

ČS nemovitostní fond
Výroční zpráva 2019



MARKS & SPENCER

RESTAURANT

APARTMENTS

MARKS & SPENCER

WIEHEU

KONTAKT
ACADEMY

Obsah

Základní údaje	4
Slovo předsedy představenstva	5
Makroekonomický přehled	6
Vývoj na realitních trzích	7
Informace pro investory	9
Informace o nemovitostním portfoliu	17
Další povinné náležitosti výroční zprávy	33
Zpráva nezávislého auditora	36
Účetní závěrka k 31. 12. 2019	39



Základní údaje

Základní informace o fondu k 31. 12. 2019

Identifikace fondu:
Obhospodařovatel a administrátor fondu:
Depozitář:
Auditor:
Datum založení fondu:
Frekvence oceňování a obchodování:
Doporučený investiční horizont:
První a každá další investice:
Číslo účtu fondu:
ISIN:
Měna fondu:
Prodejní poplatek:
Obhospodařovatelský poplatek:
 (* po celé období existence fondu)

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond
 REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. *
 Česká spořitelna, a.s.*
 KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
 9. 2. 2007
 denně
 min. 5 let
 min. 300 Kč
 35-2001349369/0800
 CZ0008472545
 CZK
 v roce 2019 nepřekročil 1,5 %
 1,75 %

Vybrané klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2019

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

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
Aktiva celkem	26 127 744
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	30 813 475
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	30 813 475
Počet nemovitostí	17
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	17
Obsazenost nemovitostí	95,7 %
Změny v nemovitostním portfoliu za období roku 2019:	
Nákupy nemovitostí	1
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1
Prodeje nemovitostí	0
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Výkonnost fondu od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019	4,2 %
Vlastní kapitál	25 796 366
Vlastní kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)	1,2414
Vlastní kapitál na jeden podílový list (třída CZK DPM)	1,1205
Výnos vyplacený podílníkům	0¹

¹ ČS nemovitostní fond je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí

Slovo předsedy představenstva



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Předseda představenstva
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Vážené dámy, vážení pánové, podílníci,

dovoluji si vám předložit výroční zprávu ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. za rok 2019. V tomto roce jsme docílili mimořádného zhodnocení 4,2 % p.a., za kterým stojí příznivé makroekonomické prostředí, silný trh komerčních nemovitostí a v neposlední řadě i intenzivní práce našeho profesionálního týmu během několika předchozích let.

V roce 2019 dosáhla česká ekonomika 2,4 % růstu HDP, a to především díky silné spotřebě domácností a investicím. Obdobně rostla i slovenská ekonomika, avšak všechny středoevropské země předčilo Polsko, které vykázalo 4,1% hospodářský růst. Trh komerčních nemovitostí pokračoval v rekordním růstu, když ve čtyřech státech střední Evropy dosáhl objemu 13,1 mld. EUR, což představuje nárůst o 6 % oproti roku 2018. Vlivem velké poptávky po nemovitostech a nedostatku příležitostí klesaly výnosy napříč segmenty a zeměmi, což mělo pozitivní vliv na růst cen nemovitostí.

Kromě zmíněných externích faktorů jsme rovněž těžili z intenzivní práce našeho správcovského týmu. Zatímco rok 2018 byl rokem akvizic, tak rok 2019 byl rokem ve znamení významných investičních projektů na již vlastněných budovách. V první řadě se nám podařilo dokončit kompletní rekonstrukci nákupního střediska Čtyři Dvory v Českých Budějovicích v hodnotě 72 milionů korun a mohli jsme tak uvítat i nové nájemce. V budově Melantrich v Praze na Václavském náměstí jsme dále provedli za 80 milionů korun konverzi kancelářských prostor na apartmánový provoz s dlouhodobým závazkem společnosti Euroagentur Hotels. V neposlední řadě se nám podařilo významně prodloužit smlouvu se společností Slovak Telecom, většinovým nájemcem na budově Forum Business Centrum v Bratislavě.

Vedle zmíněné asset manažerské práce se nám podařilo zajistit druhou fázi Industriálního Parku Dubnica v západním Slovensku. Jedná se o logistickou budovu o rozloze 16,629 m² pronajatou společností Lidl, AAF a Leoni. Tato akvizice navazuje na koupi první fáze parku, která je distribučním centrem společnosti Continental. Tím se nám podařilo zkonsolidovat vlastnictví této významné průmyslové zóny, která nabízí další expanzní potenciál do budoucna.

ČS nemovitostní fond si v minulém roce udržel pozici největšího podílového fondu v České republice a je zároveň nejstarším nemovitostním fondem v zemi. Velikost nemovitostního portfolia, které mělo ke konci roku tržní hodnotu 30,8 miliardy korun, umožňuje rozsáhlou diverzifikaci mezi tři země (Česká republika, Slovensko a Polsko) a čtyři sektory (kanceláře, maloobchod, logistika a hlavní nákupní třídy). Podíl prémiových nemovitostí v portfoliu činí 97 % a prokázaná historická výkonnost za posledních 10 let dosáhla 3,14 % p.a. To vše jsou atributy konzervativní investiční strategie, která nabízí základní stavební kámen pro nemovitostní složku investičních portfolií.



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Předseda představenstva
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Makroekonomický přehled

Česká ekonomika v roce 2019 mírně zpomalila, ačkoliv její vývoj zůstal příznivý. Růst HDP dosáhl za celý rok 2,4 %, když k pozitivnímu vývoji přispívala především domácí poptávka, která byla podpořena situací na trhu práce. Ve směru růstu působila také spotřeba vlády, která pramenila z expanzivní fiskální politiky. I přes ekonomické zpomalení v zahraničí zůstal vývoj zahraničního obchodu v průběhu loňského roku relativně slušný, když k jeho zpomalení došlo až během posledního čtvrtletí. To však bylo ovlivněno také silnou spotřebou domácností, v jejímž důsledku rostly dovozy. Růst investic byl s ohledem na nejistotu v zahraničí poměrně slabý, avšak ke konci roku významně zrychlil, čímž přispěl k celkovému pozitivnímu výkonu ekonomiky.

Průměrná inflace dosáhla v loňském roce 2,8 % a nacházela se tak poblíž horní hranice tolerančního pásma kolem inflačního cíle (3 %). Ve směru vyššího růstu spotřebitelských cen působila především silná poptávka domácností, vyšší mzdové náklady firem a ceny potravin, a to zejména ceny ovoce, zeleniny a masa. V závěru roku růst cenové hladiny dále akceleroval, když překročil horní hranici tolerančního pásma a v prosinci činil 3,2 %. Naopak jádrová inflace, která je očištěna o volatilní složky potravin a energií, ke konci roku zpomalila, avšak i nadále setrvala nad inflačním cílem.

Trh práce zůstal i v roce 2019 stále silný. Obecná míra nezaměstnanosti dosáhla v průměru jen 2 % a byla doprovázena

7,1% mzdovým růstem. Příznivá situace na trhu práce podporovala domácí poptávku a z ní vyplývající vyšší spotřebu domácností. Pracovní trh byl v loňském roce charakterizován nedostatkem volné pracovní síly, když tato skutečnost představovala jednu z nejvýznamnějších překážek podnikatelské činnosti, a to napříč jednotlivými sektory.

S ohledem na proinflační vývoj české ekonomiky a stále silné ekonomické fundamenty zvýšila ČNB v loňském roce v květnu úrokové sazby. Rozhodování o změně v nastavení měnové politiky nebylo snadné, když proti vyšším hodnotám inflace stála rizika pramenící z nejistoty kolem obchodních válek a podoby brexitu. Ve prospěch zvýšení sazeb však také hovořil kurz koruny, který v průběhu loňského roku setrval na relativně slabších úrovních a k jeho posílení došlo až v závěru roku.

Ceny rezidenčních nemovitostí v loňském roce dále rostly, ačkoliv tento růst již dosahoval mírně nižších úrovní. Příčiny cenového růstu nemovitostí zůstaly totožné, když mezi ty nejpodstatnější patřilo dostupné financování bydlení, nízké úrokové sazby či nedostatečná nabídka nemovitostí, a to na pozadí příznivého vývoje české ekonomiky. Ve druhé polovině roku však cenový vývoj pozvolna slábl, když reflektoval makrobezpečnostní opatření ze strany ČNB, ale také skutečnost, že mnoho domácností již naráželo na své finanční limity při zájmu o koupi nemovitosti.



Vývoj na realitních trzích

Ke konci roku 2019 byl ČS nemovitostní fond zainvestovaný v kancelářském segmentu na českém, polském a slovenském trhu, v maloobchodním segmentu pak na českém a polském trhu a v segmentu logistiky na slovenském trhu. Vývoj na zmíněných trzích kopíroval trendy střední a západní Evropy posledních let, a to jak na straně kapitálových trhů, tak stále znatelněji na straně pronájmů. Růstovými faktory byla zlepšující se ekonomická situace a sílící kupní síla obyvatelstva kombinovaná s přetlakem kapitálu nad relativně malým množstvím prémiových investičních příležitostí. Naopak překážkami pro větší růst kancelářského a také logistického trhu se v roce 2019 stal především nedostatek pracovních sil.

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě

Trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě zaznamenal další úspěšný rok, kdy celkový investiční objem vzrostl o 5,6 % oproti předchozímu roku, tj. 13,13 mld. EUR v roce 2019 versus 12,43 mld. EUR v roce 2018. Tradičně největším trhem bylo i v roce 2018 Polsko (7,71 mld. EUR, meziroční nárůst +7,1 %) následované Českou republikou (3,05 mld. EUR, meziroční nárůst +12,1 %). Mírný růst investičního objemu zaznamenalo také Maďarsko (1,72 mld. EUR, meziroční nárůst +2,4 %), avšak Slovensko v tomto roce zaznamenalo pokles investic (641 mil. EUR, meziroční pokles -22,3 %).

Největší českou transakci v minulém roce uskutečnil jihokorejský investor Hanwha Investment & Securities, když prostřednictvím investiční společnosti GLL koupil administrativní komplex Waltrovka na Praze 5 od developera Penta Real Estate za 250 mil. EUR. Neméně významnou kancelářskou transakcí byl prodej dalšího komplexu Rustonka na Praze 8 dalšímu jihokorejskému investorovi Hana Financial Group prostřednictvím správce White Star od developera J&T za 165 mil. EUR. Velmi zásadní investici v logistickém sektoru uskutečnil další jihokorejský investor Samsung Securities, když za 135 mil. EUR koupil od společnosti AEW pražský sklad Amazonu. V maloobchodním sektoru dominoval český nemovitostní fond Investika, když od společnosti Cromwell koupil Galerii Nové Butovice. V hotelovém sektoru pak veškeré další transakce zastínil prodej hotelu Intercontinental, který za 225 mil. EUR koupili čeští investoři ze skupiny R2G.

Slovenský trh byl ve znamení převážně investic do kancelářského sektoru, které se podílely na celkovém objemu ze 40 %, stejně tak jako v České Republice. Nejvýznamnější byl nákup kancelářské budovy Twin City Tower v Bratislavě, kterou za 120 mil. EUR koupil od developera HB Reavis další jihokorejský investor Valesco Group. Významnou logistickou transakcí také představoval prodej portfolia Vector parků zahrnující 4 logistické parky o celkové rozloze 120 tisíc m² (dva v Bratislavě, dále po jednom ve východním Slovensku a v Česku) americké společnosti TPG.

V Polsku nejvíce investic směřovalo do kancelářského sektoru (49 %) a jejich objem výrazně vzrostl oproti roku 2018 (3,83 mld. EUR, meziročně +39 %). Mezi nejvýznamnější transakce se řadí dokončení nákupu budovy Warsaw Spire Tower společností

ImmoFinanz za 386 mil. EUR. Nebo nákup budov Warsaw Financial Center (WFC) a budov Eurocentrum českým investorem CPI. V maloobchodním sektoru představuje významnou transakci nákup portfolia dvou nákupních center Atrium Felicity ve městě Lublin a Atrium Koszalin za 298 mil. EUR společností ECE Fund. V industriálním sektoru dominovala transakce dvou distribučních center společností Amazon ve městech Łódź a Bolesławiec.

Výrazný přetlak kapitálu nad dostupnými prémiovými investičními příležitostmi vedl na většině trhů k poklesům požadovaných výnosů. Výnos z nejlepších nemovitostí (tzn. „prime yield“) v České republice ke konci roku 2019 činil 4,25 % pro kanceláře, 5 % pro maloobchod, 3,50 % pro hlavní pražské nákupní třídy a 5 % pro nejlepší logistické nemovitosti. Právě výnosy v průmyslovém sektoru zaznamenaly největší pokles, a to o 50 bps oproti konci roku 2018. Naopak v maloobchodu výnosy za rok 2019 vzrostly o 50 bps z důvodů přenesení obav o vývoj maloobchodního trhu v budoucnu ze západní Evropy. Fundamenty maloobchodního trhu však zůstávaly silné, což by především dominantní obchodní centra nemělo ohrozit. Komprese výnosů byla nejvíce znatelná v Polsku, kde se prémiové kancelářské výnosy během roku 2019 dostaly na úroveň 4,25 % z původních 4,75 %. Slovensko si i nadále drží relativně vysokou přírážku za menší likviditu s výsledným prémiovým kancelářským výnosem okolo 5,6 %, který i tak zaznamenal pokles o 40 bps. Obdobná situace panuje i v Maďarsku, kde však díky nedostatku kvalitních kancelářských budov a silné poptávce nájemců i investorů byl pokles prime yield za minulý rok ještě výraznější, konkrétně o 50 bps na 5,25 %. Další pokles kancelářského prime yield lze převážně očekávat na obou posledně jmenovaných trzích. Logistický prime yield na Slovensku dosahuje 6,25 %.

Trh komerčních nemovitostí v České republice

Pražský kancelářský trh se v roce 2019 rozšířil o 203 tisíc m² nových ploch na 3,67 milionů m², což představovalo 5,6% nárůst celkové plochy kanceláří v Praze oproti předchozímu roku. V roce 2019 bylo přitom dokončeno menší množství nových kancelářských ploch, a to 166 tisíc m². Čistá absorpce za rok 2019 dosáhla úrovně 173,2 tisíc m² a množství nově dostavěných prostor ji tedy převýšilo. Výsledkem je tak mírné zvýšení míry neobsazenosti, která ke konci roku v Praze dosahovala 5,5 % (+40 bps meziročně). Úroveň nejvyššího dosahovaného nájemného v Praze ve srovnání s předchozím rokem vzrostla o 0,50 EUR a nyní tak dosahuje 22,50-23 EUR/m²/měsíc. Největší nájemní transakcí roku 2019 bylo přejednání smlouvy společnosti PricewaterhouseCoopers v kancelářském projektu City Green Court v rozsahu 13,4 tisíc m², největší novou transakcí předpronájem společnosti Fortuna v budově Churchill II na ploše 8,4 tisíc m².

