Výroční zpráva ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. za rok 2010

(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
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 portfoliomanažera pro likvidní složku portfolia fondu vykonává po celou dobu existence fondu.

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

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

Po ukončení studia fakulty mezinárodních vztahů na Vysoké škole ekonomické v Praze a dodatečném studiu realitního trhu na Královské univerzitě ve Stockholmu pracoval od roku 2003 v mezinárodní poradenské společnosti King Sturge, kde byl součástí konzultačních týmů se zaměřením na nákup, prodej a optimalizaci vlastnické struktury komerčních nemovitostí. V roce 2009 získal členství v RICS.

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

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

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

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

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

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

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

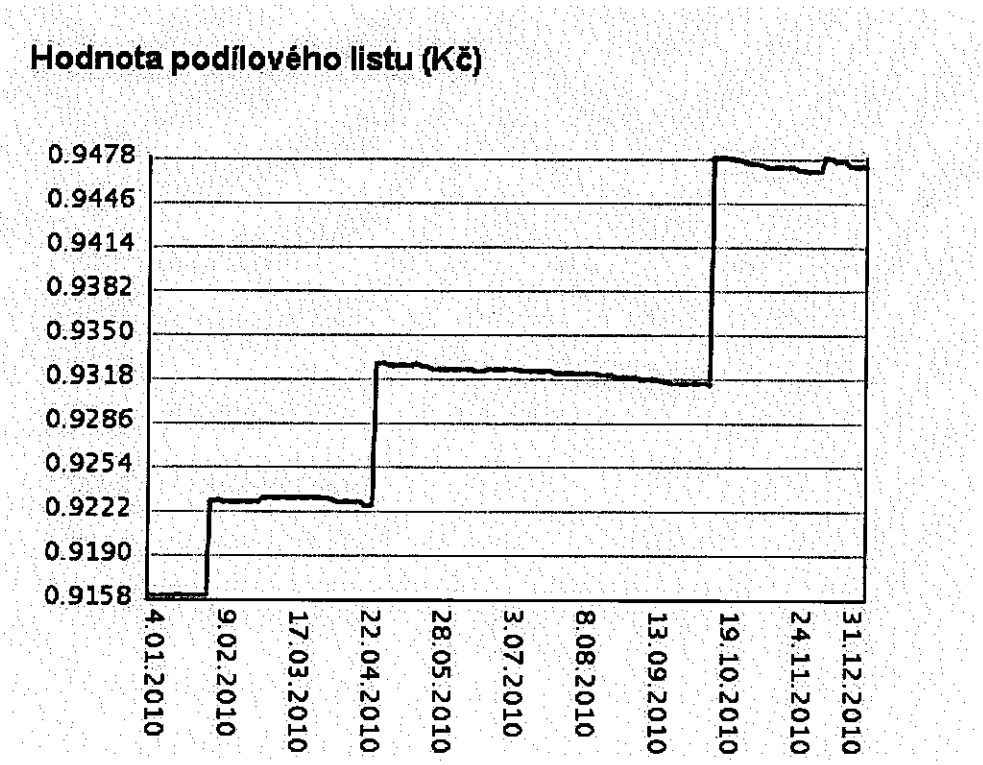
Po celou dobu existence fondu vykonávala činnost obchodníka s cennými papíry pro fond pouze Česká spořitelna, a. s.

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

V tabulce je uveden majetek fondu držený v investičních nástrojích a majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 31.12.2010.

Název	Druh majetku	Počet ks	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)	Podíl na celk. majetku
CESKA SPORITELNA VAR 04/09/13	Dluhopis	35	70301	69970	3,87%
GOVERNMENT BOND VAR 04/11/12	Dluhopis	8000	81835	81599	4,52%
JRA, s.r.o.	Maj. účast	1	403010	395556	21,9%
REICO Inv. ALFA	Maj. účast	1	293403	238104	13,18%
REICO Investment BETA, s. r. o.	Maj. účast	1	52862	31729	1,76%
REICO Investment GAMA, s. r. o.	Maj. účast	1	421640	421640	23,34 %

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



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

V roce 2010 nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory jejichž hodnota přesahuje 5% hodnoty majetku fondu.

II. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

A.1. údaje o nemovitostních společnostech

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

a) údaje o nemovitostní společnosti,

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

b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,

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

c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,

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

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

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

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

Účetnictví společnosti JRA, s. r. o. vede společnost JRA Management, s. r. o. Auditorem nemovitostní společnosti JRA, s. r. o. je nově společnost Ernst & Young Audit, s.r.o.

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

a) označení nemovitosti – Administrativní centrum Platinium

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

Veveří 111, 616 00 Brno

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,
Budova byla uvedena do provozu a zkolaudována v roce 2005 jako moderní kancelářské centrum splňující nejvyšší standardy (standard A), je ve velmi dobrém technickém stavu.

c) účel, za kterým speciální fond nemovitostí nemovitost nabyl, a v případě, že došlo ke změně účelu, uvede důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí,
ČS nemovitostní fond budovu nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,
Budova s pronajímatelnou plochou 8. 717 m2 je z 98% pronajata a využívána s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 2,3 let. Nejvýznamnějšími nájemci jsou ČSOB, KPMG, Generali, CYRRUS, Commerzbank.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,
V roce 2010 nebyly prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,
JRA Management s. r. o. na základě smlouvy o správě.

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

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

Věcná břemena:
- Telefonica O2 – telekomunikační sítě
- T-Mobile Czech Republic – telekomunikační sítě
- Masarykova univerzita – komunikační vedení

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

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

Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku JRA s.r.o. a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků dne 22.12.2010.

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 Odhadci a znalci CZ s.r.o.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

A.2. údaje o nemovitostních společnostech

1. Nemovitostní společnost REICO Investment ALFA, s. r. o.
a) údaje o nemovitostní společnosti,
Dne 7.12.2007 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s. r. o., Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 27108619. Pořizovací cena této účasti činila 214 mil. Kč.

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

c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,
V majetku nemovitostní společnosti jsou 4 nemovitosti ve smyslu definice nemovitosti v zákoně o kolektivním investování.

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

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

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

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

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

1. Nákupní centrum Čtyři Dvory

a) označení nemovitosti – Nákupní centrum Čtyři Dvory
1. druh nemovitosti – nákupní centrum,
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,
Milady Horákové 1498, 370 05 České Budějovice 2

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,
Obchodní část budovy byla vystavěna v roce 2001, zábavní část v roce 2002. Budova je v technickém stavu, který je úměrný jejímu stáří, nejsou nutné významné rekonstrukce.

c) účel, za kterým speciální fond nemovitostí nemovitost nabyl, a v případě, že došlo ke změně účelu, uvede důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí,
ČS nemovitostní fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování..

