

ČS nemovitostní fond  
**Výroční zpráva 2017**

MARKS & SPENCER

RESTAURANT

APARTMENTS

MARKS & SPENCER

WIEHEUV

KNIHK  
ACAP



## Obsah

Základní údaje	4
Slovo předsedy představenstva	5
Makroekonomický přehled	6
Vývoj na realitních trzích	7
Informace pro investory	9
Informace o nemovitostním portfoliu	15
Další povinné náležitosti výroční zprávy	25
Zpráva nezávislého auditora	28
Účetní závěrka k 31. 12. 2017	31

## Základní údaje

### Základní informace o fondu k 31. 12. 2017

<b>Identifikace fondu:</b>	ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond
<b>Obhospodařovatel a administrátor fondu:</b>	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. *
<b>Depozitář:</b>	Česká spořitelna, a.s.*
<b>Auditor:</b>	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
<b>Datum založení fondu:</b>	9.2.2007
<b>Frekvence oceňování a obchodování:</b>	denně
<b>Doporučený investiční horizont:</b>	min. 5 let
<b>První a každá další investice:</b>	min. 300 Kč
<b>Číslo účtu fondu:</b>	35-2001349369/0800
<b>ISIN:</b>	CZ0008472545
<b>Měna fondu:</b>	CZK
<b>Prodejní poplatek:</b>	v roce 2017 nepřekročil 1,5 %
<b>Obhospodařovatelský poplatek:</b>	1,75 %
(* po celé období existence fondu)	

### Vybrané klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2017

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

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
<b>Aktiva celkem</b>	<b>17 452 092</b>
<b>Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)</b>	<b>19 711 073</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	19 711 073
<b>Počet nemovitostí</b>	<b>13</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	13
<b>Obsazenost nemovitostí</b>	<b>94.8 %</b>
<b>Změny v nemovitostním portfoliu za období roku 2017:</b>	
<b>Nákupy nemovitostí</b>	<b>3</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	3
<b>Prodeje nemovitostí</b>	<b>0</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
<b>Výkonnost fondu od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017</b>	<b>2,5 %</b>
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>17 240 255</b>
<b>Vlastní kapitál na jeden podílový list</b>	<b>1,1524</b>
<b>Výnos vyplacený podílníkům</b>	<b>0<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> ČS nemovitostní fond je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí

## Slovo předsedy představenstva



**Ing. Filip Kubricht**  
**Předseda představenstva**  
**REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.**

Vážené dámy, vážení pánové, podílníci,

dovoluji si Vám předložit výroční zprávu ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., za rok 2017. Jsem rád, že tento rok můžeme opět hodnotit jako úspěšný. Potvrdila se pokračující dobrá výkonnost ekonomiky nejen v České republice, ale v celém regionu střední Evropy, což mělo pozitivní vliv na trh komerčních nemovitostí.

Mezi významné události, které se odehrály v ČS nemovitostního fondu v roce 2017, patří bezesporu akvizice nemovitosti Park One v Bratislavě a úspěšný vstup na polský trh díky koupi administrativní budovy Proximo I ve Varšavě a obchodního centra Galeria Sloneczna ve městě Radom.

Park One je 13 patrová administrativní budova s převládajícími kancelářskými prostory, která se nachází v atraktivní lokalitě patřící mezi hlavní kancelářské oblasti přímo v centru Starého Města na Náměstí 1. mája v Bratislavě. Portfolio nemovitostí na Slovensku se tímto obchodem rozšířilo na tři budovy.

Na polský trh komerčních nemovitostí se podařilo vstoupit v srpnu 2017 a portfolio fondu se tak v souladu s investiční strategií rozšířilo o administrativní budovu Proximo I. Budova se nachází v exkluzivní lokalitě na ulici Prosta v městské části Wola, která je hlavní a rychle se rozvíjející obchodní čtvrtí centrální Varšavy. Proximo I má vynikající dopravní dostupnost. Také je držitelem environmentální certifikace BREEAM (BREEAM Excelent), a tímto oceněním se zařadila mezi ekologicky a ekonomicky šetrné komerční nemovitosti.

Druhou akvizicí v Polsku byl nákup obchodního centra Galeria Sloneczna ve městě Radom. Tímto nákupem fond rozšířil své zastoupení na polském trhu a zároveň ve svém majetku zvýšil počet nemovitostí nabízejících maloobchodní prostory. Obchodní centrum se nachází ve výborné lokalitě v centru města Radom. Tato dvoupatrová budova nabízí 164 maloobchodních jednotek. Koupi nemovitostí Park One, Proximo I a Galeria Sloneczna se počet nemovitostí v portfoliu ČS nemovitostního fondu zvýšil na

třináct budov s celkovou tržní hodnotou přesahující 19,7 mld. Kč. Všechny akvizice odpovídají investiční strategii fondu, tj. investovat do prémiových kancelářských multifunkčních nemovitostí nebo nemovitostí nabízejících maloobchodní prostory s dlouhodobě udržitelnou hodnotou a situovaných v atraktivních lokalitách v České republice, na Slovensku a v Polsku. Více informací o budovách Park One, Proximo I a Galeria Sloneczna naleznete v příslušné kapitole této výroční zprávy. ČS nemovitostní fond spravovaný investiční společností REICO České spořitelny přinesl svým investorům v roce 2017 výnos 2,5 %. Zhodnocení fondu za poslední tři roky dosáhlo 2,4 % p.a. Dosažený výnos tak potvrdil 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 2017 investovalo do ČS nemovitostního fondu přes 63 000 investorů. Hodnota vlastního kapitálu fondu činila ke konci roku 17,2 mld. Kč. ČS nemovitostní fond je největší otevřený podílový fond nemovitostí v České republice a zároveň je fondem nejstarším.

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

Ing. Filip Kubricht  
Předseda představenstva  
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

## Makroekonomický přehled

Vývoj české ekonomiky zůstal i v roce 2017 příznivý, HDP dosáhl 4,5 % a rostl tak nejrychleji v CEE regionu. Oproti roku 2016, kdy se HDP zvýšil o 2,6 %, tak došlo k výraznému zrychlení růstu české ekonomiky. Za tímto vývojem stálo především ekonomické oživení v eurozóně, které zvýšilo zahraniční poptávku po českém vývozu a postupně se přeneslo do dalšího posílení trhu práce, a tím i do vývoje domácí poptávky. Z důvodu výrazného poklesu míry nezaměstnanosti a nedostatku volných pracovních sil zvýšily české firmy významně své investice do robotizace, automatizace provozů, apod. Tento vliv se kladně projeví v následujících letech, kdy zvýší produktivitu práce v české ekonomice, a tím přispěje ke zvýšení jejího potenciálního růstu.

V loňském roce dosáhla průměrná inflace 2,5 %, když ve směru vyššího růstu cen působily především ceny potravin, silná domácí poptávka a růst mzdových nákladů firem. V říjnu dosáhla meziroční inflace dokonce 2,9 % a byla tak výrazně nad 2% inflačním cílem České národní banky. Na konci roku ale začal cenový růst postupně zpomalovat, k čemuž přispělo zvýšení úrokových sazeb ČNB a silnější kurz koruny.

Trh práce v roce 2017 dále zesílil. Obecná míra nezaměstnanosti dosáhla v prosinci pouze 2,4 %, což přispělo ke zrychlení mzdového růstu. Ten v nominálním vyjádření dosáhl za celý

loňský rok 7 %. Silný trh práce výrazně přispěl ke zvýšení domácí poptávky a tím i k vyšší spotřebě domácností. Na druhou stranu ale podniky v české ekonomice začaly pociťovat nedostatek volných pracovních sil, což začalo působit jako brzda jejich dalšího rozvoje a přispělo k vysokým investicím do zvýšení produktivity práce.

Vzhledem k příznivému vývoji české ekonomiky, vyšší inflaci a proinflačnímu riziku plynoucímu ze mzdového vývoje zvýšila ČNB v loňském roce dvakrát úrokové sazby, když předtím v dubnu ukončila svůj kurzový závazek. Tento vývoj přispěl k posílení měnového kurzu a ke zmírnění inflačních tlaků.

Růst cen nemovitostí v loňském roce výrazně zrychlil. Za tímto vývojem stál příznivý vývoj české ekonomiky (silný trh práce a kladná očekávání domácností), vysoká dostupnost hypoték a nízké úrokové sazby. Tyto vlivy kladně ovlivnily poptávku po nemovitostech a přenesly se tak i do vývoje jejich cen. V závěru roku již ale začal cenový růst nemovitostí pozvolna slábnout, k čemuž přispěl především růst úrokových sazeb v české ekonomice a makrobezpečnostní opatření ČNB.



## Vývoj na realitních trzích

Ke konci roku 2017 byl ČS nemovitostní fond zainvestovaný v kancelářském segmentu na českém, polském a slovenském trhu, v maloobchodním segmentu pak na polském a okrajově také na českém trhu. Vývoj na zmíněných trzích kopíroval pozitivní trendy střední a západní Evropy posledních let. Těmi jsou zlepšující se ekonomická situace a silící kupní síla obyvatelstva kombinovaná s přetlakem kapitálu nad relativně malým množstvím prémiových investičních příležitostí. Výsledkem jsou rostoucí trendy jak na trhu kancelářských a maloobchodních prostor, tak na trhu investičním.

### Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě

Trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě zaznamenal další úspěšný rok, kdy celkový investiční objem dosáhl podobných hodnot jako minulý rok, tj. 11,0 mld EUR v roce 2016 versus 10,7 mld. EUR v roce 2017 (-3 %). Tradičně největším trhem bylo i v roce 2017 Polsko (5,0 mld. EUR, meziroční nárůst +11 %) následované Českou republikou (3,5 mld. EUR, meziroční pokles -7 %). Nižší investiční objem zaznamenalo také Maďarsko (1,7 mld. EUR, meziroční pokles -8 %), avšak ke značnému poklesu došlo na Slovensku (522 mil. EUR, meziroční pokles -39 %). Slovenský pokles byl však spíše způsoben malou velikostí tamního trhu, který může výrazně ovlivnit i jedna velká transakce, než že by se jednalo o trend.

Největší českou transakcí v minulém roce uskutečnil investor Deutsche EuroShop, když za 374 mil. EUR koupil od společnosti ECE a Rockspring brněnské nákupní centrum Olympia. Další významnou transakcí byl nákup obchodního centra Letňany společností CBRE Global Investors za 230 mil. EUR. Významnou portfoliovou investicí uskutečnila česká společnost CPI, kdy za 650 mil. EUR koupila převážně maloobchodní portfolio od společnosti CBRE Global Investors. V České republice se jednalo např. o obchodní centrum Olympia Plzeň nebo Nisa Liberec, ale také o kancelářskou budovu Zlatý Anděl. Dále portfolio zahrnovalo maloobchodní nemovitosti v Polsku, Maďarsku a Rumunsku a také kancelářskou budovu v Budapešti. Slovenský trh byl ve znamení převážně industriálních investic, které tvořily 65 % celkového slovenského investičního objemu. Nejvýznamější byl nákup Prologis Parku Galanta (125 mil. EUR) čínskou společností CNIC Corporation limited nebo Lozorno Logistics Parku (75 mil. EUR) společností AIG Lincoln. Významnou kancelářskou transakcí také představoval nákup budovy Park One ČS nemovitostním fondem (36 mil. EUR). Polský investiční objem navýšily velké portfoliové transakce. Společnost Goldman Sachs koupila společně se společností Cromwell portfolio 7 kancelářských budov za 134 mil. EUR od společnosti Savills Investment Management. Obchodní centrum Magnolia Park ve Wroclawi bylo prodáno za 380 mil. EUR společností Union Investment. V sektoru industriálních nemovitostí pak velkou transakcí představuje prodej 28 nemovitostí tvořících Logikor portfolio čínské společnosti China Investment Corporation za 750 mil. EUR. V Polsku také v loňském roce uskutečnilo dvě akvizice REICO IS ČS, a to nákup obchodního centra Sloneczna ve městě Radom za 164 mil. EUR a kancelářské budovy Proximo I ve Varšavě za 117 mil. EUR. V Maďarsku byl největší transakcí nákup obchodního centra Arena

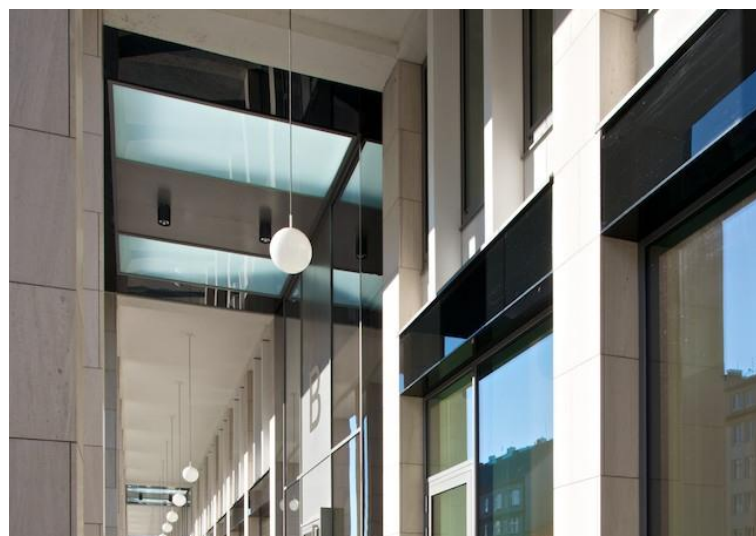
Plaza v Budapešti za 275 mil. EUR společností NEPI Rockcastle. Významný kancelářský obchod pak představuje nákup budovy West End Business Center za 71 mil. EUR společností OTP Property Investment Fund.