Brněnský kancelářský trh se v roce 2019 rozrostl o 42 tisíc m² na celkových 625 tisíc m². Neobsazenost meziročně vzrostla o 70 bps a na konci roku 2019 dosahovala 10,3 %. Nejvyšší dosahované nájemné v Brně zaznamenalo zvýšení o 1 EUR/m²/měsíc a činí 16 EUR/m²/měsíc.

Významný ekonomický růst, stále se snižující nezaměstnanost a výrazný tlak na růst mezd se promítly do pozitivní spotřebitelské nálady v roce 2019. Tržby v maloobchodě v roce 2019 meziročně vzrostly o 4,7 %. V roce 2019 byly otevřeny dvě nové nákupní galerie - Galerie Stromovka v Praze o velikosti 15,7 tisíc m² a Galerie na Smetánce ve Vsetíně o velikosti 6,5 tisíc m². Celkový objem maloobchodních ploch v České republice představoval 2,44 milionu m² a oproti roku 2018 tak jen nepatrně vzrostl. Na český trh vstoupilo 19 nových značek jako například & Other Stories, Comma, Zocha a opět se vrátila značka Boss. Nejvyšší dosahované nájemné v nákupních centrech v Praze vzrostlo oproti minulému roku o 10 EUR/m²/měsíc na 150 EUR/m²/měsíc, na nákupních třídách vzrostlo nájemné o 5 EUR/m²/měsíc a nyní tak dosahuje 235 EUR/m²/měsíc. Mimo Prahu zůstalo nejvyšší dosahované nájemné stabilní, kdy u obchodních center v ostatních regionech České republiky činí nájemné 65 EUR/m²/měsíc.

Trh komerčních nemovitostí v Polsku

V roce 2019 se ve Varšavě dokončilo 162 tisíc m² (-71 tisíc m² meziročně) nových kancelářských ploch a celková rozloha kancelářských ploch dosáhla 5,6 milionů m². Čistá absorpce opět překonala množství nově dokončených kanceláří, když dosáhla 200 tisíc m² (-46,7 % meziročně). Následkem tak byl opětovný pokles neobsazenosti o 90 bps meziročně na 7,8 %. Ke konci sledovaného období bylo ve výstavbě téměř 800 tisíc m² nových kancelářských ploch, převážná část je plánována k dokončení na sklonku roku 2020. Vzhledem k velkému množství plánovaných nově dokončených prostor se očekává ke konci roku 2020 růst neobsazenosti zpět nad 10 %. Nejvyšší dosahované nájemné činí v centru 20,50-24 EUR/m²/měsíc a 13,50-16 EUR/m²/měsíc mimo centrální lokality a oproti roku 2018 vzrostlo pouze nepatrně. Nájemní trh ve Varšavě v roce 2019 trhal rekordy, když bylo celkově podepsáno 12 nájemních transakcí na plochu větší než 10 tisíc m², z toho dvě transakce dokonce přesáhly 40 tisíc m². Jsou jimi předpronájem společnosti mBank na ploše 45 600 m² v Mennica Legacy Tower a přejednání společnosti Orange Polska na 44,8 tisíc m².

V roce 2019 bylo dokončeno celkově 284 tisíc m² nových maloobchodních ploch v nákupních centrech. Vzhledem ke zvyšující se saturaci trhu, která se meziročně zvýšila z 262 na 266 m²/1 000 obyvatel, nová výstavba maloobchodních ploch již zvolňuje. Ve výstavbě se nachází dalších 217 tisíc m² obchodních center, s plánovaným dokončením v letech 2020-2021. Mezi

nejvýznamnější projekty s plánovaným otevřením v roce 2020 patří Galeria Karuzela Kołobrzeg v Kołobrzegu (30 tisíc m²), Color Park v Nowy Targ (27 tisíc m²) nebo Galeria Podhalanska (21 tisíc m²). Nejvyšší dosahované nájemné oproti roku 2018 vzrostlo o 5 EUR/ m²/ měsíc a činí 135 EUR/ m²/ měsíc ve Varšavě a 45-60 EUR/ m²/ měsíc v regionálních městech.

Trh komerčních nemovitostí na Slovensku

Trh kancelářských nemovitostí v Bratislavě sestává z přibližně 1,86 milionů m² moderních kancelářských ploch. V roce 2019 se dokončilo 61,7 tisíc m² nových kancelářských ploch a celková plocha kancelářských prostor se tak zvedla meziročně o 3,4 %. Čistá absorpce trhu dosáhla záporných hodnot, a to -10 tisíc m². Následkem toho se míra neobsazenosti na bratislavském trhu zvýšila na 8,7 % ke konci roku 2019 (+274 bps meziročně). Přes 130 tisíc m² kancelářských ploch je v Bratislavě dále ve výstavbě, což vzhledem k omezené poptávce povede k dalšímu růstu neobsazenosti po jejich dokončení. Nájemné v prémiových kancelářských nemovitostech v Bratislavě zůstává oproti předchozímu roku stabilní ve výši 17 EUR/ m²/ měsíc.

Ke konci roku 2019 měl trh obchodních center na Slovensku velikost již téměř 2 miliony m², přičemž bratislavský trh představoval s 19 nákupními centry přibližně 0,6 milionů m². Relativně velká saturace obchodních center v hlavním městě (přes 1 200 m² ploch na 1 000 obyvatel) dle očekávání ještě vzroste po dokončení oznámených staveb Stanica Nivy spol. HB Reavis (70 tisíc m²) a rozšířením nákupního centra Eurovea (+25 tisíc m²). Také rozšíření obchodního centra Aupark v Bratislavě (+7 tisíc m²) plánuje jeho majitel Unibail-Rodamco. Oproti minulému roku zůstalo nejvyšší dosahované nájemné neměnné a v nejlepších bratislavských nákupních centrech se pohybovalo v rozmezí mezi 50-95 EUR/m²/ měsíc.

Slovenský trh logistických nemovitostí k pronájmu tvoří přibližně 2,77 milionu m² a oproti minulému roku jeho celková plocha vrostla o 10 %, což představuje téměř 95 tisíc m² nově dokončených ploch v roce 2019. Čistá absorpce se oproti předchozímu roku téměř zdvojnásobila na 135 tisíc m² a díky tomu míra neobsazenosti po velkém růstu v roce 2018 opět poklesla z 9,5 % na 6,0 % v roce 2019. V současnosti se nachází ve výstavbě 11 projektů, které nabídnou přes 249 tisíc m² nových industriálních ploch, z toho 59 % ploch ve výstavbě je již předpronajatých. Průměrná dosahovaná výše nájemného činí 3,45-4,90 EUR /m²/ měsíc.



Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

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

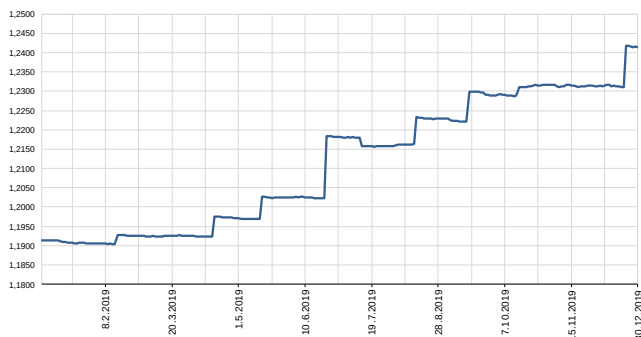
Postupně dochází k rozšiřování a obnově portfolia nemovitostí. To, vedle akvizic atraktivních komerčních nemovitostí, znamená do budoucna i prodej některých nemovitostí z portfolia. Fond v současné době nemá záměr změnit vytyčenou strategii. Součástí strategie je dlouhodobé držení nemovitostí v portfoliu.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

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

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

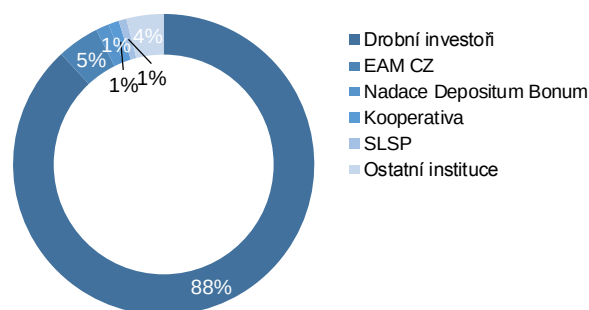
Vývoj hodnoty podílového listu

CZK, 1. 1. 2019 - 31. 12. 2019



Struktura investorů

% podle podílu CZK



Údaje o vývoji fondového kapitálu

Datum	Fondový kapitál podílového fondu (v tis Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK C (v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK DPM (v Kč)
31. 12. 2017	17 240 255	1,1524	1,0230
31. 12. 2018	21 594 803	1,1914	1,0662
31. 12. 2019	25 796 366	1,2414	1,1205

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 31. 12. 2019 činil za CZK C třídu 18 893 872 328 ks a za CZK DPM třídu 2 089 259 529 ks.

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

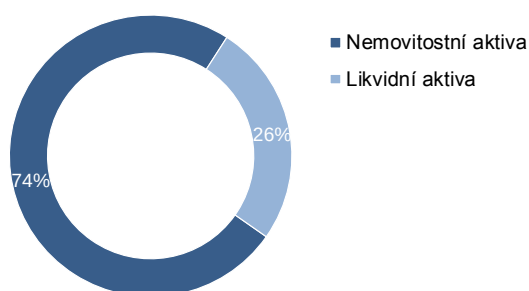
Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných fondem	3 988 617 578	214 577 343
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	4 825 879 051	233 865 489
Počet podílových listů odkoupených z fondu	1 490 520 888	57 640 372
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	1 804 912 136	62 958 914

Nemovitostní portfolio

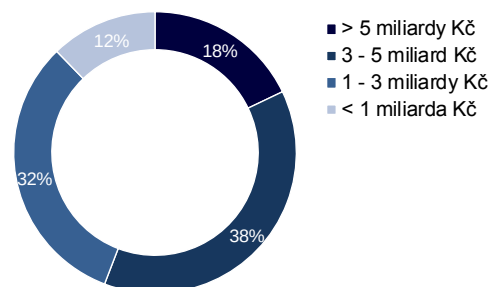
Stručný přehled

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

Podíl nemovitost. aktiv na celkových aktivech fondu % podíl z celkové hodnoty fondového kapitálu



Tržní hodnota budov % podíl z celkové tržní hodnoty

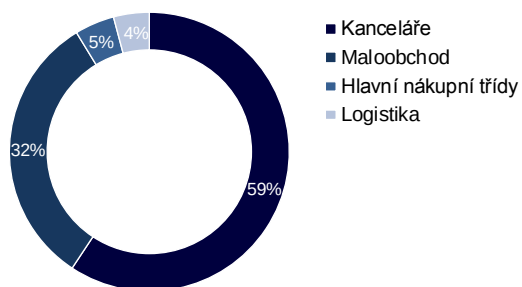


Nemovitostní aktiva: hodnoty účastí na nemovitostních společnostech a hodnoty úvěrů poskytnutých fondem nemovitostním společností.

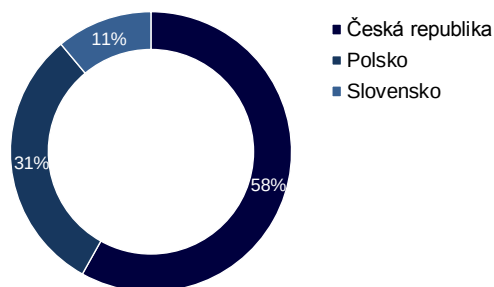
Potenciál využití portfolia

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

Sektorová diverzifikace % podíl z celkové tržní hodnoty



Geografická diverzifikace % podíl z celkové tržní hodnoty



Obsazenost portfolia nemovitostí

Průměrná neobsazenost nemovitostí v portfoliu k 31. 12. 2019 byla 4,3 %. Míra neobsazenosti se stanovuje jako procento neobsazených (kancelářských, maloobchodních, skladových a ostatních pronajímátných) ploch vůči celkovým pronajímátným plochám portfolia budov ČS nemovitostního fondu evidovaných k danému datu. Parkovací stání se do výpočtu neobsazenosti nezapočítávají.

Ekonomické informace k 31. 12. 2019

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	17 564 957
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	0
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	17 564 957
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	10 871 344
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	6 693 613
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	1 763 485
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	1 763 485
III. Likvidní část fondu	6 666 103
III.I Pohledávky za bankami	6 666 103
- běžné účty	5 643 111
- termínované vklady	1 019 242
- marže složené	3 750
III.II Dluhové cenné papíry	0
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
IV. Ostatní aktiva	133 199
- ostatní aktiva	133 199
AKTIVA CELKEM	26 127 744

Bankovní úvěry a finanční výpomoci

ČS nemovitostní fond měl k 31. 12. 2019 nepřímo, skrze financování nemovitostních společností, závazky z úvěrů vůči financujícím bankám v celkové výši cca. 12,9 mld. Kč a závazky z vydaných dluhopisů v nominální výši 600 mil. Kč. Všechny 17 nemovitostí bylo v průběhu roku 2019 vlastněno prostřednictvím 17 nemovitostních společností:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - REICO Investment ALFA, a.s. | - Park One Bratislava, s.r.o. |
| - REICO Investment BETA, s.r.o. | - Sloneczna Radom sp. z.o.o. |
| - REICO Investment GAMA, a.s. | - Proximo One, sp. z.o.o. |
| - JRA, s.r.o. | - Proximo Two, sp.z.o.o. |
| - Trianon Building Prague, s.r.o. | - Industrial Park Dubnica I, s. r. o. |
| - Qubix Building Prague s.r.o. | - METRONOM BC s.r.o. |
| - FORUM BC I s.r.o. | - New Karolina Shopping Center Development, s.r.o. |
| - Topas REAL spol. s r.o. | - SEE RE Two s. r. o |
| - CITY TOWER, a.s. | |

Některé nemovitostní společnosti jsou financovány bankovními úvěry s různými bankami a délkami úvěrů. K 31. 12. 2019 činila hodnota úvěrů vůči tržním hodnotám financovaných nemovitostí 46,46 %.

Přehled bankovních úvěrů

Bankovní úvěry	Celkové úvěry (přímo vlastněné nemovitosti) v tis. Kč	Celkové úvěry (nepřímo vlastněné nemovitosti) v tis. Kč	Zbývající doba trvání úvěrové smlouvy v % z celkového objemu půjček			
			< než 1 rok	1-2 roky	2-5 let	5 a více let
CZK úvěry v ČR	0	325 911	0,42%	0,00%	2,11%	0,00%
EUR úvěry v ČR	0	5 883 218	0,00%	0,00%	45,73%	0,00%
EUR úvěry mimo ČR	0	6 655 584	0,00%	0,00%	48,39%	3,34%
Celkem	0	12 864 713	0,42%	0,00%	96,24%	3,34%

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o. se v roce 2019 financovala emisí zajištěných dluhopisů v nominální výši 600 mil. Kč se splatností 5 let, emitovanými v prosinci 2018. To představuje k 31. 12. 2019 poměr k hodnotě nemovitosti Trianon ve výši 33,59 %.

