

**Výroční zpráva ČS nemovitostního fondu, otevřený  
podílový fond REICO investiční společnosti České  
spořitelny, a. s. za rok 2007**

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

## I. Základní údaje

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

Název podílového fondu:

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

Mezinárodní označení ISIN/SIN: CZ0008472545

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

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

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

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

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

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

Po absolvování Stavební fakulty ČVUT v roce 1984 pracoval jako geodet ve společnosti Sudop Praha a později u dodavatele inženýrských staveb spol. Metrostav. Po roce 1990 se začal věnovat problematice nově se tvořícího trhu s nemovitostmi se zaměřením na komerční nemovitosti. V první polovině devadesátých let nastoupil k mezinárodní poradenské firmě Healey & Baker (dnes známá pod názvem Cushman & Wakefield), kde se podílel na rozvoji firmy se zaměřením na oceňování nemovitostí a poradenství v otázkách nákupu, prodeje a správy komerčních nemovitostí. V roce 2006 získal členství v prestižní mezinárodní organizaci profesních poradců RICS. V květnu 2007 přijal nabídku společnosti REICO investiční společnost České spořitelny na pozici člen představenstva a investičního ředitele. Manažerem fondu pro nemovitostní složku portfolia fondu vykonává od května 2008 do

současnosti.

Ing. Daniel Matula : portfoliomanážer pro nemovitostní složku portfolia fondu

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

Ing. Tomáš Trčka – portfoliomanážer pro likvidní část portfolia

Ing. Martin Skalický – portfoliomanážer pro nemovitostní složku portfolia

Ing. Daniel Matula : portfoliomanážer pro nemovitostní složku portfolia fondu

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

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

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

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

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

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

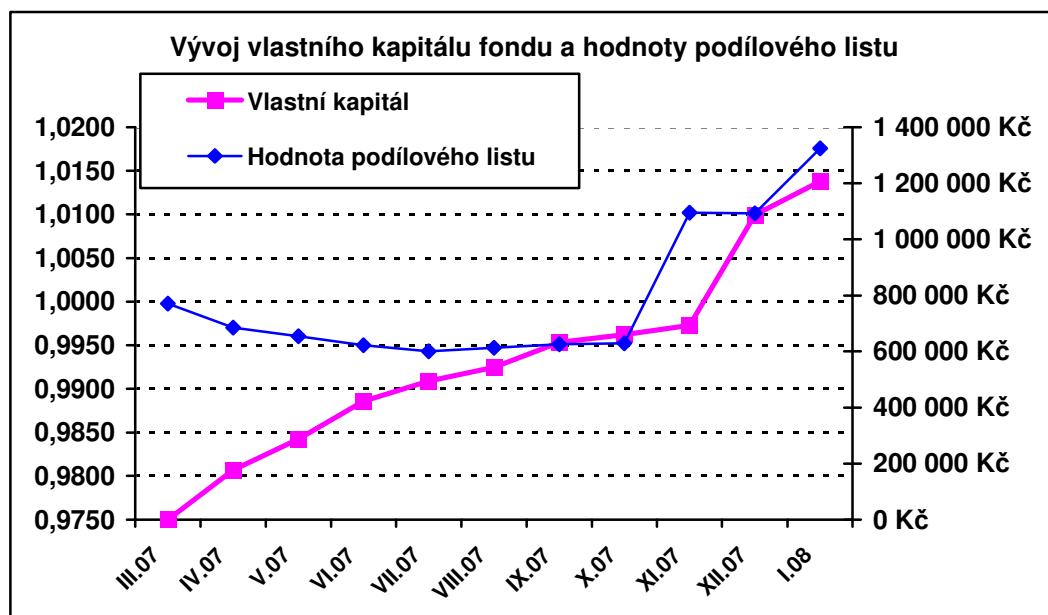
Po celou dobu existence fondu vykonávala činnost obchodníka s cennými papíry pro fond pouze České spořitelna, a. s.

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

V tabulce je uveden majetek fondu držený v investičních nástrojích a majetkových účastech na nemovitostních společnostech

Název	Druh majetku	Počet ks	Cena pořizovací	Hodnota (reálná) tržní	Podíl na celk. majetku
TELEFONICA	Dluhopis	20	20 140 000,00	19 900 000,00	1,65
GOVERN. BOND	Dluhopis	2 000	20 050 000,00	19 640 000,00	1,63
AAREALBANK	Dluhopis	800	19 940 300,00	19 858 640,00	1,65
HYPO PUBLIC	Dluhopis	800	39 180 300,00	38 306 760,00	3,17
REICO Inv. ALFA	Maj. účast	1	213 558 577,00	324 208 927,00 <sup>1</sup>	26,8
JRA, s.r.o.	Maj. účast	1	408 580 673,00	420 925 014,00	33,8

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



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

<sup>1</sup> Ačkoliv do 31.12.2007 nebylo provedeno stanovení reálné hodnoty nemovitostní společnosti výborem odborníků, došlo ke zvýšení reálné hodnoty nemovitostní společnosti z důvodu zvýšení vlastního kapitálu společnosti o 120 mil Kč.

