

ČS nemovitostní fond
Výroční zpráva 2020



MARKS & SPENCER

RESTAURANT

APARTMENTS

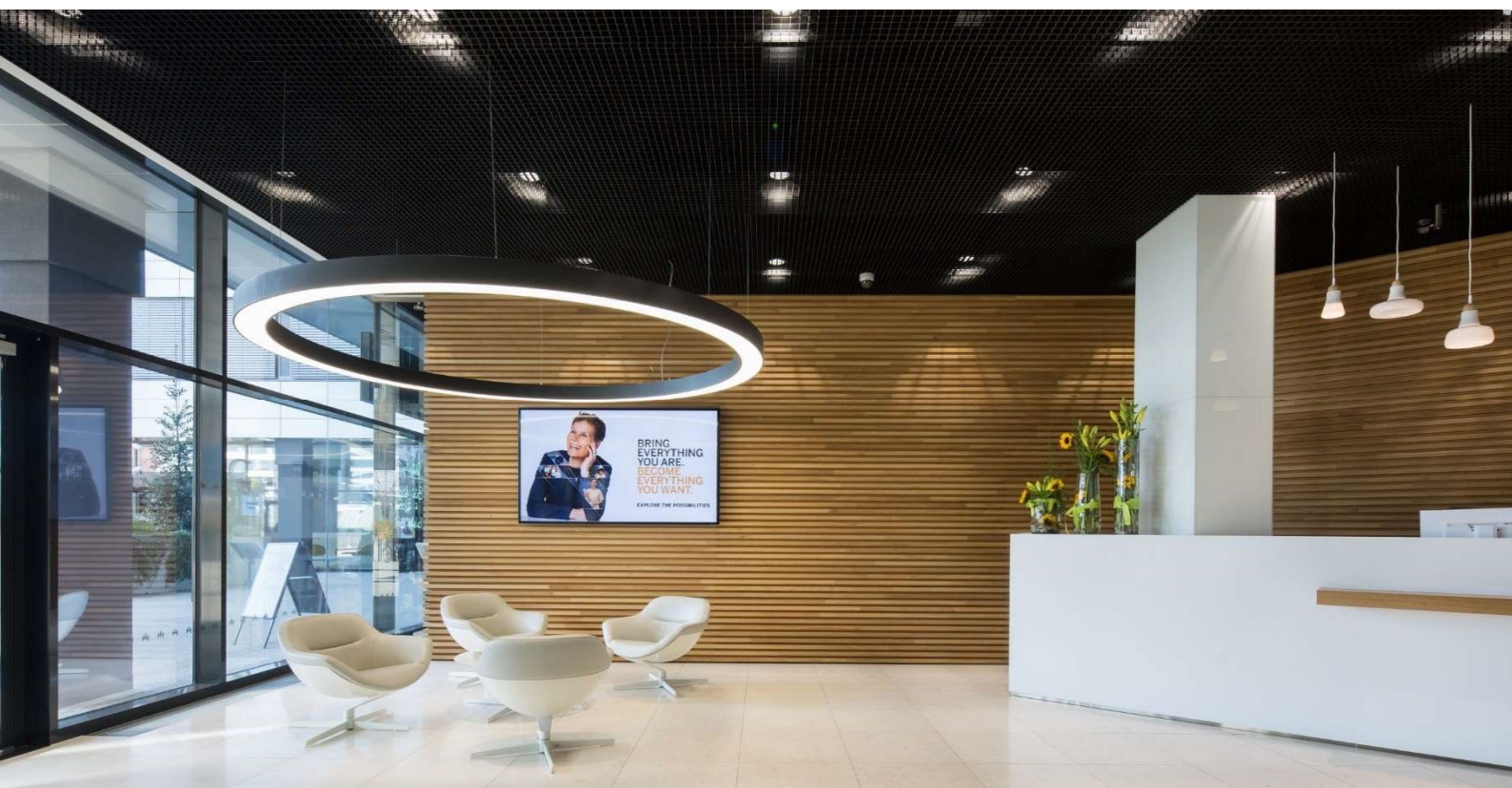
MARKS & SPENCER

WIEHELV

KNIHKA
ACAD

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	34
Zpráva nezávislého auditora	37
Účetní závěrka k 31. 12. 2020	40



Základní údaje

Základní informace o fondu k 31. 12. 2020

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 2020 nepřekročil 1,5 %
 1,75 %

Vybrané klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2020

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	28 236 584
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	31 961 197
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	31 961 197
Počet nemovitostí	19
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	19
Obsazenost nemovitostí	93,4 %
Změny v nemovitostním portfoliu za období roku 2020:	
Nákupy nemovitostí	2
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	2
Prodeje nemovitostí	0
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Výkonnost fondu od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	2,2 %
Vlastní kapitál	27 644 843
Vlastní kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)	1,2685
Vlastní kapitál na jeden podílový list (třída CZK DPM)	1,1554
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 2020.

Přes slibný začátek roku jsme byli svědky příchodu bezprecentní pandemické situace, která ovlivnila životy nás všech, globální ekonomiku a způsobila mimo jiné prudké poklesy finančních trhů řádově v desítkách procent. V návaznosti na vládní opatření a obecnou nejistotu pokleslo HDP České republiky meziročně o 5,6 % a kurz koruny vůči euru výrazně oslabil. Vzniklá situace znatelně ovlivnila většinu sektorů komerčních nemovitostí. Hotely utrpěly nejvíce, převážně ty orientované na zahraniční klientelu. Sektor maloobchodu se musel vypořádat s častým uzavřením většiny typů provozoven, naopak vyvolené sektory, jako prodejny potravin, se těšily zvýšeným tržbám. Obecný pokles HDP pak zpomalil trhy kancelářské a nepomohl ani výrobním firmám, naopak logistika zaměřená na e-commerce těžila z urychlené změny chování spotřebitelů. Investiční trhy pak částečně reflektovaly rozdílné tlaky na nájemních trzích, avšak vzhledem k bezprecedentní monetární a fiskální expanzi se ceny nemovitostí držely relativně stabilní.

Přes komplikované vnější prostředí se ČS nemovitostnímu fondu podařilo docílit roční zhodnocení 2,18 %, a to nejenom díky naší strategii zaměřené na diverzifikované portfolio prémiových nemovitostí, ale také díky práci našeho týmu správy majetku. Na budově Park One jsme nově pronajali 6 541 m² Úřadu Vlády SR v jedné z nejvýznamnějších nájemních transakcí na bratislavském trhu v roce 2020. Přes problémy s uzavírkou nákupních center se dále podařilo přilákat mnoho nových značek do Fora Nová Karolina, jako např. Mango, GAP, Karl Lagerfeld a Under Armour. Tyto a další nové nájemní transakce výrazně zmírnilly negativní vliv pandemie na kancelářskou a maloobchodní složku portfolia fondu. Průměrná obsazenost našeho nemovitostního portfolia se tak ke konci roku stále držela na vysoké úrovni 93,41 % s tím, že nájemní smlouvy dosahovaly průměrné doby 3,5 let.

Na poli akvizic se nám v roce 2020 podařilo zajistit dvě nové budovy PNK Parku Sereď v západním Slovensku. Hala DC 31 je pronajata automobilovému dodavateli Wegu a DC 32 slouží jako centrální sklad pro e-commerce maloobchodnímu řetězci LPP, za kterými stojí módní značky jako Reserved, Cropp, House, Mojito nebo Sinsay. Budovy jsou pronajaté na 10 let a tvoří tak jádro logistické alokace ČS nemovitostního fondu. Právě logistický sektor vyšel z událostí roku 2020 nejlépe a lze očekávat další postupné navyšování naší logistické alokace v dalších letech. Budovy byly zajištěny z vlastního kapitálu fondu bez externího úvěru, což dále napomohlo snížit průměrné zadlužení fondu; poměr efektivního zadlužení (LTV) se ke konci roku pohyboval na velice konzervativní úrovni pouze do 35 % hodnoty aktiv ve správě.

ČS nemovitostní fond si v minulém roce udržel pozici největšího a nejstaršího nemovitostního podílového fondu v České republice. Díky více než 14-leté historii a přetrvávající důvěře přes 90 tis. podílníků dnes spravujeme nemovitostní portfolio v hodnotě ca. 32 miliard Kč. A právě díky své velikosti fond nabízí rozsáhlou diverzifikaci mezi tři země (Česká republika, Slovensko a Polsko) a čtyři sektory (kanceláře, maloobchod, logistika a hlavní nákupní třídy). Fond se navíc zaměřuje téměř výhradně na dominantní prémiové nemovitosti a jeho prokázaná historická výkonnost za posledních 10 let dosáhla cca. 3 % 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

Ekonomický vývoj byl během loňského roku poznamenán pandemií koronaviru a s ní souvisejícími negativními makroekonomickými dopady. Celkový propad HDP dosáhl 5,6 %, když vývoj v jednotlivých čtvrtletích byl značně odlišný. Během ledna a února byl ještě vývoj české ekonomiky příznivý, když za ním stálo především ekonomické oživení v Německu. Od března již ale plně českou ekonomiku zasáhla první vlna pandemie a s ní výrazný propad jak domácí, tak i zahraniční poptávky. Od druhé poloviny května došlo k ekonomickému oživení, které souviselo s dočasným ústupem pandemie, a které bylo nakonec oproti původním očekáváním relativně rychlé. Od začátku podzimu nicméně udeřila nová vlna pandemie, která přes různá následná restriktivní opatření stála za poklesem domácí poptávky. Oproti jarní vlně byl nicméně odlišný vývoj poptávky zahraniční, kterou táhl příznivější epidemiologický i ekonomický vývoj v Německu.