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,
Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 10.400 m2 je z 95% pronajata a využívána, s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 2,5 let. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Ahold, Cinestar, KIK.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,
V roce 2010 nebyla v nemovitosti provedena žádná významnější investice.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,
Farsight, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

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

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

Věcná břemena:
- TS města České Budějovice
- DP města České Budějovice

- Telefonica O2 Czech Republic
- Teplárna České Budějovice

Zástavní práva:

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

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely výroční zprávy,
Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků ke dni 14.10.2010.

j) údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti,
Ocenění nemovitosti provedl soudní znalec Milan Skřivánek.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

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

2. Logistický park Ruzyně
a) označení nemovitosti – Logistický park Ruzyně (došlo k přejmenování z původního názvu Barbican)
1. druh nemovitosti – logistický areál,
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,
U Prioru 1, Praha 6

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,
Logistické centrum Ruzyně bylo vystavěno počátkem 70. let jako sklady OD Prior. Technický stav budovy je dobrý a odpovídá jejímu stáří a pravidelné údržbě.

c) účel, za kterým speciální fond nemovitostí nemovitost nabyl, a v případě, že došlo ke změně účelu, uvede důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí,
ČS nemovitostní fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,
Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 10.353 m2 je z 90% pronajata a využívána ke dni vyhotovení výroční zprávy.

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 2010 nebyly v nemovitosti prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,
Farsight, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

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

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

Zástavní práva:

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

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely výroční zprávy,
Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků dne 14.10.2010.

j) údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti,
Ocenění nemovitosti provedl soudní znalec Milan Skřivánek.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou.

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

3. Administrativní budova Aquapalác

a) označení nemovitosti – Administrativní budova Aquapalác
1. druh nemovitosti – kancelářská budova,
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,
Táborská 31, 140 00 Praha 4

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

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

c) účel, za kterým speciální fond nemovitostí nemovitost nabyl, a v případě, že došlo ke změně účelu, uvede důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí,
ČS nemovitostní fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,
Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 5,960 m2 je z 88% pronajata a využívána. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Hydroprojekt, Essox, Medicover.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,
V roce 2010 bylo investováno do nového výtahu. Dodavatelem byla společnost PPD design s.r.o. Cena díla prvního výtahu je 1.183.000 Kč. Pro rok 2011 je plánována rekonstrukce dalšího výtahu.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,
Farsight, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

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

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

Věcná břemena:
- Kryt CO v suterénu budovy, spadající pod Štáb civilní obrany Prahy 4
- Pražská energetika - trafostanice

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

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely výroční zprávy,
Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků dne 14.10.2010 .

j) údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti,
Ocenění nemovitosti provedl soudní znalec Milan Skřivánek .

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

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

4. Administrativní budova ul. A.Macka, Ostrava

a) označení nemovitosti – Administrativní budova Fischer
1. druh nemovitosti – kancelářská budova,
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,
Antonína Macka 122, Ostrava

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

c) účel, za kterým speciální fond nemovitostí nemovitost nabyl, a v případě, že došlo ke změně účelu, uvede důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí,
ČS nemovitostní fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování..

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,
Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 1.355 m2 je z 92% pronajata a využívána. Nejvýznamnějšími nájemci jsou CK Fischer, GE Money Multiservis.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,
V roce 2010 nebyly v nemovitosti prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,
Farsight, s.r.o. na základě smlouvy o správě

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,
Příslušenství nemovitosti odpovídá standardnímu příslušenství, které se u nemovitostí tohoto typu vyskytují. V rámci akvizice nemovitostní společnosti bylo příslušenství zahrnuto v kupní

ceně vztahující se k nemovitosti. Nelze tedy stanovit přesný podíl příslušenství na hodnotě nemovitosti, nicméně nepřesahuje 10% hodnoty nemovitosti.

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

Zástavní práva:
Zástavní práva:

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

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely výroční zprávy,
Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků dne 14.10.2010

j) údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti,
Ocenění nemovitosti provedl soudní znalec Milan Skřivánek.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou.

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

A.3. údaje o nemovitostních společnostech

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

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

b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,
Vedoucími osobami nemovitostní společnosti REICO Investment BETA, s. r.o. jsou pouze jednatelé, a to Ing. Filip Kubricht a Ing. Martin Skalický, kteří jsou zároveň členy představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s.

c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,
V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v zákoně o kolektivním investování.

d) údaj o tom, zda nemovitostní společnost splňuje předpoklady, za kterých smí speciální fond nemovitostí nabývat a držet účast na nemovitostní společnosti,
Nemovitostní společnost REICO Investment BETA, s. r.o. splňuje všechny požadavky zákona o kolektivním investování, které jsou na účast speciálního fondu nemovitostí v nemovitostní společnosti kladeny.

e) informace o významné změně ve způsobu vedení účetnictví nemovitostní společnosti, změně auditora nebo auditorské společnosti nemovitostní společnosti,
Účetnictví společnosti REICO Investment BETA, s. r.o. vede společnost ASB Slovakia, s. r. o.Auditorem nemovitostní společnosti REICO Investment BETA, s. r.o. je nově společnost Ernst & Young Audit, s.r.o.

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

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

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,
Budova byla dokončena na konci roku 2007, splňuje nejvyšší kancelářské standardy (standard A) a je ve velmi dobrém technickém stavu.

c) účel, za kterým speciální fond nemovitostí nemovitost nabyl, a v případě, že došlo ke změně účelu, uvede důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí,
ČS nemovitostní fond budovu nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,
Budova s pronajímatelnou plochou 4500 m^2 je z 97% pronajata a využívána s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 2,1 let. Nejvýznamnějšími nájemci jsou ISS Facility Services a Alpine Slovakia.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,
V roce 2010 nebyly prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,
FARSIGHT SK s. r. o. na základě smlouvy o správě.

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,
Příslušenství nemovitosti odpovídá standardnímu příslušenství, které se u nemovitostí tohoto typu vyskytují. V rámci akvizice nemovitostní společnosti bylo příslušenství zahrnuto v kupní

ceně vztahující se k nemovitosti. Nelze tedy stanovit přesný podíl příslušenství na hodnotě nemovitosti, nicméně nepřesahuje 10% hodnoty nemovitosti.

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

Věcná břemena:

- Kristián Lauko, František Žáček – inženýrské sítě
- BLUE BOX – inženýrské sítě

Zástavní práva:

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

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely výroční zprávy,
Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků dne 22.12.2010.

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 Odhadci a znalci CZ s.r.o.