Výrazný přetlak kapitálu nad dostupnými prémiovými investičními příležitostmi vedl na většině trhů k poklesům požadovaných výnosů. Výnos z nejlepších nemovitostí (tzv. „prime yield“) v České republice meziročně mírně klesl, a to o cca. 25 bps ke konci roku 2017 na 4,85 % pro kanceláře, 4,75 % pro maloobchod, 3,50 % pro hlavní pražské nákupní třídy a 5,75 % pro nejlepší logistické nemovitosti. V Polsku se prémiové kancelářské výnosy stále drží na úrovni mezi 5,00 a 5,25 %, převážně díky větší konkurenci na nájemním trhu nově stavěných kancelářů. Slovensko si i nadále drží relativně vysokou přírážku za menší likviditu s výsledným prémiovým kancelářským výnosem okolo 6,25 %, obdobně jako Maďarsko, kde však díky nedostatku kvalitních kancelářských budov a silné poptávce nájemců i investorů poklesl prime yield za minulý rok o výrazných 75 bps na 6,00 %.

### Trh komerčních nemovitostí v České republice

Pražský kancelářský trh se v roce 2017 rozšířil o 136 tisíc m<sup>2</sup> nových ploch na 3,3 milionů m<sup>2</sup>, což představovalo výrazný nárůst oproti roku 2016, kdy bylo dokončeno pouze 33 tisíc m<sup>2</sup>. Čistá absorpce dosáhla úrovně 223 tisíc m<sup>2</sup> a značně tak převyšuje množství nově dostavěných prostor. Výsledkem je další pokles neobsazenosti, která ke konci roku v Praze dosahovala 7,5 % (-3,1 pp meziročně). Úroveň nejvyššího dosahovaného nájemného v Praze ve srovnání s předchozím rokem vzrostla o EUR 1,00 a nyní tak dosahuje EUR 19,50-20,50/m<sup>2</sup>/měsíc. Největší nájemní transakcí roku 2017 byl předpronájem společností Moneta Money Bank, která se přestěhuje v rámci BB Centra do nově zrekonstruované budovy A.

Brněnský kancelářský trh se v roce v 2017 rozrostl o 25 tisíc m<sup>2</sup> na celkových 547 tisíc m<sup>2</sup>. Neobsazenost meziročně výrazně poklesla o 4,8 p.p. a na konci roku 2017 dosahovala 7,3 %. Nejvyšší dosahované nájemné v Brně vzrostlo o EUR 2,00 na EUR 15,00/m<sup>2</sup>/měsíc.



Významný ekonomický růst, stále se snižující nezaměstnanost a výrazný tlak na růst mezd se promítly do pozitivní spotřebitelské nálady v roce 2017. Tržby v maloobchodě v roce 2017 meziročně vzrostly o 7,7 %. V roce 2017 bylo otevřeno jedno nové nákupní centrum, Central Jablonec o velikosti 11 tisíc m<sup>2</sup>. Dále došlo k rozšíření dvou obchodních center, a to obchodního centra Chodov o 42 tisíc m<sup>2</sup> a IGY České Budějovice o dalších 9 tisíc m<sup>2</sup>. Celkový objem maloobchodních prostor v České republice představoval 2,40 milionu m<sup>2</sup> a oproti roku 2016 tak jen nepatrně vzrostl. Na český trh vstupovaly nové značky jako Karl Lagerfeld, HUGO, Huawei a Palmers. Nejvyšší dosahované nájemné v nákupních centrech v Praze vzrostlo oproti minulému roku o EUR 10/m<sup>2</sup>/měsíc na EUR 135/m<sup>2</sup>/měsíc, na nákupních třídách vzrostlo nájemné o EUR 10/m<sup>2</sup>/měsíc a nyní tak dosahuje EUR 225/m<sup>2</sup>/měsíc. Mimo Prahu zůstalo nejvyšší dosahované nájemné stabilní, kdy u obchodních center v ostatních regionech České republiky činí nájemné EUR 65/m<sup>2</sup>/měsíc.

## Trh komerčních nemovitostí v Polsku

V roce 2017 se ve Varšavě dokončilo 275 tisíc m<sup>2</sup> nových kancelářských ploch a celková velikost kancelářských ploch dosáhla 5,3 milionů m<sup>2</sup>. Čistá absorpce výrazně překonala množství nově dokončených kanceláří, když dosáhla 390 tisíc m<sup>2</sup> (+44 % meziročně). Následkem tak byl výrazný pokles neobsazenosti o 2,5 % meziročně na 11,7 %. Ke konci sledovaného období bylo ve výstavbě přes 750 tisíc m<sup>2</sup> nových kancelářských ploch, převážná část je plánována k dokončení v letech 2019-2020. V roce 2018 by mělo být dokončeno necelých 250 tisíc m<sup>2</sup> kanceláří (-10 % meziročně), a proto se očekává další pokles neobsazenosti pod 10 %. Nejvyšší dosahované nájemné činí v centru 20,50-23,50 EUR/ m<sup>2</sup>/měsíc a 11,00-16,00 EUR/ m<sup>2</sup>/měsíc mimo centrální lokality a oproti roku 2016 zůstalo neměnné.

V roce 2017 bylo dokončeno celkově 330 tisíc m<sup>2</sup> nových maloobchodních ploch v nákupních centrech. Navzdory téměř stejné saturaci trhu v Polsku a v ČR (okolo 255 m<sup>2</sup>/ 1,000 obyvatel), je plánovaná výstavba v Polsku mnohem rozsáhlejší. Ve

výstavbě se nachází dalších 327 tisíc m<sup>2</sup> obchodních center s plánovaným dokončením v roce 2018. Mezi nejvýznamnější projekty s plánovaným otevřením v roce 2018 patří Galeria Młociny ve Varšavě (76 tisíc m<sup>2</sup>), Forum Gdańsk v Tri-City (62 tisíc m<sup>2</sup>) nebo Libero v Katowicích (45 tisíc m<sup>2</sup>). Nejvyšší dosahované nájemné činí 130 EUR/ m<sup>2</sup>/měsíc ve Varšavě a 45-60 EUR/ m<sup>2</sup>/měsíc v regionálních městech.

## Trh komerčních nemovitostí na Slovensku

Trh kancelářských nemovitostí v Bratislavě sestává z cca. 1,7 milionů m<sup>2</sup> moderních kancelářských ploch. V roce 2017 se dokončilo 89 tisíc m<sup>2</sup> nových kancelářských ploch a čistá absorpce trhu každoročně překračovala objem nově dokončených ploch již od roku 2014. Tento pozitivní vývoj vedl k tomu, že průměrná míra neobsazenosti na bratislavském trhu od roku 2013 průběžně klesala až na 6,2 % ke konci roku 2017 (meziroční pokles o 0,4 p.p.). Ke konci sledovaného období bylo ve výstavbě přes 187 tisíc m<sup>2</sup> nových kancelářských ploch (ca. 11 % současného stavu), což povede v roce 2018 k očekávanému nárůstu neobsazenosti a její stabilizaci okolo 10 %. Nájemné v prémiových kancelářských nemovitostech dosahuje výše EUR 16,50/m<sup>2</sup>/měsíc, což představuje s rokem 2016 mírný nárůst o EUR 0,50.

Ke konci roku 2017 měl trh obchodních center na Slovensku velikost cca. 1,8 milionu m<sup>2</sup>, přičemž bratislavský trh představoval s 19 nákupními centry ca. 0,5 milionu m<sup>2</sup>. Relativně velká saturace obchodních center v hlavním městě (přes 1 200 m<sup>2</sup> ploch na 1 000 obyvatel) dle očekávání ještě vzroste po dokončení oznámených staveb Stanica Nivy spol. HB Reavis (70 tisíc m<sup>2</sup>) a rozšířením nákupního centra Eurovea (+25 tisíc m<sup>2</sup>). Nově také ohlásil rozšíření obchodního centra Aupark v Bratislavě jeho majitel Unibail-Rodamco. Oproti minulému roku zůstalo nejvyšší dosahované nájemné neměnné a v nejlepších bratislavských nákupních centrech se pohybovalo v rozmezí od 50 - 85 EUR. Na straně nájemců jsme zaznamenali nově přichozí značky na slovenský trh, jako například americká značka Nautica, Palmers nebo Massimo Dutti ze skupiny Inditex.





## 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.

Dne 2. 11. 2017 schválilo představenstvo obhospodařovatele změnu statutu umožňující vydávání různých tříd fondu. Následně byly podílové listy fondu vydané bez označení třídy klasifikovány jako podílové listy třídy CZK C se stávajícím ISIN: CZ0008472545 pro třídu retailovou a CZK DPM C s novým ISIN: CZ0008475373 pro třídu institucionální.

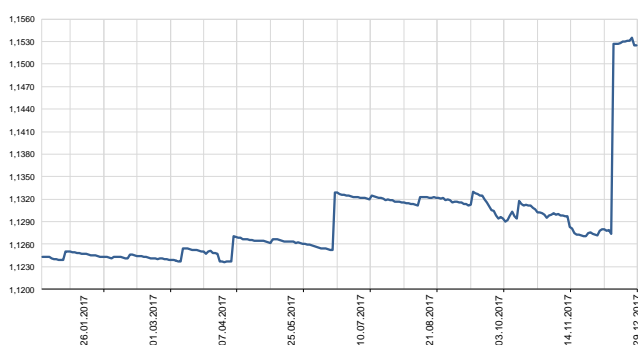
Vlastníkem podílových listů třídy CZK C se může stát kterýkoli investor splňující obecné podmínky pro investování do podílových fondů, pokud distributor nerozhodne jinak. Vlastníkem podílových

listů třídy CZK DPM C se mohou stát pouze investoři, kteří mají s Českou spořitelnou, a. s., uzavřenou smlouvu o obhospodařování majetku zákazníka, je-li jeho součástí investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání (tj. „Smlouvu o obhospodařování investičních nástrojů“), dále pak investiční společnost Erste Asset Management GmbH a také investiční fondy obhospodařované touto investiční společností. Třídy podílových listů CZK C a CZK DPM C se liší výší úplaty za obhospodařování a administraci.