Průměrná inflace dosáhla v loňském roce 3,2 % a po většinu roku se nacházela nad horní hranici tolerančního pásma kolem inflačního cíle (3 %). Hlavním důvodem vysoké inflace byl příznivý ekonomický vývoj z roku 2019 s extrémně silným trhem práce, který ovlivňoval cenový vývoj i v roce 2020. S tím souvisel a další významný faktor, kterým byla fiskální podpora cílená proti výraznějšímu růstu míry nezaměstnanosti po vypuknutí pandemie. A posledním výrazným vlivem byl růst cen potravin. Postupně během roku nicméně docházelo k pozvolnému snižování míry inflace směrem k 2% inflačnímu cíli ČNB, když v prosinci dosáhla meziroční inflace 2,3 %. Hlavními důvody tohoto zpomalování cenového růstu byl vývoj cen potravin a v menší míře i protiinflační vývoj spojený s utlumenou domácí poptávkou.

Trh práce se během loňského roku nezhoršil tak, jak první prognózy po nástupu pandemie očekávaly. Výrazný převis poptávky po volných dostupných pracovnících nad její nabídkou, který ovlivňoval český trh práce během roku 2019, se sice v loňském roce snížil, stále ale zůstal kladný. To mělo dva hlavní důvody. Prvním byla vládní opatření na podporu zaměstnanosti a druhým klíčovým faktorem bylo oživení zahraniční poptávky, které nastalo během druhého čtvrtletí

(zhruba od konce května) a pokračovalo až do konce roku. V prosinci tak dosáhla míra nezaměstnanosti jen 3,2 %.

Měnová politika ČNB odrážela ekonomický vývoj. Nejprve v únoru došlo ke zvýšení hlavní úrokové sazby ČNB na 2,25 %, což bylo důsledkem očekávaného zesílení inflace. Po nástupu pandemie koronaviru a propadu vývoje ekonomické aktivity ale došlo relativně rychle ke snížení úrokových sazeb a již v květnu dosedla hlavní sazba na 0,25 %. Od té doby se až do konce roku její nastavení nezměnilo, když silná inflace i relativně slušný vývoj na trhu práce spolu se slabou korunou byly hlavními důvody, proč ČNB nesnížila úrokové sazby ještě výrazněji.

Stejně faktory ovlivňovaly i vývoj kurzu koruny k euru. Na začátku roku došlo spolu s růstem sazeb ČNB a příznivému vývoji ekonomiky k posílení kurzu, aby následně po vypuknutí pandemie a rychlému snížení sazeb koruna výrazně oslabila. Koruna pak zůstávala slabá i v dalších měsících, když jejímu opětovnému posílení bránil negativní sentiment na trzích posílený obavami z brexitu či amerických voleb. Ve čtvrtém čtvrtletí ale došlo ke zvýšení nálady na trzích, k němuž přispěly výsledky amerických voleb a zprávy o úspěšných testech vakcín.

Ceny rezidenčních nemovitostí pokračovaly v relativně rychlém růstu i během loňského roku. V jejich vývoji se tak výrazněji neprojevil značný propad ekonomiky, ke kterému došlo. Jedním z hlavních důvodů byl silný trh práce. Ačkoliv došlo v loňském roce k jeho zhoršení, to z absolutního měřítka bylo jen velmi mírné a příjmy domácností tak nebyly zasaženy natolik, aby ceny rezidenčních nemovitostí začaly klesat. Druhý důvodem byl i nadále přetrvávající převis poptávky po bydlení nad její nabídkou. Ačkoliv se v minulých letech začalo stavět výrazněji více bytů, stále to nestačí na uspokojení poptávky, což má za následek růst cen. A dalším možným vlivem byl značný pokles sazeb ČNB a na něj navazující pokles tržních sazeb. Část domácností tak mohla využít období výrazně nízkých sazeb a vzít si hypotéku na koupi bytu ještě předtím, než ČNB začne sazby znovu zvyšovat.



Vývoj na realitních trzích

Ke konci roku 2020 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 byl negativně poznamenán celosvětovou pandemií COVID-19, která způsobila výrazný pokles globální ekonomiky. Zasaženými sektory byly především hotelnictví, pohostinství, maloobchod a sektor služeb obecně. Maloobchodní sektor výrazně utrpěl vlivem série třech nucených uzavření během roku, kdy byly uzavřeny obchody se zbytným zbožím. Kancelářský sektor se potýkal s nařízením „home office“ režimem, kdy některé firmy nabídlý uvolněné prostory k podpronájmu. Zásadní rozhodnutí ohledně úprav pronajatých ploch či nových pronájmů ale firmy nechají až po odeznění pandemie a návratu k normálu a vyhodnocení eektivit „home office“. Naopak sektor industriálních nemovitostí především díky růstu internetového prodeje vyšel z koronavirové krize vítězně. Industriální sektor tak získal na atraktivitě investorů, kteří po zdrženlivějším období v první polovině roku začali investovat více kapitálu právě do logistických nemovitostí. To změnilo i obvyklé rozložení investovaného objemu kapitálu v neprospěch tradičně vůdčího kancelářského segmentu.

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě

Především v důsledku pandemie zaznamenal investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě pokles o 27,3 % oproti předchozímu roku, tj. 9,54 mld. EUR v roce 2020 versus 13,13 mld. EUR v roce 2019. Tradičně největším trhem bylo i v roce 2020 Polsko (5,26 mld. EUR, meziroční pokles -31,78 %) následované Českou republikou (2,66 mld. EUR, meziroční pokles -12,8 %). Negativní trend zaznamenalo také Maďarsko (1,10 mld. EUR, meziroční pokles -36,04 %) a Slovensko (517 mil. EUR, meziroční pokles -19,3 %).

Největší českou transakci v minulém roce uskutečnila švédská skupina Heimstaden Bostad, když v prvním čtvrtletí odkoupila od společnosti Round Hill Capital residenční portfolio Residomo za 1,300 mil. EUR, což v závěru roku tvořilo téměř 50 % celkového investovaného objemu v České republice. Další významnou transakcí byl prodej nového kancelářského komplexu Churchill Square I & II, který společnost Penta Real Estate prodala společností Českomoravská nemovitostní a Corporate Finance Group za 152 mil. EUR. Tato transakce byla zásadní pro pražský kancelářský trh, neboť potvrdila stabilitu trhu poznamenaného pandemií. Výraznou investici v logistickém sektoru uskutečnil australský investor Cromwell, když za 113,2 mil. EUR koupil od nemovitostního fondu ARETE industriální ARETE INVEST CEE II Portfolio. V maloobchodním sektoru dominovala společnost Generali Real Estate, která v prvním čtvrtletí pořídila obchodní dům Kotva od společnosti PSN za 157 mil. EUR. Nejvýznamnější investice hotelového sektoru se uskutečnila opět v prvním čtvrtletí roku 2020, kdy společnost Covivio odkoupila hotel Carlo IV od Värde Partners za 126 mil. EUR.

Slovenský trh byl ve znamení převážně investic do logistického sektoru, které se podílely na celkovém objemu ze 49 %. Největší transakcí byl prodej logistického portfolia Goodman zahrnující

industriální nemovitosti v Senci a Košicích, jejichž cena v rámci portfolia dosáhla 105 mil. EUR. Goodman International prodal své portfolio do rukou společnosti GLP. Významnou transakcí na poli logistiky uskutečnil také společnost REICO, když do ČS nemovitostního fondu zakoupila dvě budovy v rámci Industriálního parku Sereď za 30,6 mil. EUR od společnosti PNK Group. Nejvýznamnější kancelářskou transakcí byl nákup kancelářské budovy Rosum v Bratislavě, kterou za 60 mil. EUR koupil od developera Penta Real Estate privátní rakouský investor European City Estates.

V Polsku nejvíce investic také směřovalo do logistického sektoru (50 %) a jejich objem tak výrazně vzrostl oproti roku 2019 (2,62 mld. EUR, meziročně +70,4 %). Největší polskou transakcí roku uskutečnila opět skupina Goodman Group prodejem svého portfolia společnosti GLP. Polský podíl na této transakci činí přibližně 550 mil. EUR. Mezi další transakce patří například portfolio 5 industriálních parků developera Panattoni, které odkoupila společnost Savills IM za 188 mil. EUR nebo akvizice 6 industriálních parků Hines společností CGL za 140 mil. EUR. Významnou transakcí byla i akvizice 61,49% podílu ve společnosti GTC, která zahrnovala jak kanceláře, tak nákupní centra, uskutečněná maďarskou společností Optima Investment. Největší kancelářskou transakcí pak byl prodej budov Lixa A&B, které prostřednictvím Commerz Real koupila společnost Hana Financial Investment za 138 mil. EUR.

Výnos z nejlepších nemovitostí (tzn. „prime yield“) v České republice ke konci roku 2020 činil 4,25 % pro kanceláře, 5,75 % pro maloobchod, 4,25 % pro hlavní pražské nákupní třídy a 5,00 % pro nejlepší logistické nemovitosti. Výnosy v pandemií nejpostiženějších sektorech (tj. maloobchod a hlavní nákupní třídy) zaznamenaly největší nárůst, a to shodně o 75 bps oproti konci roku 2019. Naopak výnosy v logistickém a kancelářském sektoru zůstaly po celý rok 2020 neměnné. Vývoj výnosů byl obdobný i v Polsku s rozdílem kancelářského sektoru, kde se průměrné kancelářské výnosy během roku 2020 dostaly na úroveň 4,60 % z původních 4,25 %. Maloobchodní výnosy vrostly také o 75 bps na 5,75 % a industriální nemovitosti zaznamenaly dokonce kompresi výnosů o 25 bps na 5,50 %. Na Slovensku byly změny ve výnosech nejmírnější. Prémiový kancelářský i industriální výnos poklesl o 10 bps, kanceláře se tak dostaly na hodnotu 5,50 % a logistika na 6,15 %. Maloobchodní prime yield vzrostl na 6,00 % (+25 bps).

