

**Výroční zpráva ČS nemovitostního fondu, otevřený
podílový fond REICO investiční společnosti České
spořitelny, a. s. za rok 2011**

I. Základní údaje

a) název podílového fondu a identifikační označení

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

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

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 portfolio manažera 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

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: portfoliomanážer 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 – portfoliomanážer pro likvidní část portfolia fondu

Ing. Martin Skalický – portfoliomanážer pro nemovitostní složku portfolia fondu

Ing. Daniel Matula - portfoliomanážer pro nemovitostní složku portfolia fondu

d) údaje o všech depozitářích podílového fondu v rozhodném období

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

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

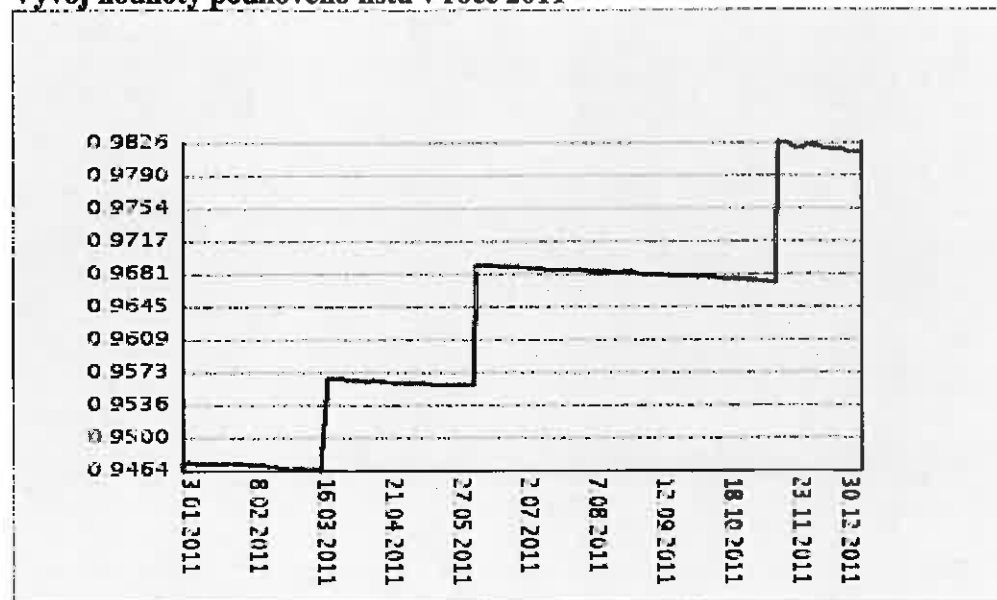
g) identifikaci majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období,

V tabulce je uveden majetek fondu držený v investičních nástrojích a majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 31.12.2011.

Název	Druh majetku	Počet ks	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
CESKA SPORITELNA VAR 04/09/13	Dluhopis	35	70000	70041
GOVERNMENT BOND VAR 04/11/12	Dluhopis	8000	81140	80886
JRA, s.r.o.	Maj. účast	1	403007	391864
REICO Inv. ALFA	Maj. účast	1	293403	261922
REICO Investment BETA, s. r. o.	Maj. účast	1	52862	22154
REICO Investment GAMA, s. r. o.	Maj. účast	1	439779	505118

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

Vývoj hodnoty podílového listu v roce 2011



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.

j) hodnotě všech vyplacených výnosů na jeden podílový list,
Podílový fond je růstovým fondem a výnosy podílníkům nevypláci.

k) počtu emitovaných podílových listů,

l) vlastním kapitálu připadajícím na jeden podílový list,
K 31.12.2011 připadal na jeden podílový list o jmenovité hodnotě 1,- Kč vlastní kapitál ve výši 0,9815 Kč.

m) skladbě a změnách majetku v portfoliu,

n) úplatě určené investiční společnosti za obhospodařování majetku podílového fondu,
Za obhospodařování majetku v podílovém fondu byl v roce 2011 vyplacen investiční společnosti obhospodařovatelský poplatek ve výši 32.204 tis. Kč.

o) úplatě za výkon funkce depozitáři,
Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v roce 2011 vyplacen depozitářský poplatek ve výši 2.895 tis. Kč

p) vlastním kapitálu podílového fondu a vlastním kapitálu připadajícím na jeden podílový list za poslední tři uplynulá období,

datum	Vlastní kapitál podílového fondu	Vlastní kapitál na jeden podílový list
31.12.2009	1.228.022 tis. Kč	0,9158 Kč
31.12.2010	1.778.390 tis. Kč	0,9472 Kč
31.12.2011	1.826.364 tis. Kč	0,9815 Kč

q) kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování veřejného investičního fondu.

Metody řízení rizik jsou komplexně popsány v části 4. Přílohy účetní závěrky, která je součástí této výroční zprávy.

II. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

A.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) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,

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

B.1. údaje o nemovitostech v majetku nemovitostní společnosti JRA, s.r.o.

a) označení nemovitosti – Administrativní centrum Platinum

1. druh nemovitosti –, pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem, Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno 16, kód katastr. území: 610470 Žabovřesky, Okres: CZ0642 Brno Město, Obec: 582786 Brno a List Vlastnictví: 1751

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 a nedošlo ke změně tohoto účelu.

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 je z 92% pronajata a využívána k pronájmu jako nebytové prostory především pro kancelářské účely. Nejvýznamnějšími nájemci jsou ČSOB, KPMG, Generali, CYRRUS, GARDNER DENVER.

e) označení osoby, která nemovitost spravuje,

JRA Management s. r. o., IČ: 277 14 489, sídlo: Brno, Atriová 29, PSČ 621 00 na základě smlouvy o správě.

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

Věcná břemena:

- Telefonica O2 – telekomunikační síť
- T-Mobile Czech Republic – telekomunikační síť
- Masarykova univerzita – komunikační vedení

Zástavní práva:

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

g) 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 ke dni 16.11.2011.

h) 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.

i) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

A.2. údaje o Nemovitostní společnosti 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) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,

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

B.2. 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 – pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem. Milady Horákové 1498, České Budějovice 2, kód katastr. území: 621943 České Budějovice, Okres: CZ0311 České Budějovice, Obec: 544256 České Budějovice a list vlastnictví 1861

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

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

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

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

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

Budova je z 91% pronajata a využívána k pronájmu jako nebytové prostory ke komerčním účelům, především jako retailové jednotky. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Ahold, Cinestar, KIK, Rosmann.

e) označení osoby, která nemovitost spravuje

Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536, sídlo Praha 1, Václavské nám. 1 na základě smlouvy o správě.

f) 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

g) 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 16.11.2011.

h) 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 RSM TACOMA a.s..

i) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

2. Logistický park Ruzyně

a) označení nemovitosti – Logistický park Ruzyně (došlo k přejmenování z původního názvu Barbican)

1. druh nemovitosti – pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem. U Prioru 1, Praha 6 název a kód katastr. území: 729710 Ruzyně, název a kód obce: 554782 Praha, list vlastnictví: 1461

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 nabyt, a v případě, že došlo ke změně účelu, uvede důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí,

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

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

Budova je z 54% pronajata a využívána k pronájmu jako skladové nebytové prostory.

e) označení osoby, která nemovitost spravuje,

Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536, sídlo Praha 1, Václavské nám. 1 na základě smlouvy o správě.

f) 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

g) 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 16.11.2011.

h) 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 RSM TACOMA a.s..

i) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou.

3. Administrativní budova Aquapalác

a) označení nemovitosti – Administrativní budova Aquapalác

1. druh nemovitosti – pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem. Tábořská 31, 140 00 Praha 4, název a kód katastr. území: 728161 Nusle, název a kód obce: 554782 Praha

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

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

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

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

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

Budova je z 91% pronajata a využívána k pronájmu jako nebytové prostory především pro kancelářské účely. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Hydroprojekt, Essox, Medicover, Lloyds.

e) označení osoby, která nemovitost spravuje,

Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536, sídlo Praha 1, Václavské nám. 1 na základě smlouvy o správě.

f) 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:

- Krypt 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

g) 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 16.11.2011 .

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

Ocenění nemovitosti provedl RSM TACOMA a.s..

i) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

4. Administrativní budova ul. A.Macka, Ostrava

a) označení nemovitosti – Administrativní budova Fischer

1. druh nemovitosti –pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem. Tábořská 31, 140 00 Praha 4, název a kód katastr. území: 713520 Moravská Ostrava, název a kód obce: 554821 Ostrava

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

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

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

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

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 je z 71% pronajata a využívána k pronájmu jako nebytové prostory pro kancelářské účely a jako retailové jednotky. Nejvýznamnějšími nájemci jsou CK Fischer, GE Money Multiservis.

e) označení osoby, která nemovitost spravuje,

Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536, sídlo Praha 1, Václavské nám. 1 na základě smlouvy o správě.

f) 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

g) 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 16.11.2011

h) 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 RSM TACOMA a.s..

i) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou.

A.3. údaje o nemovitostní společnosti REICO Investment BETA, s. r.o.

a) údaje o nemovitostní společnosti,

Dne 12.5.2008 nabyt 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) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,

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

B. 3. údaje o nemovitostech v majetku nemovitostní společnosti REICO Investment BETA, s. r.o.

a) označení nemovitosti – Administrativní budova Trnávka Business Centrum

1. druh nemovitosti –pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem.

Mokráš Záhon 2, Trnávka, Bratislava II, Slovenská Republika, název katastr. území:
Trnávka, název obce: BA-n.č. RUŽINOV, Bratislava, 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 nabyt, a v případě, že došlo ke změně účelu, uveďte důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí,

ČS nemovitostní fond budovu nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm.

a) zákona o kolektivním investování a nedošlo ke změně tohoto účelu.