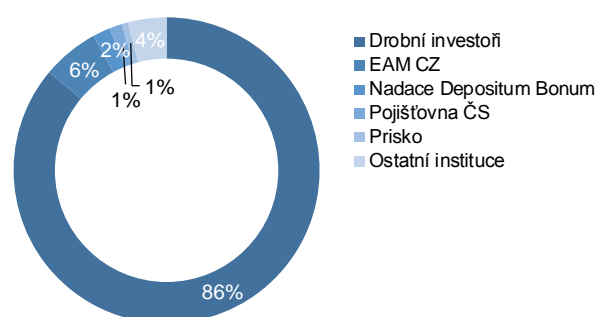
### Výkonnost fondu, hodnota vlastního kapitálu fondu, vlastní kapitál na jeden podílový list

Likvidní složka fondu je oceňována na denní bázi. Nemovitostní složka se oceňuje minimálně dvakrát do roka. Tzv. „schody“ na grafu výkonnosti fondu jsou způsobeny promítnutím ocenění nemovitostní složky do majetku fondu. 1 krát měsíčně je účtováno o dohadné položce na ocenění nemovitostních společností, která vychází z hodnoty oběžných aktiv a závazků nemovitostních společností vlastněných fondem, čímž dochází v čase k reálnějšímu odrazu 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 nemovitostí stanovené výborem odborníků.

### Vývoj hodnoty podílového listu CZK, 1. 1. 2017 - 31. 12. 2017



### Struktura investorů % podle podílu CZK



### Údaje o vývoji fondového kapitálu

Datum	Fondový kapitál podílového fondu (v tis Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK C (v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK DPM (v Kč)
31. 12. 2015	8 194 670	1,0975	--
31. 12. 2016	13 113 322	1,1243	--
31. 12. 2017	17 240 255	1,1524	1,0230

## Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 31. 12. 2017 činil za CZK C třídu 14 250 945 279 ks a za CZK DPM třídu 799 383 188 ks.

## Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných fondem	4 156 255 617	806 784 017
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	4 689 952 144	819 246 906
Počet podílových listů odkoupených z fondu	1 569 118 784	7 400 829
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	1 782 421 283	7 535 080

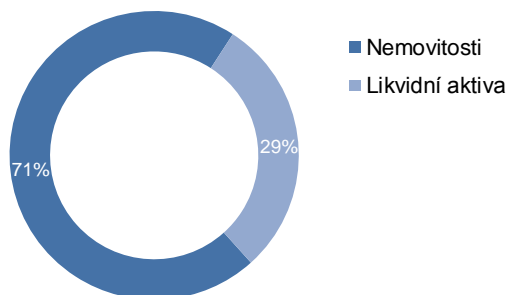
## Nemovitostní portfolio

### 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 je 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.

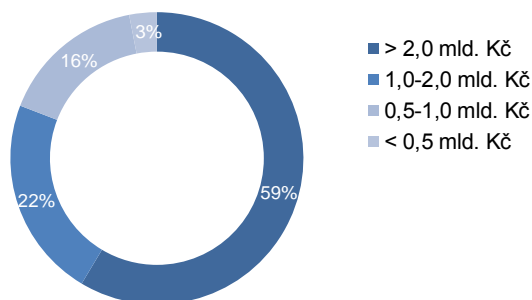
### Podíl nemovitost. aktiv na celkových aktivech fondu

% podíl z celkové hodnoty fondového kapitálu



### Tržní hodnota budov

% podíl z celkové tržní hodnoty portfolia fondu



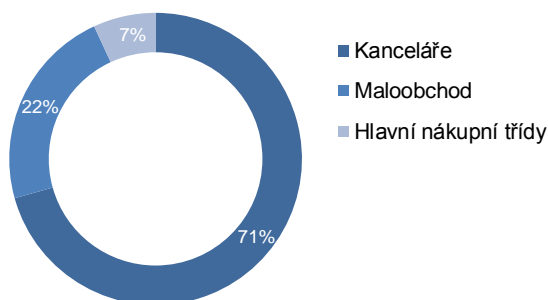
Nemovitostní aktiva: hodnoty účastí na nemovitostních společnostech a hodnoty úvěrů poskytnutých fondem nemovitostním společnostem.

### 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.

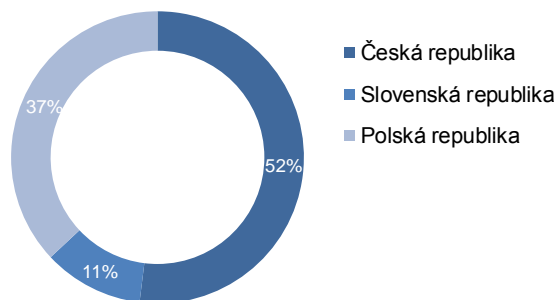
### Sektorová diverzifikace

% podíl z celkové tržní hodnoty portfolia fondu



### Geografická diverzifikace

% podíl z celkové tržní hodnoty portfolia fondu



### Obsazenost portfolia nemovitostí

Průměrná neobsazenost nemovitostí v portfoliu k 31. 12. 2017 byla 5,2 %. 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. 2017

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
<b>I. Nemovitostní část fondu</b>	<b>10 834 761</b>
<b>I.I Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>0</b>
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
<b>I.II Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	<b>10 834 761</b>
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	6 776 832
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	4 057 929
<b>II. Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>1 449 826</b>
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	1 449 826
<b>III. Likvidní část fondu</b>	<b>5 092 453</b>
<b>III.I Pohledávky za bankami</b>	<b>5 092 453</b>
- běžné účty	3 850 709
- termínované vklady	1 241 744
<b>III.II Dluhové cenné papíry</b>	<b>0</b>
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
<b>IV. Ostatní aktiva</b>	<b>74 604</b>
- ostatní aktiva	74 604
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>17 452 092</b>

### Bankovní úvěry a finanční výpomoci

ČS nemovitostní fond měl k 31. 12. 2017 nepřímo, skrze financování nemovitostních společností, závazky z úvěrů vůči financujícím bankám v celkové výši cca. 7,67 mld. Kč a závazky z vydaných dluhopisů v nominální výši 849 mil. Kč. Všechny 13 nemovitostí bylo v průběhu roku 2017 vlastněno prostřednictvím 13 nemovitostních společností:

- REICO Investment ALFA, a.s.
- Tábořská 31 a.s.
- 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.
- FORUM BC I s.r.o.
- Topas Real spo. s r.o.
- CITY TOWER, a.s.
- Sloneczna Radom sp. z.o.o.
- Proximo One sp. z.o.o.

Některé nemovitostní společnosti jsou financovány bankovními úvěry s různými bankami a délkami úvěrů. K 31. 12. 2017 činila hodnota úvěrů vůči tržním hodnotám financovaných nemovitostí 46,13 %.

### Přehled bankovních úvěrů

Bankovní úvěry	Celkové úvěry (přímo vlastněné nemovitosti) v tis. Kč	Celkové úvěry (nepřímo vlastněné nemovitosti) v tis. Kč	Zbývající doba trvání úvěrové smlouvy v % z celkového objemu půjček			
			< než 1 rok	1-2 roky	2-5 let	5 a více let
CZK úvěry v ČR	0	372 909	0,00 %	0,00 %	4,86 %	0,00 %
EUR úvěry v ČR	0	1 995 411	0,00 %	5,73 %	0,00 %	20,28 %
EUR úvěry mimo ČR	0	5 302 679	0,00 %	40,85 %	21,92 %	6,36 %
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>7 670 999</b>	<b>0,00 %</b>	<b>46,58 %</b>	<b>26,78 %</b>	<b>26,64 %</b>

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. 2017 poměr k hodnotě nemovitosti Trianon ve výši 47,2 %.

K 31. 12. 2017 byl celkový poměr veškerého externího financování nemovitostních společností (tj. bankovních úvěrů a emitovaných dluhopisů) vůči tržní hodnotě všech nemovitostí v portfoliu fondu ve výši 43,2 %.

## INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31. prosinci 2017

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku v m <sup>2</sup>	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajmátná plocha v m <sup>2</sup>	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	Průměrná doba zbyvajících do ukončení nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2017 TCZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2017 TCZK	Příjem z pronájmu stanovený znalecm v tis. CZK p.a.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
1	100%	Platinum	CR	JRA s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 488 mil. CZK Akcionářský úvěr: 77 mil. CZK	administrativní	O (88.5%) C ( 5.0%) X ( 6.5%)	1.8.2007	2005	4 371	165	F	8 674	AC, SL PL	573 000	2,9%	72 909	12,7%	2,0%	2,7	37 265	34 974	41 922
2	100%	Čtyři Dvory	CR	REICO investment ALFA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 184 mil. CZK Akcionářský úvěr: 125 mil. CZK	maloobchodní	C (99.5%) X ( 0.5%)	7.12.2007	2002	22 437	300	F	11 040	AC, D PL	254 000	1,3%	0	0,0%	11,9%	2,1	24 009	24 384	29 329
3	100%	Táborská	CR	Táborská 31 a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 134 mil. CZK Akcionářský úvěr: 110 mil. CZK	administrativní	O (89.2%) X (10.8%)	7.12.2007	1961 1996 <sup>2)</sup>	2 199	24	F	6 900	AC, PL	234 000	1,2%	0	0,0%	17,4%	2,6	10 717	10 941	20 509
4	100%	Office Box	SR	REICO investment BETA s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: 81 mil. CZK Akcionářský úvěr: 31 mil. CZK	administrativní	O (86.0%) C ( 2.8%) X (11.2%)	1.6.2008	2008 2016 <sup>2)</sup>	3 566	103	F	4 281	AC, PL	110 393	0,6%	0	0,0%	55,3%	1,0	3 407	3 532	11 872
5	100%	Melantrich	CR	REICO investment GAMA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 1049 mil. CZK Akcionářský úvěr: 79 mil. CZK	hlavní nákupní třída	O (12.3%) C (48.9%) R (30.7%) X ( 8.1%)	1.11.2010	1913 2004 <sup>2)</sup>	1 838	36	F	10 166	AC, E SL, PL	1 360 000	6,9%	300 000	22,1%	3,3%	4,7	60 619	61 268	69 717
6	100%	Trianon	CR	Trianon Building Prague, s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 1271 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK <sup>1)</sup>	administrativní	O (86.2%) C ( 5.3%) X ( 8.5%)	2.3.2013	2009	7 581	298	F	20 605	AC, SL PL	1 800 000	9,1%	849 000	47,2%	0,0%	1,1	112 618	112 516	109 716
7	100%	Qubix	CR	Qubix Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 324 mil. CZK Akcionářský úvěr: 214 mil. CZK	administrativní	O (81.8%) C (14.1%) X ( 4.1%)	2.3.2014	2012	3 185	108	F	13 876	AC, SL PL	956 063	4,8%	439 857	46,0%	4,3%	2,5	59 781	60 338	59 249
8	100%	Forum	SR	FORUM BC I s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: 211 mil. CZK Akcionářský úvěr: 314 mil. CZK	administrativní	O (84.7%) C ( 3.4%) X (11.9%)	2.12.2015	2013	5 992	391	F	19 345	AC, SL PL	1 232 683	6,2%	780 566	63,3%	0,1%	6,3	88 356	88 898	87 237
9	100%	Rohan	CR	Topas REAL spol. s r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 410 mil. CZK Akcionářský úvěr: 327 mil. CZK	administrativní	O (85.0%) C ( 8.3%) X ( 6.7%)	28.4.2016	2012	4 135	100	F	9 507	AC, PL	708 761	3,6%	0	0,0%	0,0%	3,1	41 004	41 920	43 839
10	100%	City Tower	CR	CITY TOWER, a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 2918 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	administrativní	O (89.8%) C ( 5.5%) X ( 4.7%)	27.9.2016	2007	9 891	793	F	45 239	AC, SL PL, D	4 298 457	21,8%	1 555 554	36,2%	4,2%	4,4	240 502	257 387	250 283
11	100%	Park One	SR	Park One Bratislava, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: 316 mil. CZK Akcionářský úvěr: 167 mil. CZK	administrativní	O (89.8%) C ( 8.0%) X ( 2.2%)	3.2.2017	2007	1 800	167	F	13 245	AC, PL D	938 216	4,8%	487 814	52,0%	4,1%	2,0	51 899	50 304	68 675
12	100%	Proximo	PL	Proximo One sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Polská republika	Účast: 1462 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	administrativní	O (92.7%) C ( 4.6%) X ( 2.7%)	9.8.2017	2016	8 394	428	RPU	29 194	AC, D SL, PL	3 084 895	15,6%	1 681 426	54,5%	3,5%	5,3	40 249	40 073	177 883
13	100%	Słoneczna	PL	Słoneczna Radom spl. z o.o. Grzybowska 5A 00-132 Warszawa Polská republika	Účast: 1988 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	maloobchodní	O (1.5%) C (97.0%) X (1.5%)	26.9.2017	2011	49 778	1 161	RPU	42 735	AC, E, D SL, PL	4 195 196	21,2%	2 352 873	56,1%	9,5%	2,9	61 934	57 047	257 926
Nemovitostní aktiva celkem											4 074	234 807	19 745 665	100,0%	8 519 999	43,1%	5,2%	3,7	832 360	843 581	1 228 158		