V roce 2007 nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory.

**(2) Finanční výkazy podílového fondu**

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

<b>ROZVAHA - Aktiva</b>	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Aktiva celkem</b>	1 239 318	0
<b>Pokladní hotovost</b>	0	0
<b>Pohledávky za bankami</b>	318 129	0
Pohledávky za bankami splatné na požádání	318 129	0
Pohledávky za bankami jiné než splatné na požádání	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	66 800	0
Pohledávky za nebankovními subjekty splatné na požádání	0	0
Pohledávky za nebank. subjekty jiné než splatné na požádání	0	0
<b>Dluhové cenné papíry</b>	98 809	0
Dluhové cenné papíry vydané vládními institucemi	19 700	0
Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	79 109	0
<b>Akcie, podílové listy a ostatní podíly</b>	745 134	0
Akcie	0	0
Podílové listy	0	0
Ostatní podíly	0	0
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	745 134	0
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	0	0
Zřizovací výdaje	0	0
Goodwill	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	0	0
Pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Ostatní aktiva	8 820	0
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
Náklady a příjmy příštích období	1 626	0
		0

<b>ROZVAHA - Pasiva</b>	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Pasiva celkem</b>	1 239 318	0
<b>Závazky vůči bankám</b>	0	0
Závazky vůči bankám splatné na požádání	0	0
Závazky vůči bankám jiné než splatné na pořádání	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům splatné na požádání	0	0
Závazky vůči nebank. subjektům jiné než splatné na požádání	0	0
Ostatní pasiva	30 917	0

Výroční zpráva – ČS nemovitostní fond

Výnosy a výdaje příštích období	1 887	0
Rezervy	0	0
Rezervy na důchody a podobné závazky	0	0
Rezervy na daně	0	0
Ostatní rezervy	0	0
Podřízené závazky	0	0
Základní kapitál	0	0
Splacený základní kapitál	0	0
Vlastní akcie	0	0
Emisní ážio	3 846	0
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	0	0
Povinné rezervní fondy a rizikové fondy	0	0
Ostatní rezervní fondy	0	0
Ostatní fondy ze zisku	0	0
Rezervní fond na nové ocenění	0	0
Kapitálové fondy	1 185 693	0
Oceňovací rozdíly	11 727	0
Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	11 727	0
Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů	0	0
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	0	0
Ostatní oceňovací rozdíly	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	5 248	0

<b>Podrozvahová aktiva a pasiva</b>	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Poskytnuté přísliby a záruky	66 800	0
Poskytnuté zástavy	0	0
Pohledávky ze sporotových operací	0	0
Pohledávky z pevných termínových operací	0	0
Pohledávky z opcí	0	0
Odepsané pohledávky	0	0
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	98 809	0
Hodnoty předané k obhospodařování	0	0
Přijaté přísliby a záruky	0	0
Přijaté zástavy a zajištění	0	0
Závazky ze spotových operací	0	0
Závazky z pevných termínových operací	0	0
Závazky z opcí	0	0
Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	0	0
Hodnoty převzaté k obhospodařování	0	0

Výroční zpráva – ČS nemovitostní fond

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	10 678	0
Výnosy z úroků z dluhových cenných papírů	2 291	0
Výnosy z úroků z ostatních aktiv		0
Náklady na úroky a podobné náklady	347	0
<b>Výnosy z akcií a podílů</b>	0	0
Výnosy z akcií a podílů z účastí s podst. a rozhod. vlivem	0	0
Ostatní výnosy z akcií a podílů	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	12 300	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	7 511	0
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0
<b>Správní náklady</b>	18	0
<b>Náklady na pracovníky</b>	0	0
Mzdy a platy pracovníků	0	0
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	0	0
Ostatní sociální náklady	0	0
Ostatní správní náklady	0	0
Rozpuštění rezerv a opravných položek k DHNM	0	0
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k DHNM	0	0
Rozpuštění OP a rez. k pohl. a zár., výnosy z dříve od. pohl.	0	0
Odpisy, tvorba a použití OP a rezerv k pohl. a zárukám	0	0
Rozpuštění OP k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
Ztráty z přev. účastí s rozh. a podst. vlivem, tvorba a použ. OP	0	0
Rozpuštění ostatních rezerv	0	0
Tvorba a použití ostatních rezerv	0	0
Podíl na ziscích (ztrátách) účastí s rozh. n. podst. vlivem	0	0
Zisk n. ztráta za účetní obd. z běžné činnosti před zdaněním	5 524	0
Mimořádné výnosy	0	0
Mimořádné náklady	0	0
Zisk n. ztráta za účet. obd. z mimoř. činnosti před zdaněním	0	0
Daň z příjmů	276	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	5 248	0

