardní kancelářskou budovu situovanou v blízkosti bratislavského letiště Milana Rastislava Štefánika. Nemovitost je v dobrém technickém stavu a je pravidelně udržována.

Převážně je využívána k pronájmu nebytových prostor pro kancelářské účely. Nalézá se zde v omezené míře i maloobchodní prostory / showroom. Nejvýznamnějšími nájemci jsou ISS Facility Services a Alpine Slovakia. S ohledem na situaci na trhu s kancelářskými prostorami v Bratislavě dochází ke zvyšování neobsazenosti prostor a ke snižování příjmů z pronájmu.

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

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťovala v roce 2014 společnost GRYPHON, s.r.o.,

IČ: 35815221, Podzáhradná 2, 82107 Bratislava, Slovenská republika.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 16. 12. 2014. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost REICO Investment GAMA, a.s.

Dne 11.11.2010 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti La Salle, a.s., která byla následně přejmenována na REICO Investment GAMA, a.s. IČ: 26192896 se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00. V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb. Jedná se o multifunkční budovu Melantrich, vysoce atraktivní komerční nemovitost umístěnou v prestižní lokalitě, která tvoří významnou stabilní a dlouhodobě udržitelnou hodnotu v portfoliu nemovitostního fondu.

Budova Melantrich

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Václavské náměstí 793, Praha 1. Kód a název katastrálního území: 727181 Nové Město; kód a název obce: 554782 Praha, okres: CZ 0100, Hlavní město Praha, list vlastnictví 582. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Objekt Melantrich byl postaven v roce 1913 pro potřeby České strany národně sociální. V budově sídlily po většinu 20. století nakladatelské společnosti včetně tiskárny. V období 2003 - 2004 proběhla kompletní rekonstrukce nemovitosti včetně dostavby zadního traktu. Budova je v dobrém technickém stavu. Údržbě a opravám je věnována odpovídající péče. Celá nemovitost tvoří významnou investiční hodnotu v portfoliu fondu. Vzhledem k charakteru této nemovitosti, velikosti a atraktivitě lokality, lze předpokládat nízkou volatilitu tržní hodnoty a její dlouhodobou udržitelnost. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní. Neočekáváme žádné výrazné změny v pozitivním cash flow. V rámci negativního cash flow očekáváme v roce 2015 zvýšený tok finančních prostředků v souvislosti s plánovanou úpravou střechy, vybudováním recepce a souvisejícími úpravami.

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

Budova je využívána k pronájmu nebytových prostor pro maloobchodní účely, stravovací účely, kancelářské a další účely včetně služeb. Nejvýznamnějším nájemníkem je obchodní dům společnosti Marks & Spencer a Old Town Prague.



Multifunkční budova Melantrich, Praha

Správa nemovitosti

Správa je zajišťována společností SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Krakovská 1366/25, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

PRE distribuce - trafostanice

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Expobank CZ, a.s.
Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 16. 12. 2014. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o.

Dne 27.03.2013 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Trianon Building Prague s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, IČ: 265 04 006. V majetku nemovitostní společnosti je k 31. 12. 2014 jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Budova Trianon

Identifikace nemovitosti

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

Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

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



Multifunkční budova Trianon, Praha

Budova, jejíž výstavbu realizovala renomovaná developerská společnost Hochtief, byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2009. Je tvořena třemi podzemními a osmi nadzemními patry. Ve třech podzemních podlažích je nájemcům budovy k dispozici 298 parkovacích míst a kromě přízemí, ve kterém se nachází maloobchodní plochy, tvoří zbývající část budovy výhradně kancelářské prostory. Svým nájemníkům Trianon nabízí nadstandardní zázemí s možností flexibilního uspořádání vnitřního prostoru. Nejvýznamnějším nájemníkem je Česká spořitelna. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny.

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

Správa nemovitosti:

Správa nemovitosti byla v roce 2014 smluvně zajištěna společností Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536; Sídlo: Václavské nám. 1, Praha 1, PSČ 110 10.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

PRE distribuce – rozvaděč VN, kabelové vedení

T-Systems Czech Republic – Optické připojení

GTS Czech – komunikační síť a vedení

Pražská teplárenská – horkovodní přípojka

GTS Novera – komunikační síť

UPC Česká republika – komunikační síť

O2 Czech Republic – komunikační síť

ETEL – komunikační síť

Pražská plynárenská – plynárenské zařízení

Hlavní město Praha – umístění stavby

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Česká spořitelna, a. s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 16. 12. 2014. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Qubix Building Prague s.r.o.

Dne 27.03.2014 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Stavební a inženýrská společnost, spol. s r.o. Dne 12. 9. 2014 byla společnost přejmenována na Qubix Building Prague s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, IČ: 265 04 006.

Budova Qubix**Identifikace nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Štětškova 18, Praha 4 Nusle, PSČ 140 00. Kód katastrálního území: 728161 Nusle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List vlastnictví: 549.

Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Budova QUBIX je kancelářská v Praze 4, poblíž stanice metra Vyšehrad. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu poblíž centra města s velmi dobrou dopravní dostupností. Mezi roky 2010-2012 byla budova na základě smlouvy o generální dodávce stavby kompletně zrekonstruována společností S+B Plan & Bau ČR. Na přestavbě budovy se podílela prestižní architektonická kancelář významného vídeňského architekta prof. Ernsta Hoffmanna. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace LEED Platinum. Mezi největší nájemce budovy QUBIX patří švýcarská společnost ABB, nadnárodní dodavatel technologií pro energetiku, BigBoard zabývající se venkovní reklamou, TMF poskytující účetní a poradenské služby, a Adecco působící v oblasti komplexních personálních služeb. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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

Správa nemovitosti:

Správa nemovitosti byla v roce 2014 smluvně zajištěna společností S+B Plan & Bau Prag spol. s r.o., IČ: 45276102, sídlo: Praha 4 - Nusle, Štětškova 1638/18, PSČ 140 00.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG

Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS
nemovitostního fondu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou.
Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting
s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní
společnosti bylo provedeno výborem odborníků ke dni
16. 12. 2014. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Katalogu
nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Multifunkční budova Qubix, Praha

Další povinné náležitosti výroční zprávy

Údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje a zároveň provádí jeho administraci

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

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

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

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 k 31.12.2014.

Název	Druh majetku	Počet ks	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
CETEM VAR 06/27/16	dluhopis	11	55 055	55 182
ERSTE BANK 2.5 05/18/15	dluhopis	116	11 787	11 869
SLOVAKIA GOVT VAR 09/02/15	dluhopis	3033	31 179	30 797
JRA, s.r.o.	majetková účast	1	403 010	400 004
REICO Investment ALFA, s.r.o.	majetková účast	1	191 728	84 445
REICO Investment BETA, s.r.o.	majetková účast	1	149 858	91 589
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	1	439 779	760 582
Táborská 31 s.r.o.	majetková účast	1	99 154	33 872
Trianon Building Prague s.r.o.	majetková účast	1	555 670	902 940
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	1	158 479	207 745

Ostatní aktiva fondu jsou uvedena v účetní závěrce, která je součástí výroční zprávy.

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 2014 nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory, jejichž hodnota přesahuje 5% hodnoty majetku fondu.

Údaje o porušení úvěrových nebo investičních limitů

Dne 27.3.2014 došlo k porušení minimálního limitu likvidity fondu, a to tak, že likvidita poklesla na 12,91 % majetku fondu. Pokles souvisel s akvizicí nového nemovitostního aktiva. Investiční společnost měla připraveny likvidní prostředky z jiných zdrojů v případě, že by došlo ke zvýšeným odkupům podílových listů. K 30.4.2014 se již likvidita pohybovala nad úrovní 19% majetku fondu a od 30.5.2014 již byla dále nad předpisy požadovanými 20% majetku fondu.

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k pořízení nemovitostní společnosti Qubix Building Prague s.r.o. Skladba majetku je uvedena v rozvaze fondu a v dalších částech výroční zprávy.

Údaje o úplatě určené investiční společnosti za obhospodařování a administraci majetku podílového fondu a depozitáře za výkon funkce depozitáře

Za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu byl v roce 2014 vyplacen investiční společnosti poplatek ve výši 61 017 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitář v roce 2014 vyplacen depozitářský poplatek ve výši 4 533 tis. Kč. Ostatní náklady fondu jsou uvedeny v účetní závěrce, která je součástí výroční zprávy.

Údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování investičního fondu

Podílový fond využívá derivátové nástroje výhradně k zajištění proti měnovému riziku. K 31.12.2014 neměl fond uzavřené žádné derivátové operace ani repo operace. Metody řízení rizik jsou popsány v příloze účetní závěrky, která je součástí této výroční zprávy.

Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu investičního fondu v roce 2014

V roce 2014 došlo ke změně statutu fondu v souvislosti s přizpůsobením se požadavkům zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech. Změny spočívaly zejména v oblasti přizpůsobení terminologie, rozdělení činností investiční společnosti na obhospodařování a administraci fondu, úpravě struktury statutu dle nové regulace. Ke změnám v investiční strategii a poplatkové struktuře nedošlo. S účinností k 1.1.2015 byly u ČS nemovitostního fondu zavedeny prodoužené lhůty pro vypořádání odkupu podílových listů fondu v závislosti na celkovém objemu odkupů provedených podílníkem v klouzavé lhůtě 6 měsíců zpětně. Změna byla zavedena z důvodu ochrany likvidity fondu a přizpůsobení likvidity podílových listů likviditě aktiv v majetku fondu, kterými jsou převážně nemovitostní aktiva.

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2014

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2014 byl 10 (z toho 3 vedoucí osoby)

Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 14 038 109 Kč

Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila: 5 914 800 Kč

Vzhledem k modelu investiční společnosti fungující na rozsáhlém outsourcingu služeb mohou být všichni pracovníci považováni za osoby, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil fondu.

Odměny pouze za zhodnocení kapitálu nebyly vypláceny. Odměny jsou vypláceny na základě vyhodnocení mnoha kritérií, z nichž zhodnocení kapitálu fondu mělo pro odměny vyplacené v roce 2014 váhu pouze 5%.

Údaje o všech depozitářích podílového fondu v rozhodném období

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

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

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

podléhá pravidelnému externímu auditu, který ověřuje, že jsou příslušné investiční nástroje v jeho moci.

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

Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 31.12.2014

ČS nemovitostní fond prodal dne 1.4.2015 administrativně budovu Antonína Macka, a to z majetku nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. Prodej byl uskutečněn za cenu odpovídající omezením ve statutu fondu.

Seznam členů Výboru odborníků

Od 18. 2. 2013 jsou členy výboru odborníků:

Karl-Heinz Glauner

Datum narození 22. 12. 1946, vznik funkce 18. 2. 2013; vystudoval práva na Universitě v Bonnu, od roku 1980 působí ve vysokých pozicích mezinárodních bank, kde se zaměřoval především na úvěrové obchody a oceňování nemovitostí. Má více než 20-ti leté zkušenosti v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 2004 se zabývá správou vlastního majetku.