<sup>1)</sup> Trianon - jedná se o emisi dluhopisů, tato nemovitost bankovní úvěr nemá  
<sup>2)</sup> Datum rekonstrukce nemovitosti

Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

6	<b>Typ nemovitosti</b>	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),
7	<b>Účel nájmu</b>	Rozložení typu využití je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků  Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); W ... Warehouse (logistika), R... rezidence, X ... ostatní,
8	<b>Datum pořízení nemovitosti</b>	MM/YYYY ... Datum uzavření transakce;
8	<b>Datum kolaudace nemovitosti</b>	YYYY ... Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
10	<b>Velikost pozemku</b>	Výměra dle katastru nemovitostí;
12	<b>Právní titul k pozemku</b>	Zkratky: F ... Freehold / Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul; RPU ... Right of Perpetual Usufruct / Právo trvalého užívání
13	<b>Pronajimatelná plocha</b>	m2 odpovídají původním posudkům; úpravy pouze z důvodu strukturálních změn;
14	<b>Vybavení nemovitosti</b>	Zkratky: AC ... Air conditioning (klimatizace); SL ... Service lift (technický výtah); PL ... Passenger lift (osobní výtah); E ... Escalator (eskalátor); D ... District heating (dálkové vytápění);
15	<b>Tržní hodnota</b>	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků
19	<b>Neobsazenost prostor dle obvyklé hodnoty nájemného ke dni posledního ocenění nemovitosti</b>	Procento dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
20	<b>Průměrná doba zbývající do ukončení nájemních smluv v letech</b>	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;
21	<b>Příjem z pronájmu za rok 2017</b>	Příjem z pronájmu fakturovaný v uplynulém roce (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
22	<b>Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2017</b>	Plánovaný roční příjem z pronájmu (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
23	<b>Příjem z pronájmu stanovený znalcem</b>	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, ČR

##### 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. Nejvýznamnější nájemci jsou ČSOB, Cyrus, Gardner Denver International a KPMG. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

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

##### Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 290 04 110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

##### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

###### Věcná břemena:

T-Mobile Czech Republic – telekomunikační síť  
Masarykova univerzita – komunikační vedení  
E. ON distribuce - trafostanice  
Česká telekomunikační

infrastruktura a.s. – telekomunikační síť

###### Zástavní práva:

Zástavní právo první v pořadí k nemovitostem ve prospěch Raiffeisenlandesbank Oberosterreich 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 znaleckým ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku JRA s.r.o. bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 12. 12. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

Dne 7. 12. 2007 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. V roce 2016 byla společnost transformována na akciovou společnost. Sídlo společnosti je registrováno na adrese Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 271 08 619.

#### 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 č. 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

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. Nejvýznamnější 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

Správu nemovitosti zajišťuje společnost SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 290 04 110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.



Nákupní centrum Čtyři dvory, České Budějovice, ČR

#### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Česká republika (Technické služby města České Budějovice) – stávající pozemní síť

Teplárna České Budějovice – pozemní síť

Dopravní podnik města České Budějovice – stávající pozemní síť

Česká telekomunikační infrastruktura a.s. – pozemní síť

Statutární město České Budějovice – kolejové a kabelové vedení

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitosti 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 12. 12. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

## Nemovitostní společnost

### Táborská 31 a.s.

Nemovitostní společnost vznikla rozdělením formou odštěpení od nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. dne 15. 10. 2013. V roce 2016 byla společnost transformována na akciovou společnost. Sídlo společnosti je Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 022 00 848. V majetku nemovitostní společnosti je k 31. 12. 2015 jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

#### Budova Táborská 31

##### 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, DPD, Lloyds a INVENTI Development. 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 zajišťuje společnost SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 290 04 110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00, na základě smlouvy o správě.

#### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Hlavní město Praha, Městská část Praha 4 - Kryt CO v suterénu budovy, spadající pod Štáb civilní obrany Prahy 4

PREdistribuce, a.s. – montážní šachta k trafostanici

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu



Administrativní budova Táborská 31, Praha, ČR

#### 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 výborem odborníků ke dni 12. 12. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

## Nemovitostní společnost

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

Dne 12. 5. 2008 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 prostory v Bratislavě, dojít ke změně v cash



flow. Neočekáváme však takové změny, na které bychom nebyli schopni reagovat.

### Administrativní budova Office Box (dříve Trnávka)

#### Identifikace nemovitosti

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



Administrativní; budova Office Box, Bratislava, SR

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

Budova Office Box byla dokončena na konci roku 2007. Jedná se o standardní kancelářskou budovu situovanou v blízkosti bratislavského letiště Milana Rastislava Štefánika. V druhé polovině roku 2015 byla zahájena rekonstrukce nemovitosti, došlo k oplocení objektu, opravě a nátěru fasády, instalaci vzduchotechniky a nevyužitý přízemní parter uvolnil prostor pro dodatečné parkovací stání. Od března 2016 byla budova opět připravena k pronájmu pod novým názvem Office Box. Nejvýznamnějšími nájemci jsou TERNO Real Estate a Celltex.

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

#### Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o., IČ: 35 963 981, Pribinova 10, 811 09 Bratislava, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

#### 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 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 12. 12. 2017.

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

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

Dne 11. 11. 2010 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti La Salle, a.s., která byla následně přejmenována na REICO Investment GAMA, a.s. IČ: 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.

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.

#### Správa nemovitosti

Správa je zajišťována společností SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 290 04 110, Praha 1, Krakovská 1366/25, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

#### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

PRE distribuce, a.s. - trafostanice

Zástavní práva:

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

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



Multifunkční budova Melantrich, Praha, ČR

#### 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 12. 12. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

### Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o.

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

#### Budova Trianon

##### Identifikace nemovitosti

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

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

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

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

Budova, jejíž výstavbu realizovala renomovaná developerská společnost Hochtief, byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2009. Je tvořena třemi podzemními a osmi nadzemními patry. Ve třech podzemních podlažích je nájemcům budovy k dispozici 298 parkovacích míst a kromě přízemí, ve kterém se nachází maloobchodní plochy, tvoří zbývající část budovy

výhradně kancelářské prostory. Svým nájemníkům Trianon nabízí nadstandardní zázemí s možností flexibilního uspořádání vnitřního prostoru. Nejvýznamnějším nájemníkem je Česká spořitelna. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny.

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

##### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 290 04 110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

##### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

Hlavní město Praha – umístění stavby, vstupu a vjezdu  
Pražská plynárenská Distribuce, a.s. – plynárenské zařízení  
GTS Novera – komunikační síť  
UPC Česká republika – komunikační síť  
ETEL s.r.o. – komunikační síť  
Česká telekomunikační infrastruktura – komunikační síť  
GTS Novera – komunikační síť a vedení  
T-Systems Czech Republic – podzemní vedení, optické připojení  
PŘE distribuce, a.s. – rozvaděč VN, kabelové vedení  
Pražská teplárenská, a.s. – horkovodní přípojka  
GTS Czech s.r.o. – komunikační síť a vedení  
Hlavní město Praha – umístění stavby

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch České spořitelny, 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 12. 12. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Administrativní budova Trianon, Praha, ČR

### Nemovitostní společnost Qubix Building Prague s.r.o.

Dne 27. 3. 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.



Administrativní budova Qubix, Praha, ČR

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

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

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

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

### Správa nemovitosti:

Správu nemovitostí zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 257 59 604, sídlo: Nám. Republiky 1a, PSČ 110 00, Praha 1, Česká republika na základě smlouvy o správě.

### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

Hlavní město Praha – správa veřejného osvětlení

PRE distribuce, a.s. – elektrické vedení

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch

Raiffeisenlandesbank Oberosterreich 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 12. 12. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

## Nemovitostní společnost Forum BC I s. r. o.

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

### Budova Forum Business Centre

#### Identifikace nemovitosti

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

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

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

Budova Forum Business Centre je kancelářská budova v Bratislavě, Slovenské republiky. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu v širším centru města v Bajkalské ulici, která je součástí hlavní obchodní části města Bratislava-Ružinov. Pro oblast je příznačná velmi dobrá dopravní dostupnost, kdy například dálnice D1/E58 je od budovy vzdálena pouhých 700 m a mezinárodní letiště M.R.Štefánika se nachází přibližně 10 minut jízdy autem. Nemovitost byla postavena v roce 2013 společností HB Reavis Management, s.r.o. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace BREEAM Excellent. Hlavním nájemcem budovy Forum Business Centre je společnost Slovak Telekom, a.s., největší telekomunikační společnost na Slovensku vlastněná německým Deutsche Telekom. Slovak Telekom, a.s. má v současné době pronajato zhruba 96 % pronajimatelné plochy, zbytek prostor je pronajato menším nájemcům, z nichž největší část zaujímá kantýnový řetězec Sodexo. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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

### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost společností CBRE, s.r.o. IČ: 35819804, sídlo: Námestie 1. mája 18, Bratislava 81106, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

Vlastník optického kabelu – právo správy kabelu

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČSOB, a.s., Bratislava, Slovenská republika



Administrativní budova Forum BC I, Bratislava, SR

#### 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 12. 12. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

### Nemovitostní společnost Topas REAL spol. s r.o.

Dne 28. 4. 2016 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Topas REAL spol. s r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, Česká republika, IČ: 602 02 653.

#### Budova Rohan Business Center

##### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 186 00, Praha 8. Kód katastrálního území: 730 955 Karlín; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 2317.

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 Rohan Business Center je kancelářská budova v Praze, na Rohanském nábřeží v Karlíně, který je jednou z hlavních kancelářských oblastí Prahy (tzv. office hubs). Budova má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky blízkosti stanice metra Křižíkova, tramvajové zastávce v Sokolovské ulici a napojení na hlavní pražské dopravní tepny. Z hlediska typu nemovitosti se jedná se o 10 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (8 nadzemních pater, 2 podzemní). Nemovitost byla postavena v roce 2012 podle architektonického návrhu studia Architekti Hrůša & Spol., Ateliér Brno. Budova Rohan Business Center má celkem 100 parkovacích míst, ve 2 podzemních patrech a je téměř ze 100 % pronajata. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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

##### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

##### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

###### Věcná břemena:

ČSAD Praha Holding – horkovodní potrubí a sdělovací kabel  
 ČSAD Praha Holding – veřejné osvětlení, kabelové vedení  
 Pražská plynárenská distribuce Distribuce – plynovodní přípojka  
 GTS Czech – komunikační síť  
 ČSAD Praha Holding – světelné signalizační zařízení  
 ČSAD Praha Holding - kanalizace  
 ČSAD Praha Holding – vodovodní řad  
 PRE distribuce a.s. – traťostanicekabelové vedení  
 T-Mobile Czech Republic a.s., inženýrské sítě  
 Dial Telecom a.s. – inženýrské sítě  
 Pražská teplárenská – vedení v chodníku

###### Zástavní práva:

nejsou

##### 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 12. 12. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Administrativní budova Rohan Business Center, Praha, ČR

### Nemovitostní společnost CITY TOWER, a.s.

Dne 27. 9. 2016 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti CITY TOWER, a.s. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, Česká republika, IČ: 271 03 251.

#### Budova City Tower

##### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, Praha 4. Kód katastrálního území: 728 161 Nusle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 6635.