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

<b>Dodatečné údaje k výroční a pololetní výroční zprávě</b>	
Vlastní kapitál fondu kolektivního investování (v tis. Kč)	1 206 531
Počet emitovaných akcií nebo podílových listů	1 185 693 012
Vlastní kapitál připadající na akcii nebo PL	1,017574
Jmenovitá hodnota akcie nebo podílového listu	1,00
Hodnota z. nebo z. před zdaněním na akcii nebo PL	-
Hodnota všech vyplacených výnosů na akcii nebo PL	-
Výnosová míra na akcii nebo PL	-
Obrátkovost aktiv ve fondu	-
Průměrná měsíční výkonnost	-
Směrodatná odchylka od průměrné měsíční výkonnosti	-
Ukazatel BETA	-

<b>Výše nákladů na správu fondu (v tis. Kč)</b>	
Úplata určená IS za obhospodařování fondu	8 332
Další peněžní částky převedené z účtu IF na IS	0
Úplata depozitáři	1 133
Poplatky za audit	0
Přirážky, které šly do majetku IS	0
Srážky, které šly do majetku IS	0
Veškeré poplatky za právní a poradenské služby	0
Poplatky obchodníkovi s CP	2 621
transakční	2 407
ostatní	214
Registrační poplatky	0
Ostatní správní náklady	18

<b>PL OPF - vydané a odkoupené podílové listy</b>	
Počet podílových listů vydaných OPF	1 195 923 157
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy (tis. Kč)	1 199 109
Počet podílových listů odkoupených z OPF	9 600 145
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy (tis. Kč)	9 570

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

**c) strukturu investičních nástrojů v portfoliu fondu kolektivního investování podle přílohy č. 6 k této vyhlášce, pokud jejich reálná hodnota tvoří více než 1 % hodnoty majetku fondu,**

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



**d) skladbu majetku v portfoliu fondu kolektivního investování podle přílohy č. 7 k této vyhlášce.**

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

## **II. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí**

### **A.1. údaje o nemovitostních společnostech**

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

#### **a) údaje o nemovitostní společnosti,**

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

#### **b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,**

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

#### **c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,**

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

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

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

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

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

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

#### **a) označení nemovitosti – Administrativní centrum Platinium**

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

#### **b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,**

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

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

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

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

Budova s pronájemnou plochou je z 98% pronajata a využívána s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 5,5 let. Nejvýznamějšími nájemci jsou KPMG, Generali, CYRRUS, Commerzbank.

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

V roce 2007 nebyly prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

**f) označení osoby, která nemovitost spravuje,**

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

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

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

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

Věcná břemena:

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

Zástavní práva:

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

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

Ocenění budovy a obchodního podílu bylo provedeno dne 17.10.2007.

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

Ocenění nemovitosti provedl Znalecký ústav TACOMA. Členové výboru odborníků znalecký posudek prověřili, a to i za použití jiných metod ocenění, přičemž došli ke srovnatelným výsledkům. Členové výboru odborníků neměli k posudku žádné významné výhrady.

**k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,**

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

## **A.2. údaje o nemovitostních společnostech**

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

**a) údaje o nemovitostní společnosti,**

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

**Pořizovací cena této účasti činila 214 mil. Kč.**

**b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,**

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

**c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,**

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

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

Nemovitostní společnost REICO Investment ALFA, s. r. o. splňuje všechny požadavky zákona o kolektivním investování, které jsou na účast speciálního fondu nemovitostí v nemovitostní společnosti kladeny, s výjimkou počtu nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti. V souladu se zákonem o kolektivním investování však má společnost přechodné období, ve kterém má tuto skutečnost napravit.

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

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

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

**1. Nákupní centrum Čtyři Dvory**

**a) označení nemovitosti – Nákupní centrum Čtyři Dvory**

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

**b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,**

Obchodní část budovy byla vystavěna v roce 2001, zábavní část v roce 2002. Budova je v technickém stavu, který je úměrný jejímu stáří, nejsou nutné významné rekonstrukce.