Petr Urbánek

Datum narození 18. 6. 1963, vznik funkce 18. 2. 2013; vystudoval Střední průmyslovou školu stavební, od roku 1991 se pohybuje v oblasti realitního trhu, přičemž působil mimo jiné ve společnostech Healey & Baker, Hochtiel development a ve společnosti Europolis Real Estate Asset Management, jako regionální ředitel a jednatel. Má více než 20-ti leté zkušenosti se správou, oceňováním a akvizicemi nemovitostmi. Od roku 2006 je členem Královské komory odhadců/značků (RICS).

Petr Pohl

Datum narození 20. 9. 1975, vznik funkce 18. 2. 2013, jako člen výboru odborníků určený depozitářem; vystudoval ČVUT – stavební fakulta, od roku 1999 pracoval ve společnosti Knight Frank, kde byl vedoucím oddělení oceňování, po té jako jednatel znaleckých kanceláří poskytujících znalecké služby mimo jiné předním bankám v České republice. Má více než 10-ti letou praxi v oblasti oceňování nemovitostí.

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

Ing. Martin Skalický, MRICS

Předseda představenstva.

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 portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu.

Ing. Filip Kubricht

Místopředseda představenstva.

Portfolio manažer pro likvidní složku od 1. 12. 2006.

Absolvent Hospodářské fakulty Technické univerzity v Liberci zahájil svoji pracovní kariéru v druhé polovině devadesátých let u německé banky Aareal Bank AG ve Wiesbadenu. V roce 2002

přijal nabídku BAWAG Bank CZ v Praze, kde během čtyř let vybudoval a na pozici ředitele oddělení řídil oddělení financování komerčních nemovitostí. V prosinci 2006 rozšířil vrcholný management společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. na pozici místopředseda představenstva a portfolio manažer pro likvidní složku.

Wolfgang G. Lunardon, Dipl.-Ing. Imm.-Oek. (ebs)

Člen představenstva.

Portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu od 14. 5. 2012.

Absolvent průmyslového inženýrství a managementu (Wirtschaftsingenieurwesen) na Univerzitě ve Štýrském Hradci (Graz) a realitní ekonomie (Immobilienökonomie) na Evropské obchodní škole v Berlíně (European Business School, Berlin). Wolfgang Lunardon zastával po mnoho let výkonné manažerské funkce a měl na starosti rozvoj podnikání, řídicí a organizační procesy společnosti, marketing, akvizice nemovitostí, project development, asset management a prodeje majetku. Od druhé poloviny 80. let působil na vrcholných postech v různých investičních společnostech věnujících se problematice kolektivního investování na rakouském a německém trhu jako např. Investkredit Bank. Od počátku 90. let působil v managementu společností Europolis Real Estate Asset Management a Meinl European Land (nyní Atrium European Real Estate), které se řadily mezi průkopníky v oblasti realitního investování v regionu střední a východní Evropy (CEE). Během své profesionální kariéry získal mezinárodně uznávaná ocenění od ULI, MIPIM a dalších institucí.

V Praze, dne 27. 4. 2015



Martin Skalický.
Předseda představenstva



Filip Kubricht.
Místopředseda představenstva



Wolfgang Lunardon
Člen představenstva

Finanční část

Zpráva a výrok nezávislého auditora

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
Česká republika

Telephone +420 222 123 111
Fax +420 222 123 100
Internet www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro podílníky fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Účetní závěrka

Na základě provedení auditu jsme dne 27. března 2015 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., tj. rozvahy k 31. prosinci 2014, výkazu zisku a ztráty za rok 2014 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. 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

Statutární orgán společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědnosti je vyjádřit na základě provedení 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 požadavky 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 vyhodnocení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. k 31. prosinci 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok 2014 v souladu s českými účetními předpisy.“

Výroční zpráva

Provedli jsme ověření souladu výroční zprávy s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší odpovědností je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy požadují, abychom ověření naplánovali a provedli tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze, dne 27. dubna 2015

KPMG Česká republika Audit
KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Veronika Strolená
Ing. Veronika Strolená
Director
Evidenční číslo 2195

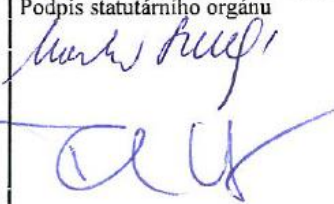
Rozvaha

Ministerstvo financí
České republiky
vyhláška č. 501/2002 Sb.
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma
ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond
REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.
sídlo: Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4