Trh komerčních nemovitostí v České republice

Pražský kancelářský trh se v roce 2020 rozšířil o 149,7 tisíc m² nových ploch na 3,82 milionů m², což představovalo 4,1% nárůst celkové plochy kanceláří v Praze oproti předchozímu roku. Čistá absorpce za rok 2020 dosáhla úrovně 77,3 tisíc m² a množství nově dostavěných prostor ji tedy téměř dvojnásobně převýšilo. Výsledkem je tak zvýšení míry neobsazenosti, která ke konci roku v Praze dosahovala 7 % (+150 bps meziročně). Úroveň nejvyššího dosahovaného nájemného v Praze se ve srovnání s předchozím rokem nezměnila a stejně jako v roce 2019 i ke konci roku 2020 dosahuje 22,50-23,00 EUR/m²/měsíc. Největší nájemní transakcí

roku 2020 bylo přejednání smlouvy bankovní společnosti Unicredit Bank v kancelářském projektu BB Centrum Filadelfie v rozsahu 22,9 tisíc m², největší novou transakcí byl předpronájem nezveřejněného nájemce v budově Hagibor 05 o ploše 7,8 tisíc m².

Brněnský kancelářský trh se v roce 2020 rozrostl o 24,3 tisíc m² na celkových 658 tisíc m². Neobsazenost meziročně vzrostla o 160 bps a na konci roku 2020 dosahovala 11,9 %. Nejvyšší dosahované nájemné v Brně zůstalo neměnné a činí 16 EUR/m²/měsíc.

Jako následek omezeného maloobchodního prodeje pouze na nezbytné zboží během první a druhé vlny koronaviru tržby v maloobchodě v roce 2020 meziročně poklesly o 0,9 %. Některá odvětví však naopak těžila z nastalé situace, což se nejvíce projevilo u internetového obchodu, který zaznamenal nárůst o 28,2 %. Díky uzavřeným restauracím, nařízením „home office“ a uzavřeným školám také výrazně posílil segment poravin. V roce 2020 nebyla otevřena žádná nová významná obchodní centra. Celkový objem maloobchodních ploch v České republice představoval 2,45 milionu m² a oproti roku 2019 tak jen nepatrně vzrostl díky dokončeným menším projektům. I přes obtížnou situaci v maloobchodě několik značek vstoupilo na český trh, a to například Action, ASOS, DSQUARED 2, El Gaucho, Rebel Queen, Saint Laurent, Steve Madden a TEDI. Následkem pandemie nejvyšší dosahované nájemné v nákupních centrech v Praze pokleslo oproti minulému roku o 5 EUR/m²/měsíc na 145 EUR/m²/měsíc, na hlavních nákupních třídách kleslo nájemné také o 5 EUR/m²/měsíc a nyní tak dosahuje 230 EUR/m²/měsíc. Mimo Prahu pokleslo nejvyšší dosahované nájemné jen o 3 EUR/m²/měsíc a nyní nejvyšší nájemné u obchodních center v ostatních regionech České republiky činí 62 EUR/m²/měsíc.

Trh komerčních nemovitostí v Polsku

V roce 2020 se ve Varšavě dokončilo 314 tisíc m² (+152 tisíc m² meziročně) nových kancelářských ploch a celková rozloha kancelářských ploch dosáhla 5,9 milionu m². Čistá absorpce dosáhla 176 tisíc m² (-12,0 % meziročně) a nepřekonala tedy tentokrát množství nově dokončených kanceláří, kterých bylo o 138 tisíc m² více. Následkem toho byl meziroční růst míry neobsazenosti o 210 bps na 9,9 %. Místo obvyklých 700-800 tisíc m² bylo ke konci sledovaného období ve výstavbě pohybů 570 tisíc m² nových kancelářských ploch, na čemž je patrná nyní opatrnost developerů začínat nové projekty. Zpomalení výstavby tak může mít za následek výpadek dodávek nových kancelářských ploch v následujících letech. Nejvyšší dosahované nájemné činí v centru Varšavy stále 20,50-24,00 EUR/m²/měsíc a 13,50-16,00 EUR/m²/měsíc mimo centrální lokality. I přesto, že v roce 2020 nájemní aktivita dosáhla nejnižší hodnoty za posledních 8 let, byla zároveň zaznamenána i rekordní transakce, kterou byl předpronájem plochy 46 500 m² v budově Generation Park Y polskou pojišťovací společností PZU.

V roce 2020 bylo dokončeno celkově 240 tisíc m² nových maloobchodních ploch v nákupních centrech. Ve výstavbě se nachází dalších 240 tisíc m² obchodních center, s plánovaným dokončením v roce 2021. Mezi nejvýznamnější projekty s plánovaným otevřením v roce 2021 patří Galeria Karuzela Kołobrzeg v Kołobrzegu (30 tisíc m²), Fabryka Norblina ve Varšavě (26 tisíc m²), Color Park v Nowy Targ (25 tisíc m²) nebo Galeria Andrychów in Andrychów (24 tisíc m²). Nejvyšší dosahované nájemné oproti roku 2019 kleslo o 10 EUR/ m²/ měsíc a činí 125 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 1,93 milionu m² moderních kancelářských ploch. V roce 2020 se dokončilo 89,6 tisíc m² nových kancelářských ploch a celková plocha kancelářských prostor se tak zvedla meziročně o 5,2 %. Čistá absorpce trhu dosáhla pouhých 27,5 tisíc m². Následkem toho se míra neobsazenosti na bratislavském trhu zvýšila na 11,1 % ke konci roku 2020 (+240 bps meziročně). Přes 194 tisíc m² kancelářských ploch je v Bratislavě dále ve výstavbě, což vzhledem k omezené poptávce povede k dalšímu růstu míry 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 2020 měl trh obchodních center na Slovensku velikost téměř 1,8 mil. m², přičemž bratislavský trh představoval s 19 nákupními centry přibližně 0,6 milionu 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), které v důsledku pandemie bylo odloženo na rok 2021, a rozšíření nákupního centra Eurovea II (+25 tisíc m²) v roce 2022. Jediným obchodním centrem dokončeným v roce 2020 bylo Novum Prešov, jehož otevření zkomplikovaly vládní restrikce a centrum tak zatím otevřelo pouze jednu třetinu svých maloobchodních prostor. Oproti minulému roku nejvyšší dosahované nájemné kleslo o 5 EUR/ m²/ měsíc a v nejlepších bratislavských nákupních centrech dosahovalo 65 EUR/m²/ měsíc.

Slovenský trh logistických nemovitostí k pronájmu tvoří téměř 2,9 milionu m² a oproti minulému roku jeho celková plocha vrostla o 5,5 %, což představuje 216 tisíc m² nově dokončených ploch v roce 2020. Čistá absorpce oproti předchozímu roku klesla o 29 % na 197,6 tisíc m² a následkem dokončení velkého množství ploch míra neobsazenosti začala opět růst z 6,0 % v roce 2019 na 7,7 % v roce 2020. V současnosti se nachází ve výstavbě 248,6 tisíc m² nových industriálních ploch, z toho 74 % ploch ve výstavbě je již předpronajatých. Průměrná dosahovaná výše nájemného zůstala neměnná a činí 3,45-4,90 EUR/ m²/ měsíc..

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

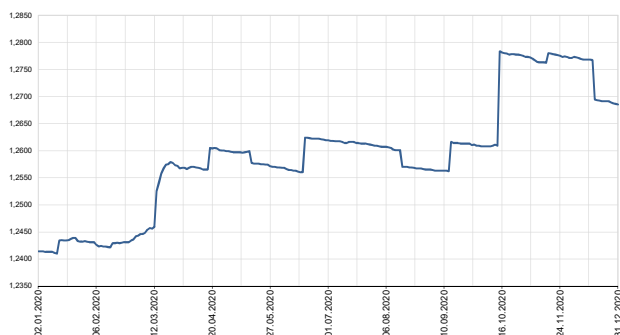
Cílem fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Fond se soustředí především na investování do prémiových komerčních nemovitostí v prestižních lokalitách (administrativních budov, obchodních center a logistických parků) a to takových, které generují, nebo mají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

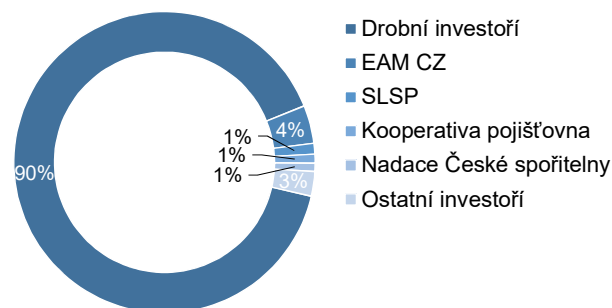
Výkonnost fondu, hodnota vlastního kapitálu fondu, vlastní kapitál na jeden podílový list

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. 2020 - 31. 12. 2020



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. 2018	21 594 803	1,1914	1,0662
31. 12. 2019	25 796 366	1,2414	1,1205
31. 12. 2020	27 644 843	1,2685	1,1554

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 31. 12. 2020 činil za CZK C třídu 20 118 834 863 ks a za CZK DPM třídu 1 838 681 014 ks.