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

Budova je z 72% pronajata a využívána využívána k pronájmu jako nebytové prostory pro kancelářské účely. Nejvýznamnějšími nájemci jsou ISS Facility Services a Alpine Slovakia.

e) označení osoby, která nemovitost spravuje,

FARSIGHT SK s. r. o. , IČ: 44286902, se sídlem Nové Zahrady I/13, Bratislava 821 05 na základě smlouvy o správě.

f) 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

g) 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 26.11.2011.

h) 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.

i) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

A.4. údaje o nemovitostní společnosti 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) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,

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

B. 4. údaje o nemovitostech v majetku nemovitostní společnosti REICO Investment GAMA, a.s.

a) označení nemovitosti – Melantrich

1. druh nemovitosti –pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem. Václavské náměstí 793, Praha 1, název a kód katastr. území: Nové Město 727181, název a kód obce: Praha 554782

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, uveďte 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 a nedošlo ke změně tohoto účelu.

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

Budova je z 95% pronajata a využívána k pronájmu jako nebytové prostory pro kancelářské účely a zejména jako retailové jednotky. Nejvýznamnějším nájemníkem je prodejna společnosti Marks&Spencer.

e) označení osoby, která nemovitost spravuje,

Agentura Kirke s.r.o., IČ: 27144941, sídlo: Praha 10, Moskevská 25/369, PSČ 101 00 na základě smlouvy o správě.

f) 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.

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

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

Účast v nemovitostní společnosti nabyl fond 16.11.2011, 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.

h) 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 EQUITA Consulting s.r.o.

i) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

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 držním nemovitosti nebo s účastí na nemovitostní společnosti,

Fond nepředpokládá podstatné změny v předpovědi peněžních toků.

c) 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.

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

Investiční cíle ani investiční strategie ČS nemovitostního fondu se nemění.

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

V roce 2011 došlo k porušení minimálního limitu likvidity v době od 2.12.2012 do 6.12.2012 a od 15.12.2012 do 2.1.2012. Došlo k drobnému poklesu likvidity na hranici 19,9% majetku fondu. Důvody poklesu limitu likvidity spočívají v kombinaci více faktorů:

1. Investiční společnost se snaží udržovat likvidní složku na úrovni co nejbližší 20% podílu na majetku fondu z důvodu zajištění dostatečné výkonnosti fondu, která je generována především nemovitostní složkou fondu.
2. K 16.11.2011 došlo k přecenění nemovitostní složky portfolia fondu, jejíž hodnota se zvýšila o 2,62%.
3. Aktuální ekonomická situace v Evropě obecně příliš nepřeje investování, čisté prodeje v posledních měsících roku 2011 měly mírně negativní vývoj.

Jiné investiční nebo úvěrové limity nebyly v roce 2011 porušeny.

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

V Praze dne 27.4.2011

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 2011

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Ověřili jsme příloženou účetní závěrku fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., sestavenou k 31. prosinci 2011 za období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011, 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 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

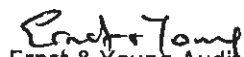
Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické 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.

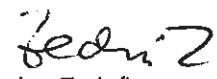
Domníváme se, že získané důkazní informace jsou dostatečné a vhodné a jsou přiměřeným základem pro vyjádření výroku auditora.

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 2011 a výsledky jeho hospodaření za období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.


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


Martin Zuba
partner


Jan Zedník
auditor, oprávnění č. 2201

16. března 2012
Praha, Česká republika

Rozvaha

ke dni 31. 12. 2011
(v celých tisících Kč)

Jméno a sídlo účetní jednotky
ČS nemovitostní fond, opf
REICO Investiční společnost
České spořitelny, a.s.
Antala Staška 79
140 00 Praha 4