K 31. 12. 2019 byl celkový poměr veškerého externího financování nemovitostních společností (tj. bankovních úvěrů a emitovaných dluhopisů) vůči tržní hodnotě všech nemovitostí v portfoliu fondu ve výši 43,70%.



INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31. prosinci 2019

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajmatelná plocha v m ²	Vybavení nemovitosti	Tržní hodnota v tis. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v tis. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Průměrná hrubá zbyvatelci do ukončení nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2019 tis. CZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2019 v tis. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalecm v tis. CZK p.a.
1	100%	Platinum	ČR	JRA s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 540 mil. CZK Akcionářský úvěr: 77 mil. CZK	kanceláře	O (88.5%) C (5.0%) X (6.5%)	1.8.2007	2005	4 371	165	F	9 340	AC, SL PL	582 300	1,9%	53 961	9,3%	96,3%	2,9	36 041	35 634	42 171
2	100%	Čtyři Dvory	ČR	REICO investment ALFA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 176 mil. CZK Akcionářský úvěr: 112 mil. CZK	nákupní střediska	C (99.5%) X (0.5%)	7.12.2007	2002	22 437	300	F	10 542	AC, D PL	266 000	0,9%	0	0,0%	87,2%	2,9	15 385	16 704	25 384
3	100%	Office Box	SR	REICO investment BETA s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 78 mil. CZK Akcionářský úvěr: 38 mil. CZK	kanceláře	O (86.0%) C (2.8%) X (1.2%)	1.6.2008	2008 2016 2)	3 566	103	F	4 281	AC, PL	107 163	0,3%	0	0,0%	67,2%	2,3	7 077	7 479	11 206
4	100%	Melantrich	ČR	REICO investment GAMA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 1126 mil. CZK Akcionářský úvěr: 79 mil. CZK	hlavní nákupní třídy	C (48.9%) R (43.0%) X (8.1%)	1.11.2010	1913 20042'	1 838	36	F	11 199	AC, E SL, PL	1 433 000	4,7%	271 950	19,0%	93,6%	6,7	55 026	59 679	67 887
5	100%	Trianon	ČR	Trianon Building Prague, s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 1410 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK ⁹⁾	kanceláře	O (86.2%) C (5.3%) X (8.5%)	2.3.2013	2009	7 581	298	F	20 805	AC, SL PL	1 786 000	5,8%	600 000	33,6%	100,0%	1,4	116 638	117 313	107 827
6	100%	Qubix	ČR	Qubix Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 396 mil. CZK Akcionářský úvěr: 242 mil. CZK	kanceláře	O (81.8%) C (14.1%) X (4.1%)	2.3.2014	2012	3 185	108	F	13 914	AC, SL PL	977 225	3,2%	376 132	38,5%	86,2%	3,3	46 813	45 854	60 034
7	100%	Forum BC	SR	FORUM BC I s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: 307 mil. CZK Akcionářský úvěr: 312 mil. CZK	kanceláře	O (84.7%) C (3.4%) X (11.9%)	2.12.2015	2013	5 992	391	F	19 356	AC, SL PL	1 252 787	4,1%	726 599	58,0%	86,9%	10,1	74 242	82 395	89 811
8	100%	Rohan BC	ČR	Topas REAL spol. s r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 454 mil. CZK Akcionářský úvěr: 326 mil. CZK	kanceláře	O (85.0%) C (8.3%) X (6.7%)	28.4.2016	2012	4 135	100	F	9 436	AC, PL	722 075	2,3%	0	0,0%	100,0%	2,4	40 837	40 026	44 337
9	100%	City Tower	ČR	CITY TOWER, a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 3297 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	kanceláře	O (89.8%) C (5.5%) X (4.7%)	27.9.2016	1993 20072)	9 891	793	F	48 673	AC, SL PL, D	4 337 550	14,1%	1 311 577	30,2%	98,4%	3,9	217 849	216 966	247 491
10	100%	Park One	SR	Park One Bratislava, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: 462 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	kanceláře	O (89.8%) C (8.0%) X (2.2%)	3.2.2017	2007	1 800	167	F	12 999	AC, PL D	864 959	2,8%	430 064	49,7%	81,9%	1,0	54 417	57 671	62 922
11	100%	Proximo One	PL	Proximo One sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Polská republika	Účast: 1804 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	kanceláře	O (92.7%) C (4.6%) X (2.7%)	9.8.2017	2016	8 394	428	RPU	29 194	AC, D SL, PL	3 202 133	10,4%	1 639 326	51,2%	99,1%	3,4	173 653	173 933	181 961
12	100%	Galeria Sloneczna	PL	Sloneczna Radom spl. z o.o. ul. Zajecza 2B 00-351 Warsaw Polská republika	Účast: 2276 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	nákupní střediska	O (1.5%) C (97.0%) X (1.5%)	26.9.2017	2011	49 778	1 161	RPU	42 730	AC, E, D SL, PL	4 166 600	13,5%	2 261 490	54,3%	91,0%	2,0	247 737	236 738	266 533
13	100%	Industrial Park Dubnica	SR	Industrial Park Dubnica I, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: 471 mil. CZK Akcionářský úvěr: 95 mil. CZK	logistika	W (95.7%) O (2.2%) X (2.1%)	17.3.2018	2016	152 790	29	F	89 259	AC	1 030 806	3,3%	516 401	50,1%	100,0%	5,5	74 446	74 473	87 891
14	100%	Metronom BC	ČR	METRONOM BC s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 842 mil. CZK Akcionářský úvěr: 361 mil. CZK	kanceláře	O (90.0%) C (8.3%) X (1.7%)	14.6.2018	2015	11 553	528	F	35 649	AC, PL, D	2 360 138	7,7%	1 235 244	52,3%	99,3%	4,3	140 846	143 392	152 597
15	100%	Proximo Two	PL	Proximo Two sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Polská republika	Účast: 1166 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	kanceláře	O (96.4%) C (3.4%) X (0.2%)	12.9.2018	2018	4 917	219	RPU	20 703	AC, D, SL, PL	2 145 812	7,0%	1 081 704	50,4%	99,6%	3,9	66 288	65 591	123 478

INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31. prosinci 2019

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajmatelná plocha v m ²	Vybavení nemovitosti	Tržní hodnota v tis. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v tis. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Průměrná lhůta zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2019 tis. CZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2019 v tis. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v tis. CZK p.a.
16	100%	Forum Nová Karolina	ČR	New Karolina Shopping Center Development, s.r.o., Antala Staška 2027779, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika	Účast: 2629 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	nákupní střediska	O (0,37%) C (96,5%) X (3,1%)	5.12.2018	2012	29 377	1 500	F	58 520	SL, PL, E, D	5 337 738	17,3%	2 960 265	55,5%	94,1%	2,8	359 759	362 507	386 685
17	100%	Industrial Park Dubnica 2	SR	SEE RE Two s.r.o., Hodžovo nám. 2A, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 06 Slovenská republika	Účast: 129 mil. CZK Akcionářský úvěr: 120 mil. CZK	logistika	W (93,9%) O (5,2%) X (0,9%)	27.11.2019	2018	39 678	0	F	16 629	AC	241 193 ⁴⁾	0,8%	0	0,0%	99,5%	3,2	1 610	1 632	19 405
Nemovitostní aktiva celkem											6 326		453 228		30 813 475	100,0%	13 464 712	43,7%	95,7%	3,55	1 728 666	1 737 987	1 977 618

¹⁾ Melantrich - v lednu 2020 proběhla kolaudace prostor nově vzniklých apartmánů na 2. a 3. NP (R); konverze původních kancelář (O).²⁾ Datum rekonstrukce nemovitosti.³⁾ Trianon - jedná se o emisi dluhopisů, tato nemovitost bankovní úvěr nemá.⁴⁾ Industrial Park Dubnica 2 - jako tržní hodnota je uvedena předběžná kupní cena 9 453 002 EUR, která byla v březnu 2020 vyrovnána na finálních (9 422 840 EUR).

Pozn. U nemovitostí oceňovaných v EUR jsou hodnoty přepočteny kurzem k 29.11.2019 a reflektují tak hodnotu podílového listu k 31.12.2019.



Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

7	Účel nájmu	Rozložení typu využití je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); W ... Warehouse (logistika), R... rezidence, X ... ostatní;
8	Datum pořízení nemovitosti	MM/YYYY ... Datum uzavření transakce;
8	Datum kolaudace nemovitosti	YYYY ... Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
10	Velikost pozemku	Výměra dle katastru nemovitostí;
12	Právní titul k pozemku	Zkratky: F ... Freehold / Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul; RPU ... Right of Perpetual Usufruct / Právo trvalého užívání;
13	Pronajímatelná plocha	V roce 2019 došlo ke změně metodologie, kde m ² odpovídají součtu aktuálně pronajatých ploch a volných prostor. Volné prostory jsou uvedeny dle posledního posudku;
14	Vybavení nemovitosti	Zkratky: AC ... Air conditioning (klimatizace); SL ... Service lift (technický výtah); PL ... Passenger lift (osobní výtah); E ... Escalator (eskalátor); D ... District heating (dálkové vytápění);
15	Tržní hodnota	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
19	Obsazenost prostor dle podlahové plochy	Procento obsazenosti pronajímatelné plochy;
20	Průměrná doba zbývající do ukončení nájemních smluv v letech	Uváděno v letech a je kalkulováno dle aktuální hodnoty nájemného (před zohledněním slevy z nájmu). Nájemní smlouvy na dobu neurčitou jsou započítávány na období 1 roku;
21	Příjem z pronájmu za rok 2019	Aktuální příjem z pronájmu za rok 2019, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
22	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2019	Plánovaný roční příjem z pronájmu (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
23	Příjem z pronájmu při 100% obsazenosti stanovený znalcem	Roční příjem z pronájmu za předpokladu plné obsazenosti ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaný schváleným nezávislým znalcem a odsouhlasený Výborem odborníků (v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti); kurzy zahraničních měn jsou kalkulovány dle kurzu ke dni stanovenému rozhodnutím Výboru odborníků.



Informace o nemovitostním portfoliu

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

Nemovitostní společnost JRA, s.r.o.

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

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



Administrativní budova Platinum, Brno, ČR

Budova Platinum

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno 16. Kód katastrálního území: 610470 Žabovřesky; Okres: CZ0642 Brno Město; Obec: 582786 Brno; List Vlastnictví: 1751.

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

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

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

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

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena

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

Zástavní práva

- Zástavní právo první v pořadí k nemovitostem ve prospěch Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost REICO Investment ALFA, a. s.

Dne 7. 12. 2007 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. V roce 2016 byla společnost transformována na akciovou společnost. Sídlo společnosti je registrováno na adrese Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČ: 271 08 619.

Nákupní centrum Čtyři Dvory

Identifikace nemovitosti

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

Kód katastrálního území a název: 621943 České Budějovice 2; okres: CZ0311 České Budějovice; kód a název obce: 544256 České Budějovice; List vlastnictví 1861.

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

Jedná se o maloobchodní centrum, které tvoří dvě propojené budovy. Obchodní část budovy byla vystavěna v roce 2001, zábavní část v roce 2002. Budova prošla v letech 2018/2019 významnou rekonstrukcí, která se dotkla všech společných prostor (nová pasáž, sjednocené designové shopfronty, byl

dostavěn hlavní vstup do centra, nový foodcourt), změnila se dispozice některých pronájemních ploch, dobudovaly se a posílily některé objektové technologie (chlazení, ventilace, elektro, datové sítě (nové veřejné WIFI), nově se pojal parter objektu, revitalizoval se vnější plášť objektu. Budova je využívána k pronájmu nebytových prostor pro maloobchodní, stravovací a zábavní účely. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Ahold a Cinestar.



Nákupní centrum Čtyři dvory, České Budějovice, ČR

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

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena

- Technické služby města České Budějovice – pozemní sítě
- Dopravní podnik města České Budějovice – umístění trakčního trolejového a kabelového vedení
- CETIN a.s. (inženýrské sítě)
- Teplárna České Budějovice (teplovod)

Zástavní práva

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost

REICO Investment BETA, s. r. o.

Dne 12. 5. 2008 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment BETA, s. r. o. Sídlo společnosti je registrováno na adrese Laurinská 18, Bratislava 811 03, Slovenská republika, IČ: 36 856 711.

Budova Office Box

Identifikace nemovitosti

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

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

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

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



Administrativní budova Office Box, Bratislava, SR

Správa nemovitosti

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Věcné břemeno strpět umístění inženýrských sítí pro Kristián Lauko a František Žáček
- Věcné břemeno strpět umístění inženýrských sítí pro BLUE BOX s.r.o.

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti
Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost REICO Investment GAMA, a.s.

Dne 11. 11. 2010 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti La Salle, a.s., která byla následně přejmenována na REICO Investment GAMA, a.s. IČ: 261 92 896 se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00. V majetku nemovitostní společnosti je jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb. Jedná se o multifunkční budovu Melantrich, vysoce atraktivní komerční nemovitost umístěnou v prestižní lokalitě, která tvoří významnou stabilní a dlouhodobě udržitelnou hodnotu v portfoliu nemovitostního fondu.

Budova Melantrich

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Václavské náměstí 793, Praha 1. Kód a název katastrálního území: 727181 Nové Město; kód a název obce: 554782 Praha, okres: CZ 0100, Hlavní město Praha, list vlastnictví 582.

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

Objekt Melantrich byl postaven v roce 1913 pro potřeby České strany národně sociální. V budově sídlily po většinu 20. století nakladatelské společnosti včetně tiskárny. V období 2003 - 2004 proběhla kompletní rekonstrukce nemovitosti včetně dostavby zadního traktu. Budova je v dobrém technickém stavu. Údržbě a opravám je věnována odpovídající péče. Celá nemovitost tvoří významnou investiční hodnotu v portfoliu fondu. Vzhledem k charakteru této nemovitosti, velikosti a atraktivitě lokality, lze předpokládat nízkou volatilitu tržní hodnoty a její dlouhodobou udržitelnost.

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

V prosinci 2018 se podepsala nájemní smlouva, kterou se sjednotil provozovatel apartmánů a současně probíhá konverze veškerých kancelářských prostor na byty. Nejvýznamnější nájemníci jsou společnost Marks & Spencer a EuroAgentur Hotels & Travel.

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

- PRE distribuce, a.s. - trafostanice

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Česká

spořitelna, a.s.

- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Multifunkční budova Melantrich, Praha, ČR

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o.