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.4. údaje o nemovitostních společnostech

1. Nemovitostní společnost REICO Investment GAMA,a.s.
a) údaje o nemovitostní společnosti,
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 IČ: 26192896 se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00. Pořizovací cena této účasti činila 434.558.578 Kč.

b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,
Vedoucími osobami nemovitostní společnosti REICO Investment GAMA, a.s. jsou Ing. Tomáš Trčka, jako předseda představenstva, a ing. Filip Kubricht, jako člen představenstva, kteří jsou zároveň členy představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s.

c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,

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

d) údaj o tom, zda nemovitostní společnost splňuje předpoklady, za kterých smí speciální fond nemovitostí nabývat a držet účast na nemovitostní společnosti,
Nemovitostní společnost REICO Investment GAMA, 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,
Auditorem nemovitostní společnosti REICO Investment GAMA, s. r.o. je nově společnost Ernst & Young Audit, s.r.o.

B. údaje o nemovitostech v majetku nemovitostní společnosti REICO Investment GAMA, a.s.
a) označení nemovitosti – Melantrich
1. druh nemovitosti – smíšené užití s obchodními plochami, kancelářemi a byty
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,- budova Melantrich, Václavské náměstí 793, Praha 1

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,
Rekonstrukce budovy byla dokončena na konci roku 2005 je ve velmi dobrém technickém stavu.

c) účel, za kterým speciální fond nemovitostí nemovitost nabyl, a v případě, že došlo ke změně účelu, uvede důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí,
ČS nemovitostní fond budovu nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

d) způsob a popis využití nemovitosti a v případě, že nemovitost není využívána, uvede důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má,
Budova s pronajímatelnou plochou 10 200 m^2 je z 98% pronajata a využívána s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 2,5 let. Nejvýznamnějším nájemníkem je prodejna společnosti Marks&Spencer.

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 2010 nebyly prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,
Agentura Kirke s.r.o. na základě smlouvy o správě. Jde o správce, který vykonával správu i před nabytím účasti fondu na společnosti.

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,

Věcné břemeno ve prospěch PRE distribuce, a. s.

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch LBBW Bank CZ a.s.

i) den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely výroční zprávy,
Účast v nemovitostní společnosti nabyl fond 11.11.2010, aktuální hodnota nemovitostní společnosti tedy odpovídá kupní ceně, za kterou byla účast pořízena. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu výborem odborníků v roce 2010 neproběhlo.

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 pro účely koupě nemovitostní společnosti provedl Ing. Petr Pohl Ph.D. a znalecký ústav A-Consult plus, spol. s r.o. pro depozitáře fondu

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,
Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

III. Zvláštní údaje o speciálním fondu nemovitostí

a) seznam členů výboru odborníků,
Ing. Pavel Vorlíček. - vznik funkce členky výboru odborníků dne 15.2.2010
Ing. Jan Doležal - vznik funkce člena výboru odborníků dne 15.2.2010, člen jmenovaný depozitářem
Ing. Jaromír Smetana - vznik funkce člena výboru odborníků dne 15.2.2010

b) údaje o podstatné změně v předpovědi peněžních toků spojených s držením nemovitosti nebo s účastí na nemovitostní společnosti,
V roce 2011 předpokládáme zvýšení výdajů na straně majitele u budovy Aquapalác, jde o investici do druhého nového výtahu. Jiné významné změny nepředpokládáme.

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

Název smlouvy	*Speciální fond nemovitostí*	*Spřízněná osoba*	*Smlouva ze dne*
Smlouva o úvěru	ČS Nemovitostní fond	REICO investment GAMA,a.s.	27.10.2010
Smlouva o úvěru, ve znění dodatku č. 1.	ČS Nemovitostní fond	REICO investment BETA, s. r. o)	3.6.2008
Smlouva o podřízeném úvěru ve znění dodatku č. 4	ČS Nemovitostní fond	JRA s.r.o.	31.8.2007
Smlouva o podřízeném úvěru	ČS Nemovitostní fond	REICO Investment ALFA, s.r.o.	28.11.2007

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

Fond neuzavřel smlouvy splňující podmínky bodu d).

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

Název smlouvy	*Smluvní strana - obstaravatel*	*Smluvní strana - objednatel*	*Smlouva ze dne*
Smlouva o provádění činnosti Property Managementu, ve znění dodatku č.1.	Farsight s.r.o.	REICO Investment ALFA, s.r.o.	1.4.2009
Smlouva o poskytování služeb ve znění pozdějších dodatků	ISS Facility Services s.r.o.	REICO Investment ALFA, s.r.o.	4.5.2009
Smlouva mandátní o odborné správě, údržbě a zajištění oprav nemovitostí ve znění pozdějších dodatků	Barbican a.s.	REICO Investment ALFA, s.r.o.	11.9.2008
Smlouva o správě nemovitostí	TECHNISERV, spol. s r.o.	REICO Investment ALFA, s.r.o.	1.1.2010
Smlouva o vedení finančního účetnictví ve znění pozdějších dodatků	TPA Horwath Notia Tax s.r.o.	REICO Investment ALFA, s.r.o.	25.1.2008
Smlouva o provádění činnosti Property Management	JRA Management s.ro.	JRA s.r.o.	30.12.2008
Smlouva o provádění činnosti Asset Managementu	JRA Management s.ro.	JRA s.r.o.	30.12.2008
Smlouva o zpracování účetní evidence a zpracování daňových přiznání	JRA Management s.ro.	JRA s.r.o.	29.12.2008
Property management	Agentura Kirke	REICO Investment	11.11.2010

agreement	s.r.o.	GAMA a.s.	
Asset management agreement	Agentura Kirke s.r.o.	REICO Investment GAMA a.s.	11.11.2010

f) 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 nemovitostní společnosti v době před uplynutím dvou let od jejího pořízení nebo před uplynutím investičního horizontu.

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

Investiční cíle ani investiční strategie ČS nemovitostního fondu se nemění.

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

V průběhu roku 2010 došlo k těmto porušením investičních limitů
- krátkodobému porušení investičního limitu, a to překročení povolené maximální splatnosti termínovaných vkladů dle §53j odst. 1 písm. a) resp. §49a, odst. 1 zákona o kolektivním investování;
- k dočasnému překročení investičního limitu dle §53j odst. 1 ZKI a investičního limitu dle §49b odst. 1 ZKI, a to zvýšením likvidní složky nad 49% majetku fondu a zvýšenou expozicí vůči jednomu emitentovi, to vše v souvislosti s přípravou na akvizici nemovitostní společnosti.