ROZVAHA k 31. 12. 2014

Označ.	TEXT	řad.	Běžné období	Minulé období
a	b	c	1	2
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	01	684 622	544 510
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	02	564 587	423 998
	b/ ostatní pohledávky: ba/ termínové vklady	03	120 035	120 512
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	07	585 474	220 899
	v tom: b/ ostatní pohledávky: bb/ půjčky/úvěry	09	585 474	220 899
5	Dluhové cenné papíry	10	97 848	98 414
	v tom: a/ vydané vládními institucemi	11	30 797	31 390
	v tom: b/ vydané ostatními osobami	12	67 051	67 024
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	2 481 177	2 292 606
	AKTIVA CELKEM	22	3 849 121	3 156 429
4	Ostatní pasiva	29	28 463	16 803
	a/ deriváty	30		421
	c/ zúčtování se státním rozpočtem	32	1	
	d/ ostatní pasiva	33	28 462	16 382
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	6 101	6 007
9	Emisní ážio	39	-14 301	-36 563
12	Kapitálové fondy	41	3 459 583	2 952 144
13	Oceňovací rozdíly	42	459 324	241 041
	z toho: c/ z přepočtu účastí	45	459 324	241 041
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	47	-90 049	-23 003
	PASIVA CELKEM	48	3 849 121	3 156 429
	z toho: Vlastní kapitál	49	3 814 557	3 133 619
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	50		
1	Poskytnuté přísliby a záruky	51	36 043	35 653
4	Pohledávky z pevných termínových operací	52		54 540
	b/ s měnovými nástroji	54		54 540
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	60	97 848	98 414
	v tom : cenné papíry	61	97 848	98 414
10	Přijaté zástavy a zajištění	63	448 474	220 899
12	Závazky z pevných termínových operací	64		54 961
	b/ s měnovými nástroji	66		54 961

Sestaveno dne: 27.3.2015	Podpis statutárního orgánu 	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Jana Potočková 	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) Jana Potočková 
-----------------------------	---	--	---

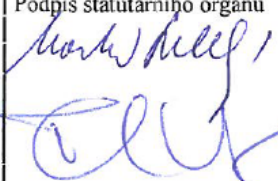
Výkaz zisku a ztráty

Ministerstvo financí
České republiky
vyhláška č. 501/2002 Sb.
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma
ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond
REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.
sídlo: Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY k 31. 12. 2014

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b	c	1	2
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	35 457	51 246
	z toho: a/ úroky z dluhových cenných papírů	02	1 455	1 327
5	Náklady na poplatky a provize	10	66 595	68 032
	a/ provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi	11	173	668
	b/ obhospodařovatelský poplatek	12	61 017	61 050
	c/ depozitářský poplatek	13	4 533	4 535
	d/ ostatní finanční náklady	14	872	1 779
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	-58 668	-5 999
	a/ zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi	16	-58 073	-497
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	17	-376	-742
	c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí	18	-219	-4 760
9	Správní náklady	21	243	218
	v tom: b/ ostatní správní náklady: ba/ audit	22	243	218
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26	-90 049	-23 003
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	31	-90 049	-23 003

Sestaveno dne: 27.3.2015	Podpis statutárního orgánu 	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis) Jana Potočková 	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis) Jana Potočková 
-----------------------------	---	--	---

Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2014

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

Založení a charakteristika fondu

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, který byl během roku 2013 nahrazen zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (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. Fond zahájil činnost dne 27. 2. 2007.

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

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

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

Sídlo společnosti

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 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.

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 i při jejich odborném obhospodařování nejsou rychle likvidní. 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 pro kapitálový trh (dále „AKAT“) 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 pořízování 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 využívány 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.

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 (dále jen Erste). Členské státy OECD a státy, kde je zastoupena skupina Erste, jsou dále společně označeny jako „jiné státy“.

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 posudků znalců, nebo prodat nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší cena podle posudků znalců, 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.).

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 dvakrát ročně stanovit hodnotu:

- nemovitostí v majetku podílového fondu;
- nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má podílový fond účast a zajistit stanovení hodnoty 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 společenstvem nesmí překročit 25 % hodnoty majetku podílového fondu.

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:

- a) podkladovým aktivem jsou pouze aktiva přípustná dle Zákona a statutu,
- b) 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,
- c) OTC finanční derivát musí být denně oceňován spolehlivým a ověřitelným způsobem a fond má možnost OTC finanční derivát kdykoli zpeněžit nebo uzavřít za jeho tržní hodnotu,
- d) protistrana má základní kapitál ve výši nebo v měnovém ekvivalentu nejméně 40 miliónů EUR, musí podléhat dohledu a její rating dlouhodobé zadluženosti od nejméně jedné renomované ratingové agentury musí být v investičním stupni.

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 č. 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 včetně podrozvahových položek, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 2014.

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.

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. Při stanovení reálné hodnoty majetku a závazků z investiční činnosti fondu kolektivního investování se postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených právem EU. 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. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

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 vypořádáním není delší než doba obvyklá. V opačném případě účtuje o takové smlouvě jako o derivátu, a to do doby plnění závazku.

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 přeceněny na reálnou hodnotu.

Přecenění na reálnou hodnotu probíhá denně dle Vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 244/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech (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 peněžních toků pomocí odpovídající výnosové křivky zjištěné na základě dostupných 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

Reálná hodnota účastí v nemovitostních společnostech je stanovena minimálně dvakrát ročně Výborem odborníků či je její stanovení zajištěno Výborem odborníků jinak.

Při stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech se při prvním ocenění vychází z pořizovací ceny nemovitostí. Následné ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech se provádí na základě ocenění nemovitostí posudkem znalce. Do prvního stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech je reálnou hodnotou pořizovací cena účastí.

Při ocenění účastí se 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.

V důsledku zvýšené volatility od počátku globální finanční krize může být Fond vystaven vyššímu riziku, zejména ve vztahu k nejistotě spojené s možným snížením hodnoty aktiv a budoucímu vývoji na trhu. Účetní závěrka je sestavena na základě současných nejlepších odhadů s využitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky.

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.

V případě trvalého snížení hodnoty účastí v nemovitostních společnostech je snížení včetně přepočtu cizích měn vykázáno ve výkazu zisku a ztráty nemovitostního fondu řádku „Zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi”.

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 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.