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

Budova Trianon

Identifikace nemovitosti

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

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

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

Budova, jejíž výstavbu realizovala renomovaná developerská společnost Hochtief, byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2009. Je tvořena třemi podzemními a osmi nadzemními

patry. Ve třech podzemních podlažích je nájemcům budovy k dispozici 298 parkovacích míst a kromě přízemí, ve kterém se nachází maloobchodní plochy, tvoří zbývající část budovy výhradně kancelářské prostory. Svým nájemníkům Trianon nabízí nadstandardní zázemí s možností flexibilního uspořádání vnitřního prostoru. Nejvýznamnějším nájemníkem je Česká spořitelna. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny.

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

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

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Administrativní budova Trianon, Praha, ČR

Nemovitostní společnost Qubix Building Prague s.r.o.

Dne 27. 3. 2014 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Stavební a inženýrská společnost, spol. s r.o. Dne 12. 9. 2014 byla společnost přejmenována na Qubix Building Prague s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, IČ: 457 95 223.

Budova Qubix

Identifikace nemovitosti

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



Administrativní budova Qubix, Praha, ČR

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

Budova Qubix je kancelářská budova v Praze 4, poblíž stanice metra Vyšehrad. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu poblíž centra města s velmi dobrou dopravní dostupností. Mezi roky 2010-2012 byla budova na základě smlouvy o generální dodávce stavby kompletně zrekonstruována společností S+B Plan & Bau ČR. Na přestavbě budovy se podílela prestižní architektonická kancelář významného vídeňského architekta prof. Ernsta Hoffmanna. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace LEED Platinum. Mezi největší nájemce budovy Qubix patří Corpus Solution, CRIF a Adecco.

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

- Hlavní město Praha – správa veřejného osvětlení
- PRE distribuce, a.s. – elektrické vedení
- Ve prospěch nemovitosti – STL plynovodní přípojky

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu, jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12.



2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Forum BC I s. r. o.

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

Budova Forum Business Centre

Identifikace nemovitosti

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

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

Budova Forum Business Centre je kancelářská budova v Bratislavě, Slovenské republice. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu v širším centru města v Bajkalské ulici, která je součástí hlavní obchodní části města Bratislava-Ružinov. Pro oblast je příznačná velmi dobrá dopravní dostupnost, kdy například dálnice D1/E58 je od budovy vzdálena pouhých 700 m a mezinárodní letiště M.R.Štefánika se nachází přibližně 10 minut jízdy autem. Nemovitost byla postavena v roce 2013 společností HB Reavis Management, s.r.o. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace BREEAM Excellent. Hlavním nájemcem budovy Forum Business Centre je společnost Slovak Telekom, a.s., největší telekomunikační společnost na Slovensku vlastněná německým Deutsche Telekom. Slovak Telekom, a.s. má v současné době pronajato zhruba 87 % pronajímatelné plochy, zbytek prostor je pronajato menším nájemcům, z nichž největší část zaujímá kantýnový řetězec Sodexo. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.



Administrativní budova Forum BC I, Bratislava, SR

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost společností CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo Staromestská 3, Bratislava 811 03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

Vůči vlastníkově pozemku/budovy:

- Plynovod STL
- Vsakovací systém
- Optický kabel
- Kanalizační přípojka

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Československá obchodná banka, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Topas REAL spol. s r.o.

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

Budova Rohan Business Center

Identifikace nemovitosti

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

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

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

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.



Administrativní budova Rohan Business Center, Praha, ČR

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)**Věcná břemena:**

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

Zástavní práva:

Nejsou

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost CITY TOWER, a.s.

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

Budova City Tower**Identifikace nemovitosti**

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

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

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

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

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

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

Správa nemovitosti:

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



Administrativní budova City Tower, Praha, ČR

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)**Věcná břemena:****Vůči City Point:**

- Trafostanice
- Rozvodna
- Rozvody SHZ
- Hlavní přívod vody
- Slaboproud a optická přípojka
- Strojovna VZT a diesel
- Kanalizační přípojka
- Úniková cesta z podzemního parkingu
- Vjezd/výjezd parking, sklady a parkovací stání
- Dešťová kanalizace
- Přívod/odvod VZT pro parking
- Protipožární zásahový systém
- Systém EPS pro parking

- Užívání uzemnění City Point
- Pražská teplárenská a.s. – teplovod
- Česká telekomunikační infrastruktura a.s. – sdělovací síť

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Raiffeisenbank a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

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

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

Budova Park One**Identifikace nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Náměstí 1. Mája 18, PSČ 811 06, Bratislava. List vlastnictví: 7777 KN: Bratislava I; název obce: BA-m.č. Staré Mesto, okres:Staré Mesto, Slovenská republika..



Administrativní budova Park One, Bratislava, SR

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

Budova Park One se nachází v exkluzivní lokalitě přímo v centru Starého města na náměstí 1. Mája, která se řadí mezi hlavní kancelářské části Bratislavy. Budova Park One má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky těsné blízkosti zastávky několika autobusových a trolejbusových linek a zhruba 3 kilometry vzdálené dálnici D1. Z hlediska typu nemovitosti se jedná se o 13 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (9 nadzemních pater, 4 podzemní). Budova Park One má celkem 167 parkovacích míst, ve 4 podzemních patrech. Hlavním nájemcem budovy v roce 2019 byla slovenská pobočka americké společnosti Amazon.

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

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)**Věcná břemena:**

V prospěch vlastníka pozemku/stavby/budovy:

- Přesah budovy a s ním spojené stavební práce
- Vodovodní a kanalizační přípojka

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Všeobecná úverová Banka a.s

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Proximo One sp. z o. o.

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

Budova Proximo I**Identifikace nemovitosti**

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

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

Budova Proximo I je kancelářská budova ve Varšavě, Polské republice. Nachází se v městské části Wola, která je hlavní a rychle se rozvíjející obchodní čtvrtí centrální části města. Jedná se o 16 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (13 nadzemních pater, 3 podzemní). Celková pronajímatelná plocha nemovitosti činí zhruba 29,2 tisíc m². Budova Proximo I má celkem 428 parkovacích míst ve 3 podzemních patrech. Proximo I má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky těsné blízkosti stanice metra Rondo Daszynskiego a několika tramvajových a autobusových linek. Mezinárodní letiště Frederyk Chopin je od budovy vzdáleno zhruba 20 minut jízdy automobilem. Mezi hlavní nájemce budovy

patří mezinárodní společnosti Stanley Black & Decker, Takeda a lokální Grupa Pracuj.

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

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

Správa nemovitosti:

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



Administrativní budova Proximo I, Varšava, Polsko

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého perpetuálního uživatele pozemku č. 40.
- Věcné břemeno – právo užívání pro Stołeczny Zakład Energetyczny S.A.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu, včetně vjezdu pro protipožární účely, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku č. 40/2.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
- Pozemková služebnost přístupu k technickým zařízením za účelem provozu, oprav, údržby, modernizace a rozšíření existujících technických zařízení pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
- Právo pronájmu existujících, dočasných a cílových parkovacích míst pro Bank BPH S.A.
- Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřízení a provozování vedení energetického zařízení a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. z o.o.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36, a také neomezeného vstupu z území Muzem Varšavského Povstání (Muzemu Powstania Warszawskiego)

- Služebnost přenosu, umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu k ní pro Veolia Energia Warszawa S.A.
- Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřízení a provozování vedení energetického zařízení a užívání místnosti za účelem instalace energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy, a také a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. z o.o.
- Právo pronájmu kancelářských místností pro Black & Decker S. à r. l. Sp. z o.o.
- Pozemková služebnost vstupu a společného užívání nemovitosti, údržby a oprav, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.
- Pozemková služebnost – právo zřízení na zatížené nemovitosti (nad ní a pod ní) a užívání zařízení, sítě a infrastruktury, nezbytných k fungování nemovitosti na pozemku č. 47 pro Proximo II Sp. z o.o. Sp.k.
- Pozemková služebnost vstupu, vjezdu, parkování, a také údržby a oprav vnitřní cesty a parkoviště, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.
- Pozemková služebnost – právo zřízení zdi mezi stavbou Proximo I a Proximo II, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.
- Pozemková služebnost vstupu a užívání nemovitosti za účelem stavby budovy Proximo II, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Słoneczna Radom sp. z o. o.

Dne 26. 9. 2017 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Słoneczna Radom sp. z o. o. Sídlo společnosti je na adrese ul. Zajezcza 2B, 00-351 Varšava.

Nákupní centrum Galeria Słoneczna

Identifikace nemovitosti

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

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

Galeria Słoneczna je obchodní centrum ve městě Radom, Polské republice. Nemovitost se nachází ve výborné lokalitě v centru



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

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate sp. z o.o., ul. Zajecza 2B, 00-351, Varšava na základě smlouvy o správě.



Obchodní centrum Galeria Sloneczna, Radom, Polsko

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Služebnost přenosu – právo užívání nemovitosti a umístění plynárenského zařízení s právem vstupu za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly pro Mazowiecki Operator Systemu Dystrybucyjnego Sp. z o.o. w Warszawie, Oddział Zakład Gazowniczy Radom.
- Služebnost přenosu – právo užívání nemovitosti za účely provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní přípojky a právo přístupu k ní pro Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej S. A. „RADPEC“.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu za účelem zřízení a provozování vedení energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy pro Zakłady Energetyczne Okregu Radomsko-Kieleckiego Dystrybucja Sp. z o.o.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav teletechnické instalace pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00144454/2.

- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a provozování vedení energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00156128/5.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a provozování vedení energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00123379/9.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly sprinklerů pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00156128/5.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly sprinklerů pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00123379/9.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav teletechnické instalace pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00117535/6.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav teletechnické instalace pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00156128/5.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav teletechnické instalace pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00123379/9.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav teletechnické instalace pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00156130/2.

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International Poland Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Industrial Park Dubnica I, s. r. o.

Dne 20. 3. 2018 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Industrial Park Dubnica I, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 50 038 907.

Industrial Park Dubnica

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Dubnica nad Váhom, Slovensko, PSČ 018 41. Název katastrálního území: Dubnica nad Váhom; Okres: Ilava, obec Dubnica nad Váhom; Region Trenčianský, List vlastnictví: 6670.



Industriální park Dubnica, Dubnica/Váhom, SR

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

Industrial Park Dubnica se nachází v regionu západního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje 86 % industriálních ploch v zemi a patří tak k nejdůležitějším logistickým oblastem na Slovensku. Industrial Park Dubnica leží u výjezdu z dálnice D1, která je nejdůležitější dopravní tepnou na Slovensku, spojující dvě největší města v zemi, Bratislavu a Košice.

Největším nájemcem je německá společnost Continental, přední světový výrobce pneumatik a dodavatel technologických řešení pro automobilový průmysl. Společnost Continental představuje cca ¼ pronajímatelné plochy celé nemovitosti. Dalšími důležitými nájemci budovy je švýcarská dopravní a logistická společnost Kuehne+Nagel, potravinový řetězec Lidl a holandská pivovarnická skupina Heineken.

Součástí nemovitosti je 29 parkovacích míst. Nemovitost byla postavena v roce 2016 společností Goldbeck, development budovy provedla SEE RE One s.r.o.

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost společností CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo: Staromestská 3, Bratislava 811-03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- HTMAS – elektroenergetické zařízení a rozvody VN
- Považská vodárenská společnost – vodovodní potrubí

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Raiffeisen Bank International AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM

CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Metronom BC s.r.o.

Dne 14. 6. 2018 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti METRONOM BC s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 289 39 794.

Budova Metronom

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Bucharova 2817/9-13, Nové Butovice, Praha, PSČ 158 00. Kód katastrálního území: 755 541 Stodůlky; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 2080.

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

Administrativní budova Metronom Business Center se nachází v pražské kancelářské čtvrti Nové Butovice, přímo u stanice metra v bezprostřední blízkosti autobusového nádraží a místního nákupního střediska. Pražský silniční okruh je od nemovitosti vzdálen 5 minut jízdy autem a mezinárodní letiště Václava Havla 15 minut jízdy autem.

Hlavním nájemcem budovy je německá společnost SAP zabývající se informačními systémy, mezi další nájemce patří společnosti BMW, Abbvie, DAZ Group a Rossmann.



Administrativní budova Metronom Business Center, Praha, ČR

Budova Metronom Business Center je moderní desetipatrová kancelářská budova postavená v roce 2015 slovenskou developerskou společností HB Reavis. S téměř 34 000 m² a 528 parkovacími místy je jednou z největších budov v kancelářské čtvrti Nové Butovice. Nemovitost získala environmentální ocenění BREEAM 'Excellent'.

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate s.r.o., IČ: 251 49 521, Praha 4 Chodov, V parku 2343/24, PSČ 148 00, na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Hlavní město Praha – světelné signalizační zařízení vč. kabelových rozvodů
- Hlavní město Praha – kolektor
- Česká telekomunikační infrastruktura a.s. – podzemní komunikační vedení
- Dial Telecom – kabelové vedení
- T-Mobile – inženýrské sítě
- PRE distribuce – rozvaděč VN

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Berlin Hyp AG
- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Proximo Two sp. z o. o.

Dne 31. 5. 2018 nabyl nemovitostní fond 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo Two. Sídlo společnosti je na adrese Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.

Budova Proximo II

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ulice Przyokopowa 26, 00-838 Varšava, Polsko, Mazovské vojvodství, okres Varšava, obec Varšava. Kód katastrálního území 6-04-06. Pozemek je ve správě města Varšavy, KW číslo WA4M/00450423/5.

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

Budova Proximo II se nachází v bezprostřední blízkosti budovy Proximo I, v západní části centrálního obchodního distriktu Varšavy. V této lokalitě se nachází i nejvyšší varšavská budova - The Spire, a celá oblast je jedním z nejdynamičtějších kancelářských distriktů ve střední Evropě.

Jedná se o moderní desetipatrovou budovu s převládajícími kancelářskými prostory. Celková pronajímatelná plocha nemovitosti je přes 20 tisíc m². Nemovitost má celkem 207 parkovacích míst ve 2 podzemních podlažích a 12 parkovacích míst na povrchovém parkovišti.

Klíčovými nájemníky budovy Proximo II jsou globální poradenské společnosti Accenture, Ernst & Young a Six, které obsazují většinu pronajímatelných ploch. Dalšími důležitými nájemci jsou např. společnosti Storck a IT Kontrakt.

Nemovitost byla dokončena v lednu 2018 podle návrhu britské architektonické kanceláře Rolfe Judd. Budova je adeptem na obdržení environmentální certifikace BREEAM Very Good.