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

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

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

Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 10.806 m<sup>2</sup> je z 98% pronajata a využívána, s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 6,4 let. Nejvýznamějšími nájemci jsou Ahold, Cinestar, OP Prostějov, KIK.

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

V roce 2007 nebyly v nemovitosti prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

**f) označení osoby, která nemovitost spravuje,**

King Sturge, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

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

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

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

Věcná břemena:

- TS města České Budějovice

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

Zástavní práva:

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

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

Vzhledem k datu nabytí účasti na nemovitostní společnosti, potažmo tedy i nemovitosti (7.12.2007) byla k 31.12.2007 reálná hodnota nemovitosti stanovena ve výši pořizovací ceny.

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

Ocenění nemovitosti provedl Znalecký ústav TACOMA a Ing. Sylva Kopecká, konzultantem byl znalecký ústav Knight Frank, s.r.o..

**k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,**

Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

## 2. Logistický park Barbican

### a) označení nemovitosti – Logistický park Barbican

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

### b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

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

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

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

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

Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 10.861 m<sup>2</sup> je ze 100% pronajata a využívána.

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

V roce 2007 nebyly v nemovitosti prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

### f) označení osoby, která nemovitost spravuje,

King Sturge, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

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

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

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

Zástavní práva:

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

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

Vzhledem k datu nabytí účasti na nemovitostní společnosti, potažmo tedy i nemovitosti (7.12.2007) byla k 31.12.2007 reálná hodnota nemovitosti stanovena ve výši pořizovací ceny.

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

Ocenění nemovitosti provedl Znalecký ústav TACOMA a Ing. Sylva Kopecká, konzultantem byl znalecký ústav Knight Frank, s.r.o..

**k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,**

Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

### **3. Administrativní budova Aquapalace**

**a) označení nemovitosti – Administrativní budova Aquapalace**

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

**b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,**

Jedná se o městský dům z roku 1962, který byl v roce 1993 rekonstruován. Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá způsobu užívání. Pouze některá vybavení budovy vyžadují výměnu.

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

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

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

Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 7.589 m<sup>2</sup> je z 93% pronajata a využívána. Nejvýznamějšími nájemci jsou Hydroprojekt, Essox, Medicover.

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

V roce 2007 nebyly v nemovitosti prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

**f) označení osoby, která nemovitost spravuje,**

King Sturge, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

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

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

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

Věcná břemena:

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

Zástavní práva:

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

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

Vzhledem k datu nabytí účasti na nemovitostní společnosti, potažmo tedy i nemovitosti (7.12.2007) byla k 31.12.2007 reálná hodnota nemovitosti stanovena ve výši pořizovací ceny.

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

Ocenění nemovitosti provedl Znalecký ústav TACOMA a Ing. Sylva Kopecká, konzultantem byl znalecký ústav Knight Frank, s.r.o..

**k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,**

Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

#### **4. Administrativní budova ul. A.Macka, Ostrava**

**a) označení nemovitosti – Administrativní budova Fischer**

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

**b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,**

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



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

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

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

Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 1.355 m<sup>2</sup> je ze 100% pronajata a využívána. Nejvýznamějšími nájemci jsou CK Fischer, GE Money.

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

V roce 2007 nebyly v nemovitosti prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

**f) označení osoby, která nemovitost spravuje,**

King Sturge, s.r.o. na základě smlouvy o správě

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

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

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

**Zástavní práva:**

Zástavní práva:

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

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

Vzhledem k datu nabytí účasti na nemovitostní společnosti, potažmo tedy i nemovitosti (7.12.2007) byla k 31.12.2007 reálná hodnota nemovitosti stanovena ve výši pořizovací ceny.

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

Ocenění nemovitosti provedl Znalecký ústav TACOMA a Ing. Sylva Kopecká, konzultantem byl znalecký ústav Knight Frank, s.r.o..

**k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,**

Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

**III. Zvláštní údaje o speciálním fondu nemovitostí**

**a) údaje o nemovitostech podle přílohy č. 10 k této vyhlášce,**

viz bod l) na konci této zprávy

**b) seznam členů výboru odborníků,**

PhDr. Ing. Zdenka Klapalová, CSc. - vznik funkce členky výboru odborníků dne 14.2.2007

Ing. Jiří Kokoška - vznik funkce člena výboru odborníků dne 14.2.2007, člen jmenovaný depozitářem

Ing. Arch. Jiří Doubek - vznik funkce člena výboru odborníků dne 14.2.2007

**c) údaje o podstatné změně v předpovědi peněžních toků spojených s držním nemovitostí nebo s účastí na nemovitostní společnosti,**

V roce 2008 je předpokládán konstantní vývoj v předpovědi peněžních toků, bez významné změny v porovnání s rokem 2007.