číslo	IKF	Rok	Měsíc	ICO
01		2011	12	

a	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
b		c	1	2	3	4
3	Pohledávky za bankami	01	214 821		214 821	260 365
	v tom: a/ splatné na požádání	02	64 503		64 503	110 028
	b/ termínové vklady	03	150 318		150 318	150 337
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	06	283 891		283 891	283 110
	v tom: a/ repo obchody	07	0		0	0
	v tom: b/ půjčky/úvěry	08	283 891		283 891	283 110
5	Dluhové cenné papíry	09	150 927		150 927	151 569
	a/ vydané vládními institucemi	10	80 886		80 886	81 599
	b/ vydané ostatními osobami	11	70 041		70 041	69 970
7	Účasti s rozhodujícím vlivem	13	1 181 058		1 181 058	1 087 031
11	Ostatní aktiva	14	300		300	24 294
	a/ deriváty	15	0		0	76
	d/ ostatní aktiva	18	300		300	24 218
	AKTIVA CELKEM	21	1 830 997		1 830 997	1 806 369
4	Ostatní pasiva	27	1 772		1 772	25 097
	a/ deriváty	28	935		935	0
	b/ závazky z obchodování s cennými papíry	29	0		0	24 000
	d/ ostatní pasiva	31	837		837	1 097
5	Výnosy a výdaje příštích období	32	2 861		2 861	2 882
9	Emisní ážio	37	-12 874		-12 874	-11 615
10	Ostatní fondy ze zisku	38	0		0	0
12	Kapitálové fondy	39	1 857 109		1 857 109	1 874 820
13	Oceňovací rozdíly	40	-7 996		-7 996	-83 884
	a/ z majetku a závazků	41	0		0	0
	b/ ze zajišťovacích derivátů	42	0		0	0
	c/ z přepočtu účastí	43	-7 996		-7 996	-83 884
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	45	-9 875		-9 875	-931
	PASIVA CELKEM	46	1 830 997		1 830 997	1 806 369
	z toho: Vlastní kapitál	47	1 826 364		1 826 364	1 778 390

Sestaveno dne:

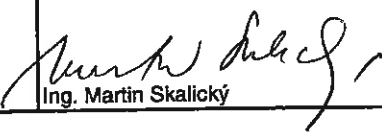
Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

16.3.2012

Ing. Martin Skalický

Ing. Filip Kubricht

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY				
		Řádek	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
4	Pohledávky z pevných termínových operací	02	50 820	50 340
	a/ s úrokovými nástroji	03	0	0
	b/ s měnovými nástroji	04	50 820	50 340
	c/ s akciovými nástroji	05	0	0
	d/ s úvěrovými nástroji		0	0
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	09	150 926	151 569
	v tom : cenné papíry	10	150 926	151 569
12	Závazky z pevných termínových operací	13	50 820	50 340
	a/ s úrokovými nástroji	14	0	0
	b/ s měnovými nástroji	15	50 820	50 340
	c/ s akciovými nástroji	16	0	0
	d/ s úvěrovými nástroji		0	0

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:		
16.3.2012	 Ing. Martin Skalický		
	 Ing. Filip Kubricht		

Výkaz zisku a ztráty

ke dni 31. 12. 2011
(v celých tisících Kč)

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

Číslo	IKF	Rok	Měsíc	ICO
01		2011	12	

a	b	Rádek c	Účetní období	
			běžné 1	minulé 2
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	01	28 972	22 218
	v tom: a/ úroky z dluhových cenných papírů	02	3 270	2 611
5	Náklady na poplatky a provize	08	36 580	25 714
	a/ provize a poplatky z obchodů s cennými papíry	09	0	-1 932
	b/ obhospodařovatelský poplatek	10	32 304	23 573
	c/ depozitářský poplatek	11	2 895	2 694
	d/ ostatní finanční náklady	12	1 381	1 379
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	13	-2 117	2 745
	a/ zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry	14	-638	354
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů	15	292	-548
	c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí	16	-1 771	2 939
9	Správní náklady	19	150	180
	a/ audit	20	150	180
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	24	-9 875	-931
23	Daň z příjmů	28	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	29	-9 875	-931

Sestaveno dne:

16.3.2012

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. Martin Skalický

Ing. Filip Kubricht

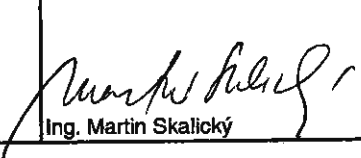
Přehled o změnách vlastního kapitálu

ke dni 31. 12. 2011
(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky
ČS nemovitostní fond, opf
REICO Investiční společnost
České spořitelny, a.s.
Antala Staška 79
140 00 Praha 4

Číslo	IKF	Rok	Měsíc	ICO
01		2011	12	

a	b	Řádek	Účetní období	
			běžné	minulé
		c	1	2
1	Emisní ážio	1		
	počáteční zůstatek	2	-11 615	16 258
	vydané podílové listy	3	-17 531	-39 856
	zpětné odkupy podílových listů	4	16 272	11 983
	ostatní změny	5	0	0
	konečný zůstatek	6	-12 874	-11 615
2	Ostatní fondy ze zisku	7		
	počáteční zůstatek	8	0	0
	převody do fondů	9	0	0
	ostatní změny	10	0	0
	konečný zůstatek	11	0	0
3	Kapitálové fondy	12		
	počáteční zůstatek	13	1 874 820	1 340 431
	vydané podílové listy	14	416 418	708 710
	zpětné odkupy podílových listů	15	-433 198	-172 071
	převody do fondů	16	-931	-2 250
	ostatní změny	17	0	0
	konečný zůstatek	18	1 857 109	1 874 820
4	Oceňovací rozdíly	19		
	počáteční zůstatek	20	-83 884	-126 417
	kurzové rozdíly a rozdíly z přecenění nezahnuté do HV	21	75 888	42 533
	konečný zůstatek	22	-7 996	-83 884
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	-931	-2 250
	zisk/ztráta	29	-9 875	-931
	převody do fondů, dividendy	30	931	2 250
	konečný zůstatek	31	-9 875	-931
7	Celkem	32	1 826 364	1 778 390

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:
16.3.2012	 Ing. Martin Skalický  Ing. Filip Kubricht

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

k 31. 12. 2011

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. 2011
Datum sestavení účetní závěrky:	16. 3. 2012

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

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 Fondu 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. Obhospodařování 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 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 společností 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.