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

V Praze dne 29.4.2011

Ing. Tomáš Trčka v.r.
předseda představenstva

Ing. Filip Kubricht v.r.
místopředseda představenstva

Ing. Martin Skalický v.r.
Člen představenstva

Příloha č. 1.
Auditovaná účetní závěrka ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. za rok 2010

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

Účetní závěrka a zpráva auditora k 31. prosinci 2010

ERNST & YOUNG

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., sestavenou k 31. prosinci 2010 za období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010, tj. rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu, a přílohu, včetně popisu používaných významných účetních metod. Údaje o fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky a za věrné zobrazení skutečností v ní v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

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

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

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

ERNST & YOUNG

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných souvislostech věrně a poctivě zobrazuje aktiva, pasiva a finanční situaci fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., k 31. prosinci 2010 a výsledky jejího hospodaření za období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Ernst & Young Audit, s.r.o.
osvědčení č. 401
zastoupený

Martin Zuba
partner

Magdalena Soucek
auditor, osvědčení č. 1291

15. dubna 2011
Praha, Česká republika

Rozvaha

ke dni 31. 12. 2010

(v celých tisících Kč)

číslo	IKF	Rok	Měsíc	IČO
01		2010	12	

Jméno a sídlo účetní jednotky:

ČS nemovitostní fond, opf
REICO investiční společnost
České spořitelny, a.s.
Antala Staška 79
140 00 Praha 4

	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Rozvaha k 31. 12. 2009
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
1	Pohledávky za bankami	01	260 365		260 365	294 208
	v tom: a/ běžné účty	02	110 028		110 028	153 705
	b/ termínové vklady	03	150 337		150 337	140 503
	c/ repo obchody	04	0		0	0
	d/ maržové účty	05	0		0	0
2	Pohledávky za nebankovními subjekty	06	283 110		283 110	203 413
	v tom: a/ repo obchody	07	0		0	0
	v tom: b/ půjčky/úvěry	08	283 110		283 110	203 413
3	Dluhové cenné papíry	09	151 569		151 569	110 978
	a/ vydané vládními institucemi	10	81 599		81 599	51 681
	b/ vydané ostatními osobami	11	69 970		69 970	59 297
4	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	12	0		0	0
5	Účasti s rozhodujícím vlivem	13	1 087 031		1 087 031	622 858
6	Ostatní aktiva	14	24 294		24 294	151
	a/ deriváty	15	76		76	0
	b/ pohledávky z obchodování s cennými papíry	16	0		0	0
	c/zúčtování se státním rozpočtem	17	0		0	151
	d/ ostatní aktiva	18	24 218		24 218	0
	e/ certifikáty	19	0		0	0
7	Náklady a příjmy příštích období	20	0		0	0
	AKTIVA CELKEM	21	1 806 369		1 806 369	1 231 608
1	Závazky vůči bankám	22	0		0	0
	a) repo obchody	23	0		0	0
	b) půjčky od bank	24	0		0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	25	0		0	0
	v tom: repo obchody	26	0		0	0
3	Ostatní pasiva	27	25 097		25 097	1 592
	a/ deriváty	28	0		0	1 053
	b/ závazky z obchodování s cennými papíry	29	24 000		24 000	0
	c/ zúčtování se státním rozpočtem	30	0		0	0
	d/ ostatní pasiva	31	1 097		1 097	539
4	Výnosy a výdaje příštích období	32	2 882		2 882	1 994
5	Rezervy	33	0		0	0
	v tom: rezervy na daně	34	0		0	0
5	Základní kapitál	35	0		0	0
	v tom: splacený základní kapitál zapsaný do obchodního rejstříku	36	0		0	0
6	Emisní ážio	37	-11 615		-11 615	16 258
7	Ostatní fondy ze zisku	38	0		0	0
8	Kapitálové fondy	39	1 874 820		1 874 820	1 340 431
9	Oceňovací rozdíly	40	-83 884		-83 884	-126 417
	a/ z majetku a závazků	41	-83 884		-83 884	-126 417
	b/ ze zajišťovacích derivátů	42	0		0	0
10	Nerozd. zisk n. neuhrazená ztráta z předchozích období	43	0		0	0
11	Zisk nebo ztráta za účetní období	44	-931		-931	-2 250
	PASIVA CELKEM	45	1 806 369		1 806 369	1 231 608
	z toho: Vlastní kapitál	46	1 778 390		1 778 390	1 228 022

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	
15. 4. 2011	Ing. Tomáš Trčka	Ing. Martin Skalický

Příloha je nedílnou součástí účetní závěrky.

	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	Řádek	Běžné účetní období	Rozvaha k 31. 12. 2009
a	b	c	5	6
1	Poskytnuté přísliby a záruky	01	0	203 413
2	Pohledávky z pevných termínových operací	02	50 340	52 150
	a/ s úrokovými nástroji	03	0	0
	b/ s měnovými nástroji	04	50 340	52 150
	c/ s akciovými nástroji	05	0	0
	d/ s úvěrovými nástroji		0	0
4	Pohledávky z opcí	06	0	0
5	Odepsané pohledávky	07	0	0
	Cenné papíry po splatnosti	08	0	0
6	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	09	151 569	110 978
	v tom : cenné papíry	10	151 569	110 978
8	Přijaté přísliby a záruky	11	0	0
9	Přijaté zástavy a zajištění	12	0	0
10	Závazky z pevných termínových operací	13	50 340	52 150
	a/ s úrokovými nástroji	14	0	0
	b/ s měnovými nástroji	15	50 340	52 150
	c/ s akciovými nástroji	16	0	0
	d/ s úvěrovými nástroji		0	0
13	Závazky z opcí	17	0	0

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	
15. 4. 2011	Ing. Tomáš Trčka	Ing. Martin Skalický

Příloha je nedílnou součástí účetní závěrky.

Výkaz zisku a ztráty

ke dni 31. 12. 2010

(v celých tisících Kč)

Číslo	IKF	Rok	Měsíc	IČO
01		2010	12	

Název a sídlo účetní jednotky:

ČS nemovitostní fond, opf

REICO investiční společnost

České spořitelny, a.s.

Antala Staška 79

140 00 Praha 4

		Řádek	Účetní období		
			běžné	Korekce	minulé
a	b	c	1	2	3
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	22 218		24 144
2	Náklady na úroky a podobné náklady	05	0		0
3	Výnosy z akcií a podílů	07	0		0
4	Náklady na poplatky a provize	08	25 714		27 302
5	Zisk nebo ztráta z finančních operací	13	2 745		1 087
	a/ zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry	14	354		3 676
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	15	-548		-1 536
	c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí	16	2 939		-1 053
6	Ostatní provozní výnosy	17	0		0
7	Ostatní provozní náklady	18	0		0
8	Správní náklady	19	180		179
9	Rozpuštění oprav. položek k pohledávkám a výnosy z dříve odepsaných pohledávek	22	0		0
10	Odpisy a tvorba opravných položek k pohledávkám	23	0		0
11	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	24	-931		-2 250
12	Mimořádné výnosy	25	0		0
13	Mimořádné náklady	26	0		0
14	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	27	0		0
15	Daň z příjmů	28	0		0
16	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	29	-931		-2 250

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	
15. 4. 2011	Ing. Tomáš Trčka	Ing. Martin Skalický

Příloha je nedílnou součástí účetní závěrky.