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



Administrativní budova City Tower, Praha, ČR

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

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

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

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

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

#### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 25759604, sídlo: Nám. Republiky 1a, PSČ 110 00, Praha 1, Česká republika na základě smlouvy o správě.

#### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:  
 Vůči City Point /  
 Trafostanice  
 Rozvodna  
 Rozvody SHZ  
 Hlavní přívod vody  
 Slaboproud a optická přípojka  
 Strojovna VZT a diesel  
 Kanalizační přípojka  
 Úniková cesta z podzemního parkingu  
 Vjezd/výjezd parking, sklady a parkovací stání  
 Dešťová kanalizace  
 Přívod/odvod VZT pro parking

Protipožární zásahový systém  
 Systém EPS pro parking  
 Užívání uzemnění City Point  
 Pražská teplárenská a.s. / teplovod  
 Česká telekomunikační infrastruktura a.s. – sdělovací síť  
 Zástavní práva:  
 Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Raiffeisenbank 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 12. 12. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

Dne 3. 2. 2017 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Park One Bratislava, s. r. o., Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36 796 298.

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

#### Budova Park One

##### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Náměstí 1. Mája 18, PSČ 811 06, Bratislava. List vlastnictví: 7777 pro katastrální území Bratislava – Staré mesto.



Administrativní budova Park One, Bratislava, SR

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

Budova Park One se nachází v exkluzivní lokalitě přímo v centru Starého města na náměstí 1. Mája, která se řadí mezi hlavní kancelářské části Bratislavy. Budova Park One má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky těsné blízkosti zastávky několika autobusových a trolejbusových linek a zhruba 3 kilometry vzdálené dálnici D1. Z hlediska typu nemovitosti se jedná se o 13 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (9 nadzemních pater, 4 podzemní). Budova Park One má celkem 167 parkovacích míst, ve 4

podzemních patrech. Hlavním nájemcem budovy je slovenská pobočka americké společnosti Amazon.

Nemovitost byla postavena v roce 2007 podle návrhu renomované české architektonické kanceláře SIAL založené v roce 1968 architektem Karlem Hubáčkem. Mezi její projekty patří například hotel a televizní vysílač na Ještědu, centrála Hypobanky v Praze na náměstí Republiky, nebo administrativní centrum na Karlově náměstí rovněž v Praze.

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

#### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o., IČ: 35 963 981, Bratislava, Pribinova 1, PSČ 811 09, na základě smlouvy o správě.

#### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

nejsou

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Všeobecná úverová Banka 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 12. 12. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

Dne 9. 8. 2017 nabyt nemovitostní fond 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo One sp. z o. o. Sídlo společnosti je na adrese Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.

### Budova Proximo I

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ulice Prosta 68, 00-838 Varšava, Polsko, Mazovské vojvodství, okres Varšava, obec Varšava. Kód katastrálního území 6-04-06. Pozemek je ve správě města Varšavy, KW číslo WA4M/00437480/5.

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

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

Budova Proximo I je kancelářská budova ve Varšavě, Polské republice. Nachází se v městské části Wola, která je hlavní a rychle se rozvíjející obchodní čtvrtí centrální části města. Jedná se o 16 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (13 nadzemních pater, 3 podzemní). Celková pronajimatelná plocha nemovitosti činí zhruba 29,2 tisíc m<sup>2</sup>. Budova Proximo I má celkem 428 parkovacích míst ve 3 podzemních patrech. Proximo I má vynikající dopravní

dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky těsné blízkosti stanice metra Rondo Daszynskiego a několika tramvajových a autobusových linek. Mezinárodní letiště Frederyk Chopin je od budovy vzdáleno zhruba 20 minut jízdy automobilem. Mezi hlavní nájemce budovy patří mezinárodní společnosti Stanley Black & Decker a Takeda a lokální Grupa Pracuj.

Nemovitost byla postavena v roce 2016 podle návrhu britské architektonické kanceláře Rolfe Judd. Development budovy zaštila společnost Hines a generálním dodavatelem stavby byla společnost Hochtief Polska S.A.. Design lobby a vnitřní dvorany budovy navrhla známá italská společnost Pininfarina. Budova je adeptem na obdržení environmentální certifikace BREEAM Very Good. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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



Administrativní budova Proximo I, Varšava, Polsko

#### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Trading Polska sp. z o. o., Ul. Żłota 59, 00-120 Varšava na základě smlouvy o správě.

#### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

není vlastní pozemek

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Deutsche Pfandbrief bank AG

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 12. 12. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

## Nemovitostní společnost Słoneczna Radom sp. z o. o.

Dne 26. 9. 2017 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Słoneczna Radom sp. z o. o. Sídlo společnosti je na adrese ul. Grzybowska 5a, 00-132, Varšava.

## Obchodní centrum Galeria Sloneczna

### Identifikace nemovitosti

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

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

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

Galeria Sloneczna je obchodní centrum ve městě Radom, Polské republice. Nemovitost se nachází ve výborné lokalitě v centru města, na křižovatce dvou hlavních ulic B.Chrobrego a A.Struga a těží tak z velmi dobré viditelnosti. Galeria Sloneczna je dvoupatrové obchodní centrum se 164 obchodními jednotkami. Nemovitost má celkem 1180 parkovacích míst, která se nachází v podzemním patře obchodního centra a v samostatné čtyřpatrové parkovací budově. Budova má velmi dobrou dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky jedenácti autobusovým linkám a snadnému dojezdu automobilem ze všech spádových oblastí Mazovského regionu. Obchodní centrum je rovněž vzdáleno zhruba osm minut chůze od radomského hlavního náměstí. Nemovitost byla postavena v roce 2011 společností Porr, development budovy provedla lokální pobočka americké společnosti AIG/Lincoln (nyní White Star), která je v České republice známa zejména díky developmentu rozsáhlého administrativního komplexu The Park na pražském Chodově a Campus Square v Brně. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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

### Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate sp. z o.o., ul. Grzybowska 5a, 00-132, Varšava na základě smlouvy o správě

### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

není vlastní pozemek

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale



Obchodní centrum Galeria Sloneczna, Radom, Polsko

### Informace související s oceňováním nemovitosti

Vzhledem k termínu pořízení nemovitosti nedošlo v roce 2017 k ocenění její tržní hodnoty v majetku nemovitostní společnosti.





## 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. 2017.

Název	Druh majetku	Počet ks držených akcií (v případě a.s.)	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
JRA, s.r.o.	majetková účast	1	403 010	487 535
REICO Investment ALFA, a.s.	majetková účast	20	329 491	183 525
REICO Investment BETA, s. r. o.	majetková účast	1	184 387	80 838
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	24	439 779	1 048 761
Táborská 31 a.s.	majetková účast	20	191 091	133 718
Trianon Building Prague s.r.o.	majetková účast	1	555 670	1 271 368
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	1	183 637	323 927
Forum BC I s r.o.	majetková účast	1	70 650	211 198
Topas REAL spol. s r.o.	majetková účast	1	343 705	409 897
CITY TOWER, a.s.	majetková účast	910	2 702 542	2 918 102
Park One Bratislava, s.r.o.	majetková účast	1	267 937	316 449
Proximo One sp. o. o.	majetková účast	1	1 409 780	1 461 664
Śloneczna Radom sp. o. o.	majetková účast	1	2 009 667	1 987 774

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

### Údaj o soudních nebo rozhodcích 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 2017 nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory, jejichž hodnota přesahuje 5 % hodnoty majetku fondu.

### Údaje o porušení úvěrových nebo investičních limitů

V průběhu roku 2017 byl dvakrát porušen limit na vklad u jedné banky, jehož hodnota je 20 % majetku fondu. Prvním důvodem byl vysoký příliv hotovosti v důsledku nákupu podílových listů. Překročení limitu bylo řešeno převodem peněžních prostředků na vkladové účty u jiných bank. Podruhé byl limit překročen z důvodu kumulace hotovosti na vkladovém účtu pro uskutečnění akvizice nemovitostní společnosti.

### Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k pořízení jedné slovenské nemovitostní společnosti Park One Bratislava, s.r.o. a dvou polských nemovitostních společností Proximo One Sp. o. o. a Śloneczna Radom Sp. o. 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 depozitáři za výkon funkce depozitáře

Za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu byl v roce 2017 vyplacen investiční společnosti poplatek ve výši 264 970 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v roce 2017 vyplacen depozitářský poplatek ve výši 19 701 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. 2017 měl fond uzavřené měnové forwardy a swapy s celkovou hodnotou podkladových aktiv 176 mil. EUR. 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 2017

V roce 2017 došlo k rozdělení fondu na dvě třídy – třídu retailovou a třídu institucionální. Tato změna byla učiněna v souladu se strategií České spořitelny. Ke změnám v investiční strategii nedošlo.

### Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2017

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2017 byl 15 (z toho 3 vedoucí osoby)

Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila:  
22 683 694 Kč

Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila:  
4 101 114 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 2017 váhu 15-30 % v závislosti na postavení zaměstnance v řídicí struktuře společnosti.

### 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 služby Clearstream Banking Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s. pro

vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a.s. a lokální custodians pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit zejména se vstupem na nové trhy.

### Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT - Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů, požadované dle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, čl. 13

V účetním období nedošlo k žádným operacím s SFT a swapy veškerých výnosů.

### Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 31. 12. 2017

V období od 31. 12. 2017 do publikace této výroční zprávy byla z majetku fondu prodána nemovitostní společnosti Tábořská 31 a.s. a do majetku fondu pořízena nová nemovitostní společnost – Industrial Park Dubnica I, s.r.o., dříve SEE RE One s.r.o., se sídlem na Slovensku.

## Seznam členů Výboru odborníků

Od 18. 2. 2016 jsou členy výboru odborníků:

#### Johannes Lobkowicz

Datum narození 22. 8. 1954, vznik funkce 18. 2. 2016; vystudoval práva na Universitě v Mnichově, od roku 1983 se věnoval korporátnímu bankovníctví a realitnímu trhu v Německu a posléze v ČR, od roku 2005 se věnuje správě vlastního majetku. V roce 2012 se stal kancléřem a zástupcem prokuristy Velkopřevorství českého Řádu maltézských rytířů a od roku 2013 jeho převorem a prokuristou.

#### Michal Naskos

Datum narození 17. 1. 1973, vznik funkce 18. 2. 2016; vystudoval pedagogickou fakultu Univerzity Karlovy. Má více než 15leté zkušenosti v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 2001 působí ve společnosti Cushman & Wakefield. Od roku 2011 je členem Královské komory odhadců/znalců (RICS) a od roku 2014 je členem VRS (Value Registration Scheme).

#### Otakar Langer

Datum narození 19. 4. 1969, vznik funkce 18. 2. 2016. Vystudoval ČVUT – stavební fakultu a přírodovědeckou fakultu UK, v oblasti nemovitostí se pohybuje již od roku 1995. V letech 2001 – 2004 vedl pobočku ING Real Estate Investment Management v Polsku, poté byl do roku 2007 ředitelem portfolia ve střední Evropě GE Real Estate Central & Eastern Europe, od roku 2009 je jednatelem společnosti Artiga REIM. Od roku 2007 je členem RICS.

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

#### Ing. Filip Kubricht

Předseda 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.

#### **Ing. Jaromír Kohout, MBA**

Místopředseda představenstva od 3. 5. 2016

Absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a v letech 2007 – 2008 studoval na University of Pittsburgh, kde získal titul Executive MBA. Svou pracovní kariéru v oblasti finančních institucí začal v České pojišťovně, poté působil ve skupině PPF a 2009 – 2010 působil v Moskvě. Od roku 2010 působí v rámci skupiny České spořitelny, a.s.

#### **Tomáš Jandík, CFA, MRICS**

Člen představenstva.