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

Správa nemovitosti:

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



Kancelářská budova Proximo II, Varšava, Polsko

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého perpetuálního uživatele pozemku č. 40.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku č. 40/2.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu, včetně vjezdu pro protipožární účely pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku č. 40/2.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
- Pozemková služebnost přístupu k technickým zařízením za účelem provozu, oprav, údržby, modernizace a rozšíření existujících technických zařízení pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36, a také neomezeného vstupu z území Muzem Varšavského Povstání (Muzemu Powstania Warszawskiego).
- Služebnost přenosu, umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní připojky a právo přístupu a příjezdu k ní pro Veolia Energia Warszawa S.A.
- Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřizování a provozování vedení energetického zařízení a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. z o.o.
- Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřizování a provozování vedení energetického zařízení a užívání místnosti za účelem instalace energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy, a také a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. z o.o.
- Právo pronájmu kancelářských místností pro Accenture Services Sp. z o.o.
- Pozemková služebnost vstupu a společného užívání nemovitosti, údržby a oprav, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.
- Pozemková služebnost – právo společného užívání vodovodních přípojek, kanalizace, provádění údržby a oprav

vodovodní a kanalizační sítě, a také právo neomezeného vstupu, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.

- Pozemková služebnost vstupu, vjezdu, parkování, a také údržby a oprav vnitřní cesty a parkoviště, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.
- Pozemková služebnost – právo zřízení zdi mezi stavbou Proximo I a Proximo II, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.
- Právo pronájmu kancelářských místností a parkovacích míst pro EY GTH Poland Sp. z o.o.

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost New Karolina Shopping Center Development, s.r. o.

Dne 5. 12. 2018 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti New Karolina Shopping Center Development, s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, IČ: 281 83 011.

Nákupní centrum Forum Nová Karolina

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Jantarová 4, 702 00 Moravská Ostrava. Kód katastrálního území: 713 520 Moravská Ostrava; Okres: CZ0806 Ostrava - město, Obec: 1 Ostrava, List vlastnictví: 11312.

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

Forum Nová Karolina je ostravské nákupní a zábavní centrum s významným přesahem do celého moravskoslezského kraje. Díky své poloze v centru města umožňuje pohodlný přístup jak pro pěší, tak i pro automobily. Pro chodce je pohodlný přístup zajištěn přes moderní lávku vedoucí z autobusového nádraží nad ulici Místecká a železničním koridorem.

Nemovitost zastřešuje 276 maloobchodních jednotek a přes 58 tisíc m² pronajímatelných ploch. Nabízí širokou škálu obchodů, jako jsou C&A, Albert hypermarket, Marks & Spencer, Peek & Cloppenburg, Cinema City, H&M, Intersport a další. Pro návštěvníky nákupního centra je k dispozici 1500 parkovacích míst.

Forum Nová Karolina byla dokončena v březnu 2012 podle návrhu renomovaného nizozemského architekta Rema Koolhaase. Development budovy provedla nizozemská společnost Multi. Forum Nová Karolina je držitelem environmentální certifikace BREEAM Very Good.

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



Obchodní centrum Forum Nová Karolina, Ostrava, ČR

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Active Retail Asset Management s.r.o. IČ: 024 85 575, Praha 3, Laubova 1729/8, PSČ 130 00, na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Vůči Stavba: Moravská Ostrava:

- Umístění podzemní stavby
- Umístění nadzemní stavby
- Vedení dešťové kanalizace
- Umístění stavby s právem vstupu
- Vedení vodovodních přípojek
- Umístění podzemní a nadzemní stavby severní vjezdové rampy
- Vedení přípojek dešťové kanalizace
- Vedení zřízení a provozování slaboproudých rozvodů
- Vedení přípojek splaškové kanalizace
- Umístění podzemní a nadzemní stavby jižní vjezdové rampy
- Vedení slaboproudých rozvodů

Vůči Statutární město Ostrava:

- Využití stavebních konstrukcí budovy
- Využití komunikačního koridoru v budově

Vůči Veolia Energie ČR, a.s.:

- Umístění a provozování rozvodného zařízení – předávací stanice a přípojky pro rozvod chladu
- Vedení a provozování rozvodného zařízení – rozvody chladu
- Umístění a provozování horkovodní přípojky a technologického zařízení předávací stanice
- Vedení a provozování horkovodní přípojky pro rozvod

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 17. 12. 2019. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost SEE RE Two s. r. o.

Dne 27. 11. 2019 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti SEE RE Two s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Hodžovo nám. 2A, Bratislava, PSČ 811 06, Slovenská republika, IČ: 50 175 149.

Industrial Park Dubnica II

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Dubnica nad Váhom, Slovakia, PSČ 018 41. Název katastrálního území: Dubnica nad Váhom; Okres: Ilava, obec Dubnica nad Váhom; Region Trenčianský, List vlastníctví: 6631.

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

Industrial Park Dubnica II se nachází v regionu západního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje 86 % industriálních ploch v zemi a patří tak k nejdůležitějším logistickým oblastem na Slovensku. Jedná se o druhou část komplexu, jehož první část je součástí nemovitostního portfolia fondu od března 2018. Industrial Park Dubnica II leží u výjezdu z dálnice D1, která je nejdůležitější dopravní tepnou na Slovensku, spojující dvě největší města v zemi, Bratislavu a Košice.

Budova se skládá ze skladových, technických a kancelářských prostor o celkové pronajimatelné ploše 16,6 tisíc m² a je plně obsazená. Mezi nájemce patří potravinový řetězec Lidl a dvě subdodavatelské společnosti pro automobilový průmysl, společnost AAF a LEONI. Společnost AAF se specializuje na výrobu zařízení pro filtraci vzduchu a společnost LEONI je dodavatelem energetických řešení v automobilovém průmyslu.

Nemovitost postavila v roce 2018 společnost Goldbeck,

development budovy provedla SEE RE Two, která je součástí společnosti Invest4SEE Investment Holding GmbH.

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost společností CBRE s.r.o. IČ: 35 819 804, sídlo: Staromestská 3, Bratislava 811-03, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.



Industriální park Dubnica II, Dubnica/Váhom, SR

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Považská vodárenská společnost – kanalizace

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Vzhledem k termínu pořízení nemovitosti nedošlo v druhé polovině roku 2019 k ocenění její tržní hodnoty v majetku nemovitostní společnosti.





Další povinné náležitosti výroční zprávy

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

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

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

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

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

V tabulce je uveden majetek fondu držený v investičních nástrojích a majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 31. 12. 2019.

Název	Druh majetku	Počet ks držených akcií (v případě a.s.)	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
JRA, s.r.o.	majetková účast	1	403 010	539 964
REICO Investment ALFA, a.s.	majetková účast	20	329 491	176 377
REICO Investment BETA, s. r. o.	majetková účast	1	184 387	77 856
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	24	439 779	1 126 021
Trianon Building Prague s.r.o.	majetková účast	1	555 670	1 409 795
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	1	208 637	396 485
Forum BC I s r.o.	majetková účast	1	70 650	306 655
Topas REAL spol. s r.o.	majetková účast	1	343 705	454 423
CITY TOWER, a.s.	majetková účast	910	2 702 542	3 296 581
Park One Bratislava, s.r.o.	majetková účast	1	267 937	462 136
Proximo One sp. o. o.	majetková účast	1	1 409 780	1 803 702
Słoneczna Radom sp. o. o.	majetková účast	1	2 009 035	2 276 489
Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	majetková účast	1	328 373	471 004
METRONOM BC s.r.o.	majetková účast	1	572 994	842 222
PROXIMO Two sp. z o.o.	majetková účast	1	993 983	1 166 481
New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.	majetková účast	1 000	2 080 134	2 629 476
SEE RE Two s.r.o.	majetková účast	1	130 072	129 290

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

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

V roce 2019 nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory, jejichž hodnota přesahuje 5 % hodnoty majetku fondu.

Údaje o porušení úvěrových nebo investičních limitů

Do roku 2019 vstoupil fond s porušením limitu 20 % na likviditu, kdy z důvodu akvizice nemovitostní společnosti New Karolina Shopping Center Development, s.r.o. v prosinci 2018 poklesla hodnota likvidní složky na 18,78 %. Dne 15. 01. 2019 byl limit uveden do souladu se zákonným limitem.

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k pořízení jedné slovenské nemovitostní společnosti SEE RE Two s. r. o. Skladba majetku je uvedena v rozvaze fondu a v dalších částech výroční zprávy.

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

Za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu byl v roce 2019 vyplacen investiční společnosti poplatek ve výši 395 582 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v roce 2019 vyplacen depozitářský poplatek ve výši 30 766 tis. Kč. Ostatní náklady fondu jsou uvedeny v účetní závěrce, která je součástí výroční zprávy.

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

Podílový fond využívá derivátové nástroje výhradně k zajištění proti měnovému riziku. K 31. 12. 2019 měl fond uzavřené měnové forwardy a swapy s celkovou hodnotou podkladových aktiv 274 mil. EUR. Metody řízení rizik jsou popsány v příloze účetní závěrky, která je součástí této výroční zprávy.

Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu investičního fondu v roce 2019

V březnu 2019 došlo k aktualizaci seznamu členů Výboru odborníků. Následně byl do seznamu obhospodařovaných fondů v srpnu doplněn nový obhospodařovaný fond – REICO nemovitostní fond SICAV a.s. Část IX. byla doplněna o ustanovení o oceňování ostatního majetku a závazků v podílovém fondu, které je prováděno každý den, ale v odůvodněných případech může být pro oceňování stanovena lhůta delší, nejdéle však 2 týdny. Dále byla provedena úprava vypořádání žádostí o odkupy podílových listů tak, že odkupy v objemu 0 – 5 mil. Kč jsou vypořádávány bez zbytečného odkladu, nejpozději do 1 měsíce. Toto platí, pokud nedošlo k pozastavení odkupování podílových listů. Současně bylo do statutu doplněno, že investiční společnost může rozhodnout o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů na dobu nezbytně nutnou nebo o stanovení aktuální hodnoty podílového listu platné pro více dní z provozních důvodů, zejména ve vztahu k činnostem souvisejícím se zpracováním účetní závěrky na konci roku. Ke změnám v investiční strategii nedošlo.

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2019

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2019 byl 13 (z toho 3 vedoucí osoby)

Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila:

21 831 472 Kč

Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila:

4 376 625 Kč

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

Odměny pouze za zhodnocení kapitálu nebyly vypláceny. Odměny jsou vypláceny na základě vyhodnocení mnoha kritérií, z nichž zhodnocení kapitálu fondu mělo pro odměny vyplacené v roce 2019 váhu 15-30 % v závislosti na postavení zaměstnance v řídicí struktuře společnosti.

Údaje o všech depozitářích podílového fondu v rozhodném období

Depozitářem je po celou dobu existence podílového fondu Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171.

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

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

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

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

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

Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 31. 12. 2019

Ke dni 31. 12. 2019 rezignoval na funkci předsedy představenstva společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. pan Ing. Filip Kubricht. Od 1. 1. 2020 se předsedou představenstva stal pan Tomáš Jandík, CFA, MRICS, a novým členem představenstva zodpovědným za financování a controlling se stal Ing. Miloš Novák, CSc.

Dne 11. 03. 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy koronaviru za pandemii a dne 12. 03. 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciálně závažnou hrozbu, kterou COVID – 19 představuje pro veřejné

zdraví, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie. Vedení Společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Tento závěr byl učiněn zejména s ohledem na silnou likvidní pozici fondu, velkou odolnost vůči rizikům vzhledem k sektorové i geografické diverzifikaci portfolia fondu a investicím téměř výhradně v segmentu prémiových nemovitostí s velmi bonitními nájemci.

ČS nemovitostní fond koupil v dubnu první dvě fáze logistického projektu PNK Park Sered' (jedná se o budovy DC31 a DC32) na Slovensku. Hodnota nové akvizice fondu činí přibližně 835 mil. Kč (30,6 mil. EUR). Fond tak navýšil počet vlastněných nemovitostí na 19 a rozšířil sektorovou a regionální diverzifikaci svého prémiového nemovitostního portfolia.

Seznam členů Výboru odborníků

Od 18. 2. 2019 jsou členy Výboru odborníků:

Petr Urbánek

Datum narození 18. 6. 1963, vznik funkce 18. 2. 2019; vystudoval Střední průmyslovou školu stavební, má 28leté zkušenosti v oblasti realitního trhu, od roku 2010 poskytuje expertní poradenství v této oblasti různým klientům. V roce 2001 se stal zakládajícím členem Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí a od roku 2005 je členem Urban Land Institute. V letech 2006-2013 byl členem Královské komory odhadců/značků (RICS).

Richard Hogg

Datum narození 27. 12. 1977, vznik funkce 18. 2. 2019; vystudoval Real Estate Management na Nottingham Trent University, od roku 1999 se věnoval oblasti nemovitostí v ČR a Spojeném království. Od roku 2006 do roku 2010 byl členem představenstva Královské komory odhadců/značků (RICS) ČR, od roku 2012 je členem Evropské sítě odhadců RICS (RICS European Valuation Network). V roce 2018 se stal manažerem tříčlenného týmu v rámci oddělení výzkumu (Research Department) společnosti Cushman & Wakefield.

Dušan Šťastník

Datum narození 19. prosince 1980, vznik funkce 18. 2. 2019; vystudoval provozně ekonomickou fakultu ČZU v Praze a také University of Reading – College of Estate Management, v oblasti nemovitostí se pohybuje již od roku 2004 v Praze a v Londýně. Od

roku 2008 je členem RICS, kde působí jako školitel a zkoušející při přijímacích pohovorech. Kromě toho je externím lektorem programu MBA Real Estate na pražské VŠE, externím školitelem v oblasti obchodních technik, finančního modelování, oceňování majetku a také provádí externí školení oceňování majetku v ČR i zahraničí.

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

Ing. Filip Kubricht

Předseda představenstva

Portfolio manažer pro likvidní složku od 1. 12. 2006 do 31. 12. 2019

Absolvent Hospodářské fakulty Technické univerzity v Liberci zahájil svoji pracovní kariéru v druhé polovině devadesátých let u německé banky Aareal Bank AG ve Wiesbadenu. V roce 2002 přijal nabídku BAWAG Bank CZ v Praze, kde během čtyř let vybudoval a na pozici ředitele oddělení řídil oddělení financování komerčních nemovitostí.

Ing. Jaromír Kohout, MBA

Místopředseda představenstva od 3. 5. 2016

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

Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Člen představenstva

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

Absolvoval Humboldt-Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu. Zastával různé manažerské funkce ve společnostech působících v oblasti komerčních realit, kde měl kromě jiného na starosti oceňování, investiční poradenství, řízení transakcí a správu aktiv. Od roku 2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky společnosti CBRE. Je členem Czech CFA Society a Královského institutu diplomovaných značků - RICS. Členem představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. je od května 2016.