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

<i>Název smlouvy</i>	<i>Speciální fond nemovitostí</i>	<i>Spřízněná osoba</i>	<i>Smlouva ze dne</i>
Smlouva o podřízeném úvěru	ČS Nemovitostní fond	JRA, s.r.o.	31.8.2007
Dodatek č. 1 ke smlouvě o podřízeném úvěru	ČS Nemovitostní fond	JRA, s.r.o.	31.8.2007
Smlouva o podřízeném úvěru	ČS Nemovitostní fond	REICO Investment ALFA, s.r.o.	31.8.2007
Dodatek č. 1 ke smlouvě o podřízeném úvěru	ČS Nemovitostní fond	REICO Investment ALFA, s.r.o.	31.8.2007

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

Fond neuzavřel smlouvy splňující podmínky bodu e).

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

<i>Název smlouvy</i>	<i>Speciální fond nemovitostí</i>	<i>Spřízněná osoba</i>	<i>Smlouva ze dne</i>
Smlouva o finančním vyrovnání za zajištění úvěru	ČS Nemovitostní fond	JRA, s.r.o.	31.8.2007

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

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

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

Investiční cíle ani investiční strategie ČS nemovitostního fondu se nemění.

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

V průběhu roku 2007 byl po dobu tří měsíců v majetku fondu dluhopis, jehož zbytková doba splatnosti překračovala o několik měsíců 3 roky. O situaci byl informován depozitář a Česká národní banka.

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

Tady by mohlo být to ocenění nemovitostí v REICO Investment ALFA, s. r. o. provedené 25.3.2008.

Výroční zpráva – ČS nemovitostní fond

**k) skladba majetku v portfoliu**

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

Dluhové CP v majetku fondu										
Název CP	ISIN	Stát	Vztah k leg.	Inv. Limit na majetku fondu	Inv. Limit na emitenta či FKI	Celková poř. Cena	Celková reálná hodnota	Počet jednotek	Celková nominální hodnota	Podíl na dluhových CP vydaných jedním emitentem/FKI
TELEFONICA	CZ0003501355	CZ	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	20 140 000,00	19 900 000	20,00	20 000 000,00	1,65
GOVERNMENT BOND	CZ0001001754	CZ	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	20 050 000,00	20 050 000	2 000,00	20 000 000,00	1,63
AAREALBANK	XS0184535846	DE	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	19 940 300,00	19 858 640	800,00	20 000 000,00	1,65
HYPO PUBLIC FI BANK	XS0221767493	DE	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	39 180 300,00	38 306 760	800,00	40 000 000,00	3,17

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

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

Výroční zpráva – ČS nemovitostní fond

Struktura investičních nástrojů podle hodnocení kvality	
Rating 1. stupně	58 386 545
Rating 2. stupně	20 034 880
Rating 3. stupně	19 985 500
Rating 4. stupně	0
Bez ratingu	0
Celkem	98 406 925

I) skladba nemovitostí v majetku fondu

Země	Adresa	Parcela	Katastrální území	IČO majitele	Ideální podíl na nemovitosti	Reálná hodnota (v tis Kč)	Kladné CF	Záporné CF	Průměrná diskontní sazba	Průměrná zbývající doba sjednání nájemní smlouvy	Pronajatá plocha	Stupeň obsazenosti
CZ	Veveří 111, Brno	2829/1 a 2	Žabovřesky	60720824	100%	696 800	42	13	7,4	5,5	8 501	98%
CZ	Antonína Macka 1, Ostrava	507	Moravská Ostrava	27108619	100%	64 472	8	3	7,0	1,8*	1 355	100%
CZ	Táborská 31, Praha	831	Nusle	27108619	100%	296 026	27	9	6,6	2,3	7 058	93%
CZ	Milady Horákové 1498, ČB	2732, 2733	ČB 2	27108619	100%	370 451	38	13	6,8	6,4	10 590	98%
CZ	U prioru 2, Praha	1837	Ruzyně	27108619	100%	171 551	19	8	7,4	1,6*	10 861	100%

\* V souvislosti s akvizicí společnosti do portfolia fondu budou stávající nájemní smlouvy v průběhu roku re-negociovány a přispůsobeny běžným tržním podmínkám.