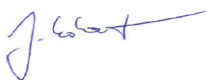
Portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu od 1. 5. 2016

Absolvoval Humboldt Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu. Zastával různé manažerské funkce ve společnostech působících v oblasti komerčních realit, kromě jiného měl na starosti oceňování, investiční poradenství, řízení transakcí a správu aktiv. Od roku 2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky společnosti CBRE, která patří mezi přední realitní poradenské společnosti na světě. Je držitelem titulu CFA, členem Czech CFA Society a Královského institutu diplomovaných znalců (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. je od května 2016

V Praze, dne 26. dubna 2017



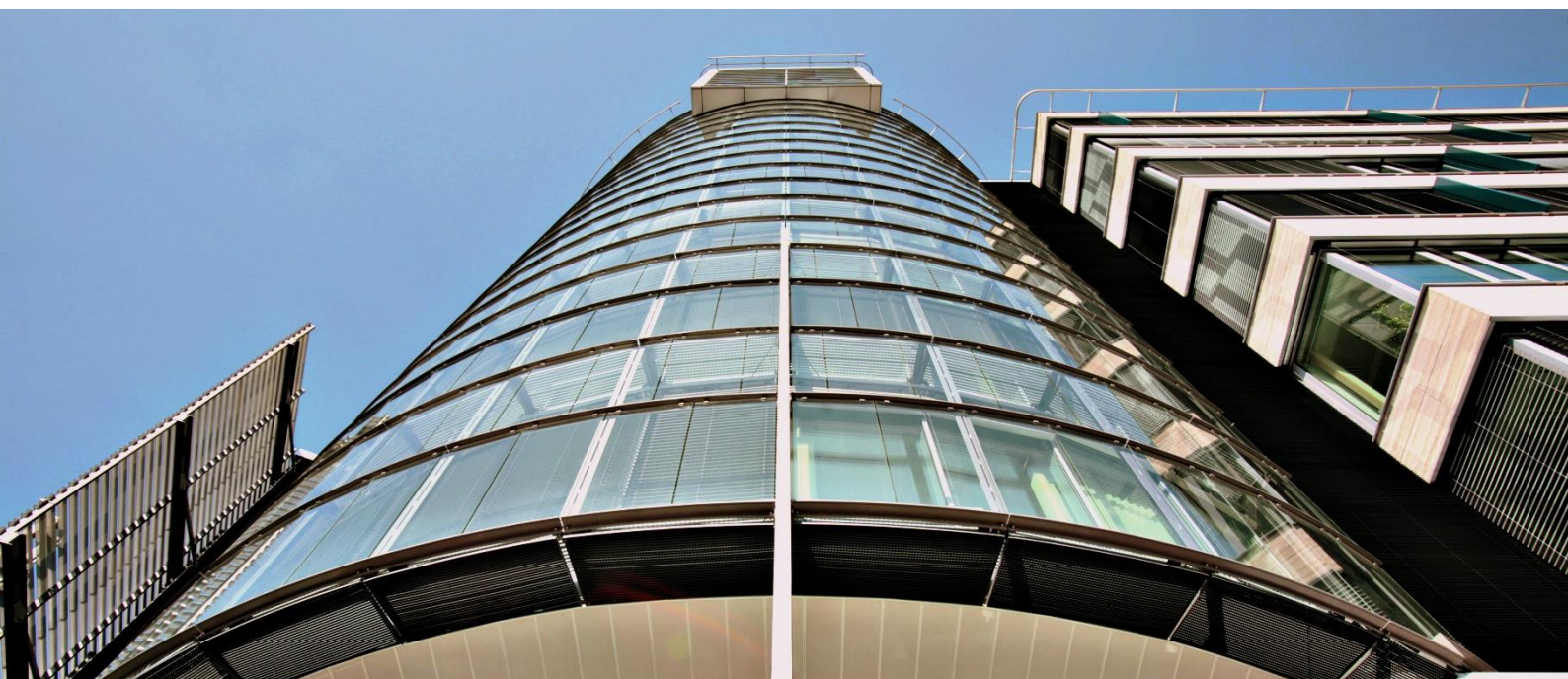
Ing. Filip Kubricht  
Předseda představenstva



Ing. Jaromír Kohout, MBA  
Místopředseda představenstva



Tomáš Jandík, CFA, MRICS  
Člen představenstva



# Zpráva nezávislého auditora



**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**  
Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

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

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2017 a přílohy účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

### ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### ***Ostatní informace***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (dále také „Společnost“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné

## Zpráva nezávislého auditora



(materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku***

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivé nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou

## Zpráva nezávislého auditora



(materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky investičního fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. k 31. prosinci 2017, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 26. dubna 2018

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

  
Ing. Veronika Strolená  
Partner  
Evidenční číslo 2195

# Účetní závěrka k 31. 12. 2017

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky



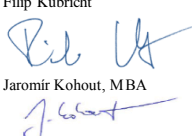


# Rozvaha

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

## ROZVAHA

k 31.12.2017

Označ.	TEXT	Bod přílohy	Běžné	Minulé
			období	období
			31.12.2017	31.12.2016
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4.1	5 092 453	5 357 661
	v tom: a/ splatné na požádání		3 850 709	1 584 820
	b/ ostatní pohledávky		1 241 744	3 772 841
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	4.2	1 449 826	1 324 139
	v tom: b/ ostatní pohledávky: bb/ půjčky/úvěry		1 449 826	1 324 139
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	4.3	10 834 761	6 518 147
11	Ostatní aktiva	4.4	74 604	0
13	Náklady a příjmy příštích období		448	1 638
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>17 452 092</b>	<b>13 201 585</b>
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám		46 400	0
	v tom: b/ ostatní závazky		46 400	0
4	Ostatní pasiva	4.5	138 529	67 896
5	Výnosy a výdaje příštích období	4.6	26 908	20 367
9	Emisní ážio	4.7	1 116 568	783 846
12	Kapitálové fondy	4.7	14 654 353	11 359 973
13	Oceňovací rozdíly	4.8	1 656 415	1 061 643
	z toho: c/ z přepočtu účastí		1 656 415	1 061 643
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-187 081	-92 140
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>17 452 092</b>	<b>13 201 585</b>
	z toho: Vlastní kapitál		17 240 255	13 113 322
	<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>	4.17		
1	Poskytnuté přísliby a záruky		0	35 126
4	Pohledávky z pevných termínových operací		4 677 714	0
	b/ s měnovými nástroji		4 677 714	0
10	Přijaté zástavy a zajištění		595 474	595 474
12	Závazky z pevných termínových operací		4 603 110	0
	b/ s měnovými nástroji		4 603 110	0

Sestaveno dne: 26. 4. 2018	Podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)
	Ing. Filip Kubricht  Ing. Jaromír Kohout, MBA	Jana Potočková 	Jana Potočková 

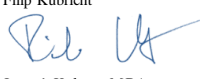
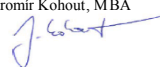




# Výkaz zisku a ztráty

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 za rok končící 31.12.2017

Označení	TEXT	Bod přílohy	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
			2017	2016
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4.9	118 633	107 742
	z toho: a/ úroky z dluhových cenných papírů		0	252
2	Náklady na úroky a podobné náklady		8	0
5	Náklady na poplatky a provize	4.10	292 569	198 906
	a/ provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi		40	-599
	b/ obhospodařovatelský poplatek		264 970	183 610
	c/ depozitářský poplatek		19 701	13 640
	d/ ostatní finanční náklady		7 858	2 255
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	4.11	-12 753	-781
	a/ zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi		0	-132
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů		-88 502	-649
	c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí		75 749	0
9	Správní náklady	4.13	384	195
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-187 081	-92 140
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-187 081	-92 140

Sestaveno dne: 26. 4. 2018	Podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)
	Ing. Filip Kubricht  Ing. Jaromír Kohout, MBA 	Jana Potočková 	Jana Potočková 

# Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2017

## 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 Zákonu zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařování majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním.

Fond je dle Zákonu 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 výnosy z 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 Zákonu. 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 Zákonu, 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 společnostmi 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 depozitáři 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 zřízeným Investiční společností.

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 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 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 společností 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 milionů EUR, musí podléhat dohledu a její rating dlouhodobé zadluženosti od nejméně jedné renomované ratingové agentury musí být v investičním stupni.

## Změna statutu Fondu v průběhu roku 2017

Od 2. 11. 2017 jsou nabízeny 2 třídy podílových listů Fondu:

Označení třídy	Popis třídy	Kód třídy	ISIN
CZK C	CZK, retailový typ investorů, reinvestiční	CZKC	CZ0008472545
CZK DPM C	CZK, pro vybrané typy investorů, reinvestiční	CZKDPMC	CZ0008475373

O zahájení či ukončení vydávání podílových listů dané konkrétní třídy podílových listů rozhoduje představenstvo společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Majitelem podílových listů třídy CZK C se může stát kterýkoli investor splňující obecné podmínky pro investování do podílových fondů, pokud distributor nerozhodne jinak. Majitelem podílových listů třídy CZK DPM C se mohou stát pouze investoři, kteří mají s Českou spořitelnou, a.s., uzavřenu smlouvu o obhospodařování majetku zákazníka, je-li jeho součástí investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání („Smlouva o obhospodařování investičních nástrojů“), dále pak investiční společnost Erste Asset Management, GmbH a také investiční fondy obhospodařované touto investiční společností nebo obhospodařované jinými investičními společnostmi z finanční skupiny Erste Group Bank AG, REICO investiční společnost, a.s. a Česká spořitelna, a.s.“

Původní název třída RETAIL se změnil na CZK C a název třídy INSTITUCE se změnil na CZK DPM C.

## 2. Výchozí podmínky 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. 2017.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Investiční 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 Investiční 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. Významné 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. Jejich 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. Metody 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 Fondu v položce „Oceňovací rozdíly“ 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 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 účetní závěrky 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 účetní závěrky 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. 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 účastí 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 účetních závěrek nemovitostních společností.

Výši a rozdělení nákladů souvisejících s pořízením nemovitostních společností schvaluje představenstvo při počátečním zaúčtování nemovitostní společnosti v účetnictví Fondu v pořizovací hodnotě a Výbor odborníků toto rozhodnutí bere na vědomí.

#### Ostatní pohledávky

Fond účtuje o pohledávkách vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních provozních pohledávkách a tyto pohledávky jsou vykázány ve jmenovité 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 daňové 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 2017 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 čisté 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 aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu.

#### 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. Doplnující informace k účetní závěrce

### 4.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Běžné účty	3 850 709	1 584 820
Termínové vklady	1 241 744	3 772 841
<b>Celkem</b>	<b>5 092 453</b>	<b>5 357 661</b>

Pohledávky za bankami jsou vedené za Českou spořitelnou, a.s., Expobank CZ a.s., Raiffeisenbank a.s., UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., PPF Bankou a.s. a Komerční bankou, a.s.

### 4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

31. 12. 2017

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2017
Společnost	Úroková sazba	Částka
JRA, s.r.o.	7,72 %	77 421
REICO Investment ALFA, a.s.	9,90 %	125 000
REICO Investment GAMA, a.s.	8,50 %	78 767
REICO Investment GAMA, a.s. – úroky*		1 711
Táborská 31 a.s.	9,90 %	40 000
Táborská 31 a.s.	9,90 %	70 000
Qubix Building Prague s.r.o.	7,00 %	213 751
Qubix Building Prague s.r.o. - úroky*		3 824
Topas REAL spol s r.o.	7,00 %	164 500
<b>Celkem</b>		<b>774 974</b>

\* úroky od 1. 10. 2017 do 31. 12. 2017 uhrazené v lednu 2018

Úvěr poskytnutý společnosti REICO Investment ALFA byl částečně splacen dne 21. 06. 2017 ve výši 10 000 tis. Kč a dne 31. 12. 2017 ve výši 5 000 tis. Kč.