Přehled o změnách vlastního kapitálu

ke dni 31. 12. 2010

(v celých tisících Kč)

Číslo	IKF	Rok	Měsíc	IČO
01		2010	12	

Název a sídlo účetní jednotky

ČS nemovitostní fond, opf
REICO investiční společnost
České spořitelny, a.s.
Antala Staška 79
140 00 Praha 4

		Řádek	Účetní období	
			běžné	minulé
a	b	c	1	2
1	Emisní ážio	1		
	počáteční zůstatek	2	16 258	11 294
	vydané podílové listy	3	-39 856	526
	zpětné odkupy podílových listů	4	11 983	4 438
	ostatní změny	5	0	0
	konečný zůstatek	6	-11 615	16 258
2	Ostatní fondy ze zisku	7		
	počáteční zůstatek	8	0	5 248
	převody do fondů	9	0	0
	ostatní změny	10	0	-5 248
	konečný zůstatek	11	0	0
3	Kapitálové fondy	12		
	počáteční zůstatek	13	1 340 431	1 521 135
	vydané podílové listy	14	708 710	99 111
	zpětné odkupy podílových listů	15	-172 071	-279 368
	převody do fondů	16	-2 250	-447
	ostatní změny	17	0	0
	konečný zůstatek	18	1 874 820	1 340 431
4	Oceňovací rozdíly	19		
	počáteční zůstatek	20	-126 417	83 977
	kurzové rozdíly a rozdíly z přecenění nezahrnuté do HV	21	42 533	-210 394
	konečný zůstatek	22	-83 884	-126 417
5	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta	23		
	počáteční zůstatek	24	0	0
	ostatní změny, dividendy	25	0	0
	konečný zůstatek	26	0	0
6	Zisk/ztráta za úč.období po zdanění	27		
	počáteční zůstatek	28	-2 250	-5 695
	zisk/ztráta	29	-931	-2 250
	převody do fondů, dividendy	30	2 250	5 695
	konečný zůstatek	31	-931	-2 250
7	Celkem	32	1 778 390	1 228 022

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	
15. 4. 2011	Ing. Tomáš Trčka	Ing. Martin Skalický

Příloha je nedílnou součástí účetní závěrky.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

k 31. 12. 2010

Obchodní firma:	**ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.**
Sídlo:	**Praha 4, Antala Staška 2027/79**
Identifikační číslo:	**27567117**
Rozvahový den:	**31. 12. 2010**
Datum sestavení účetní závěrky:	**15. 4. 2011**

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

Založení a charakteristika společnosti

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

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

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

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

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

Sídlo společnosti

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

Praha 4, Antala Staška 2027/79

Rozhodující předmět činnosti

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

Zaměření Fondu

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

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

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

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

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

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

Podle klasifikace, závazné pro členy Asociace pro kapitálový trh (dále „AKAT") ke dni schválení statutu, je možno pro Fond použít označení speciální fond nemovitostí.

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

Pravidla nabývání nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech

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

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

Fond může nabývat nemovitosti na území České republiky, na územích členských států OECD a na území států, kde je zastoupena skupina Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG. Členské státy OECD a státy, kde je zastoupena skupina Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, jsou dále společně označeny jako „jiné státy".

V případě jiných států platí pro investice do nemovitostí na území příslušného státu limit 80 % hodnoty majetku v podílovém fondu.

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

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

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

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

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

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

Výbor odborníků

Výbor odborníků je speciálním orgánem společnosti.

Výbor odborníků je povinen minimálně jednou ročně (tj. za dvanáct měsíců) stanovit hodnotu:

- nemovitostí v majetku podílového fondu;
- nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má podílový fond účast;
- účasti podílového fondu v nemovitostní společnosti.

Pravidla pro zadlužování nemovitostního fondu

Fond může přijmout úvěr nebo půjčku se splatností do 1 roku za standardních podmínek, a to do výše 20 % hodnoty majetku Fondu. Fond může přijmout hypotéční úvěr pouze za účelem pořízení nemovitosti do majetku fondu nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Hypotéční úvěry přijaté Fondem nebo nemovitostní společností, na které má tento Fond účast, nesmějí přesáhnout 70 % hodnoty této nemovitosti. Součet všech úvěrů a půjček přijatých Fondem nesmí přesáhnout 50 % hodnoty majetku Fondu.

Pravidla poskytování úvěrů z majetku nemovitostního fondu

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

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

Pravidla nabývání derivátů do majetku fondu

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

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

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

1. Podkladovým aktivem těchto derivátů jsou finanční indexy, úrokové sazby, měnové kurzy nebo měny, které může standardní fond podle statutu nabývat do svého majetku;
2. Druhou smluvní stranou obchodu je instituce, která podléhá dohledu a náleží k některé z kategorií institucí schválených Českou národní bankou a uvedených v seznamu České národní banky;

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

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Fond je povinen dodržovat regulační požadavky Zákona.

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

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

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

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

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

3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

Cenné papíry

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

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

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

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

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

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

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

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem

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

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

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

Oceňování účastí v nemovitostních společnostech

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

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

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

Použití odhadů

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

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

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

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

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

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

Vázané účty

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

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

Příplatky do nebo navýšení základního kapitálu nemovitostních společností

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

Náklady související s pořízením nemovitostních společností

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

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

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

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

Úvěry a půjčky a úrokové výnosy

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

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

Ostatní závazky

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

Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období přičtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dalších položek upravujících daňový základ. Výpočet splatné daňové povinnosti je proveden na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Sazba daně pro rok 2010 činí 5 %. Za rok 2010 Fond vykázal daňovou ztrátu

Odložená daň

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

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

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

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

Přepočty cizích měn

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

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

Vlastní kapitál Fondu

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

Emisní ážio

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

Deriváty

Deriváty je možné z účetního hlediska členit na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací.

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

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

4. ŘÍZENÍ RIZIK

Úvěrové riziko

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

Tržní riziko

Fond používá celou řadu nástrojů pro omezování rizikové expozice portfolia, přičemž významná pozornost je věnována tržním rizikům. Fond podléhá kromě zákonných omezení také souboru interních limitů, které přímo ovlivňují cizoměnovou rizikovou expozici, úrokovou rizikovou expozici (pásmo modifikované durace, ve kterém se Fond pohybuje), případně i akciovou alokaci na jednotlivých trzích podle jejich volatility, ratingovou strukturu portfolií (viz výše), popř. další charakteristiky Fondu. Příslušné limity jsou aplikovány adekvátně povaze Fondu.