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, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

Ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě, která vzhledem ke splatnosti těchto závazků představuje jejich reálnou hodnotu. 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 před zdaněním 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 2014 činí 5 %.

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.

Odložená daň se zjišťuje ze všech dočasných rozdílů mezi daňovou základnou aktiva nebo závazku a jeho účetní hodnotou v rozvaze. Odložená daňová pohledávka nebo odložený daňový závazek se zjistí jako součin výsledného rozdílu a sazby platné pro období, ve kterém bude daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek uhrazen.

Odložená daň je zaúčtována do výkazu zisku a ztráty 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 vyhlášený ČNB platný ke dni účetní transakce. Aktiva a pasiva peněžité hodnoty 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”.

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.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení reálné 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 a vykazována na řádku „Zisk nebo ztráta z finančních operací”.

4. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

4.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Běžné účty	564 587	423 998
Termínové vklady	120 035	120 512
Celkem	684 622	544 510

Pohledávky za bankami jsou vedené za Českou spořitelnou, a.s. a za Expobank CZ a.s.

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

31.12.2014

Pohledávky za nebankovními subjekty		31. 12. 2014
Společnost	Úroková sazba	Částka
JRA, s.r.o.	7,72 %	177 421
REICO Investment ALFA, s.r.o.	9,90 %	70 000
REICO Investment GAMA, a. s.	8,50 %	78 767
REICO Investment GAMA, a. s. – úroky *		1 711
Táborská 31 s. r. o.	9,90 %	40 000
Qubix Building Prague s.r.o.	7,00 %	212 511
Qubix Building Prague s.r.o - kapitalizované nesplacené úroky**		1 240
Qubix Building Prague s.r.o - úroky*		3 824
Celkem		585 474

* úroky od 1. 10. 2014 do 31. 12. 2014 uhrazené v lednu 2015

** úroky od 1.9.2014 do 30.9.2014

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 27. 3. 2014 byl obchodní společností Stavební a inženýrská společnost, spol. s.r.o. (od září 2014 Qubix Building Prague s.r.o.), poskytnut úvěr ve výši 212 511 tis. Kč (7 753 tis. EUR přepočteno dle kurzu ČNB ze dne 27. 3. 2014).

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za měsíc září 2014 byl od 1. 10. 2014 na základě rozhodnutí ČS nemovitostního fondu (dle Smlouvy o úvěru) úvěr kapitalizován o částku 1 240 tis. Kč.

Na základě Dodatku č.6 ke Smlouvě o podřízeném úvěru ze dne 1. 12. 2014 byl společnosti JRA, s.r.o. navýšen stávající úvěr o částku 137 000 tis. Kč .

31. 12. 2013

Pohledávky za nebankovními subjekty		31. 12. 2013
Společnost	Úroková sazba	Částka
JRA, s.r.o.	7,72 %	40 421
REICO Investment ALFA, s. r. o.	9,90 %	60 000
REICO Investment GAMA, a. s.	8,50 %	78 767
REICO Investment GAMA, a. s. – úroky *		1 711
Táborská 31 s. r. o.	9,90 %	40 000
Celkem		220 899

* úroky od 1. 10. 2013 do 31. 12. 2013 uhrazené v lednu 2014

Dne 25. 6. 2013 došlo k započtení úvěru poskytnutého společností REICO Investment BETA, s.r.o. ve výši 31 894 tis. Kč s pohledávkou společnosti vůči Fondu z titulu navýšení vlastního kapitálu společnosti.

V roce 2013 byl u společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. navýšen úvěr o částku 8 621 tis. Kč a později byl celý původní úvěr (100 000 tis. Kč) z důvodu štěpení společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. rozdělen. Část ve výši 60 000 tis. Kč zůstala ve společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. a zbývající část ve výši 40 000 tis. Kč byla převedena na nově vzniklou společnost Táborská 31 s.r.o.

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 27. 3. 2013 byl obchodní společnosti Trianon Building Prague s.r.o. poskytnut úvěr ve výši 538 403 tis. Kč (20 860 tis. EUR přepočteno dle kurzu ČNB ze dne 27. 3. 2013). Na základě Rozhodnutí ČS nemovitostního fondu, jako jediného společníka společnosti Trianon Building Prague s.r.o., ze dne 20. 12. 2013 byl úvěr 23. 12. 2013 splacen.

4.3. 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. 2014	31. 12. 2013
Pořizovací hodnota	98 021	98 412
Tržní přecenění	-552	-391
Alikvotní úrokový výnos	379	393
Celkem	97 848	98 414

Podíl dluhových cenných papírů se splatností do 1 roku na jejich celkovém objemu je 43,61 % (rok 2013: 0,00 %).

Podíl dluhových cenných papírů se splatností nad jeden rok s proměnlivým kupónem činí v celkovém objemu dluhových cenných papírů 56,39 % (rok 2013: 87,84 %).

Podíl dluhových cenných papírů se splatností nad jeden rok s pevným kupónem v roce 2014 činil 0,00 % (2013: 12,16 %).