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

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.

Nabývání podílů v nemovitostních společnostech je financováno zpravidla z vlastních zdrojů Fondu.

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

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

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

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

Pravidla nabývání nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech

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

Nemovitosti nabývané do majetku podílového fondu nebo do majetku nemovitostních společností, na kterých má podílový fond účast, jsou využívány komerčním způsobem, a to primárně v souladu s účelem, kterému nemovitost slouží. Cílem nabývání nemovitostí do majetku je především dlouhodobá držba za účelem získání pravidelného výnosu a následná přiměřená reinvestice těchto výnosů. Podílový fond může rovněž nakupovat nemovitosti za účelem jejich dalšího prodeje a realizovat developerské nemovitostní projekty 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 (dále jen Erste). Členské státy OECD a státy, kde je zastoupena skupina Erste, 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.

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

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.

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

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 společností 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 náležitosti některé z kategorií institucí schválených Českou národní bankou a uvedených v seznamu České národní banky;

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

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 včetně podrozvahových položek, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách ve vlastním kapitálu a přílohu k účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 2011.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

Majetek a závazky z investiční činnosti fondu kolektivního investování se oceňují reálnou hodnotou. Při stanovení reálné hodnoty majetku a závazků z investiční činnosti fondu kolektivního investování se postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených právem EU. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků fondu kolektivního investování v případech, které neupravuje zvláštní právní předpis upravující účetnictví (kterým je zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, včetně jeho prováděcích předpisů, a to zejména Vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi), a způsob stanovení aktuální hodnoty podílového listu fondu kolektivního investování stanoví prováděcí právní předpis k Zákonu, kterým je Vyhláška č. 194/2011 Sb., o podrobnější úpravě některých pravidel v kolektivním investování.

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

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. V opačném případě účtuje o takové smlouvě jako o derivátu, a to do doby plnění závazku.

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

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

Cenné papíry

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

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

Přecenění na reálnou hodnotu probíhá denně dle Vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 194/2011 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o podrobnější úpravě některých pravidel v kolektivním investování (dále jen „Vyhláška“).

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

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 pomocí odpovídající výnosové křivky zjištěné na základě dostupných tržních parametrů.

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

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

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

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem

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

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

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

Oceňování účastí v nemovitostních společnostech

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.

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

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.

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

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.

Prísliby k poskytnutí nebo přijetí úvěru v české měně jsou účtovány v nominální hodnotě v podrozkaze Fondu, v cizí měně jsou dvakrát ročně k 30. 6. a k 31. 12. přepočítány do české měny platným kurzem ČNB.

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

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 před zdaněním přičtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dalších položek upravujících daňový základ. Výpočet splatné daňové povinnosti je proveden na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Sazba daně pro rok 2011 činí 5 %. Za rok 2011 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 vyhlášený ČNB platný ke dni účetní transakce. Aktiva a pasiva peněžité hodnoty v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítána kurzem platným k rozvahovému dni.

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

Vlastní kapitál Fondu

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

Emisní ážio

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

Deriváty

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

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

Změna v reálné hodnotě derivátů k obchodování je účtována jako náklad, příp. výnos, 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

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

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

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

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

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

	31. 12. 2011	Průměrný VaR
Globální VaR	0,01 %	0,02 %
Cizoměnový VaR	0,00 %	0,00 %
Úrokový VaR	0,01 %	0,02 %

	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.

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

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

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

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

5. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

5.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31. 12. 2011	31. 12. 2010
Běžné účty	64 503	110 028
Termínové vklady	150 318	150 337
Celkem	214 821	260 365

Běžné účty jsou splatné na požádání. Všechny pohledávky za bankami jsou vedené za Českou spořitelnou, a.s.

5.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

Pohledávky za nebankovními subjekty	31. 12. 2011	
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 I.)	5,0 %	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 *		1 711
Celkem		283 891

* úroky od 1. 10. 2011 do 31. 12. 2011 uhrazené v lednu 2012

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 1, s.r.o.)	9,9 %	91 379
REICO Investment BETA, s. r. o. (dříve DAF Slovakia I.)	5,0 %	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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

U společnosti JRA, s.r.o., byl v roce 2011 navýšen poskytnutý úvěr o částku 20 000 tis. Kč.