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

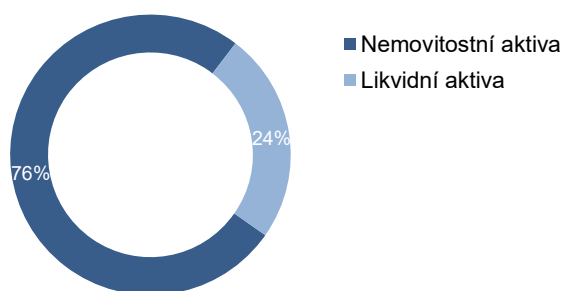
Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných fondem	3 546 099 665	184 419 179
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	4 462 459 721	209 306 998
Počet podílových listů odkoupených z fondu	2 321 137 130	434 997 694
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	2 919 693 402	495 400 063

Nemovitostní portfolio

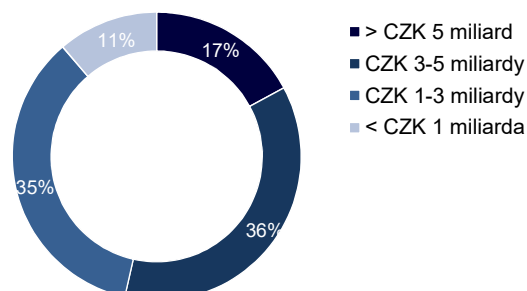
Stručný přehled

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

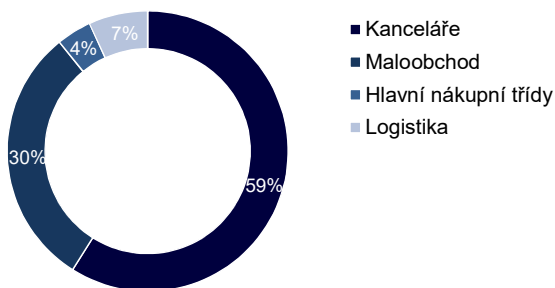


Nemovitostní aktiva: hodnoty účastí na nemovitostních společnostech a hodnoty úvěrů poskytnutých fondem nemovitostním společností.

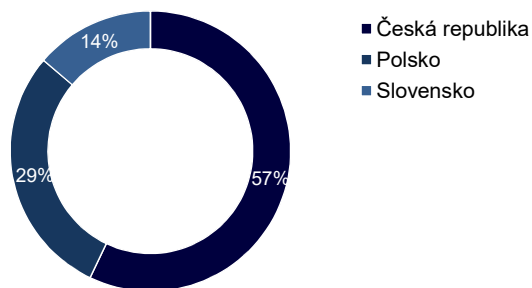
Potenciál využití portfolia

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. 2020 byla 6,6 %. Míra neobsazenosti se stanovuje jako procento neobsazených (kancelářských, maloobchodních, skladových a ostatních pronajímatelných) ploch vůči celkovým pronajímatelným plochám portfolia budov ČS nemovitostního fondu evidovaných k danému datu. Parkovací stání se do výpočtu neobsazenosti nezapočítávají.

Ekonomické informace k 31. 12. 2020

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	19 151 835
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	0
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	19 151 835
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	11 601 742
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	7 550 093
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	2 213 007
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	2 213 007
III. Likvidní část fondu	6 741 609
III.I Pohledávky za bankami	6 741 609
- běžné účty	463 508
- termínované vklady	6 147 601
- marže složené	130 500
III.II Dluhové cenné papíry	0
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
IV. Ostatní aktiva	130 133
- ostatní aktiva	130 133
AKTIVA CELKEM	28 236 584

Bankovní úvěry a finanční výpomoci

ČS nemovitostní fond měl k 31. 12. 2020 nepřímo, skrze financování nemovitostních společností, závazky z úvěrů vůči financujícím bankám v celkové výši cca. 12,8 mld. Kč a závazky z vydaných dluhopisů v nominální výši 600 mil. Kč. Všechny 19 nemovitostí bylo v průběhu roku 2020 vlastněno prostřednictvím 19 nemovitostních společností:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - REICO Investment ALFA, a.s. | - Sloneczna Radom sp. z.o.o. |
| - REICO Investment BETA, s.r.o. | - Proximo One, sp. z.o.o. |
| - REICO Investment GAMA, a.s. | - Proximo Two, sp.z.o.o. |
| - JRA, s.r.o. | - Industrial Park Dubnica I, s. r. o. |
| - Trianon Building Prague, s.r.o. | - METRONOM BC s.r.o. |
| - Qubix Building Prague s.r.o. | - New Karolina Shopping Center Development, s.r.o. |
| - FORUM BC I s.r.o. | - Industrial Park Dubnica II, s. r. o. |
| - Topas REAL spol. s r.o. | - Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o. |
| - CITY TOWER, a.s. | - Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o. |
| - Park One Bratislava, s.r.o. | |

Některé nemovitostní společnosti jsou financovány bankovními úvěry s různými bankami a délkami úvěrů. K 31. 12. 2020 činila hodnota úvěrů vůči tržním hodnotám financovaných nemovitostí 46,83 %.

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	260 400	0,00%	2,04%	0,00%	0,00%
EUR úvěry v ČR	0	5 793 938	0,00%	0,00%	45,28%	0,00%
EUR úvěry mimo ČR	0	6 741 176	0,00%	13,10%	36,34%	3,25%
Celkem	0	12 795 514	0,00%	15,13%	81,62%	3,25%

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o. se v roce 2020 financovala emisí zajištěných dluhopisů v nominální výši 600 mil. Kč se splatností 5 let, emitovanými v prosinci 2018. To představuje k 31. 12. 2020 poměr k hodnotě nemovitosti Trianon ve výši 32,17 %.

K 31. 12. 2020 byl celkový poměr veškerého externího financování nemovitostních společností (tj. bankovních úvěrů a emitovaných dluhopisů) vůči tržní hodnotě všech nemovitostí v portfoliu fondu ve výši 40,03%.



INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31. prosinci 2020

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 2020 tis. CZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2020 v tis. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v tis. CZK p.a.
1	100%	Platinum	CR	JRA s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 559 mil. CZK Akcionářský úvěr: 131 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	581 600	1,8%	0	0,0%	93,1%	2,9	37 441	36 351	42 351
2	100%	Čtyři Dvory	CR	REICO investment ALFA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 190 mil. CZK Akcionářský úvěr: 112 mil. CZK	nákupní střediska	C (99.5%) X (0.5%)	7.12.2007	2002	22 437	300	F	10 540	AC, D PL	287 000	0,9%	0	0,0%	87,2%	2,4	21 713	22 968	25 463
3	100%	Office Box	SR	REICO investment BETA s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 71 mil. CZK Akcionářský úvěr: 41 mil. CZK	kanceláře	O (86.0%) C (2.8%) X (11.2%)	1.6.2008	2008 20161)	3 566	103	F	4 281	AC, PL	104 980	0,3%	0	0,0%	59,3%	1,4	6 240	9 390	11 488
4	100%	Melantrich	CR	REICO investment GAMA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 1 046 mil. CZK Akcionářský úvěr: 80 mil. CZK	hlavní nákupní třídy	O (2.3%) C (47.8%) R (48.3%) X (1.6%)	1.11.2010	1913 2020 ¹⁾	1 838	36	F	11 155	AC, E SL, PL	1 368 000	4,3%	260 400	19,0%	100,0%	6,1	49 496	68 735	67 693
5	100%	Trianon	CR	Trianon Building Prague, s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 1 571 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK ²⁾	kanceláře	O (86.2%) C (5.3%) X (8.5%)	2.3.2013	2009	7 581	298	F	20 805	AC, SL PL	1 865 000	5,8%	600 000	32,2%	100,0%	5,2	120 068	119 415	107 923
6	100%	Qubix	CR	Qubix Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 427 mil. CZK Akcionářský úvěr: 255 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	1 005 184	3,1%	353 937	35,2%	79,3%	2,7	49 723	51 563	61 691
7	100%	Forum BC	SR	FORUM BC I s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 328 mil. CZK Akcionářský úvěr: 322 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	1 272 883	4,0%	720 163	56,6%	86,9%	9,2	67 462	67 835	92 437
8	100%	Rohan BC	CR	Topas REAL spol. s r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 483 mil. CZK Akcionářský úvěr: 331 mil. CZK	kanceláře	O (85.0%) C (8.3%) X (6.7%)	28.4.2016	2012	4 135	100	F	9 435	AC, PL	742 734	2,3%	0	0,0%	97,6%	2,7	39 426	41 740	45 579
9	100%	City Tower	CR	CITY TOWER, a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 3 514 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	kanceláře	O (89.8%) C (5.5%) X (4.7%)	27.9.2016	1993 20071)	9 891	793	F	48 673	AC, SL PL, D	4 435 405	13,9%	1 223 741	27,6%	90,6%	3,7	232 285	230 191	253 899
10	100%	Park One	SR	Park One Bratislava, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 565 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	13 216	AC, PL D	834 591	2,6%	415 350	49,8%	16,3%	2,5	24 377	29 291	66 303
11	100%	Proximo One	PL	Proximo One sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: 2 034 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	3 343 613	10,5%	1 675 874	50,1%	99,7%	2,3	182 667	180 046	186 518
12	100%	Galeria Słoneczna	PL	Słoneczna Radom spl. z o.o. ul. Zaječza 2B 00-351 Warsaw Poland	Účast: 2010 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	42 731	AC, E, D SL, PL	3 865 889	12,1%	2 325 438	60,2%	91,0%	2,3	213 160	252 847	267 580
13	100%	Industrial Park Dubnica	SR	Industrial Park Dubnica I, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 590 mil. CZK Akcionářský úvěr: 98 mil. CZK	logistika	W (95.7%) O (2.2%) X (2.1%)	17.3.2018	2016	152 790	29	F	89 259	AC	1 112 788	3,5%	509 671	45,8%	100,0%	4,9	77 507	74 615	90 408
14	100%	Metronom BC	CR	METRONOM BC s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 919 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	2 385 671	7,5%	1 250 574	52,4%	97,7%	3,4	146 792	143 005	156 967
15	100%	Proximo Two	PL	Proximo Two sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: 1 303 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	2 225 576	7,0%	1 094 679	49,2%	99,8%	3,1	117 695	117 914	125 499

INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31. prosinci 2020

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	Pronajimatelná 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 2020 tis. CZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2020 v tis. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalecm v tis. CZK p.a.
16	100%	Forum Nová Karolina	CR	New Karolina Shopping Center Development, s.r.o., Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, Czech Republic	Účast: 2 893 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	58 516	SL, PL, E, D	5 474 707	17,1%	2 965 685	54,2%	94,9%	2,2	322 837	369 286	398 647
17	100%	Industrial Park Dubnica 2	SR	Industrial Park Dubnica II, s.r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 149 mil. CZK Akcionářský úvěr: 123 mil. CZK	logistika	W (93,9%) O (5,2%) X (0,9%)	27.11.2019	2018	39 678	0	F	16 629	AC	259 826	0,8%	0	0,0%	99,5%	2,2	20 313	19 701	20 289
18	100%	Industrial Park Sereď I	SR	Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 162 mil. CZK Akcionářský úvěr: 113 mil. CZK	logistika	W (93,9%) O (6,1%) X (0,0%)	13.5.2020	2019	28 318	0	F	11 971	AC	255 859	0,8%	0	0,0%	100,0%	9,1	9 912 ²⁾	10 956	16 255
19	100%	Industrial Park Sereď II	SR	Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 337 mil. CZK Akcionářský úvěr: 238 mil. CZK	logistika	W (94,7%) O (5,1%) X (0,2%)	16.5.2020	2019	70 001	0	F	33 181	AC	539 894	1,7%	0	0,0%	100,0%	9,9	16 612 ²⁾	15 999	28 772
Nemovitostní aktiva celkem											6 326		498 547		31 961 197	100,0%	13 395 514	41,91%	93,41%	3,52	1 755 726	1 861 870	2 065 785

¹⁾ Datum rekonstrukce nemovitosti.

²⁾ Trianon - jedná se o emisi dluhopisů, tato nemovitost bankovní úvěr nemá.

³⁾ U nemovitosti Industrial Park Sereď I a II je Příjem z pronájmu a Plánovaný příjem za rok 2020 vypočten poměrně od data pořízení nemovitosti 5/2020.

Pozn. U nemovitostí oceňovaných v EUR jsou hodnoty přepočteny kurzem k 31.12.2020.



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	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 zbývajících 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 2020	Aktuální příjem z pronájmu za rok 2020, 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 2020	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 Platinumium, Brno, ČR

Budova Platinumium

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 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 14. 12. 2020. 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 nájemních 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.

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



Nákupní centrum Čtyři dvory, České Budějovice, 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

- 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 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 14. 12. 2020. 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 Mokráň Záhon 2, Trnávka,

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

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

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

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

Správa nemovitosti

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- 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 společnost České spořitelny, a.s., jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.



Administrativní budova Office Box, Bratislava, SR

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 14. 12. 2020. 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. Nejvýznamnější nájemníci jsou společnost Marks & Spencer a EuroAgentur Hotels & Travel.

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

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:

Ve prospěch nemovitosti:

- Umístění stavby (uliční výtahy)

Zatěžující nemovitost:

- 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 14. 12. 2020. 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.



Administrativní budova Trianon, Praha, ČR

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 14. 12. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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.

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:**

Ve prospěch nemovitosti:

- Služebnost - STL plynovodní přípojky

Zatěžující nemovitost:

- Hlavní město Praha – správa veřejného osvětlení
- PRE distribuce, a.s. – elektrické vedení

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 14. 12. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



Administrativní budova Qubix, Praha, ČR

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 republiky. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu v širším centru města v Bajkalské ulici, která je součástí hlavní obchodní části města Bratislava-Ružinov. Pro oblast je příznačná velmi dobrá dopravní dostupnost, kdy například dálnice D1/E58 je od budovy vzdálena pouhých 700 m a mezinárodní letiště M.R.Štefánika se nachází přibližně 10 minut jízdy autem. Nemovitost byla postavena v roce 2013 společností HB Reavis Management, s.r.o. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace BREEAM Excellent. Hlavním nájemcem budovy Forum Business Centre je společnost Slovak Telekom, a.s., největší telekomunikační společnost na Slovensku vlastněná německým Deutsche Telekom. Slovak Telekom, a.s. má v současné době pronajato zhruba 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.

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



Administrativní budova Forum BC I, Bratislava, SR

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:

Ve prospěch nemovitosti:

- Kanalizační přípojka
- Plynovod STL
- Vsakovací systém

Zatěžující nemovitost:

- Optický kabel

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Československá obchodní banka, a.s.
- 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 14. 12. 2020. 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.



Administrativní budova Rohan Business Center, Praha, ČR

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 Hrůša & Spol., Ateliér Brno. Budova Rohan Business Center má celkem 100 parkovacích míst, ve 2 podzemních patrech a je téměř ze 100 % pronajata. Nemovitost netrpí

žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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

Správa nemovitosti:

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

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 sítě
- ČSAD Praha Holding – světelné signalizační zařízení
- ČSAD Praha Holding – kanalizace
- ČSAD Praha Holding – vodovodní řad
- PRE distribuce a.s. – trafostanice kabelové vedení
- T-Mobile Czech Republic a.s., inženýrské sítě
- Dial Telecom a.s. – inženýrské sítě
- Pražská teplárenská – vedení v chodníku

Zástavní práva:

Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu, jednájící 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 14. 12. 2020. 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.

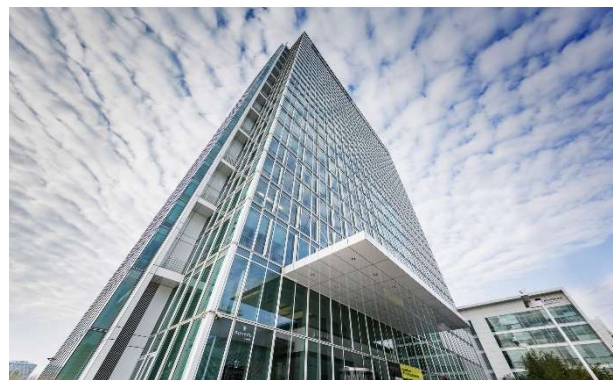
Popis nemovitosti, stáří, využití, účel pořízení a další údaje

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.



Administrativní budova City Tower, Praha, ČR

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)

Věcná břemena:

Ve prospěch nemovitosti:

- Trafostanice
- Rozvodna
- Rozvody SHZ
- Hlavní přívod vody
- Slaboproud a optická přípojka
- Strojovna VZT a diesel
- Kanalizační přípojka
- Úniková cesta z podzemního parkingu
- Vjezd/výjezd podzemní parking, sklady a parkovací stání
- Dešťová kanalizace

Zatěžující nemovitost:

- 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 sítě

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 14. 12. 2020. 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. V prosinci 2020 byla podepsána nájemní smlouva s Úřadem Vlády SR, který si do dalšího roku pronajme 54% celkových prostor, čímž se stane hlavním nájemcem budovy.

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 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:

V prospěch nemovitosti:

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

Zatěžující nemovitost:

- Přípojka plynovodu – SPP distribúcia

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 14. 12. 2020. 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 zaštilila 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., Rondo Daszyńskiego 2B, 00-843 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 14. 12. 2020. 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. Zajezca 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 Helaba 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 14. 12. 2020. 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
- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu, jednájící 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 14. 12. 2020. 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 nabyt 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 14. 12. 2020. 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 nabyt nemovitostní fond 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo Two. Sídlo společnosti je na adrese Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.



Kancelářská budova Proximo II, 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 DC Proximo.

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 nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Trading Polska sp. z o. o., Rondo Daszyńskiego 2B, 00-843 Varšava na základě smlouvy o správě.

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 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 celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. z o.o.

- 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 místnosti 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 14. 12. 2020. 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 ulicí 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:

Ve prospěch nemovitosti:

- 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

Zatěžující nemovitost:

- St. m. Ostrava – Využití stavebních konstrukcí budovy
- St. m. Ostrava – Využití komunikačního koridoru v budově
- Veolia Energie – Umístění a provozování rozvodného zařízení – předávací stanice a přípojky pro rozvod chladu
- Veolia Energie – Vedení a provozování rozvodného zařízení – rozvody chladu
- Veolia Energie – Umístění a provozování horkovodní přípojky a technologického zařízení předávací stanice
- Veolia Energie – Vedení a provozování horkovodní přípojek pro rozvod

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Helaba 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 14. 12. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

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

Dne 27. 11. 2019 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Industrial Park Dubnica II, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 50 175 149.



Industrial Park Dubnica II, Dubnica/Váhom, SR

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 vlastnictví: 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 pronajmatelné 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.

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

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 14. 12. 2020. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Sered' Logistics and Industry 1, s. r. o.

Dne 16. 5. 2020 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sered' Logistics and Industry 1, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 52 586 031.

Industrial Park Sered' DC31

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Sered', Slovakia, PSČ 926 01. Název katastrálního území: Sered'; Okres: Galanta, obec Sered'; Region Trnavský, List vlastnictví: 6382.

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

Industrial Park Sered' DC31 se nachází v atraktivní lokalitě regionu jihozápadního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje přes 80 % industriálních ploch v zemi. Industriální Park Sered' DC31 má výbornou dopravní dostupnost z dálnice D1 a strategickou lokalitu uprostřed důležitého hospodářského prostoru mezi Bratislavou, Trnavou a Nitrou.

Hlavním nájemcem Industriálního Parku Sered' DC31 je německá společnost WEGU, vyrábějící plastové komponenty pro automobilový průmysl.

Nemovitost postavila v roce 2018 společnost Goldbeck, development budovy provedla PNK Group. Jejich součástí jsou zejména skladové, výrobní a kancelářské prostory. Nemovitost vlastní environmentální certifikaci BREEAM.