V Praze, dne 11. května 2020

Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Předseda představenstva

Ing. Jaromír Kohout, MBA
Místopředseda představenstva

Ing. Miloš Novák
Člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora



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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2019 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

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

Zpráva nezávislého auditora



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

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko

Zpráva nezávislého auditora



neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

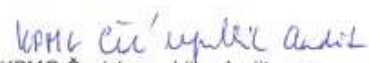
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních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

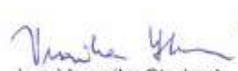
Naši povinnosti je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. k 31. prosinci 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 11. května 2020


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


Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

Účetní závěrka k 31. 12. 2019

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky

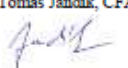
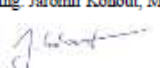
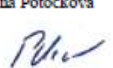
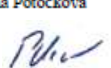


Rozvaha

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

ROZVAHA k 31.12.2019

Označ.	TEXT	BOD	Běžné	Minulé
		přílohy	období	období
			31.12.2019	31.12.2018
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4.1	6 666 103	4 282 184
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty		5 643 111	3 121 434
	b/ ostatní pohledávky: ba/ termínové vklady bd/ marže složené		1 022 992	1 160 750
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	4.2	1 763 485	1 926 213
	v tom: b/ ostatní pohledávky		1 763 485	1 926 213
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	4.3	17 564 957	15 646 287
11	Ostatní aktiva	4.4	132 763	38 393
13	Náklady a příjmy příštích období		436	0
	AKTIVA CELKEM		26 127 744	21 893 077
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám		66 769	14 000
	v tom: b/ ostatní závazky: bc/ marže přijaté		66 769	14 000
4	Ostatní pasiva	4.5	225 525	251 498
5	Výnosy a výdaje příštích období	4.6	39 084	32 776
	Cizí zdroje celkem		331 378	298 274
9	Emisní ážio	4.7	2 063 034	1 526 195
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		0	562
12	Kapitálové fondy	4.7	20 114 771	17 744 480
13	Oceňovací rozdíly	4.8	3 639 773	2 608 871
	z toho: c/ z přepočtu účastí		3 639 773	2 608 871
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-21 212	-285 305
	Vlastní kapitál celkem		25 796 366	21 594 803
	PASIVA CELKEM		26 127 744	21 893 077
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
4	Pohledávky z pevných termínových operací		7 409 836	6 641 058
	b/ s měnovými nástroji		7 409 836	6 641 058
8	Hodnoty předané k obhospodařování		26 127 744	21 893 077
10	Přijaté zástavy a zajištění	4.17	864 861	967 450
12	Závazky z pevných termínových operací		7 277 073	6 627 374
	b/ s měnovými nástroji		7 277 073	6 627 374

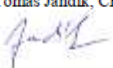
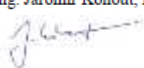
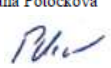
Sestaveno dne: 11.05.2020	Podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)
	Tomáš Jandík, CFA, MRICS  Ing. Jaromír Kohout, MBA 	Jana Potočková 	Jana Potočková 

Výkaz zisku a ztráty

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za rok končící 31.12.2019

Označení	TEXT	Bod přílohy	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4.9	233 410	158 805
2	Náklady na úroky a podobné náklady		335	76
5	Náklady na poplatky a provize	4.10	425 688	353 367
	a/ provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi		-660	0
	b/ obhospodařovatelský poplatek		395 582	320 468
	c/ depozitářský poplatek		30 766	24 928
	d/ ostatní finanční náklady		0	7 971
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	4.11	171 831	-92 256
	a/ zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi		0	-40 020
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů		-10 323	5 073
	c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí		182 154	-57 309
7	Ostatní provozní výnosy		265	1 985
9	Správní náklady	4.13	695	396
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-21 212	-285 305
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-21 212	-285 305

Sestaveno dne: 11.05.2020	Podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)
	Tomáš Jandík, CFA, MRICS  Ing. Jaromír Kohout, MBA 	Jana Potočková 	Jana Potočková 

Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2019

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Založení a charakteristika fondu

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (dále jen „Fond“) je účetní jednotka bez právní subjektivity, zřízená REICO investiční společností České spořitelny, a.s. (dále „Investiční společnost“) v souladu se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, který byl během roku 2013 nahrazen zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“).

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

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

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

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

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

Majitelem podílových listů třídy RETAIL se může stát kterýkoli investor splňující obecné podmínky pro investování do podílových fondů, pokud distributor nerozhodne jinak. Majitelem podílových listů třídy INSTITUCE se mohou stát pouze investoři odpovídající definici profesionálního zákazníka podle § 2a a §2b zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu nebo klienti České spořitelny, segmentu ERSTE Premier, ERSTE Private Banking a ERSTE Corporate Banking, taktéž splňující podmínky § 2a a § 2b zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Zaměření Fondu

Cílem investiční politiky Fondu je konzervativní zhodnocení vložených prostředků podílníků, přičemž těžištěm zhodnocení Fondu budou příjmy z provozu nemovitostí. Podíly Fondu v nemovitostních společnostech, které vlastní nemovitosti, jsou nabývány a drženy právě za účelem dosažení tohoto cíle. V současné době jsou hlavním zdrojem výnosů Fondu výnosy z úroků z půjček poskytnutých dceřiným nemovitostním společnostem

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

Fond je dle Zákona speciálním fondem investujícím do nemovitostí.

Sídlo společnosti

Praha 4 - Krč, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00

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.

em na nákup nemovitostí. Zisky z portfolia Fondu budou reinvestovány v souladu s investičními cíli tak, aby nebyl snižován jak výnosový potenciál, tak míra bezpečnosti Fondu.

Fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle Zákona. Fond může investovat do rezidenčních projektů, administrativních budov a center, hotelových komplexů, multifunkčních center apod. V souvislosti s povahou nemovitostních aktiv je třeba konstatovat, že i při jejich odborném obhospodařování nejsou rychle likvidní. Nabývání podílů v nemovitostních společnostech je financováno zpravidla z vlastních zdrojů Fondu.

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

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

Podle klasifikace, závazné pro členy Asociace pro kapitálový trh České republiky (dále „AKAT ČR“) 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, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelná právnická osoba podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání nemovitostí včetně jejich příslušenství, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku. Za nemovitostní společnosti se přiměřeně považují i developerské společnosti.

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

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

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

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

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

Nemovitost v majetku podílového fondu je možno zatížit právy třetích osob, pokud ekonomický přínos zřízení těchto práv prokáže výhodnost takového kroku (zpravidla půjde o úplatnost těchto

břemen, jako jsou nájmy, úplaty za užívání věcných břemen apod.).

Fond může nabývat a držet účast pouze v nemovitostní společnosti, která umožňuje pouze peněžité vklady akcionářů nebo společníků, jejíž akcionáři nebo společníci plně splatili své vklady, která investuje pouze do nemovitostí na území státu, ve kterém má sídlo, která dodržuje podmínky Zákona a která investuje výhradně do nemovitostí nebo kromě investic do nemovitostí investuje do majetku stanoveného Zákonem, případně nařízením vlády č. 243/2013 Sb. pro účely zajištění likvidity podílového fondu.

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

Výbor odborníků

Výbor odborníků je speciálním orgánem zřízeným Investiční společností.

Výbor odborníků je povinen minimálně dvakrát ročně stanovit hodnotu:

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

a zajistit stanovení hodnoty účasti podílového fondu v nemovitostní společnosti.

Pravidla pro zadlužování Fondu

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

Pravidla poskytování úvěrů z majetku Fondu

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

Pravidla nabývání derivátů do majetku fondu

Speciální fond může uzavírat obchody, jejichž předmětem je derivát, pouze za účelem efektivního obhospodařování majetku.



Tím se rozumí realizace operací za účelem snížení rizika, za účelem snížení nákladů nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro podílový fond za předpokladu, že podstupované riziko je prokazatelně nízké. Expozice z těchto operací musí být vždy plně kryta majetkem fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto operací.

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

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

a) podkladovým aktivem jsou pouze aktiva přípustná dle Zákona a statutu,

b) druhou smluvní stranou obchodu je instituce, která podléhá dohledu a náleží k některé z kategorií institucí schválených Českou národní bankou a uvedených v seznamu České národní banky,

c) OTC finanční derivát musí být denně oceňován spolehlivým a ověřitelným způsobem a fond má možnost OTC finanční derivát kdykoli zpeněžit nebo uzavřít za jeho tržní hodnotu,

d) protistrana má základní kapitál ve výši nebo v měnovém ekvivalentu nejméně 40 milionů EUR, musí podléhat dohledu a její rating dlouhodobé zadluženosti od nejméně jedné renomované ratingové agentury musí být v investičním stupni.

Změna statutu Fondu v průběhu roku 2019

Přehled zásadních změn statutu Fondu za rok 2019

16. 1. 2019

Příloha 1., písm. a, ukazatel Celkové nákladovosti „max 1,91 % (za rok 2017)“ byl nahrazen ukazatelem „max 1,92 % (za rok 2018)“.

Příloha 1., písm. b, ukazatel Celkové nákladovosti „max 1,01 % (kvalifikovaný odhad)“ byl nahrazen ukazatelem „1,1 % (za rok 2018)“.

Dále z Přílohy 1. byl vyškrtnut tento text: „*Ukazatel celkové nákladovosti nelze u nové třídy podílových listů ještě spočítat, protože se počítá z údajů za předchozí účetní období. Z tohoto důvodu byl určen kvalifikovaný odhadem. Investor se bude moci seznámit se skutečnou výší celkové nákladovosti u této nové třídy podílových listů na internetové adrese <http://www.reico.cz> nebo na internetové adrese distributora <http://www.investicnicentrum.cz>, poté, co budou zpracovány auditované údaje účetní závěrky za rok 2017.“ Nový text: „*Ukazatel celkové nákladovosti je roven poměru celkové výše nákladů podílového fondu k průměrné měsíční hodnotě fondového kapitálu podílového fondu za předchozí účetní období, při zohlednění specifických nákladů dané třídy. Celkovou

výši nákladů se rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů ve výkazu o nákladech, výnosech a ziscích nebo ztrátách, podle vyhlášky o oznamování České národní bance (viz Definice pojmů), po odečtení poplatků a provizí na operace s investičními nástroji. Ukazatel celkové nákladovosti tak udává, jak je majetek v podílovém fondu zatížen veškerými náklady fondu, nejen obhospodařovatelským poplatkem.“

Příloha 2., písm. b, byl vyškrtnut tento text: „U nově vytvořené třídy podílových listů CZK DPM C nemohou být údaje o historické výkonnosti této třídy podílových listů v tomto statutu ještě uvedeny. Hodnota výkonnosti za současný (neúplný) kalendářní rok existence dané třídy podílových listů podílového fondu se neuvádí.“ a na konci odstavce byla doplněna věta: „Níže uvedený diagram má proto pouze omezenou vypovídací schopnost, pokud jde o budoucí výkonnost podílového fondu.“

5. 3. 2019

Část IX., díl D., čl. 6, byl aktualizován seznam členů výboru odborníků, datum vzniku jejich funkce a údaje o jejich odborné způsobilosti a zkušenostech se stanovováním hodnoty nemovitostí.

9. 8. 2019

Část II., čl. 10, seznam investičních fondů obhospodařovaných investiční společností byl doplněn o REICO nemovitostní fond SICAV a.s.

Část IX., díl A., čl. 3, druhá věta byla doplněna. Nové znění: „Oceňování ostatního majetku a závazků v podílovém fondu je prováděno každý pracovní den.“

Dále za touto větou byla vložena věta: „V odůvodněných případech může být ocenění ostatního majetku a závazků stanoveno ve lhůtě delší, nejméně však jednou za 2 týdny.“

Část X., čl. 12, Tab. 1., změnily se lhůty vypořádání žádostí o odkup podílových listů. Nové znění tabulky:

Tab. 1.

Objem finančních prostředků v testovací periodě 6 měsíců	Vypořádání žádostí o odkup podílových listů bude provedeno ve lhůtě
0 – 5 mil. Kč	bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce
nad 5 mil. Kč avšak maximálně 10 mil. Kč	za 3 měsíce
nad 10 mil Kč avšak maximálně 50 mil. Kč	za 6 měsíců
nad 50 mil. Kč	za 12 měsíců

V části X., čl. 13, byl doplněn druhý odstavec ve znění: „Investiční společnost může rozhodnout o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů na dobu nezbytně nutnou anebo o stanovení aktuální hodnoty podílového listu platné pro více dní a dočasné změně určení rozhodného dne též z provozních důvodů,

zejména ve vztahu k činnostem souvisejícím se zpracováním řádné účetní závěrky a souvisejících činností na konci roku; v takovém případě neprovádí po dobu pozastavení výpočet aktuální hodnoty podílových listů a za aktuální hodnotu se po dobu pozastavení považuje poslední známá aktuální hodnota před tímto pozastavením.“

2. Výhodiska pro přípravu účetní závěrky

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

Fond je povinen dodržovat regulační požadavky Zákona.

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

Účetní závěrka obsahuje rozvahu včetně podrozvahových položek, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 2019.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

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

Zákonu, kterým je vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

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

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

3. Významné účetní metody

Okamžik uskutečnění účetního případu

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

Fond účtuje o prodeji a nákupu cenných papírů v okamžiku uzavření smlouvy (tzv. „trade date“) v případě, že doba mezi uzavřením smlouvy a vypořádáním není delší než doba obvyklá. V opačném případě účtuje o takové smlouvě jako o derivátu, a to do doby plnění závazku.

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

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

Cenné papíry

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

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

Přecenění na reálnou hodnotu probíhá denně dle Vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 244/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Vyhláška“).

Cenné papíry jsou dle Vyhlášky oceněny cenou uvedenou na veřejném trhu, která je případně upravena dle pravidel zakotvených ve Vyhlášce. Není-li k dispozici tržní cena, je použita

hodnota vypočtená dle oceňovacích modelů založených na diskontování budoucích peněžních toků pomocí odpovídající výnosové křivky zjištěné na základě dostupných tržních parametrů.

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

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

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

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem

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

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

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

Oceňování účastí v nemovitostních společnostech

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

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

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

Použití odhadů

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

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

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

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

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

Přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce „Oceňovací rozdíly“ ve výši snížené o příslušný odložený daňový závazek.

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

Vázané účty

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

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

Příplatky do základního kapitálu nemovitostních společností

Příplatek do základního kapitálu nemovitostní společnosti zvyšuje čistou reálnou hodnotu aktiv nemovitostní společnosti. O tomto zvýšení se účtuje přímo, pokud je příplatek proveden do 6 měsíců od data pořízení nebo posledního přecenění nemovitostní společnosti. V případě, že tato podmínka není splněna, provede Fond takové přecenění 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 účetních závěrek nemovitostních společností.

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

Ostatní pohledávky

Fond účtuje o pohledávkách vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních provozních pohledávkách a tyto pohledávky jsou vykazány ve jmenovité hodnotě snížené o opravné položky.

Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

Ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě, která vzhledem ke splatnosti těchto závazků představuje jejich reálnou hodnotu. Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních závazcích.

Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období před zdaněním přičtením 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 2019 činí 5 %.