V průběhu roku 2011 došlo i k částečnému splacení poskytnutého úvěru JRA, s.r.o., ve výši 20 000 tis. Kč.

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. 2011	31. 12. 2010
Pořizovací hodnota	151 140	152 136
Tržní přecenění	-638	-996
Alikvotní úrokový výnos	425	429
Celkem	150 927	151 569

Podíl dluhových cenných papírů se splatností do 1 roku na jejich celkovém objemu je 53,60 % (rok 2010: 0 %). Podíl dluhových cenných papírů se splatností nad jeden rok s proměnlivým kupónem činí v celkovém objemu dluhových cenných papírů 46,40 % (rok 2010: 100 %).

Dluhové cenné papíry	31. 12. 2011	31. 12. 2010
Vydané finančními institucemi, kótované v ČR	70 041	69 970
Vydané vládním sektorem, kótované v ČR	80 886	81 599
Celkem	150 927	151 569

U dluhových cenných papírů vydaných finančními institucemi dojde ke změně úroku dne 9. 1. 2012. U dluhových cenných papírů vydaných vládním sektorem dojde ke změně úroku dne 11. 4. 2012.

5.4. Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond vlastnil k datu účetní závěrky podíly ve čtyřech nemovitostních společnostech. Tři 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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2011

Název společnosti	Cena pořízení	Poplatek zahrnutý do PC	Navýšení ceny pořízení	Požizovací cena	Tržní přecenění	Příplatek na vlastní kapitál	Tržní hodnota k 31. 12. 2011
REICO Investment Alfa, s.r.o.	183 403	-	-	183 403	-31 481	110 000	261 922
JRA, s.r.o.	403 010	-	-	403 010	-11 146	-	391 864
Reico Investment Beta, s.r.o.	473	-	-	473	-30 708	52 389	22 154
REICO Investment Gama, a.s. (La Salle)*	416 420	5 220	18 138	439 778	65 340	-	505 118
Celkem	1 003 306	5 220	18 138	1 026 664	-7 995	162 389	1 181 058

*V roce 2011 byla stanovena finální kupní cena účasti REICO Investment Gama na částku 434 558 tis. Kč, t.j. 416 420 (rok 2010) + 18 138 (rok 2011) = 434 558.

Tržní hodnota podílů ve společnostech REICO Investment Alfa, s.r.o. (16. 11. 2011), REICO Investment Beta, s.r.o. (16. 11. 2011), JRA, s. r. o. (16. 11. 2011) a REICO Investment Gama (16. 11. 2011) byla v roce 2011 stanovena Výborem odborníků a u účasti REICO Investment Beta, s. r. o. je do hodnoty účasti zahrnut i kurzový rozdíl.

Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2010

Název společnosti	Cena pořízení	Poplatek zahrnutý do PC	Požizovací cena	Tržní přecenění	Příplatek na vlastní kapitál	Snížení kupní ceny	Tržní hodnota k 31. 12. 2010
REICO Investment Alfa, s.r.o.	183 403	-	183 403	-55 299	110 000	-	238 104
JRA, s.r.o.	403 010	-	403 010	-7 453	-	-	395 557
Reico Investment Beta, s.r.o.	473	-	473	-21 132	52 389	-	31 730
REICO Investment Gama, a.s. (La Salle)	416 420	5 220	421 640	-	-	-	421 640
Celkem	1 003 306	5 220	1 008 526	-83 884	162 389	-	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 k 31. 12. 2010 přeceněna, nebyla stanovena finální kupní cena společnosti viz body 5.5. a 5.7.

5.5. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31. 12. 2011	31. 12. 2010
Kladné reálné hodnoty z derivátových operací	-	76
Ostatní aktiva	300	24 218
Celkem	300	24 294

Položka ostatní aktiva se skládá z pohledávky za kupónem Česká spořitelna, a.s., CZ0003702367 ve výši 300 tis. Kč. Pohledávka byla uhrazena 9. 1. 2012.

Položka ostatní aktiva se v roce 2010 skládala 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 Investment N.GAMA, a.s. (La Salle, a.s.) ve výši 24 000 tis. Kč – nevypořádaná kupní cena na vázaném účtu dle podmínek kupní smlouvy.

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

5.6. Vlastní kapitál

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

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

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

Hodnota podílového listu k poslednímu obchodnímu dni roku 2011 činila 0,9815 Kč (2010: 0,9472 Kč). Jedná se o poslední zveřejněné hodnoty podílového listu za rok 2011 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 2011 ve výši 9 875 tis. Kč bude pokryta snížením kapitálového fondu.