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

Správa nemovitosti:

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



Industrial Park Sereď DC31, Sereď, SR

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Ve prospěch budovy:

- Užívání pozemní komunikace
- Strpění inženýrských sítí – kabelové rozvody / spínací stanice / přípojka vody / SHZ rozvody, EPS vedení

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 roce 2020 k ocenění její tržní hodnoty v majetku nemovitostní společnosti znalcem. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2020 na základě potvrzení kupní ceny. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Sereď Logistics and Industry 2, s. r. o.

Dne 16. 5. 2020 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sereď Logistics and Industry 2, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 52 586 031.

Industrial Park Sereď DC32

Identifikace nemovitosti

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

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

Druhá fáze Industriálního Parku Sereď, budova DC32 se nachází v atraktivní lokalitě regionu jihozápadního Slovenska, který

společně s bratislavským regionem soustřeďuje přes 80 % industriálních ploch v zemi. Industriální Park Sereď DC32 má výbornou dopravní dostupnost z dálnice D1 a strategickou lokalitu uprostřed důležitého hospodářského prostoru mezi Bratislavou, Trnavou a Nitrou. Hlavním nájemcem Industriálního Parku Sereď DC32 je polská oděvní společnost LPP S.A., která pronajaté prostory využívá k podpoře internetového prodeje a jejíž součástí jsou módní značky Reserved, Cropp, House, Mohito a Sinsay.

Industriální Park Sereď DC32 postavila v roce 2018 společnost Goldbeck, development budovy provedla PNK Group. Jejich součástí jsou zejména skladové, výrobní a kancelářské prostory. Nemovitost vlastní environmentální certifikaci BREEAM.

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

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Ve prospěch budovy:

- Užívání pozemní komunikace
- Strpění inženýrských sítí – kabelové rozvody / spínací stanice / přípojka vody / SHZ rozvody, EPS vedení

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.



Industrial Park Sereď DC32, Sereď, SR

Informace související s oceňováním nemovitosti

Vzhledem k termínu pořízení nemovitosti nedošlo v roce 2020 k ocenění její tržní hodnoty v majetku nemovitostní společnosti znalcem. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2020 na základě potvrzení kupní ceny. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.



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. 2020.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
JRA, s.r.o.	majetková účast	403 010	558 802
REICO Investment ALFA, a.s.	majetková účast	329 491	190 080
REICO Investment BETA, s. r. o.	majetková účast	184 387	71 255
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	439 779	1 045 693
Trianon Building Prague s.r.o.	majetková účast	555 670	1 571 080
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	208 637	426 889
Forum BC I s r.o.	majetková účast	70 650	328 353
Topas REAL spol. s r.o.	majetková účast	343 705	482 890
CITY TOWER, a.s.	majetková účast	2 702 542	3 513 889
Park One Bratislava, s.r.o.	majetková účast	267 937	564 607
Proximo One sp. o. o.	majetková účast	1 409 780	2 034 356
Słoneczna Radom sp. o. o.	majetková účast	2 009 035	2 010 166
Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	majetková účast	328 373	590 082
METRONOM BC s.r.o.	majetková účast	572 994	918 980
PROXIMO Two sp. z o.o.	majetková účast	993 983	1 302 866
New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.	majetková účast	2 080 134	2 893 438
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	majetková účast	130 072	148 858
Sered' Logistics and Industry 1, s.r.o.	majetková účast	168 597	162 228
Sered' Logistics and Industry 2, s.r.o.	majetková účast	341 192	337 322

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 2020 nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory, jejichž hodnota přesahuje 5 % hodnoty majetku fondu.

Údaje o porušení úvěrových nebo investičních limitů

Na začátku roku 2020 fond překročil limit na úvěr poskytnutý jedné nemovitostní společnosti, Industrial Park Dubnica II, s.r.o., o 0,01 %. Limit byl uveden do souladu s limitem stanoveným nařízením o investování investičních fondů a technikách k jejich obhospodařování za 7 dní, 17. ledna 2020. Dne 17. 1. 2020 porušil fond limit na hotovost na účtu u jedné banky o 0,76 %. Limit byl uveden do souladu dne 20. 1. 2020.

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k pořízení dvou slovenských nemovitostních společností – Sered' Logistics and Industry 1, s.r.o. a Sered' Logistics and Industry 2, 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 2020 vyplacen investiční společnosti poplatek ve výši 446 067 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v roce 2020 vyplacen depozitářský poplatek ve výši 34 602 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. 2020 měl fond u České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s., Československé obchodní banky, a.s. a PPF banky a.s. celkem otevřen 1 měnový forward a 13 swapů s celkovou hodnotou podkladových aktiv 304 mil. EUR. Tyto deriváty byly k 31.12.2020 oceněny kladnou reálnou hodnotou 129 532 tis. Kč a zápornou hodnotou -6 490 tis. Kč. Riziko protistrany tak ke konci účetního období činilo 129 532 tis. Kč. 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 2020

V lednu 2020 došlo k aktualizaci členů představenstva REICO – byl vymazán Filip Kubricht a doplněn Miloš Novák. Současně byla do statutu doplněna další outsourcovaná činnost – výkon činnosti pověřence pro ochranu osobních údajů. V květnu 2020 byla zavedena třetí třída podílových listů, která je určena pro případy zabránění likvidní krize ze strany akcionáře REICO. V září došlo k další aktualizaci členů představenstva REICO – byl vymazán Jaromír Kohout a zapsána Darina Liščuchová. Současně byla také zpřesněna definice investorů třídy INSTITUTE.

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2020

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2020 byl 18 (z toho 3 vedoucí osoby).

Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 29 650 tis. Kč.

Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily: 8 641 tis. Kč, ostatní sociální náklady činily 1 150 tis. 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 2020 váhu 10–30 % 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 orgánů 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. 2020

Po rozhodném datu nedošlo k žádným mimořádným skutečnostem.

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/značů (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**Tomáš Jandík, CFA, MRICS**

Předseda představenstva

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

Absolvoval Humboldt-Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu. Zastával různé poradenské pozice v oblasti finančního auditu, oceňování nemovitostí, investičního poradenství, řízení transakcí a správy aktiv. Od roku

2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky společnosti CBRE. Je držitelem titulu CFA, členem Czech CFA Society a Královského institutu diplomovaných značů (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. je od května 2016 a od roku 2020 byl jmenován předsedou představenstva.

Ing. Miloš Novák, CSc.

Místopředseda představenstva

Portfolio manažer pro likvidní složku portfolia od 1. 1. 2020

Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze a Graduate School of Banking at Colorado, University of Colorado. Kariéru zahájil jako analytik v Ekonomickém institutu Akademie věd a následně působil jako odborný asistent na fakultě Finance a účetnictví na VŠE. Ve Finanční skupině České spořitelny pracuje od roku 1994. Vedl útvary Finanční plánování a strategie, Nákladový kontroling, Operativní kontroling a od roku 2014 pak Majetkové účasti a vztahy k investorům, kde byl zodpovědný za řízení dceřiných společností FSČS a ostatních kapitálových investic, management realitních fondů a vztahy k investorům. V lednu 2020 se stal novým členem představenstva REICO investiční společnosti, a.s. a v září 2020 se stal místopředsedou představenstva.

JUDr. Darina Lišuchová

Člen představenstva

se zodpovědností za risk management a Compliance od 22. 9. 2020

Absolvovala právnickou fakultu Univerzity Karlovy. Své působení v oblasti financí zahájila v České národní bance. Následně působila v interním auditu Komerční banky a v oblasti Compliance a risk managementu v Credit Suisse Asset Management či v ING Investment Management. V roce 2015 nastoupila do REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. na pozici Vedoucí Legal & Compliance a v září 2020 se stala členkou představenstva REICO.

V Praze, dne 30. dubna 2021



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Předseda představenstva



Ing. Miloš Novák, CSc.
Místopředseda představenstva



JUDr. Darina Lišuchová
Člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2020 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 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2020 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 společnost České spořitelny, a.s. (dále také „Společnost“).

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

Zpráva nezávislého auditora



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

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

Zpráva nezávislého auditora



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

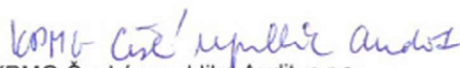
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních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

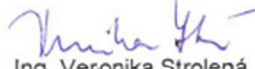
Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. k 31. prosinci 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. dubna 2021


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


Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

Účetní závěrka k 31. 12. 2020

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 31.12.2020

Označ.	TEXT	BOD	Běžné	Minulé
		přílohy	období	období
			31.12.2020	31.12.2019
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4.1	6 741 609	6 666 103
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty		463 508	5 643 111
	b/ ostatní pohledávky: ba/ termínové vklady bd/marže složené		6 278 101	1 022 992
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	4.2	2 213 007	1 763 485
	v tom: b/ ostatní pohledávky		2 213 007	1 763 485
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	4.3	19 151 835	17 564 957
11	Ostatní aktiva	4.4	130 133	132 763
13	Náklady a příjmy příštích období		0	436
	AKTIVA CELKEM		28 236 584	26 127 744
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám		83 400	66 769
	v tom: b/ ostatní závazky		83 400	66 769
4	Ostatní pasiva	4.5	466 008	225 525
5	Výnosy a výdaje příštích období	4.6	42 333	39 084
	Cizí zdroje celkem		591 741	331 378
9	Emisní ážio	4.7	2 345 323	2 063 034
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		15 106	0
12	Kapitálové fondy	4.7	21 052 836	20 114 771
13	Oceňovací rozdíly	4.8	4 540 670	3 639 773
	z toho: c/ z přepočtu účastí		4 540 670	3 639 773
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-309 092	-21 212
	Vlastní kapitál celkem		27 644 843	25 796 366
	PASIVA CELKEM		28 236 584	26 127 744
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
4	Pohledávky z pevných termínových operací	4.19	8 278 787	7 409 836
	b/ s měnovými nástroji		8 278 787	7 409 836
8	Hodnoty předané k obhospodařování	4.20	28 236 584	26 127 744
9	Přijaté přísliby a záruky	4.17	500 000	0
10	Přijaté zástavy a zajištění	4.18	944 557	864 861
12	Závazky z pevných termínových operací	4.19	8 155 745	7 277 073
	b/ s měnovými nástroji		8 155 745	7 277 073

Sestaveno dne:

30. dubna 2021

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc

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 31.12.2020

Označení	TEXT	Bod přílohy	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4.9	206 543	233 410
2	Náklady na úroky a podobné náklady		633	335
5	Náklady na poplatky a provize	4.10	501 607	425 688
	a/ provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi		3 538	-660
	b/ obhospodařovatelský poplatek		446 067	395 582
	c/ depozitářský poplatek		34 602	30 766
	d/ ostatní finanční náklady		17 400	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	4.11	-13 653	171 831
	a/ zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi		0	0
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů		2 492	-10 323
	c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí		-16 145	182 154
7	Ostatní provozní výnosy		777	265
9	Správní náklady	4.13	519	695
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-309 092	-21 212
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-309 092	-21 212

Sestaveno dne:

30. dubna 2021

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc

Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2020

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. (dále jen „ČS, a.s.“).