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v EUR		31. 12. 2017
Společnost	Úroková sazba	Částka v CZK
REICO Investment BETA, s. r. o. (1 226 tis. EUR)	9,00 %	31 306
REICO Investment BETA, s. r. o. - úroky**		243
FORUM BC I, s. r. o. (12 286 tis. EUR)	8,00 %	313 793
Topas REAL spol. s r.o. (6 355 tis. EUR)	7,00 %	162 306
PARK ONE, s.r.o. (6 546 tis. EUR)	8,00%	167 204
<b>Celkem</b>		<b>674 852</b>

\*\* úroky od 1. 12. 2017 do 31. 12. 2017 (ve výši 9 tis. EUR)

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti REICO Investment BETA za měsíce leden - listopad 2017 byl na základě rozhodnutí ČS nemovitostního fondu úvěr během roku kapitalizován celkem o částku 107 tis. EUR. V lednu 2018 bude úvěr, poskytnutý společnosti REICO Investment BETA, kapitalizován o částku 9 tis. EUR, tj. o částku nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za prosinec 2017.

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 3. 2. 2017 byl společnosti PARK ONE poskytnut úvěr ve výši 6 515 tis. EUR.

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti PARK ONE za měsíc únor 2017 byl na základě rozhodnutí ČS nemovitostního fondu úvěr od 1. 3. 2017 kapitalizován celkem o částku 32 tis. EUR.



## 31. 12. 2016

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2016
Společnost	Úroková sazba	Částka
JRA, s.r.o.	7,72 %	77 421
REICO Investment ALFA, a.s.	9,90 %	140 000
REICO Investment GAMA, a.s.	8,50 %	78 767
REICO Investment GAMA, a.s. – úroky*		1 711
Táborská 31 a.s.	9,90 %	40 000
Táborská 31 a.s.	9,90 %	70 000
Qubix Building Prague s.r.o.	7,00 %	213 751
Qubix Building Prague s.r.o. - úroky*		3 824
Topas REAL spol. s.r.o.	7,00 %	164 500
<b>Celkem</b>		<b>789 974</b>

\* úroky od 1. 10. 2016 do 31. 12. 2016 uhrazené v lednu 2017

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 28. 4. 2016 byl společnosti Topas REAL poskytnut úvěr ve výši 169 500 tis. Kč, dne 9. 5. 2016 byl úvěr na základě Smlouvy o poskytnutí příplatku ponížen o částku 5 000 tis. Kč.

Úvěr poskytnutý společnosti REICO Investment ALFA byl částečně splacen dne 31. 10. 2016 ve výši 35 000 tis. Kč a dne 22. 12. 2016 ve výši 5 000 tis. Kč.

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v EUR		31. 12. 2016
Společnost	Úroková sazba	Částka v CZK
REICO Investment BETA, s. r. o. (1 119 tis. EUR)	9,00 %	30 242
REICO Investment BETA, s. r. o. - nesplacené úroky**		234
FORUM BC I, s. r. o. (12 286 tis. EUR)	8,00 %	331 977
Topas REAL spol. s r.o. (6 355 tis. EUR)	7,00 %	171 712
<b>Celkem</b>		<b>534 165</b>

\*\* úroky od 1. 12. 2016 do 31. 12. 2016 (ve výši 9 tis. EUR)

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti REICO Investment BETA za měsíce leden – listopad 2016 byl na základě rozhodnutí ČS nemovitostního fondu úvěr během roku kapitalizován celkem o částku 69 tis. EUR. V lednu 2017 byl úvěr, poskytnutý společnosti REICO Investment BETA kapitalizován o částku 9 tis. EUR, tj. o částku nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za prosinec 2016. Dle Dodatku č. 1 ke Smlouvě o úvěru byl dne 11. 11. 2016 společnosti REICO Investment BETA stávající úvěr navýšen o částku 350 tis. EUR na celkových 1 050 tis. EUR.

#### 4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond vlastnil k 31. 12. 2017 podíly ve třinácti nemovitostních společnostech. Osm z nich působí v České republice, tři působí na Slovensku a dvě nemovitostní společnosti působí v Polsku.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu	Datum akvizice
REICO Investment ALFA, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	2 000 tis. Kč	130 208 tis. Kč	7. 12. 2007
JRA, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	111 563 tis. Kč	31. 8. 2007
REICO Investment BETA, s. r. o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	1 978 tis. EUR	321 tis. EUR	12. 5. 2008
REICO Investment GAMA, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	1 000 tis. Kč	108 151 tis. Kč	11. 11. 2010
Trianon Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	150 000 tis. Kč	932 392 tis. Kč	27. 3. 2013
Táborská 31 a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	2 000 tis. Kč	71 709 tis. Kč	15. 10. 2013
Qubix Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4	100%	270 tis. Kč	11 984 tis. Kč	27. 3. 2014
FORUM BC I s. r. o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	5 tis. EUR	-803 tis. EUR	15. 12. 2015
Topas REAL spol. s r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	96 950 tis. Kč	28. 4. 2016

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu	Datum akvizice
CITY TOWER, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4	100%	637 000 tis.Kč	597 876 tis. Kč	27. 9. 2016
Park One Bratislava s.r.o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	16 513 tis. EUR	-10 015 tis. EUR	3. 2. 2017
PROXIMO ONE, Sp. z o. o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	2 305 tis. PLN	57 284 tis. PLN	25. 4. 2017
Słoneczna Radom sp. z o. o.	ul. Grzybowska 5A 00-132 Warszawa	100%	49 tis. PLN	-3 834 tis. EUR <i>(na základě neauditované účetní závěrky k 31.12.2017)</i>	26. 9. 2017

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

#### Tržní hodnota účastí

Název společnosti	Tržní hodnota účastí k 31.12.2016	Změna z důvodu akvizice nem. společností	Navýšení vlastního kapitálu ve společnosti	Trvalé snížení hodnoty	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účastí k 31.12.2017
<b>Tuzemské účasti:</b>						
JRA, s.r.o.	457 965	-	-	-	29 570	487 535
Trianon Building Prague, s.r.o.	1 175 103	-	-	-	96 265	1 271 368
Qubix Building Prague s.r.o.	300 552	-	-	-	23 375	323 927
Topas REAL spol. s r.o.	381 081	-	-	-	28 816	409 897
REICO Investment ALFA, a.s.	211 995	-	-	-	-28 470	183 525
REICO Investment GAMA, a.s.	875 983	-	-	-	172 778	1 048 761
Táborská 31 a.s.	152 391	-	-	-	-18 673	133 718
CITY TOWER, a.s.	2 732 691	3 335	-	-	182 076	2 918 102
<b>Tuzemské účasti celkem</b>	<b>6 287 761</b>	<b>3 335</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>485 737</b>	<b>6 776 833</b>
<b>Zahraniční účasti:</b>						
REICO Investment BETA, s. r. o.	91 349	-	-	-	-10 511	80 838
FORUM BC I, s. r. o.	139 037	-	-	-	72 161	211 198
Park One Bratislava, s.r.o.	-	267 937	-	-	48 512	316 449
PROXIMO ONE, sp. z o. o.	-	1 313	1 408 446	-	51 885	1 461 664
Słoneczna Radom sp. z o. o.	-	1 098 426	911 241	-	-21 708	1 987 779
<b>Zahraniční účasti celkem</b>	<b>230 386</b>	<b>1 368 011</b>	<b>2 319 373</b>	<b>-</b>	<b>140 338</b>	<b>4 057 928</b>
<b>Celkem:</b>	<b>6 518 147</b>	<b>1 371 346</b>	<b>2 319 373</b>	<b>-</b>	<b>626 075</b>	<b>10 834 761</b>

Dne 3. 2. 2017 byla realizována akvizice společnosti PARK ONE, s.r.o. ve výši 259 833 tis. Kč (9 616 tis. EUR).

Dne 7. 6. 2017 byla kupní cena na základě stanovení finální kupní ceny dle kupní smlouvy navýšena o částku 8 102 tis. Kč (308 tis EUR) a dne 3. 11. 2017 na základě doplatku finální ceny navýšena o částku 2 tis Kč (0,1 tis. EUR). Konečná kupní cena činí 267 937 tis. Kč (9 924 tis. EUR).

Dne 23. 6. 2017 byla pořizovací cena společnosti CITY TOWER na základě stanovení finální kupní ceny navýšena o částku 3 335 tis. Kč.

Dne 25. 4. 2017 byla realizovaná akvizice společnosti HOSSTON INVESTMENTS sp. z o.o. v hodnotě 86 tis. Kč (3 tis. EUR), následně byla společnost přejmenována na PROXIMO ONE sp. z o.o.

Dne 14. 7. 2017 byl společnosti PROXIMO ONE poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 2 607 tis. Kč (100 tis. EUR). Dne 3. 8. 2017 byla navýšena kupní cena o částku 1 227 tis Kč (47 tis. EUR). Dne 8. 12. 2017 byl ve společnosti navýšen vlastní kapitál o částku 1 405 859 tis. Kč (55 013 tis. EUR).

Dne 26. 9. 2017 byla realizovaná akvizice společnosti Słoneczna Radom sp. z o. o. (dříve Poland Business Park XI sp. z o.o.) v hodnotě 1 098 246 tis. Kč (42 151 tis. EUR). Dne 11. 12. 2017 byl ve společnosti navýšen vlastní kapitál o částku 911 241 tis. Kč.

#### 4.4. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Kladná reálná hodnota derivátů	74 604	-
<b>Celkem</b>	<b>74 604</b>	<b>-</b>

#### 4.5. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Odložený daňový závazek	87 179	55 876
Závazky z vkladů podílníků	27 411	3 018
Ostatní závazky	23 939	9 002
<b>Celkem</b>	<b>138 529</b>	<b>67 896</b>

Ostatní závazky představují zejména neuhrazenou fakturu za obhospodařovatelský poplatek za prosinec 2017, neuhrazenou odměnu ČS a.s. za prodej podílových listů za prosinec 2017, nevyfakturované dohadné položky a neuhrazenou částku za jistění daně ze zpětných odkupů.

#### 4.6. Výnosy a výdaje příštích období

Výdaje příštích období představují nevyfakturovaný depozitářský poplatek za prosinec 2017 ve výši 1 877 tis. Kč (2016: za prosinec 2016 ve výši 1 408 tis. Kč) a nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec 2017 ve výši 25 031 tis. Kč (2016: za prosinec 2016 ve výši 18 959 tis. Kč).

#### 4.7. 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 31. 12. 2017 u třídy CZK C činila 1,1524 Kč a u třídy CZK DPM C 1,0230 Kč (u Fondu v roce 2016: 1,1243 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 2017 ve výši 187 081 tis. Kč bude dle statutu Fondu kryta následovně:

- ztráta ve výši 187 643 tis. Kč u třídy CZK C bude kryta snížením fondu reinvestic, jež je součástí ostatních fondů ze zisku a
- zisk ve výši 562 tis. Kč u třídy CZK DPM C bude převeden do fondu reinvestic v rámci ostatních fondů ze zisku.

Ztráta za rok 2016 ve výši 92 140 tis. Kč byla pokryta snížením kapitálového fondu.

#### Přehled změn Kapitálového fondu u třídy CZK C

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podíl. listů	Použití kapitálového fondu na krytí ztráty	Kapitálové fondy celkem
<b>Zůstatek k 31. 12. 2015</b>	<b>7 466 414 568</b>	<b>7 466 415</b>	<b>-185 422</b>	<b>7 280 993</b>
Podílové listy prodané	4 833 301 544	4 833 302	-	4 833 302
Podílové listy odkoupené	-635 907 666	-635 908	-	-635 908
Použití kapitálového fondu	-	-	-118 414	-118 414
<b>Zůstatek k 31. 12. 2016</b>	<b>11 663 808 446</b>	<b>11 663 809</b>	<b>-303 836</b>	<b>11 359 973</b>
Podílové listy prodané	4 156 255 617	4 156 256	-	4 156 256
Podílové listy odkoupené	-1 569 118 784	-1 569 119	-	-1 569 119
Použití kapitálového fondu	-	-	-92 140	-92 140
<b>Zůstatek k 31. 12. 2017</b>	<b>14 250 945 279</b>	<b>14 250 946</b>	<b>-395 976</b>	<b>13 854 970</b>

## Přehled změn Kapitálového fondu u třídy CZK DPM C

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podíl. listů	Použití kapitálového fondu na krytí ztráty	Kapitálové fondy celkem
<b>Zůstatek k 31. 12. 2015</b>	-	-	-	-
Podílové listy prodané	-	-	-	-
Podílové listy odkoupené	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 31. 12. 2016</b>	-	-	-	-
Podílové listy prodané	806 784 017	806 784	-	806 784
Podílové listy odkoupené	-7 400 829	-7 401	-	-7 401
<b>Zůstatek k 31. 12. 2017</b>	<b>799 383 188</b>	<b>799 383</b>	-	<b>799 383</b>

## 4.8. Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Z přepočtu účastí	1 743 594	1 117 519
Odložený daňový závazek	-87 179	-55 876
<b>Celkem</b>	<b>1 656 415</b>	<b>1 061 643</b>

Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí v roce 2017 (resp. 2016) představovaly rozdíl mezi pořizovací cenou účastí na nemovitostních společnostech a posledním oceněním účastí na nemovitostních společnostech v reálné hodnotě stanovenou externí společností ASB Accounting, s.r.o. a schválenou Výborem odborníků dne 13. 12. 2017 (resp. dne 13. 12. 2016).