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

Přehled změn kapitálového fondu

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podíl. listů	Použití kapitálového fondu na krytí ztráty	Kapitálové fondy celkem
Zůstatek k 31. 12. 2009	1 340 877 582	1 340 878	-447	1 340 431
Podílové listy prodané	708 710 490	708 710	-	708 710
Podílové listy odkoupené	-172 071 186	-172 071	-	-172 071
Použití kapitálového fondu	-	-	-2 250	-2 250
Zůstatek k 31. 12. 2010	1 877 516 886	1 877 517	-2 697	1 874 820
Podílové listy prodané	416 418 363	416 418	-	416 418
Podílové listy odkoupené	-433 198 602	-433 198	-	-433 198
Použití kapitálového fondu	-	-	-931	-931
Zůstatek k 31. 12. 2011	1 860 736 647	1 860 737	-3 628	1 857 109

Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly	31. 12. 2011	31. 12. 2010
Z přepočtu účastí	-7 996	-83 884
Celkem	-7 996	-83 884

Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí v roce 2011 představují rozdíl mezi pořizovací cenou účastí na nemovitostních společnostech JRA, s.r.o., REICO Investment Alfa, s.r.o., a REICO Investment Gama a poslední cenou stanovenou Výborem odborníků dne 16. 11. 2011.

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

K poslednímu přecenění účasti na nemovitostní společnosti REICO Investment Beta, s.r.o., došlo dne 16. 11. 2011. Jedná se o rozdíl mezi pořizovací cenou účastí a cenou stanovenou Výborem odborníků a zároveň je do ocenění zahrnut i kurzový rozdíl.

V roce 2010 byly oceňovací rozdíly z přepočtu účastí vykazovány jako Oceňovací rozdíly z majetku a závazků.

Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí v roce 2010 představovaly 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 přecenění účasti na nemovitostní společnosti REICO Investment Beta, s.r.o., došlo dne 22. 12. 2010. Jednalo se o rozdíl mezi pořizovací cenou účastí a cenou stanovenou Výborem odborníků a zároveň byl do ocenění zahrnut i kurzový rozdíl.

Účast na nemovitostní společnosti REICO Investment Gama, a.s., nebyla v roce 2010 přeceněna.

5.7. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2011	31. 12. 2010
Záporné reálné hodnoty z derivátových operací	935	-
Závazky z obchodování – nákup účastí	-	24 000
Závazky z vkladů podílníků	415	625
Ostatní závazky	422	472
Celkem	1 772	25 097

K 31. 12. 2011 je nejvýznamnější položkou ostatních závazků odměna ČS za prodej podílových listů Fondu ve výši 251 tis. Kč. Záporné reálné hodnoty z derivátových operací k 31. 12. 2011 viz bod 5.12 této přílohy.

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

Závazky z obchodování – nákup účastí představovaly závazek z titulu nákupu účastí v nemovitostní společnosti REICO Investment 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 2011 ve výši 198 tis. Kč (2010: za prosinec 2010 ve výši 296 tis. Kč), nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec 2011 ve výši 2 663 tis. Kč (2010: za prosinec 2010 ve výši 2 586 tis. Kč).

5.9. Výnosy z úroků

Výnosy z úroků	2011	2010
Úroky z vkladů u bank a termínovaných vkladů	2 132	2 711
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	23 570	16 896
Úroky z dluhových cenných papírů	3 270	2 611
Celkem	28 972	22 218

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

5.10. Poplatky a provize

	2011	2010
Obhospodařovatelský poplatek	32 304	23 573
Depozitářský poplatek	2 895	2 694
Provize a poplatky z obchodů s cennými papíry	-	-1 932
Ostatní poplatky a provize	1 381	1 379
Celkem	36 580	25 714

Poplatek za obhospodařování majetku Fondu činí 1,75 % z průměrné hodnoty vlastního kapitálu fondu. Úplata za výkon funkce depozitáře činila v lednu 0,2 %, od února do srpna 0,17 % a od září byla snížena na 0,13 % z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu. 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

	2011	2010
Zisk (ztráta) z cenných papírů oceňovaných reál. hodnotou proti nákladům a výnosům	-638	354
Zisk (ztráta) z kurzových rozdílů	292	-548
Zisk (ztráta) z pevných termínových operací	-1 771	2 939
Celkem	-2 117	2 745

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

Nominální hodnota

	31. 12. 2011		31. 12. 2010	
Měnové nástroje	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Měnové forwardy	50 820	50 820	50 340	50 340
Měnové nástroje celkem	50 820	50 820	50 340	50 340

Reálná hodnota

	31. 12. 2011		31. 12. 2010	
Měnové nástroje	Kladná	Záporná	Kladná	Záporná
Měnové forwardy	-	935	76	-
Měnové nástroje celkem	-	935	76	-

Společnost v roce 2011 uzavřela měnový swap kontrakt s Českou spořitelnou, a.s. Swap (jeho forwardová část – prodej EUR) je splatný dne 14. 12. 2012.