Od 26. 5. 2020 jsou nabízeny 3 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
CZK CS C	CZK, institucionální typ investora – akcionář obhospodařovatele	CZKCSC	CZ0008476132

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

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

Majitelem podílových listů třídy CZK CS C se může stát pouze akcionář obhospodařovatele fondu, který splňuje podmínky definice profesionálního zákazníka podle § 2a a § 2b zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Výše minimální investice podílníka investujícího do podílových listů třídy CZK CS C odpovídá částce 100 000 000 Kč. Celková výše investice v důsledku jednání

Fond je spravován Investiční společností. Investiční společnost je dle Zákona zodpovědná za obhospodařování majetku ve Fondu. Obhospodařování 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.

majitele podílových listů třídy CZK CS C nesmí poklesnout pod minimální výši investice stanovenou v předchozí větě; možnost majitele podílových listů třídy CZK CS C přestat být podílníkem Podílového fondu tím není dotčena.

Zaměření Fondu

Cílem investiční politiky Fondu je konzervativní zhodnocení vložených prostředků podílníků, přičemž těžištěm zhodnocení Fondu jsou 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 společenstvem 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 území členských států EU, zejména v regionu východní a střední Evropy, dále „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 nájem, 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 nájem, úplaty za užívání věcných břemen apod.).

Fond může nabývat a držet účast pouze v nemovitostní společnosti, která umožňuje pouze peněžitě 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 společenstvem 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.

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 miliónů 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 2020

Přehled zásadních změn statutu Fondu za rok 2020

21. 1. 2020

- Změna členů představenstva – vymazán Filip Kubricht, doplněn Miloš Novák.
- Do části IV. Odst. 2 doplněna další outsourcovaná činnost – výkon činnosti pověřence pro ochranu osobních údajů.

26. 5. 2020

- Část X., odst. 3 - Zavedení třetí třídy podílových listů – třída CZK CS C, která je určena pouze pro ČS. Prostřednictvím této třídy může v případě potřeby ČS poskytnout likviditu ČSNF.
- Tabulka 1 – v souvislosti se zavedením třetí třídy PL byla upřesněna úprava lhůt pro vypořádání odkupů PL této třídy.

29. 9. 2020

- Změna členů představenstva – vymazán Jaromír Kohout, zapsána Darina Lišuchová.
- Část X. odst. 3 - Zpřesnění definice investorů třídy INSTITUTE.

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, příslušnými platnými nařízeními, vyhláškami a vnitřními normami v souladu a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí České republiky 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. 2020.

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.

Dopad pandemie COVID-19

Rok 2020 byl nepříznivě poznamenán pandemií COVID-19, která způsobila výrazný pokles globální ekonomiky.

Vedení Společnosti průběžně vyhodnocovalo dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání Fondu. 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 nemovitostního fondu se pandemie nejvýrazněji dotkla maloobchodní části nemovitostní složky fondu, kde v průběhu roku došlo k poklesu tržních hodnot nemovitostí v řádu nižších jednotek procent. U kancelářské části portfolia fondu proběhla mírná korekce hodnot u polských nemovitostí, v ostatních regionech zůstaly jejich ceny prakticky nezměněny. Logistický sektor zejména díky jeho e-commerce části vyšel z krize jako nejméně volatilní segment komerčních realit, což se pozitivně projevilo i na nemovitostech fondu řadících se do této kategorie.

Dopad pandemie na ocenění nemovitostních společností je zároveň standardní součástí detailní revize Výboru Odborníků v rámci jejich řádných či mimořádných zasedání.

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).

Celkově lze říci, že zejména prémiový ráz nemovitostí portfolia ČS nemovitostního fondu se prokázal jako kvalitní uchovatel hodnoty a přes sérii negativních vlivů fond v roce 2020 dosáhl pozitivní výkonnost ve výši 2,18 %.

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. Její součástí jsou přímé transakční náklady spojené s pořízením cenných papírů. Cenné papíry jsou následně přeceněny na reálnou hodnotu.

Přecenění na reálnou hodnotu probíhá denně dle Vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 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 souvztačně 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 dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky a budoucímu vývoji na trhu. Účetní závěrka je sestavena na základě současných nejlepších odhadů s využitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky.

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

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

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

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

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

Vázané účty

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

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

Příplatky do základního kapitálu nemovitostních společností

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

Náklady související s pořízením nemovitostních společností

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

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

Ostatní pohledávky

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

Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

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

Ostatní závazky

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

Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období před zdaněním přičtením 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 2020 činí 5 %.

Odložená daň

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

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

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

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové čisté hodnotě s

výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

Přepočty cizích měn

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

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

Vlastní kapitál Fondu

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”.

Změna účetních metod a postupů

V průběhu roku nedošlo k žádným změnám účetních metod ani nebyly provedeny žádné opravy významných chyb.



4. Doplnující informace k účetní závěrce

4.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Běžné účty	463 508	5 643 111
Termínové vklady a složená marže	6 278 101	1 022 992
Celkem	6 741 609	6 666 103

Pohledávky za bankami jsou vedené za Českou spořitelnou, 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 ovládaných Fondem.

31. 12. 2020

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2020
Společnost	Úroková sazba	Částka v CZK
JRA, s.r.o.	7,72 %	131 421
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 %	255 253
Qubix Building Prague s.r.o. – úroky*	-	4 566
Topas REAL spol. s r.o.	7,00 %	164 500
METRONOM BC s.r.o.	7,00 %	360 839
Celkem		1 109 057

* úroky od 1. 10. 2020 do 31. 12. 2020 splatné v lednu 2021

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti Qubix Building Prague s.r.o. za měsíce leden - září 2020 byl na základě rozhodnutí ČS nemovitostního fondu úvěr během roku kapitalizován do jistiny celkem o částku 13 130 tis. Kč.

V lednu 2021 bude úvěr kapitalizován do jistiny o částku 4 566 tis. Kč, tj. o částku nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za měsíce říjen – prosinec 2020. 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.

Dle dodatku č. 7 ke Smlouvě o podřízeném úvěru byl dne 26. 3. 2020 navýšen poskytnutý úvěr společnosti JRA, s.r.o. ve výši 54 000 000 Kč.

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v EUR			31. 12. 2020
Společnost	Úroková sazba	Částka v EUR	Částka v CZK
REICO Investment BETA, s. r. o.	9,00 %	1 610	42 266
REICO Investment BETA, s. r. o. - úroky**	-	12	328
FORUM BC I, s. r. o.	8,00 %	12 286	322 455
Topas REAL spol. s r.o.	7,00 %	6 355	166 787
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	7,00 %	3 723	97 718
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	7,00 %	4 700	123 352
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	7,00 %	4 307	113 048
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	7,00 %	9 068	237 996
Celkem			1 103 950

** úroky od 1. 12. 2020 do 31. 12. 2020 (ve výši 12 tis. EUR) – od ledna 2021 kapitalizace úroku do jistiny

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti REICO Investment BETA, s.r.o. za měsíce leden - listopad 2020 byl na základě rozhodnutí ČS nemovitostního fondu úvěr během roku kapitalizován do jistiny celkem o částku 129 tis. EUR. V lednu 2021 bude úvěr, poskytnutý společnosti REICO Investment BETA, s.r.o. kapitalizován do jistiny o částku 12 tis. EUR, tj. o částku nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za prosinec 2020.

Dne 22. 5. 2020 byl na základě Smlouvy o úvěru nemovitostní společnosti Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o. poskytnut úvěr ve výši 6 723 tis. EUR.

Dle Dohody ze dne 22. 5. 2020, byl úvěr částečně splacen ve výši 2 448 tis. EUR vzájemným započtením pohledávek z nesplacené jistiny s příslušenstvím a závazku z poskytnutého příplatku mimo základní kapitál.

Dne 22. 5. 2020 byl na základě Smlouvy o úvěru nemovitostní společnosti Sered' Logistics and Industry 2, s.r.o. poskytnut úvěr ve výši 14 501 tis. EUR.

Dle Dohody ze dne 22. 5. 2020, byl úvěr částečně splacen ve výši 5 501 tis. EUR vzájemným započtením pohledávek z nesplacené jistiny s příslušenstvím a závazku z poskytnutého příplatku mimo základní kapitál.

31. 12. 2019

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2019
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 %	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
Industrial Park Dubnica II, s. r. o.	7,00 %	4 700	119 427
Industrial Park Dubnica II, 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.