Dluhové cenné papíry rozdělené dle sektorů:

Dluhové cenné papíry	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Vydané finančními institucemi, kótované v ČR	67 051	67 024
Vydané vládním sektorem, kótované v ČR	30 797	31 390
Celkem	97 848	98 414

4.4. Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond vlastnil k 31.12.2014 podíly v sedmi nemovitostních společnostech. Šest z nich působí v České republice, jedna nemovitostní společnost působí na Slovensku.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Zákl.kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu	Datum akvizice
REICO Investment ALFA, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	200 tis. Kč	-8 880 tis. Kč	7. 12. 2007
JRA, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	73 631 tis. Kč	31. 8. 2007
REICO Investment BETA, s.r.o.	Laurinská 18, 811 03, Bratislava	100%	1 978 tis. EUR	1 254 tis. EUR	12. 5. 2008
REICO Investment GAMA, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	1 000 tis. Kč	89 068 tis. Kč	11. 11. 2010
Trianon Building Prague s. r. o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	150 000 tis. Kč	613 230 tis. Kč	27. 3. 2013

Táborská 31 s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	200 tis. Kč	-5 911 tis. Kč	15. 10. 2013
Qubix Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4	100%	270 tis. Kč	-34 598 tis. Kč	27. 3. 2014

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

Tržní hodnota účastí

Název společnosti	REICO Investment ALFA, s.r.o.	JRA, s.r.o.	REICO Investment BETA, s.r.o.	REICO Investment GAMA, a.s.	Trianon Building Prague s.r.o.	Táborská 31 s.r.o.	Qubix Building Prague s.r.o.	Celkem
Tržní hodnota k 31. 12. 2013	103 777	403 242	84 175	691 444	953 248	56 720	-	2 292 606
Přírůstky	-	-	-	-	-	-	158 479	158 479
Příplatek mimo ZK	10 000	-	17 841	-	-	-	-	27 841
Výplata z VK	-	-	-	-	- 170 000	-	-	- 170 000
Trvalé snížení hodnoty	-35 761	-	-	-	-	-21 761	-	- 57 522
Změna tržního ocenění	6 429	-3 238	-10 427	69 138	119 692	-1 087	49 266	229 773
Tržní hodnota k 31. 12. 2014	84 445	400 004	91 589	760 582	902 940	33 872	207 745	2 481 177

Tržní hodnota podílů ve všech nemovitostních společnostech byla stanovena Výborem odborníků dne 17. 12. 2014 (resp. 12. 12. 2013). U účasti REICO Investment BETA, s.r.o. je do hodnoty účasti zahrnut i kurzový rozdíl.

Dne 27. 3. 2014 byla realizována akvizice společnosti Stavební a inženýrská společnost, spol. s.r.o. (od září 2014 Qubix Building Prague s.r.o.) ve výši 158 345 tis. Kč.
V květnu 2014 byla stanovena finální kupní cena (navýšení o 134 tis. Kč) na částku 158 479 tis. Kč.

K 30. 4. 2014 byla z důvodu snížení vlastního kapitálu společnosti snížena pořizovací cena účasti na nemovitostní společnosti Trianon Building Prague s.r.o. o částku 170 000 tis. Kč.

U společnosti REICO Investment BETA, s.r.o. byl navýšen příplatek mimo základní kapitál dne 25. 6. 2014 o částku 16 453 tis. Kč (600 tis. EUR přepočteno dle kurzu ČNB ze dne 25. 6. 2014) a dne 31. 10. 2014 o částku 1 388 tis. Kč (50 tis. EUR přepočteno dle kurzu ČNB ze dne 31. 10. 2014).

16. 12. 2014 byl u společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. navýšen příplatek mimo základní kapitál o částku 10 000 tis. Kč.

4.5. Vlastní kapitál

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 dni roku 2014 činila 1,0730 Kč (2013: 1,0361 Kč).

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

Ztráta za rok 2014 ve výši 90 049 tis. Kč bude dle statutu Fondu pokryta snížením kapitálového fondu.

Ztráta za rok 2013 ve výši 23 003 tis. Kč byla pokryta snížením kapitálového fondu.

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. 2012	2 038 162 720	2 038 163	-13 503	2 024 660
Podílové listy prodané	2 439 274 333	2 439 274	-	2 439 274
Podílové listy odkoupené	-1 452 923 276	-1 452 923	-	-1 452 923
Použití kapitálového fondu	-	-	-58 867	-58 867
Zůstatek k 31. 12. 2013	3 024 513 777	3 024 514	-72 370	2 952 144
Podílové listy prodané	1 368 095 404	1 368 095	-	1 368 095
Podílové listy odkoupené	-837 653 473	-837 653	-	-837 653
Použití kapitálového fondu	-	-	-23 003	-23 003
Zůstatek k 31. 12. 2014	3 554 955 708	3 554 956	- 95 373	3 459 583

Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Z přepočtu účastí	483 499	253 727
Odložený daňový závazek	-24 175	-12 686
Celkem	459 324	241 041

Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí v roce 2014 (resp. 2013) představovaly rozdíl mezi pořizovací cenou účastí na nemovitostních společnostech a poslední cenou stanovenou Výborem odborníků dne 17. 12. 2014 (resp. dne 12. 12. 2013). K 31.12.2013 byl tento rozdíl ještě upraven o dohadné položky na změnu ocenění těchto účastí. U účasti REICO Investment BETA, s.r.o. je do hodnoty účasti zahrnut i kurzový rozdíl.

4.6. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Záporné reálné hodnoty derivátů (bod 4.9)	-	421
Závazek vůči státnímu rozpočtu	1	-
Závazky z vkladů podílníků	2 260	2 447
Ostatní závazky	26 202	13 935
Celkem	28 463	16 803

K 31. 12. 2014 je nejvýznamnější položkou ostatních závazků odložený daňový závazek ve výši 24 175 tis. Kč.

K 31. 12. 2013 byl nejvýznamnější položkou ostatních závazků odložený daňový závazek ve výši 12 686 tis. Kč.