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

5.13. Správní náklady

	2011	2010
Náklady na audit	150	180
Celkem	150	180

5.14. Daň z příjmů

	2011	2010
Daň splatná – běžný rok	-	-
Daň z příjmů celkem	-	-

Daň splatná – daňová analýza:

	2011	2010
Hospodářský výsledek před zdaněním	-9 875	-931
Přičitatelné položky	-	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	-9 875	-931
Daň (5 %) ze základu daně	-	-
Daň celkem	-	-

Odložená daňová pohledávka / závazek

	31. 12. 2011	31. 12. 2010
<u>Odložené daňové pohledávky</u>		
Přenesená daňová ztráta	18 751	8 875
Celkem	18 751	8 875
<u>Odložené daňové závazky</u>		
Rozdíl mezi daňovou a tržní hodnotou portfolia	-	-
Celkem	-	-
Saldo dočasných rozdílů celkem	18 751	8 875
Sazba daně	5%	5 %
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	938	444

Z důvodu opatrnosti Fond k 31. 12. 2011 nezaúčtoval odloženou daňovou pohledávku ve výši 938 tis. Kč.

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

5.15. Vztahy se spřízněnými osobami

Za spřízněné osoby lze považovat Českou spořitelnu, a.s., REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., a nemovitostní společnosti, ve kterých Fond drží vlastnický podíl.

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2011	31. 12. 2010
Běžné účty - Česká spořitelna	64 503	110 028
Termínované vklady - Česká spořitelna	150 318	150 337
Dluhopisy - Česká spořitelna	70 041	69 970
Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	283 891	283 110
Závazky ke spřízněným osobám celkem	568 753	613 445

Pohledávky za spřízněnými osobami tvoří úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem ovládaným fondem viz bod 5.2.

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2011	31. 12. 2010
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna	198	296
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	2 663	2 586
Poplatky za prodej PL za prosinec - Česká spořitelna	251	271
Ostatní závazky - Česká spořitelna	21	24 021
Závazky ke spřízněným osobám celkem	3 133	27 174

Náklady účtované Fondu Českou spořitelnou, a.s., v roce 2011 byly ve výši 3 305 tis. Kč (2010: 3 021 tis. Kč), z toho největší položku představuje depozitářský poplatek ve výši 2 895 tis. Kč (2010: 2 694 tis. Kč). Náklady účtované Fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., činily v roce 2011 celkem 32 304 tis. Kč (2010: 23 573 tis. Kč), což představuje roční obhospodařovatelský poplatek.

V položce ostatní závazky za rok 2010 byl 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 vypořádával prostřednictvím České spořitelny, ale byl závazkem vůči prodávajícím nemovitostní společnosti viz bod 5.7.

5.16. 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 2011	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	124 821	90 000	-	-	-	214 821
Pohl. za nebank.subjekty	1 711	-	-	282 180	-	283 891
Dluhové cenné papíry	-	80 886	70 041	-	-	150 927
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	1 181 058	1 181 058
Ostatní aktiva	300	-	-	-	-	300
Aktiva celkem	126 832	170 886	70 041	282 180	1 181 058	1 830 997
Ostatní pasiva	-4 633	-	-	-	-	-4 633
Čistá výše aktiv	122 199	170 886	70 041	282 180	1 181 058	1 826 364
Kapitál - disponibilní	-1 826 364	-	-	-	-	-1 826 364
Rozdíl	-1 704 165	170 886	70 041	282 180	1 181 058	-

Rok 2010	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	170 365	90 000	-	-	-	260 365
Pohl. za nebank.subjekty	930	-	-	282 180	-	283 110
Dluhové cenné papíry	-	-	151 569	-	-	151 569
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	-	1 087 031	1 087 031
Ostatní aktiva	218	24 076	-	-	-	24 294
Aktiva celkem	171 513	114 076	151 569	282 180	1 087 031	1 806 369
Ostatní pasiva	-27 979	-	-	-	-	-27 979
Čistá výše aktiv	143 534	114 076	151 569	282 180	1 087 031	-1 778 390
Kapitál - disponibilní	-1 778 390	-	-	-	-	-
Rozdíl	-1 634 856	114 076	151 569	282 180	1 087 031	-

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2011

5.17. Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze vykázány pohledávky a závazky z pevných termínových operací, hodnoty předané do správy a k uložení. Položka hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení obsahuje zahraniční a tuzemské cenné papíry spravované Českou spořitelnou, a.s.

	2011	2010
Pohledávky z termínových operací s měnovými nástroji	50 820	50 340
Závazky z termínových operací s měnovými nástroji	50 820	50 340
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	150 926	151 569
v tom: cenné papíry	150 926	151 569

5.18. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

5.19. Události po datu účetní závěrky

Dne 31. 1. 2012 odstoupil Tomáš Trčka z funkce generálního ředitele společnosti REICO.

Sestaveno dne: Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

16. 3. 2012

Ing. Martin Skalický

Ing. Filip Kubricht