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

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

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

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

	k 31. 12. 2010	Průměrný VaR
Globální VaR	0,02 %	0,02 %
Cizoměnový VaR	0,00 %	0,00 %
Úrokový VaR	0,02 %	0,02 %

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

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

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

Riziko likvidity

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

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

Podílový fond může pozastavit vydávání nebo odkupování podílových listů až na dobu 2 let, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků.

O pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů rozhoduje představenstvo investiční společnosti, které je povinno o svém rozhodnutí vypracovat zápis. V zápisu se uvede datum a přesný čas rozhodnutí o pozastavení, důvody pozastavení a doba, na kterou se vydávání nebo odkupování podílových listů pozastavuje. Bližší podmínky stanoví Zákon. Investiční společnost v takovém případě doručí neprodleně zápis o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů otevřeného podílového fondu ČNB.

5. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

5.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31. 12. 2010	31. 12. 2009
Běžné účty	110 028	153 705
Termínové vklady	150 337	140 503
Celkem	**260 365**	**294 208**

Běžné účty jsou splatné na požádání.

5.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

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

V průběhu roku 2009 došlo k navýšení poskytnutého úvěru společnosti JRA, s.r.o., o 15 000 tis. Kč. U společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o., byl úvěr navýšen o 10 000 tis. Kč.

Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti REICO Investment BETA (dříve DAF Slovakia II) byl splacen v plné výši včetně nesplacených úroků ve výši 2 994 tis. Kč a 4 tis. Kč.

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

Pohledávky za nebankovními subjekty		31. 12. 2010
Společnost	**Úroková sazba**	**Částka**
JRA, s.r.o.	7,72 %	40 421
REICO Investment ALFA, s.r.o. (dříve AGGMORE CZECH I, s.r.o.)	9,9 %	91 379
REICO Investment BETA, s. r. o. (dříve DAF Slovakia I.)	5 %	71 613
REICO Investment GAMA, a. s. (dříve La Salle, a.s.)	8,5 %	78 767
REICO Investment GAMA, a. s. (dříve La Salle, a.s.)-úroky *		930
Celkem		**283 110**

* úroky od 12. 11. 2010 do 31. 12. 2010 uhrazené v lednu 2011

5.3. Dluhové cenné papíry

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

Dluhové cenné papíry	31. 12. 2010	31. 12. 2009
Pořizovací hodnota	152 136	106 385
Tržní přecenění	- 996	3 590
Alikvotní úrokový výnos	429	1 003
Celkem	**151 569**	**110 978**

Podíl dluhových cenných papírů se splatností do 1 roku na jejich celkovém objemu je 0 % (rok 2009: 53,43 %). Podíl dluhových cenných papírů se splatností nad jeden rok s proměnlivým kupónem činí v celkovém objemu dluhových cenných papírů 100 % (rok 2009: 46,57 %), se splatností nad jeden rok s pevným kupónem 0 % (rok 2009: 0 %).

5.4. Účasti s rozhodujícím vlivem

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

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Hlasovací práva v %	Datum akvizice
REICO Investment ALFA, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100 %	100 %	7. 12. 2007
JRA, s.r.o.	Veveří 3163/111, 611 60, Brno	100 %	100 %	31. 8. 2007
REICO Investment BETA, s.r.o.	Klariská 7/333, 811 03, Bratislava	100 %	100 %	12. 5. 2008
REICO Investment GAMA, a.s. (La Salle, a. s.)	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100 %	100 %	11. 11. 2010

Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2010:

Název společnosti	Cena pořízení	Poplatek zahrnutý do PC	Pořizovací cena	Tržní přecenění	Příplatek na vlastní kapitál	Snížení kupní ceny	Tržní hodnota k 31. 12. 2010
REICO Investment Alfa, s.r.o.	183 403	0	183 403	- 55 299	110 000	0	238 104
JRA, s.r.o.	403 010	0	403 010	-7 453	0	0	395 557
Reico Investment Beta, s.r.o.	473	0	473	-21 132	52 389	0	31 730
REICO Investment Gama, a.s. (La Salle)	416 420	5 220	421 640	0	0	0	421 640
Celkem	**1 003 306**	**5 220**	**1 008 526**	**- 83 884**	**162 389**	**0**	**1 087 031**

Tržní hodnota podílů ve společnostech REICO Investment Alfa, s.r.o. (14. 10. 2010), REICO Investment Beta, s.r.o. (22. 12. 2010) a JRA, s. r. o. (22. 12. 2010) byla v roce 2010 stanovena Výborem odborníků a u účasti REICO Investment Beta, s. r. o. je do hodnoty účasti zahrnut i kurzový rozdíl.Tržní cena podílu ve společnosti REICO Investment Gama, a.s., nebyla dosud přeceněna, není stanovena finální kupní cena společnosti viz body 5.7. a 5.5.

Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2009:

Název společnosti	Pořizovací cena	Přepočet pořizovací ceny SKK/EUR	Tržní přecenění	Příplatek na vlastní kapitál	Příplatek na vlastní kapitál: změna v roce 2009	Tržní hodnota k 31. 12. 2009
REICO Investment ALFA, s.r.o.	183 403	0	-89 878	80 000	30 000	203 525
JRA, s.r.o.	403 010	0	-25 453	5 500	-5 500	377 557
REICO Investment BETA, s.r.o.	416	57	-11 086	0	52 389	41 776
Celkem	**586 829**	**57**	**-126 417**	**85 500**	**76 889**	**622 858**

Tržní hodnota podílů Fondu v nemovitostních společnostech byla stanovena Výborem odborníků v souladu se stanovami fondu. Výbor odborníku se sešel v říjnu 2009 a dále stanovil, že k dalšímu přehodnocení hodnot podílů v jednotlivých nemovitostních společnostech dojde nejpozději ve druhém čtvrtletí roku 2010. K ocenění účastí došlo 4. 2. 2010 u JRA a 28. 4. 2010 u účastí REICO INVESTMENT ALFA a BETA.

5.5. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31. 12. 2010	31. 12. 2009
Kladné reálné hodnoty z derivátových operací	76	0
Zúčtování se státním rozpočtem	0	151
Ostatní aktiva	24 218	0
Celkem	**24 294**	**151**

Kladné reálné hodnoty z derivátových operací k 31. 12. 2010 - viz bod 5.12 této přílohy.