Odložená daň

Odložený daňový závazek či pohledávka je vypočten ze všech přechodných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely a z daňových ztrát.

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

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

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

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

Přepočty cizích měn

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

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

Vlastní kapitál Fondu

Aktuální hodnota podílového listu každé třídy v den D je stanovena v den D+1 jako podíl hodnoty fondového kapitálu každé třídy ke dni D a součtu všech jmenovitých hodnot vydaných podílových listů každé třídy v oběhu ke dni D se zaokrouhlením na čtyři desetinná místa.

Aktuální hodnota podílového listu každé třídy se stanovuje denně.

Investiční společnost může v odůvodněných případech stanovit aktuální hodnotu podílového listu platnou pro více dní.

Emisní ážio

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech podílových listů a jejich aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu.

Deriváty

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

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení reálné hodnoty se používají obvyklé na trhu akceptované modely. Do těchto oceňovacích modelů jsou pak dosazeny parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kursy,

výnosové křivky, volatility příslušných finančních nástrojů, atd. Všechny finanční deriváty jsou vykazovány v případě kladné reálné hodnoty jako aktiva na řádku „Ostatní aktiva“ a v případě záporné reálné hodnoty jako pasiva na řádku „Ostatní pasiva“.

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



4. Doplnující informace k účetní závěrce

4.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Běžné účty	5 643 111	3 121 434
Termínové vklady a složená marže	1 022 992	1 160 750
Celkem	6 666 103	4 282 184

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

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

31. 12. 2019

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2019
Společnost	Úroková sazba	Částka v CZK
JRA, s.r.o.	7,72 %	77 421
REICO Investment ALFA, a.s.	9,90 %	112 000
REICO Investment GAMA, a.s.	8,50 %	78 767
REICO Investment GAMA, a.s. – úroky*	-	1 711
Qubix Building Prague s.r.o.	7,00 %	237 868
Qubix Building Prague s.r.o. - úroky*	-	4 255
Topas REAL spol s r.o.	7,00 %	164 500
METRONOM BC s.r.o	7,00 %	360 839
Celkem		1 037 361

* úroky od 1. 10. 2019 do 31. 12. 2019 splatné v lednu 2020

Úvěr poskytnutý společnosti METRONOM BC s.r.o. byl částečně splacen dne 29. 1. 2019 splátkou ve výši 95 000 tis. Kč a dne 9. 4. 2019 ve výši 20 000 tis. Kč.

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti Qubix Building Prague s.r.o. za měsíce leden - září 2019 byl na základě rozhodnutí ČS nemovitostního fondu úvěr během roku kapitalizován do jistiny celkem o částku 12 193 tis. Kč.

V lednu 2020 byl úvěr kapitalizován do jistiny o částku 4 255 tis. Kč, tj. o částku nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za měsíce říjen – prosinec 2019.

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v EUR			31. 12. 2019
Společnost	Úroková sazba	Částka v EUR	Částka v CZK
REICO Investment BETA, s. r. o.	9,00 %	1 470	37 356
REICO Investment BETA, s. r. o. - úroky**	-	11	290
FORUM BC I, s. r. o.	8,00 %	12 286	312 196
Topas REAL spol. s r.o.	7,00 %	6 355	161 480
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	7,00 %	3 723	94 609
SEE RE Two s. r. o.	7,00 %	4 700	119 427
SEE RE Two s. r. o. - úroky***	-	30	766
Celkem			726 124

** úroky od 1. 12. 2019 do 31. 12. 2019 (ve výši 11 tis. EUR) – od ledna 2020 kapitalizace úroku do jistiny

*** úroky od 29. 11. 2019 do 31. 12. 2019 (ve výši 30 tis. EUR) – uhrazené v lednu 2020

Dne 28. 6. 2019 byl, dle dodatku č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 27. 6. 2019, poskytnutý úvěr společnosti Park One Bratislava, s. r. o. navýšen o částku 200 tis. EUR.

Dle Rozhodnutí jediného společníka spol. Park One Bratislava, s.r.o. ze dne 13. 12. 2019, byl ke dni 14. 11. 2019 úvěr splacen vzájemným započtením pohledávek z nesplacené jistiny s příslušenstvím a závazku z poskytnutého příplatku mimo základní kapitál. Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti REICO Investment BETA, s.r.o. za měsíce leden - listopad 2019 byl na základě rozhodnutí ČS nemovitostního fondu úvěr během roku kapitalizován do jistiny celkem o částku 128 tis. EUR. V lednu 2020 byl úvěr,

poskytnutý společnosti REICO Investment BETA, s.r.o., kapitalizován do jistiny o částku 11 tis. EUR, tj. o částku nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za prosinec 2019.

31. 12. 2018

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2018
Společnost	Úroková sazba	Částka
JRA, s.r.o.	7,72 %	77 421
REICO Investment ALFA, a.s.	9,90 %	112 000
REICO Investment GAMA, a.s.	8,50 %	78 767
REICO Investment GAMA, a.s. – úroky*	-	1 711
Qubix Building Prague s.r.o.	7,00 %	225 675
Qubix Building Prague s.r.o. - úroky*	-	4 037
Topas REAL spol. s r.o.	7,00 %	164 500
METRONOM BC s.r.o.	7,00 %	475 839
Celkem		1 139 950

* úroky od 1. 10. 2018 do 31. 12. 2018 uhrazené v lednu 2019

Na základě prodeje účasti na nemovitostní společnosti Tábořská 31 a.s. byl dne 16. 2. 2018 splacen i poskytnutý úvěr společnosti Tábořská 31 a.s. ve výši 110 000 tis. Kč. Úvěr poskytnutý společnosti REICO Investment ALFA, a.s. byl částečně splacen dne 21. 6. 2018 splátkou ve výši 8 000 tis. Kč a dne 13. 12. 2018 ve výši 5 000 tis. Kč. Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti Qubix Building Prague s.r.o. za měsíce duben - červen 2018 byl na základě rozhodnutí ČS nemovitostního fondu úvěr během roku kapitalizován celkem o částku 3 924 tis. Kč. Dle smlouvy o úvěru ze dne 14. 6. 2018 byl společnosti METRONOM BC s.r.o. poskytnut úvěr ve výši 475 838 tis. Kč.

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v EUR		31. 12. 2018	
Společnost	Úroková sazba	Částka v EUR	Částka v CZK
REICO Investment BETA, s. r. o.	9,00 %	1 343	34 533
REICO Investment BETA, s. r. o. - úroky**	-	10	267
FORUM BC I, s. r. o.	8,00 %	12 286	316 066
Topas REAL spol. s r.o.	7,00 %	6 355	163 482
Park One Bratislava, s.r.o.	8,00 %	6 847	176 133
Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	7,00 %	3 723	95 782
Celkem			786 263

** úroky od 1. 12. 2018 do 31. 12. 2018 (ve výši 10 tis. EUR)

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 20. 3. 2018 a následných dodatků ke smlouvě o úvěru, byl společnosti Industrial Park Dubnica I, s. r. o. poskytnut úvěr v celkové výši 3 723 tis. EUR. Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti REICO Investment BETA, s.r.o. za měsíce leden - listopad 2018 byl na základě rozhodnutí ČS nemovitostního fondu úvěr během roku kapitalizován celkem o částku 117 tis. EUR. V lednu 2019 bude úvěr, poskytnutý společnosti REICO Investment BETA, s.r.o. kapitalizován o částku 10 tis. EUR, tj. o částku nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za prosinec 2018.

4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond vlastnil k 31. 12. 2019 podíly v sedmnácti nemovitostních společnostech. Devět z nich působí v České republice, pět působí na Slovensku a tři nemovitostní společnosti působí v Polsku.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Datum akvizice
REICO Investment ALFA, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	2 000 tis. Kč	154 046 tis. Kč	7. 12. 2007
JRA, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	136 752 tis. Kč	31. 8. 2007
REICO Investment BETA, s. r. o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	1 978 tis. EUR	-317 tis. EUR	12. 5. 2008
REICO Investment GAMA, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	1 000 tis. Kč	123 711 tis. Kč	11. 11. 2010
Trionon Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	150 000 tis. Kč	1 064 027 tis. Kč	27. 3. 2013
Qubix Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4	100%	270 tis. Kč	42 369 tis. Kč	27. 3. 2014

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Datum akvizice
FORUM BC I s. r. o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	5 tis. EUR	413 tis. EUR	15. 12. 2015
Topas REAL spol. s r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	93 992 tis. Kč	28. 4. 2016
CITY TOWER, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4	100%	637 000 tis. Kč	812 679 tis. Kč	27. 9. 2016
Park One Bratislava s.r.o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	16 513 tis. EUR	-2 776 tis. EUR	3. 2. 2017
PROXIMO ONE, Sp. z o. o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	2 305 tis. PLN	248 752 tis. PLN	25. 4. 2017
Słoneczna Radom sp. z o. o.	ul. Grzybowska 5A 00-132 Warszawa	100%	15 300 tis. PLN	-39 208 tis. PLN	26. 9. 2017
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	Laurinska 18 Bratislava 811 01	100%	5 tis. EUR	3 136 tis. EUR	20.3.2018
PROXIMO TWO Sp.z o.o.,	ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warsawa	100%	7 813 tis. PLN	164 909 tis. PLN	29.5.2018
METRONOM BC s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	300 tis. Kč	125 134 tis. Kč	14.6.2018
New Karolina Shopping Center Development,s.r.o	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	50 000 tis. Kč	647 713 tis. Kč	5.12.2018
SEE RE Two s. r. o.	Hodžovo nám. 2A, 811 06 Bratislava – MČ Staré Mesto	100 %	5 tis. EUR	2 164 tis. EUR	28. 11. 2019

*údaje na základě neauditovaných účetních závěrek k 31. prosinci 2019

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

Tržní hodnota účastí

Název společnosti	Tržní hodnota účastí k 31.12.2018	Změna z důvodu akvizice nem. společnosti	Navýšení vlastního kapitálu ve společnosti	Trvalé snížení hodnoty	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účastí k 31.12.2019
Tuzemské účasti:						
JRA, s.r.o.	509 875	-	-	-	30 089	539 964
Trianon Building Prague, s.r.o.	1 323 039	-	-	-	86 756	1 409 795
Qubix Building Prague s.r.o.	372 267	-	10 000	-	14 218	396 485
Topas REAL spol. s r.o.	435 533	-	-	-	18 890	454 423
REICO Investment ALFA, a.s.	144 646	-	55 000	-	-23 269	176 377
REICO Investment GAMA, a.s.	1 112 285	-	-	-	13 736	1 126 021
CITY TOWER, a.s.	3 167 562	-	-	-	129 019	3 296 581
METRONOM BC s.r.o.	667 647	-	115 000	-	59 575	842 222
New Karolina Shopping Center Development, s.r.o	2 080 134	6 750	332 625	-	209 967	2 629 476
Tuzemské účasti celkem	9 812 988	6 750	512 625	-	538 981	10 871 344
Zahraniční účasti:						
REICO Investment BETA, s. r. o.	80 783	-	-	-	-2 927	77 856
FORUM BC I, s. r. o.	257 653	-	-	-	49 022	306 655
Park One Bratislava, s.r.o.	330 252	-	183 993	-	-52 109	462 136
PROXIMO ONE, sp. z o. o.	1 621 603	-	-	-	182 099	1 803 702
Słoneczna Radom sp. z o. o.	2 128 770	-	-	-	147 719	2 276 489
Industrial Park Dubnica I, s.r.o	395 164	-	-	-	75 840	471 004
PROXIMO TWO Sp.z o.o	1 019 074	71	-	-	147 336	1 166 481
SEE RE Two s.r.o.	-	32 403	97 669	-	-782	129 290
Zahraniční účasti celkem	5 833 299	32 474	281 662	-	546 178	6 693 613
Celkem:	15 646 287	39 224	794 287	-	1 085 159	17 564 957

Dne 29. 1. 2019 byl společnosti METRONOM BC s.r.o. poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 95 000 tis Kč a dne 9. 4. 2019 ve výši 20 000 tis. Kč.

Dne 15. 4. 2019 byla na základě stanovení finální kupní ceny dle kupní smlouvy navýšena kupní cena společnosti New Karolina Shopping Center Development, s.r.o. o 6 750 tis. Kč. Konečná kupní cena činí 2 086 884 tis. Kč.

Společnosti REICO Investment ALFA, a.s. byl dne 29. 4. 2019 poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 55 000 tis Kč.

Dne 27. 6. 2019 byl společnosti Qubix Building Prague s.r.o. poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 10 000 tis Kč.

Společnosti New Karolina Shopping Center Development, s.r.o. byl dne 30. 9. 2019 poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 332 625 tis Kč.

Dne 28. 11. 2019 byla realizovaná akvizice společnosti SEE RE Two s.r.o. ve výši 32 403 tis. Kč (1 267 tis. EUR).

Společnosti SEE RE Two s.r.o. byl dne 28. 11. 2019 poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 84 939 tis Kč (3 321 tis. EUR) a dne 30. 12. 2019 ve výši 12 730 tis. Kč (500 tis. EUR).

Dne 14. 12. 2019 byl společnosti Park One Bratislava, s.r.o. poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 183 993 tis Kč (7 213 tis. EUR).

4.4. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Kladná reálná hodnota derivátů	132 763	38 393
Celkem	132 763	38 393

4.5. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Odložený daňový závazek	191 567	137 309
Závazky z vkladů podílníků	27 152	70 532
Záporná reálná hodnota derivátů	-	24 709
Ostatní závazky	6 806	18 948
Celkem	225 525	251 498

Ostatní závazky v roce 2019 představují zejména neuhrazené faktury za činnost výboru odborníků za 2. pololetí 2019, neuhrazenou fakturu za správu a úschovu investičních nástrojů za listopad 2019, neuhrazenou odměnu ČS, a.s. za prodej podílových listů za prosinec 2019, nevyfakturované dohadné položky, neuhrazenou částku za zajištění daně ze zpětných odkupů a zádržné předběžné nákupní ceny společnosti SEE RE Two s.r.o.

Ostatní závazky v roce 2018 představují zejména neuhrazenou fakturu za depozitářský poplatek za listopad 2018, neuhrazenou fakturu za správu a úschovu investičních nástrojů za listopad 2018, neuhrazenou odměnu ČS, a.s. za prodej podílových listů za prosinec 2018, nevyfakturované dohadné položky a neuhrazenou částku za jistění daně ze zpětných odkupů.

4.6. Výnosy a výdaje příštích období

Výdaje příštích období představují nevyfakturovaný depozitářský poplatek za prosinec 2019 ve výši 2 819 tis. Kč (2018: za prosinec 2018 ve výši 2 363 tis. Kč) a nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec 2019 ve výši 36 265 tis. Kč (2018: za prosinec 2018 ve výši 30 413 tis. Kč).