4.7. Výnosy a výdaje příštích období

Výdaje příštích období představují nevyfakturovaný depozitářský poplatek za prosinec 2014 ve výši 422 tis. Kč (2013: za prosinec 2013 ve výši 415 tis. Kč) a nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec 2014 ve výši 5 679 tis. Kč (2013: za prosinec 2013 ve výši 5 592 tis. Kč).

4.8. Finanční deriváty

Pohledávky a závazky z pevných termínových operací v reálných hodnotách podkladových nástrojů:

	31. 12. 2014		31. 12. 2013	
Měnové nástroje	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Měnové forwardy	-	-	54 540	54 961
Měnové nástroje celkem	-	-	54 540	54 961

K 31.12.2014 Fond nemá žádné nevypořádané deriváty.

Společnost v roce 2013 uzavřela měnový swap s Českou spořitelnou, a.s. Swap (jeho forwardová část – prodej EUR) byl splatný dne 12. 12. 2014. Swap byl uzavřen na mimoburzovním OTC (over-the-counter) trhu.

Otevřené pozice derivátů k 31.12.2013, jsou účtované v podrozvahové evidenci v nominálních hodnotách.

Deriváty poskytují efektivní finanční zajištění pozic Fondu z pohledu řízení rizik. Fond nevyužívá zajišťovací účetnictví, zajišťované položky jsou oceňovány reálnou hodnotou se změnami reálné hodnoty účtovanými do výnosů nebo nákladů.

Reálná hodnota derivátů

	31. 12. 2014		31. 12. 2013	
Měnové nástroje	Kladná	Záporná	Kladná	Záporná
Měnové forwardy	-	-	-	421
Měnové nástroje celkem	-	-	-	421

4.9. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2014	2013
Úroky z vkladů u bank a termínovaných vkladů	971	1 184
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	33 031	48 735
Úroky z dluhových cenných papírů	1 455	1 327
Celkem	35 457	51 246

4.10. Náklady na poplatky a provize

	2014	2013
Obhospodařovatelský poplatek	61 017	61 050
Depozitářský poplatek	4 533	4 535
Provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi	173	668
Ostatní poplatky a provize	872	1 779
Celkem	66 595	68 032

Poplatek za obhospodařování majetku Fondu činí 1,75 % z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu. Úplata za výkon funkce depozitáře činí 0,13 % z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu. Ostatní poplatky a provize zahrnují především bankovní poplatky ve výši 473 tis. Kč (2013: 420 tis. Kč) a odměnu České spořitelně, a.s. za vystavenou záruku ve výši 272 tis. Kč (2013: 289 tis. Kč).

V roce 2013 zahrnovaly ostatní poplatky a provize především odměnu za ocenění nemovitostí a účastí znalci ve výši 944 tis. Kč.

4.11. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2014	2013
Zisk (ztráta) z operací s cennými papíry a účastmi	- 58 073	-497
Zisk (ztráta) z kurzových rozdílů	- 376	-742
Zisk (ztráta) z pevných termínových operací	-219	-4 760
Celkem	-58 668	-5 999

V roce 2014 položka „Zisk (ztráta) z operací s cennými papíry a účastmi“ obsahovala ztrátu z trvalého znehodnocení majetkových účastí v nemovitostních společnostech ve výši 57 522 tis. Kč.

4.12. Správní náklady

	2014	2013
Náklady na audit	243	218
Správní náklady celkem	243	218

4.13. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	2014	2013
Hospodářský výsledek před zdaněním	-90 049	-23 003
Přičitatelné položky	57 522	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	-32 527	-23 003
Daň (5 %) ze základu daně	-	-
Daň celkem	-	-

Zaučtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

	31. 12. 2014	31. 12. 2013
<u>Odložené daňové pohledávky</u>		
Přenesená daňová ztráta	-	-
Celkem	-	-
<u>Odložené daňové závazky</u>		
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	483 499	253 727
Celkem	483 499	253 727
Saldo dočasných rozdílů celkem	-483 499	-253 727
Sazba daně	5 %	5 %
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-24 175	-12 686

4.14. Vztahy se spřízněnými osobami

Za spřízněné osoby lze považovat Erste Group Bank AG, Českou spořitelnu, a.s., REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., a nemovitostní společnosti, ve kterých Fonc drží vlastnický podíl.

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Běžné účty - Česká spořitelna, a.s.	533 447	393 848
Dluhopisy - Erste Group Bank AG	67 051	67 024
Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	578 670	219 188
Úroky z úvěru - REICO Investment GAMA, a.s.	1 711	1 711
Úroky z úvěru - REICO Investment Qubix, s.r.o.	5 064	-
Pohledávky ke spřízněným osobám celkem	1 185 943	681 771

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2014	31. 12. 2013
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	422	415
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	5 679	5 592
Poplatky za prodej podílových listů za prosinec – Česká spořitelna, a.s.	1 863	437
Ostatní závazky – Česká spořitelna, a.s.	10	435
Závazky ke spřízněným osobám celkem	7 974	6 879

Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2014	2013
Depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	4 533	4 535
Odměna za vedení maj.úctů CP,účástí a úschovu CP – Česká spořitelna, a.s.	120	120
Odměna za vedení krátk. Dluhopisů – Česká spořitelna, a.s.	6	6
Odměna – centrální depozitář – Česká spořitelna, a.s.	2	1
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	473	420
Odměna za vystavení záruky - Česká spořitelna, a.s.	272	289
Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem	5 406	5 371
Obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	61 017	61 050
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem	66 423	66 421

Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2014	2013
Úroky z vkladů u bank - Česká spořitelna, a.s.	458	483
Úroky z TV - Česká spořitelna, a.s.	-	39
Výnosy účtované Fondem od České spořitelny, a.s.	458	522
Úrokový výnos z dluhopisů ERSTE BANK	290	290
Výnosy účtované Fondem od ERSTE BANK	290	290
Úroky z úvěru JRA, s.r.o.	3 986	3 164
Úroky z úvěru REICO Investment ALFA, s.r.o.	6 691	5 933
Úroky z úvěru REICO Investment BETA, s.r.o.	-	780
Úroky z úvěru REICO Investment GAMA, a.s.	6 788	6 788
Úroky z úvěru Trianon, s.r.o.	-	28 371
Úroky z úvěru Tábořská 31, s.r.o.	4 015	3 699
Úroky z úvěru Qubix, s.r.o.	11 551	-
Výnosy účtované Fondem od nemovitostních společností	33 031	48 735
Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem	33 779	49 547

4.15. 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

Nejvýznamnější riziko, kterému je Fond vystaven, je fluktuace reálné hodnoty investic do nemovitostních společností viz bod 3, „Majetkové účasti v nemovitostních společnostech“. Řízení rizika je popsáno v bodě 1, „Pravidla nabývání nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech“.

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.

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:

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

	31. 12. 2014	Průměrný VaR
Globální VaR	0,04 %	0,07 %
Cizoměnový VaR	0,00 %	0,01 %
Úrokový VaR	0,00 %	0,00 %

	31. 12. 2013	Průměrný VaR
Globální VaR	0,00 %	0,01 %
Cizoměnový VaR	0,00 %	0,00 %
Úrokový VaR	0,00 %	0,01 %

Hodnota VaR je uváděna jako poměr absolutní hodnoty Var k hodnotě portfolia Fondu.

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 povinen 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.

V tabulce je uvedena zbytková splatnost aktiv a závazků 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.

Ke dni 31. 12. 2014	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	564 587	120 035	-	-	-	684 622
Pohl. za nebankovními subjekty	5 535	-	-	578 699	1 240	585 474
Dluhové cenné papíry	-	42 666	55 182	-	-	97 848
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	2 481 177	2 481 177
Ostatní aktiva	-	-	-	-	-	-
Aktiva celkem	570 121	162 701	55 182	578 700	2 482 417	3 849 121
Ostatní pasiva a výnosy a výdaje př. období	-10 244	-145	-	-	-24 175	-34 564
Čistá výše aktiv	559 877	162 556	55 182	578 700	2 458 242	3 814 557
Vlastní kapitál - disponibilní	-3 814 557	-	-	-	-	-3 814 557
Rozdíl	-3 254 680	162 556	55 182	578 700	2 458 242	-

Ke dni 31. 12. 2013	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	423 998	120 512	-	-	-	544 510
Pohl. za nebankovními subjekty	1 711	-	-	219 188	-	220 899
Dluhové cenné papíry	-	-	98 414	-	-	98 414
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	2 292 606	2 292 606
Ostatní aktiva	-	-	-	-	-	-
Aktiva celkem	425 709	120 512	98 414	219 188	2 292 606	3 156 429
Ostatní pasiva a výnosy a výdaje př. období	-9 906	-218	-	-	-12 686	-22 810
Čistá výše aktiv	415 803	120 294	98 414	219 188	2 279 920	3 133 619
Vlastní kapitál - disponibilní	-3 133 619	-	-	-	-	-3 133 619
Rozdíl	-2 717 816	120 294	98 414	219 188	2 279 920	-

4.16. Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2014 vykázány poskytnuté přísliby a záruky ve výši 36 043 tis. Kč (2013: 35 653 tis. Kč), hodnoty předané do správy a k uložení ve výši 97 848 tis. Kč (2013: 98 414 tis. Kč) a přijaté zástavy a zajištění ve výši 448 474 tis. Kč (2013: 220 899 tis. Kč).

Položka hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení obsahuje zahraniční a tuzemské cenné papíry spravované Českou spořitelnou, a.s.

Položka poskytnuté přísliby a záruky obsahuje potenciální dodatečné navýšení kupní ceny účasti v nemovitostní společnosti Trianon Building Prague s.r.o.

Položka přijaté zástavy a zajištění obsahuje zástavní práva k nemovitostem k zajištění úvěrů poskytnutých nemovitostním společností.

4.17. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

4.18. Události po datu účetní závěrky

S účinností k 1. 1. 2015 byly u ČS nemovitostního fondu zavedeny prodloužené lhůty pro vypořádání odkupu podílových listů fondu v závislosti na celkovém objemu odkupů provedených podílníkem v klouzavé lhůtě 6 měsíců zpětně. Změna byla zavedena z důvodu ochrany likvidity fondu a přizpůsobení likvidity podílových listů likviditě aktiv v majetku fondu, kterými jsou převážně nemovitostní aktiva.

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Sestaveno dne: 27. března 2015

Podpis statutárního
orgánu účetní jednotky:

Osoba odpovědná
za účetnictví
(jméno, podpis):

Osoba odpovědná
za účetní závěrku
(jméno, podpis):

Ing. Martin Skalický

Jana Potočková

Jana Potočková

Ing. Filip Kubricht

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

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

IČ: 275 67 117

Telefon: 956 711 111

Fax: 221 516 513

E-mail: nemofond@reicofunds.cz

Internet: www.reico.cz

Výroční zpráva 2014

Materiál pro veřejnost