Položka ostatní aktiva se skládá z pohledávky za kupónem Česká spořitelna, a.s., CZ0003702367 ve výši 218 tis. Kč – uhrazeno 10. 1. 2011 a z pohledávky - nákup účasti na nemovitostní společnosti REICO IN.GAMA, a.s. (La Salle, a.s.) ve výši 24 000 tis. Kč – nevypořádaná kupní cena na vázaném účtu dle podmínek kupní smlouvy.

5.6. Vlastní kapitál

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

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

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

Hodnota podílového listu k poslednímu obchodnímu dni roku 2010 činila Kč 0,9472 (2009: Kč 0,9158). Jedná se o poslední zveřejněné hodnoty podílového listu za rok 2009 a za rok 2010, za které byly realizovány nákupy a odkupy podílových listů Fondu.

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

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

Ztráta za rok 2010 ve výši 931 tis. Kč bude pokryta snížením kapitálového fondu.

Přehled změn kapitálového fondu

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podíl. listů	Použití kapitálového fondu na krytí ztráty	Kapitálové fondy celkem
Zůstatek k 31. 12. 2008	**1 521 134 932**	**1 521 135**	**0**	**1 521 135**
Podílové listy prodané	99 110 990	99 111	0	99 111
Podílové listy odkoupené	-279 368 340	-279 368	0	-279 368
Použití kapitálového fondu	0	0	-447	-447
Zůstatek k 31. 12. 2009	**1 340 877 582**	**1 340 878**	**-447**	**1 340 431**
Podílové listy prodané	708 710 490	708 710	0	708 710
Podílové listy odkoupené	-172 071 186	-172 071	0	-172 071
Použití kapitálového fondu	0	0	-2 250	-2 250
Zůstatek k 31. 12. 2010	**1 877 516 886**	**1 877 517**	**-2 697**	**1 874 820**

Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly	2010	2009
Z majetku a závazků	-83 884	-126 417
Odložený daňový závazek z ocenění účastí na nemovitostních společnostech	0	0
Celkem	**-83 884**	**-126 417**

Rok 2009: Oceňovací rozdíly z majetku a závazků představují rozdíl mezi pořizovací cenou účasti na nemovitostních společnostech JRA,s.r.o., REICO Investment Alfa, s.r.o., REICO Investment Beta, s.r.o. a cenou stanovenou výborem odborníků 9. 10. 2009.

Oceňovací rozdíly z majetku a závazků v roce 2010 představují rozdíl mezi pořizovací cenou účastí na nemovitostních společnostech JRA, s.r.o., a REICO Investment Alfa, s.r.o. a poslední cenou stanovenou Výborem odborníků dne 22. 12. 2010 a dne 14. 10. 2010. K poslednímu přecenění účasti na nemovitostní společnosti REICO Investment Beta, s.r.o., došlo dne 22. 12. 2010. Jedná se o rozdíl mezi pořizovací cenou účastí a cenou stanovenou Výborem odborníků a zároveň je do ocenění zahrnut i kurzový rozdíl.

Účast na nemovitostní společnosti REICO Investment Gama, a.s., nebyla přeceněna.

5.7. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2010	31. 12. 2009
Pevné termínové operace s měnovými nástroji	0	1 053
Závazky z obchodování – nákup účasti*	24 000	0
Závazky z vkladů podílníků	625	68
Ostatní závazky	472	471
Celkem	**25 097**	**1 592**

Pevné termínové operace s měnovými nástroji k 31. 12. 2010 - viz bod 5.12 této přílohy.

K 31. 12. 2010 je nejvýznamnější položkou ostatních závazků dohadná položka na audit a poplatky za správu cenných papírů ve výši 191 tis. Kč.

K 31. 12. 2009 byly nejvýznamnější položkou ostatních závazků dohadné položky na audit a poplatky za správu cenných papírů ve výši 189 tis. Kč.

*nákup účasti na nemovitostní společnosti REICO IN.GAMA, a.s. (La Salle, a.s.) ve výši 24 000 tis. Kč – nevypořádaná kupní cena závazek vůči prodávajícím, peněžní prostředky jsou uloženy na vázaném účtu dle podmínek smlouvy viz bod 5.5.

5.8. Výdaje příštích období

Výdaje příštích období představují nevyfakturovaný depozitářský poplatek za prosinec 2010 ve výši 296 tis. Kč (2009: za prosinec 2009 ve výši 204 tis. Kč), nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec 2010 ve výši 2 586 tis. Kč (2009: za prosinec 2009 ve výši 1 789 tis. Kč) a odměnu za vedení a správu pokladničních poukázek (SKD) za prosinec 2010 ve výši 0 tis Kč (2009: za prosinec 2009 ve výši 1 tis. Kč).

5.9. Výnosy z úroků

Výnosy z úroků	2010	2009
Úroky z vkladů u bank a termínovaných vkladů	2 711	6 062
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	16 896	15 387
Úroky z dluhových cenných papírů	2 611	2 695
Celkem	**22 218**	**24 144**

5.10. Poplatky a provize

	2010	2009
Obhospodařovatelský poplatek	23 573	23 532
Depozitářský poplatek	2 694	2 689
Provize a poplatky z obchodů s cennými papíry	-1 932	0
Ostatní poplatky a provize	1 379	1 081
Celkem	**25 714**	**27 302**

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

5.11. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2010	2009
Zisk (ztráta) z cenných papírů oceňovaných reál. hodnotou proti nákladům a výnosům	354	3 676
Zisk (ztráta) z kurzových rozdílů	-548	-1 536
Zisk (ztráta) z pevných termínových operací	2 939	-1 053
Celkem	**2 745**	**1 087**

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

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

Položka zisk nebo ztráta z pevných termínových operací obsahuje zisk nebo ztrátu při vypořádání pevných termínových operací s měnovými nástroji a přecenění otevřených derivátů na reálnou hodnotu.

5.12. Finanční deriváty vykazované jako zajišťovací deriváty

	Nominální hodnota		Nominální hodnota	
Měnové nástroje	**2010 Aktiva**	**2010 Pasiva**	**2009 Aktiva**	**2009 Pasiva**
Měnové forwardy	50 340	50 340	0	0
Měnové nástroje celkem	**50 340**	**50 340**	**0**	**0**

	Reálná hodnota		Reálná hodnota	
Měnové nástroje	**2010 kladná**	**2010 záporná**	**2009 kladná**	**2009 záporná**
Měnové forvardy	76	0	0	0
Měnové nástroje celkem	**0**	**0**	**0**	**0**

Společnost v roce 2010 uzavřela měnový swap kontrakt s Českou spořitelnou, a.s. Swap (jeho forwardová část – prodej EUR) je splatný dne 15. 12. 2011.