U zahraničních účastí je do hodnot účastí zahrnut i kurzový rozdíl.

## 4.9. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2017	2016
Úroky z vkladů u bank	1 005	5 680
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	117 628	101 810
Úroky z dluhových cenných papírů	-	252
<b>Celkem</b>	<b>118 633</b>	<b>107 742</b>

## 4.10. Náklady na poplatky a provize

	2017	2016
Obhospodařovatelský poplatek	264 970	183 610
Depozitářský poplatek	19 701	13 640
Ostatní poplatky a provize	7 858	2 255
Provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi	40	-599
<b>Celkem</b>	<b>292 569</b>	<b>198 906</b>

Poplatek za obhospodařování majetku Fondu činí u třídy CZK C 1,50 %, u třídy CZK DPM C 0,95% z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu.

Úplata za výkon funkce depozitáře činí 0,13 %, (u obou tříd CZK C a CZK DPM C je sazba shodná) z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu. Ostatní poplatky a provize zahrnují především bankovní poplatky a odměnu České spořitelně, a.s. za vystavenou záruku.

## 4.11. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2017	2016
Zisk (ztráta) z operací s cennými papíry a účastmi	-	-132
Zisk (ztráta) z kurzových rozdílů	-88 502	-649
Zisk (ztráta) z pevných termínových operací a opcí	75 749	-
<b>Celkem</b>	<b>-12 753</b>	<b>-781</b>



amazon

#### 4.12. Rozdělení výnosových a nákladových položek na geografické oblasti

Geografické oblasti

	Česká republika		Slovensko		Celkem	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Výnosy z úroků a podobné výnosy	65 240	70 528	53 393	37 214	118 633	107 742
Náklady na poplatky a provize	292 569	198 906	-	-	292 569	198 906
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-12 753	-781	-	-	-12 753	-781

#### 4.13. Správní náklady

	2017	2016
Náklady na audit	384	195
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>384</b>	<b>195</b>

#### 4.14. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	2017	2016
Hospodářský výsledek před zdaněním	-187 081	-92 140
Přičitatelné položky	-	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	-187 081	-92 140
Daň (5 %) ze základu daně	-	-
<b>Daň celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Zaučtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

	31. 12. 2017	31. 12. 2016
<u>Odložené daňové pohledávky</u>		
Přenesená daňová ztráta	-	-
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<u>Odložené daňové závazky</u>		
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	1 743 594	1 117 519
<b>Celkem</b>	<b>1 743 594</b>	<b>1 117 519</b>
<b>Saldo dočasných rozdílů celkem</b>	<b>-1 743 594</b>	<b>-1 117 519</b>
Sazba daně	5 %	5 %
<b>Císta odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)</b>	<b>87 179</b>	<b>-55 876</b>

#### 4.15. 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 Fond drží vlastnický podíl.

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Běžné účty - Česká spořitelna, a.s.	2 853 922	395 261
Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem:	-	-
JRA, s.r.o.	77 421	77 421
REICO Investment ALFA, a.s.	125 000	140 000
REICO Investment GAMA, a.s.	78 767	78 767
Táborská 31 a.s.	40 000	40 000
Táborská 31 a.s.	70 000	70 000
Qubix Building Prague s.r.o.	213 751	213 751
Topas Real spol s r.o.	164 500	164 500
REICO Investment BETA, s. r. o. (1 050 tis. EUR)	31 306	30 242
FORUM BC I, s. r. o. (12 286 tis. EUR)	313 793	331 977
Topas Real spol. s r.o. (6 355 tis. EUR)	162 306	171 712
Park One s.r.o.	167 204	-
Úroky z úvěru – REICO Investment GAMA, a.s.	1 711	1 711

<b>Pohledávky za spřízněnými osobami</b>	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Úroky z úvěru – Qubix Building Prague s.r.o.	3 824	3 824
Úroky z úvěru – REICO Investment BETA, s. r. o.	243	234
<b>Pohledávky ke spřízněným osobám celkem</b>	<b>4 303 748</b>	<b>1 719 400</b>

<b>Závazky ke spřízněným osobám</b>	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	1 877	1 408
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	25 031	18 959
Poplatky za prodej podílových listů za prosinec – Česká spořitelna, a.s.	3 467	5 617
Ostatní závazky – Česká spořitelna, a.s.	-	1 299
Ostatní závazky – Investiční společnost	23 655	-
<b>Závazky ke spřízněným osobám celkem</b>	<b>54 030</b>	<b>27 283</b>

<b>Náklady účtované Fondu od spřízněných osob</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	19 701	13 640
Odměna za vedení maj.úctů CP,účastí 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.	1	3
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	3 166	1 675
Odměna za vystavení záruky - Česká spořitelna, a.s.	74	269
<b>Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem</b>	<b>23 068</b>	<b>15 713</b>
Obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	264 970	183 610
<b>Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem</b>	<b>288 038</b>	<b>199 323</b>

<b>Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Úroky z vkladů u bank - Česká spořitelna, a.s.	3	5
<i>Výnosy účtované Fondem od České spořitelny, a.s.</i>	<i>3</i>	<i>5</i>
Úroky z úvěru JRA, s.r.o.	6 060	6 076
Úroky z úvěru REICO Investment ALFA, a.s.	13 500	17 519
Úroky z úvěru REICO Investment BETA, s. r. o.	2 820	1 941
Úroky z úvěru REICO Investment GAMA, a.s.	6 788	6 807
Úroky z úvěru Táborská 31 a.s.	11 041	11 071
Úroky z úvěru Qubix Building Prague s.r.o.	15 170	15 212
Úroky z úvěru FORUM BC I, s. r. o.	26 207	27 021
Úroky z úvěru Topas REAL spol. s r.o.	23 536	16 163
Úroky z úvěru Park One spol. s.r.o	12 505	-
<i>Výnosy účtované Fondem od nemovitostních společností</i>	<i>117 627</i>	<i>101 810</i>
<b>Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem</b>	<b>117 630</b>	<b>101 815</b>

#### 4.16. 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 nabytí nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech“.

Fond používá celou řadu nástrojů pro omezení 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. 2017	Průměrný VaR
Globální VaR	0,17 %	0,11 %
Cizoměnový VaR	0,02 %	0,01 %
Úrokový VaR	0,17 %	0,11 %

	31. 12. 2016	Průměrný VaR
Globální VaR	0,02 %	0,04 %
Cizoměnový VaR	0,02 %	0,04 %
Úrokový VaR	0,00 %	0,00 %

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. 2017	Do 3 měsíců	3 měs. - - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifik- -ováno	Celkem
Pohledávky za bankami	4 272 331	820 122	-	-	-	5 092 453
Pohledávky za nebankovními subjekty	5 535	-	-	1 437 507	6 784	1 449 826
Dluhové cenné papíry	-	-	-	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	10 834 761	10 834 761
Náklady a příjmy příštích období	-	448	-	-	-	448
Ostatní aktiva	74 604	-	-	-	-	74 604
<b>Aktiva celkem</b>	<b>4 352 470</b>	<b>820 570</b>	<b>-</b>	<b>1 437 507</b>	<b>10 841 545</b>	<b>17 452 092</b>
Ostatní pasiva a výnosy a výdaje př. období	-77 954	-303	-	-	-87 180	-165 437
<b>Čistá výše aktiv / vlastní kapitál</b>	<b>5 185 757</b>	<b>820 267</b>	<b>-</b>	<b>1 437 507</b>	<b>9 843 124</b>	<b>17 286 655</b>
<b>Kumulativní rozdíl</b>	<b>5 185 757</b>	<b>6 006 024</b>	<b>6 006 024</b>	<b>7 443 531</b>	<b>17 286 655</b>	<b>-</b>

Ke dni 31. 12. 2016	Do 3 měsíců	3 měs. - - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifik- -ováno	Celkem
Pohledávky za bankami	4 795 961	561 700	-	-	-	5 357 661
Pohl. za nebankovními subjekty	5 535	-	-	1 315 259	3 345	1 324 139
Dluhové cenné papíry	-	-	-	-	-	-
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	6 518 147	6 518 147
Náklady a příjmy příštích období	-	1 638	-	-	-	1 638
<b>Aktiva celkem</b>	<b>4 801 496</b>	<b>563 338</b>	<b>-</b>	<b>1 315 259</b>	<b>6 521 492</b>	<b>13 201 585</b>
Ostatní pasiva a výnosy a výdaje př. období	-32 288	-99	-	-	-55 876	-88 263
<b>Čistá výše aktiv / vlastní kapitál</b>	<b>4 769 208</b>	<b>563 239</b>	<b>-</b>	<b>1 315 259</b>	<b>6 465 616</b>	<b>13 113 322</b>
<b>Kumulativní rozdíl</b>	<b>4 769 208</b>	<b>5 332 447</b>	<b>5 332 447</b>	<b>6 647 706</b>	<b>13 113 322</b>	<b>-</b>

#### 4.17. Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2017 vykázány poskytnuté přísliby a záruky ve výši 0 tis. Kč (2016: 35 126 tis. Kč) a přijaté zástavy a zajištění ve výši 595 474 tis. Kč (2016: 595 474 tis. Kč).

Položka poskytnuté přísliby a záruky obsahovala v roce 2016 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 společenstvem.

#### 4.18. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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




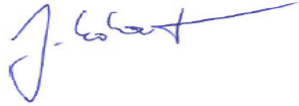
#### 4.19. Události po datu účetní závěrky

Dne 15. 2. 2018 došlo k prodeji společnosti Táborská 31 a.s. z majetku fondu.

Dne 20. 3. 2018 byla realizovaná akvizice společnosti SEE RE One s.r.o., od 4. 4. 2018 přejmenovaná na Industrial Park Dubnica I, s.r.o., se sídlem na Slovensku ve výši 238 40 tis. Kč (9 364 tis. EUR). Dne 20. 3. 2018 byl společnosti SEE RE One s.r.o. poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 88 970 tis. Kč (350 tis. EUR). Dle Smlouvy o úvěru ze dne 20. 3. 2018 byl společnosti SEE RE One s.r.o. k 20. 3. 2018 poskytnut úvěr od Fondu ve výši 59 622 tis. Kč (2 345 tis. EUR). K 21. 3. 2018 byl tento úvěr navýšen o částku 4 576 tis. Kč (180 tis. EUR). Dne 28. 3. 2018 byl úvěr dále navýšen o částku 9 043 tis. Kč (355 tis. EUR).

Dne 28. 3. 2018 byl dle Dodatku č. 2 ke Smlouvě o úvěru navýšen úvěr společnosti Qubix Building Prague s.r.o. o částku 8 000 tis. Kč.

Žádné další události, které by měly významný dopad na účetní závěrku, nenastaly.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno, podpis):
26. dubna 2018	 Ing. Filip Kubricht	 Jana Potočková	 Jana Potočková
	 Ing. Jaromír Kohout, MBA		



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

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

**IČ:** 275 67 117

**Telefon:** 956 786 511

**Fax:** 224 646 401

**E-mail:** [nemofond@reicofunds.cz](mailto:nemofond@reicofunds.cz)

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

**Výroční zpráva 2017**

**Materiál pro veřejnost**