4.7. Vlastní kapitál

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

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

Prodejní cena podílového listu každé třídy je stanovena jako podíl hodnoty fondového kapitálu každé třídy a součtu všech jmenovitých hodnot vydaných podílových listů každé třídy v oběhu se zaokrouhlením na čtyři desetinná místa.

Hodnota podílového listu k 31. 12. 2019 u třídy CZK C činila 1,2414 Kč (2018: 1,1914 Kč) a u třídy CZK DPM C 1,1205 Kč (2018: 1,0662 Kč).

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

Ztráta za rok 2019 ve výši 21 212 tis. Kč bude dle statutu Fondu kryta následovně:

- ztráta ve výši 36 318 tis. Kč u třídy CZK C byla kryta snížením kapitálového fondu,
- zisk ve výši 15 106 tis. Kč u třídy CZK DPM C bude převeden do fondu reinvestic, jež je součástí ostatních fondů ze zisku.

Ztráta za rok 2018 ve výši 285 305 tis. Kč bude dle statutu Fondu kryta následovně:

- ztráta ve výši 269 376 tis. Kč u třídy CZK C bude kryta snížením kapitálového fondu,
- ztráta ve výši 15 929 tis. Kč u třídy CZK DPM C bude částečně kryta snížením fondu reinvestic, jež je součástí ostatních fondů ze zisku, a částečně snížením kapitálového fondu.

Přehled změn Kapitálového fondu u třídy CZK C

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podíl. listů	Použití kapitálového fondu na krytí ztráty	Kapitálové fondy celkem
Zůstatek k 31. 12. 2017	14 250 945 279	14 250 946	-395 976	13 854 970
Podílové listy prodané	4 150 908 492	4 150 908	-	4 150 908
Podílové listy odkoupené	-2 006 078 133	-2 006 078	-	-2 006 078
Použití kapitálového fondu	-	-	-187 643	-187 643
Zůstatek k 31. 12. 2018	16 395 775 638	16 395 776	-583 619	15 812 157
Podílové listy prodané	3 988 617 578	3 988 617	-	3 988 617
Podílové listy odkoupené	-1 490 520 888	-1 490 521	-	-
Použití kapitálového fondu	-	-	-269 375	-269 375
Zůstatek k 31. 12. 2019	18 893 872 328	18 893 872	-852 994	18 040 878

Přehled změn Kapitálového fondu u třídy CZK DPM C

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podíl. listů	Použití kapitálového fondu na krytí ztráty	Kapitálové fondy celkem
Zůstatek k 31. 12. 2017	799 383 188	799 383	-	799 383
Podílové listy prodané	1 266 277 475	1 266 278	-	1 266 278
Podílové listy odkoupené	-133 338 105	-133 338	-	-133 338
Zůstatek k 31. 12. 2018	1 932 322 558	1 932 323	-	1 932 323
Podílové listy prodané	214 577 343	214 577	-	214 577
Podílové listy odkoupené	-57 640 372	-57 640	-	-57 640
Použití kapitálového fondu	-	-	-15 367	-15 367
Zůstatek k 31. 12. 2019	2 089 259 529	2 089 026	-15 367	2 073 893

4.8. Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Z přepočtu účastí	3 626 682	2 641 247
Odložený daňový závazek	-181 334	-132 062
Celkem	3 445 348	2 509 185

Oceňovací rozdíly u třídy DPM C	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Z přepočtu účastí	204 658	104 933
Odložený daňový závazek	-10 233	-5 247
Celkem	194 425	99 686

Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí v roce 2019 (resp. 2018) představovaly rozdíl mezi pořizovací cenou účastí na nemovitostních společnostech a posledním oceněním účastí na nemovitostních společnostech v reálné hodnotě stanovenou externí společností ASB Czech Republic, s.r.o. a schválenou Výborem odborníků dne 17. 12. 2019 (resp. dne 13. 12. 2018).

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



4.9. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2019	2018
Úroky z vkladů u bank	92 560	27 538
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společností	140 585	131 167
Úroky z dluhových cenných papírů	265	100
Celkem	233 410	158 805

4.10. Náklady na poplatky a provize

	2019	2018
Obhospodařovatelský poplatek	395 582	264 970
Depozitářský poplatek	30 766	19 701
Ostatní poplatky a provize	-660	7 858
Celkem	425 688	353 367

Poplatek za obhospodařování majetku Fondu činí u třídy CZK C 1,75 %, u třídy CZK DPM C 0,90 % z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu.

Úplata za výkon funkce depozitáře činí 0,13 %, (u obou tříd CZK C a CZK DPM C je sazba shodná) z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu. Ostatní poplatky a provize zahrnují především bankovní poplatky a vyúčtování provizí při nákupu účastí na nemovitostních společnostech New Karolina Shopping Center Development, s.r.o a METRONOM BC s.r.o.

4.11. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2019	2018
Zisk (ztráta) z operací s cennými papíry a účastmi	-	-40 020
Zisk (ztráta) z kurzových rozdílů	-10 323	5 073
Zisk (ztráta) z pevných termínových operací a opcí	182 154	-57 309
Celkem	171 831	-92 256

V roce 2018 položka ztráta z operací s cennými papíry a účastmi obsahovala ztrátu z prodeje společnosti Tábořská 31 a.s.

4.12. Rozdělení výnosových a nákladových položek na geografické oblasti

Geografické oblasti

	Česká republika		Slovensko		Polsko		Celkem	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Výnosy z úroků a podobné výnosy	171 573	99 928	61 837	58 877	-	-	233 410	158 805
Náklady na poplatky a provize	425 688	355 988	-	-2 490	-	-131	425 688	353 367
Zisk nebo ztráta z finančních operací	171 831	- 92 256	-	-	-	-	171 831	-92 256

4.13. Správní náklady

	2019	2018
Náklady na audit	695	396
Správní náklady celkem	695	396

4.14. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	2019	2018
Hospodářský výsledek před zdaněním	-21 212	-285 305
Přičitatelné položky	-	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	-21 212	-285 305
Daň (5 %) ze základu daně	-	-
Daň celkem	-	-

4.15 Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
<u>Odložené daňové pohledávky</u>		
Přenesená daňová ztráta	-	-
Celkem	-	-
<u>Odložené daňové závazky</u>		
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	3 831 340	2 746 180
Celkem	3 831 340	2 746 180
Saldo dočasných rozdílů celkem	-3 831 340	-2 746 180
Sazba daně	5%	5 %
Cistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-191 567	-137 309

Fond z opatrnostních důvodů neučtuje o odložené daňové pohledávce z titulu daňových ztrát.

4.16. Vztahy se spřízněnými osobami

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

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Běžné účty - Česká spořitelna, a.s.	4 723 877	2 671 175
Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem:	-	-
JRA, s.r.o.	77 421	77 421
REICO Investment ALFA, a.s.	112 000	125 000
REICO Investment GAMA, a.s.	78 767	78 767
Qubix Building Prague s.r.o.	237 868	225 675
Topas Real spol. s r.o.	164 500	164 500
METRONOM BC s.r.o.	360 839	475 839
REICO Investment BETA, s. r. o.	37 356	34 533
FORUM BC I, s. r. o.	312 196	316 066
Topas Real spol. s r.o.	161 480	163 482
Park One Bratislava, s.r.o.	-	176 133
Industrial Park Dubnica I, s.r.o	94 609	95 782
SEE RE Two s. r. o.	119 427	-
Úroky z úvěru – SEE TE Two s. r. o.	766	-
Úroky z úvěru – REICO Investment GAMA, a.s.	1 711	1 711
Úroky z úvěru – Qubix Building Prague s.r.o.	4 255	4 037
Úroky z úvěru – REICO Investment BETA, s. r. o.	290	267
Pohledávky ke spřízněným osobám celkem	6 487 362	4 597 388

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	2 819	2 363
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	36 265	30 413
Poplatky za prodej podílových listů za prosinec – Česká spořitelna, a.s.	4 159	3 572
Ostatní závazky – Česká spořitelna, a.s.	12	2 242
Závazky ke spřízněným osobám celkem	43 255	38 590

Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2019	2018
Depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	30 766	24 928
Odměna za vedení maj. účtů CP, účastí a úschovu CP – Česká spořitelna, a.s.	135	120
Odměna za vedení krátk. Dluhopisů – Česká spořitelna, a.s.	6	6
Odměna – centrální depozitář – Česká spořitelna, a.s.	1	1
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	4 190	3 948
Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem	36 098	30 783
Obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	395 582	320 468
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem	431 680	351 251

Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2019	2018
Úroky z vkladů u bank - Česká spořitelna, a.s.	64 150	17 746
Výnosy účtované Fondem od České spořitelny, a.s.	64 150	17 746
Úroky z úvěru JRA, s.r.o.	6 060	6 060
Úroky z úvěru REICO Investment ALFA, a.s.	11 242	12 098
Úroky z úvěru REICO Investment BETA, s. r. o.	3 303	3 018
Úroky z úvěru REICO Investment GAMA, a.s.	6 792	6 788
Úroky z úvěru Tábořská 31 a.s.	-	1 422
Úroky z úvěru Qubix Building Prague s.r.o.	16 448	15 743
Úroky z úvěru FORUM BC I, s. r. o.	25 583	25 588
Úroky z úvěru Topas REAL spol. s r.o.	23 254	23 242
Úroky z úvěru Park One Bratislava, s.r.o.	13 824	13 660
Úroky z úvěru Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	6 781	5 043
Úroky z úvěru METRONOM BC s.r.o.	26 531	18 505
Úroky z úvěru SEE RE TWO s.r.o.	767	-
Výnosy účtované Fondem od nemovitostních společností	140 585	131 167
Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem	204 735	148 913

4.17. Řízení rizik

Úvěrové riziko

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

Tržní riziko

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

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

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

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

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

	31. 12. 2019	Průměrný VaR
Globální VaR	0,08 %	0,16 %
Cizoměnový VaR	0,03 %	0,02 %
Úrokový VaR	0,07 %	0,16 %

	31. 12. 2018	Průměrný VaR
Globální VaR	0,11 %	0,18 %
Cizoměnový VaR	0,01 %	0,02 %
Úrokový VaR	0,11 %	0,18 %

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

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

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

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

Riziko likvidity

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

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

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

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

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

Ke dni 31. 12. 2019	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	6 156 576	509 527	-	-	-	6 666 103
Pohledávky za nebankovními subjekty	6 686	-	-	1 727 856	28 943	1 763 485
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	17 564 957	17 564 957
Náklady a příjmy příštích období	-	436	-	-	-	436
Ostatní aktiva	3 027	62 678	67 058	-	-	132 763
Aktiva celkem	6 166 289	572 641	67 058	1 727 856	17 593 900	26 127 744
Ostatní pasiva	-31 689	-2 269	-12 886	-	-191 567	-225 525
Výnosy a výdaje př. období	-39 084	-	-	-	-	-39 084
Závazky vůči bankám	-66 769	-	-	-	-	-66 769
Čistá výše aktiv / vlastní kapitál	6 028 747	570 372	67 058	1 727 856	17 402 333	25 796 366
Kumulativní rozdíl	6 028 747	6 599 119	6 666 177	8 394 033	25 796 366	-

Ke dni 31. 12. 2018	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	3 659 795	622 389	-	-	-	4 282 184
Pohledávky za nebankovními subjekty	5 748	-	-	1 906 111	14 354	1 926 213
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	15 646 287	15 646 287
Náklady a příjmy příštích období	-	-	-	-	-	-
Ostatní aktiva	34 472	-	3 921	-	-	38 393
Aktiva celkem	3 700 015	622 389	3 921	1 906 111	15 660 641	21 893 077
Ostatní pasiva	-86 493	-14 810	-12 886	-	-137 309	-251 498
Výnosy a výdaje př. období	-32 776	-	-	-	-	-32 776
Závazky vůči bankám	-14 000	-	-	-	-	-14 000
Čistá výše aktiv / vlastní kapitál	3 566 746	607 579	-8 965	1 906 111	15 523 332	21 594 803
Kumulativní rozdíl	3 566 746	4 174 325	4 165 360	6 071 471	21 594 803	-

4.17. Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2019 vykázány přijaté zástavy a zajištění ve výši 864 861 tis. Kč (2018: 967 450 tis. Kč).

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

4.18. Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu k datu účetní závěrky obhospodařovala Investiční společnost. K 31. 12. 2019 byla celková aktiva obhospodařovaná Investiční společností ve výši 26 127 744 tis. Kč (2018: 21 893 007 tis. Kč).

4.19. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

4.20. Události po datu účetní závěrky

V lednu 2020 došlo ke změnám v představenstvu Fondu:

předseda představenstva	Tomáš Jandík, CFA, MRICS	od 1.1.2020
člen představenstva	Ing. Miloš Novák, CSc.	od 1.1.2020

Do 31. 12. 2019 vykonával funkci předsedy představenstva Ing. Filip Kubricht.

Dne 11. 03. 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy koronaviru za pandemii a dne 12. 03. 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciálně závažnou hrozbu, kterou COVID-19 představuje pro veřejné zdraví, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie. Vedení Fondu zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Tento závěr byl učiněn zejména s ohledem na silnou likvidní pozici fondu, velkou odolnost vůči rizikům vzhledem k sektorové i geografické diverzifikaci portfolia fondu a investicím téměř výhradně v segmentu prémiových nemovitostí s velmi bonitními nájemci.

Činnost REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. jako obhospodařovatele ČS nemovitostního fondu není dopadem COVID-19 narušena, nadále je kalkulováno a ve standardních termínech vyhlášováno NAV, není narušeno řízení investic v žádné ze zemí, ve kterých fond spravuje aktiva (Česká republika, Slovensko, Polsko).

Případný dopad pandemie na ocenění nemovitostních společností bude předmětem detailní revize Výboru Odborníků v rámci jejich řádných či mimořádných zasedání. Případná výše a načasování korekce tržních hodnot bude záviset na mnoha faktorech, jako je například vývoj na investičních, nájemních a finančních trzích. Vzhledem k široké regionální a sektorové diverzifikaci portfolia, vysoké kvalitě aktiv ČS nemovitostního fondu a vysoké bonitě a délce zajištěného příjmu na většině nemovitostních společností však neočekáváme výrazné změny v jejich hodnotách.

ČS nemovitostní fond koupil v dubnu první dvě fáze logistického projektu PNK Park Sereď (jedná se o budovy DC31 a DC32) na Slovensku. Hodnota nové akvizice fondu činí přibližně 835 mil. Kč (30,6 mil. EUR). Fond tak navýšil počet vlastněných nemovitostí na 19 a rozšířil sektorovou a regionální diverzifikaci svého prémiového nemovitostního portfolia.

Sestaveno dne:

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):

Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno, podpis):

11. května 2020



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Jaromír Kohout, MBA



Jana Potočková



Jana Potočková



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

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

IČ: 275 67 117

Telefon: 956 786 511

Fax: 224 646 401

E-mail: nemofond@reicofunds.cz

Internet: www.reico.cz

Výroční zpráva 2019

Materiál pro veřejnost