5.13. Finanční deriváty vykazované jako obchodní deriváty

	Nominální hodnota		Nominální hodnota	
Měnové nástroje	**2010 Aktiva**	**2010 Pasiva**	**2009 Aktiva**	**2009 Pasiva**
Měnové forwardy	0	0	52 150	52 930
Měnové nástroje celkem	**0**	**0**	**52 150**	**52 930**

	Reálná hodnota		Reálná hodnota	
Měnové nástroje	**2010 kladná**	**2010 záporná**	**2009 kladná**	**2009 záporná**
Měnové forvardy	0	0	0	1 053
Měnové nástroje celkem	**0**	**0**	**0**	**1 053**

Společnost v roce 2009 uzavřela měnový forwardový kontrakt s Českou spořitelnou, a.s., na prodej EUR. Forward je splatný dne 15. 12. 2010. K 31. 12. 2008 Fond neměl žádný otevřený finanční derivát, viz také bod 5.7 této přílohy.

5.14. Správní náklady

	2010	2009
Náklady na audit	180	179
Celkem	**180**	**179**

5.15. Daň z příjmů

	2010	2009
Daň splatná – běžný rok	0	0
Daň z příjmů celkem	**0**	**0**

Daň splatná – daňová analýza:

	2010	2009
Hospodářský výsledek před zdaněním	-931	- 2 250
Přičitatelné položky	0	0
Odečitatelné položky	0	0
Základ daně	-931	- 2 250
Daň (5 %) ze základu daně	**0**	0
Daň celkem	**0**	**0**

Odložená daňová pohledávka / závazek

	k 31. 12. 2010	k 31. 12. 2009
Odložené daňové pohledávky		
Přenesená daňová ztráta	8 875	7 945
Celkem	**8 875**	**7 945**
Odložené daňové závazky		
Rozdíl mezi daňovou a tržní hodnotou portfolia	0	0
Celkem	**0**	**0**
Saldo dočasných rozdílů celkem	**8 875**	**7 945**
Sazba daně	5 %	5 %
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	**444**	**398**

Z důvodu opatrnosti Fond k 31. 12. 2009 nezaúčtoval odloženou daňovou pohledávku ve výši 398 tis. Kč. Viz také bod 5.7 této přílohy.

Z důvodu opatrnosti Fond k 31. 12. 2010 nezaúčtoval odloženou daňovou pohledávku ve výši 444 tis. Kč.

5.16. Vztahy se spřízněnými osobami

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

Závazky ke spřízněným osobám	2010	2009
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna	296	204
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	2 586	1 789
Poplatky za prodej PL za prosinec	271	137
Poplatky za odkupy PL za prosinec*	0	135
Ostatní závazky – Česká spořitelna**	24 021	21
Závazky ke spřízněným osobám celkem	**27 174**	**2 286**

Náklady účtované Fondu Českou spořitelnou, a.s., v roce 2010 byly ve výši 3 021 tis. Kč (2009: 2 933 tis. Kč), z toho největší položku představuje depozitářský poplatek ve výši 2 694 tis. Kč (2009: 2 689 tis. Kč). Náklady účtované Fondu REICO investiční společností České spořitelny, a.s., činily v roce 2010 celkem 23 573 tis. Kč (2009: 23 532 tis. Kč), což představuje roční obhospodařovatelský poplatek.

*10. 2. 2010 byly zrušeny poplatky z odkupů PL – uplynutí tříleté lhůty dle statuty a Zákona.

** V položce ostatní závazky je i závazek týkající se úhrady kupní ceny z nákupu účasti na nemovitostní společnosti REICO Investment Gama, a.s. (La Salle, a.s.). Tento obchod se vypořádává prostřednictvím České spořitelny, ale je to závazek vůči prodávajícím nemovitostní společnosti viz bod 5.7.

5.17. Likvidita

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

Rok 2009	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecif.	Celkem
Pohledávky za bankami	234 208	60 000	0	0	0	294 208
Pohl. za nebank.subjekty	0	0	0	203 413	0	203 413
Dluhové cenné papíry	20 099	39 199	51 680	0	0	110 978
Účasti s rozhod. vlivem	0	0	0	0	622 858	622 858
Ostatní aktiva	0	151	0	0	0	151
Aktiva celkem	**254 307**	**99 350**	**51 680**	**203 413**	**622 858**	**1 231 608**
Ostatní pasiva	-3 586	0	0	0	0	**-3 586**
Čistá výše aktiv	**250 721**	**99 350**	**51 680**	**203 413**	**622 858**	**1 228 022**
Kapitál - disponibilní	-1 228 022	0	0	0	0	-1 228 022
Rozdíl	**-977 301**	**99 350**	**51 680**	**203 413**	**622 858**	**0**

Rok 2010	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecif.	Celkem
Pohledávky za bankami	170 365	90 000	0	0	0	260 365
Pohl. za nebank.subjekty	930	0	0	282 180	0	283 110
Dluhové cenné papíry	0	0	151 569	0	0	151 569
Účasti s rozhod. vlivem	0	0	0	0	1 087 031	1 087 031
Ostatní aktiva	218	24 076	0	0	0	24 294
Aktiva celkem	**261 513**	**24 076**	**151 569**	**282 180**	**1 087 031**	**1 806 369**
Ostatní pasiva	-27 979	0	0	0	0	**0**
Čistá výše aktiv	**233 534**	**24 076**	**151 569**	**282 180**	**1 087 031**	**1 806 369**
Kapitál - disponibilní	-1 778 390	0	0	0	0	0
Rozdíl	**-1 544 856**	**24 076**	**151 569**	**282 180**	**1 087 031**	**0**

5.18. Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

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

	2010	2009
Poskytnuté přísliby a záruky	**0**	**203 413**
Pohledávky z termínových operací s měnovými nástroji	**50 340**	**52 150**
Závazky z termínových operací s měnovými nástroji	**50 340**	**52 150**
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	**151 569**	**110 978**
v tom : cenné papíry	151 569	110 978

5.19. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

5.20. Změna statutu Fondu

V roce 2010 došlo pouze k drobným změnám ve statutu Fondu, které se týkaly upřesnění některých formulací.

5.21. Události po datu účetní závěrky

Od 1. 1. 2011 došlo ke snížení úplaty za výkon funkce depozitáře na sazbu ve výši 0,17 % z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu.

V dubnu 2011 byla stanovena finální kupní cena účasti REICO INVESTMENT GAMA, a.s. (La Salle). Předběžná kupní cena ve výši 416 420 158,98 Kč byla navýšena o 18 138 419,66 Kč, tzn. že finální kupní cena byla stanovena ve výši 434 558 578,64 Kč.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	
15. 4. 2011	Ing. Tomáš Trčka	Ing. Martin Skalický