4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond vlastnil k 31. 12. 2020 podíly v devatenácti nemovitostních společnostech. Devět z nich působí v České republice, sedm 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	138 865 tis. Kč	7. 12. 2007
JRA, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	147 641 tis. Kč	31. 8. 2007
REICO Investment BETA, s. r. o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	1 978 tis. EUR	-583 tis. EUR	12. 5. 2008
REICO Investment GAMA, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	1 000 tis. Kč	117 718 tis. Kč	11. 11. 2010
Trianon Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	150 000 tis. Kč	1 203 949 tis. Kč	27. 3. 2013
Qubix Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4	100%	270 tis. Kč	29 014 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	- 398 tis. EUR	15. 12. 2015
Topas REAL spol. s r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	90 608 tis. Kč	28. 4. 2016
CITY TOWER, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4	100%	637 000 tis. Kč	895 125 tis. Kč	27. 9. 2016
Park One Bratislava s.r.o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	16 513 tis. EUR	1 862 tis. EUR	3. 2. 2017
PROXIMO ONE, Sp. z o. o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	2 305 tis. PLN	237 442 tis. PLN	25. 4. 2017
Słoneczna Radom sp. z o. o.	ul. Grzybowska 5A 00-132 Warszawa	100%	15 300 tis. PLN	- 64 357 tis. PLN	26. 9. 2017
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	Laurinska 18 Bratislava 811 01	100%	5 tis. EUR	3 688 tis. EUR	20.3.2018
PROXIMO TWO Sp.z o.o.,	ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warsawa	100%	7 813 tis. PLN	154 422 tis. PLN	29.5.2018
METRONOM BC s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	300 tis. Kč	109 849 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	662 467 tis. Kč	5.12.2018
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	Laurinska 18 Bratislava 811 01	100%	5 tis. EUR	2 162 tis. EUR	28.11.2019
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava	100 %	1 400 tis. EUR	2 443 tis. EUR	13. 05. 2020
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava	100 %	3 900 tis. EUR	5 167 tis. EUR	13. 05. 2020

* údaje na základě neauditovaných účetních závěrek k 31. prosinci 2020

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

Tržní hodnota účastí

Název společnosti	Tržní hodnota účastí k 31.12.2019	Změna z důvodu akvizice nem. společností	Navýšení vlastního kapitálu ve společnosti	Trvalé snížení hodnoty	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účastí k 31.12.2020
Tuzemské účasti:						
JRA, s.r.o.	539 964	-	-	-	18 839	558 803
Trianon Building Prague, s.r.o.	1 409 795	-	-	-	161 285	1 571 080
Qubix Building Prague s.r.o.	396 485	-	-	-	30 404	426 889
Topas REAL spol. s r.o.	454 423	-	-	-	28 467	482 890
REICO Investment ALFA, a.s.	176 377	-	-	-	13 703	190 080
REICO Investment GAMA, a.s.	1 126 021	-	-	-	-80 328	1 045 693
CITY TOWER, a.s.	3 296 581	-	-	-	217 308	3 513 889

Název společnosti	Tržní hodnota účastí k 31.12.2019	Změna z důvodu akvizice nem. společností	Navýšení vlastního kapitálu ve společnosti	Trvalé snížení hodnoty	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účastí k 31.12.2020
METRONOM BC s.r.o.	842 222	-	-	-	76 758	918 980
New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.	2 629 476	-	-	-	263 962	2 893 438
Tuzemské účasti celkem	10 871 344	-	-	-	730 398	11 601 742
Zahraniční účasti:						
REICO Investment BETA, s. r. o.	77 856	-	-	-	-6 601	71 255
FORUM BC I, s. r. o.	306 655	-	-	-	21 698	328 353
Park One Bratislava, s.r.o.	462 136	-	132 950	-	-30 479	564 607
PROXIMO ONE, sp. z o. o.	1 803 702	-	-	-	230 654	2 034 356
Śloneczna Radom sp. z o. o.	2 276 489	-	-	-	-266 322	2 010 167
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	471 004	-	-	-	119 078	590 082
PROXIMO TWO Sp.z o.o	1 166 481	-	-	-	136 385	1 302 866
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	129 290	-4 175	-	-	23 743	148 858
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	-	101 977	66 620	-	-6 370	162 227
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	-	159 845	181 347	-	-3 870	337 322
Zahraniční účasti celkem	6 693 613	257 647	380 917	-	217 916	7 550 093
Celkem:	17 564 957	257 647	380 917	-	948 314	19 151 835

Dne 6. 4. 2020 byla na základě stanovení finální kupní ceny dle kupní smlouvy snížena kupní cena společnosti Industrial Park Dubnica II, s.r.o. o 4 175 tis. Kč (152 tis. EUR). Konečná kupní cena činí 28 228 tis. Kč (1 115 tis. EUR).

Dne 29. 5. 2020 byla realizovaná akvizice společnosti Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o. ve výši 101 977 tis. Kč (3 749 tis. EUR) a současně byl poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 66 620 tis. Kč (2 448 tis. EUR).

Dne 29. 5. 2020 byla realizovaná akvizice společnosti Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o. ve výši 159 845 tis. Kč (5 888 tis. EUR) a současně byl poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 149 709 tis. Kč (5 502 tis. EUR). Dále dne 22. 7. 2020 byl poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 31 638 tis. Kč (1 200 tis. EUR).

Dne 5. 6. 2020 byl společnosti Park One Bratislava, s.r.o. poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 132 950 tis. Kč (5 000 tis. EUR).

4.4. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Kladná reálná hodnota derivátů	129 532	132 763
Pohledávky z obchodování s cennými papíry	100	-
Ostatní aktiva	501	-
Celkem	130 133	132 763

4.5. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Odložený daňový závazek	238 983	191 567
Závazky z vkladů podílníků	213 953	27 152
Záporná reálná hodnota derivátů	6 490	-
Ostatní závazky	6 582	6 806
Celkem	466 008	225 525

Ostatní závazky v roce 2020 představují zejména neuhrazené faktury za audit 2020, neuhrazenou odměnu ČS, a.s. za prodej podílových listů za prosinec 2020, nevyfakturované dohadné položky a zádržné předběžné nákupní ceny společnosti Industrial Park Dubnica II, s.r.o.



Ostatní závazky v roce 2019 představovaly 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 Industrial Park Dubnica II, s.r.o.

4.6. Výnosy a výdaje příštích období

Výdaje příštích období představují nevyfakturovaný depozitářský poplatek za prosinec 2020 ve výši 3 039 tis. Kč (2019: 2 819 tis. Kč) a nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec 2020 ve výši 39 294 tis. Kč (2019: 36 265 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. 2020 u třídy CZK C činila 1,2685 Kč (2019: 1,2414 Kč) a u třídy CZK DPM C 1,1554 Kč (2019: 1,1205 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 2020 ve výši 309 092 tis. Kč bude dle statutu Fondu kryta následovně:

- ztráta ve výši 298 554 tis. Kč u třídy CZK C bude kryta snížením kapitálového fondu,
- ztráta ve výši 10 538 tis. Kč u třídy CZK DPM C bude kryta snížením kapitálového fondu,
- hospodářský výsledek u třídy CZK CS C byl nulový

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 byl převeden do fondu reinvestic, jež je součástí ostatních fondů ze zisku

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. 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	-	-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
Podílové listy prodané	3 546 099 665	3 546 099	-	3 546 099
Podílové listy odkoupené	-2 321 137 130	-2 321 137	-	-2 321 137
Použití kapitálového fondu	-	-	-36 318	-36 318
Zůstatek k 31. 12. 2020	20 118 834 863	20 118 834	-889 312	19 229 522

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. 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	2 089 260	-15 367	2 073 893
Podílové listy prodané	184 419 179	184 419	-	184 419
Podílové listy odkoupené	-434 997 694	-434 998	-	-434 998
Použití kapitálového fondu	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2020	1 838 681 014	1 838 681	-15 367	1 823 314

Přehled změn Kapitálového fondu u třídy CZK CS C

V roce 2020 nebyly vydány žádné podílové listy.

4.8. Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Z přepočtu účastí	4 490 865	3 626 682
Odložený daňový závazek	-224 543	-181 334
Celkem	4 266 322	3 445 348

Oceňovací rozdíly u třídy DPM C	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Z přepočtu účastí	288 788	204 658
Odložený daňový závazek	-14 439	-10 233
Celkem	274 348	194 425

Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí v roce 2020 (resp. 2019) 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 14. 12. 2020 (resp. dne 17. 12. 2019).

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

4.9. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2020	2019
Úroky z vkladů u bank	50 068	92 560
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	156 030	140 585
Výnosy ze složených a přijatých marží	445	265
Celkem	206 543	233 410

4.10. Náklady na poplatky a provize

	2020	2019
Obhospodařovatelský poplatek	446 067	395 582
Depozitářský poplatek	34 602	30 766
Ostatní poplatky a provize	20 938	-660
Celkem	501 607	425 688

Poplatek za obhospodařování majetku Fondu činí u třídy CZK C 1,75 %, u třídy CZK DPM C 0,85% 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 náklady na neuskutečněnou akvizici Shopping Centre Prague Letňany.

4.11. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2020	2019
Zisk (ztráta) z operací s cennými papíry a účastmi	-	-
Zisk (ztráta) z kurzových rozdílů	2 492	-10 323
Zisk (ztráta) z pevných termínových operací a opcí	-16 145	182 154
Celkem	-13 653	171 831

4.12. Rozdělení výnosových a nákladových položek na geografické oblasti

Geografické oblasti

	Česká republika		Slovensko		Celkem	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Výnosy z úroků a podobné výnosy	132 984	171 573	73 559	61 837	206 543	233 410
Náklady na poplatky a provize	500 845	425 688	762	-	501 607	425 688
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-13 653	171 831	-	-	-13 653	171 831

4.13. Správní náklady

	2020	2019
Náklady na audit	519	695
Správní náklady celkem	519	695

4.14. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	2020	2019
Hospodářský výsledek před zdaněním	-309 092	-21 212
Přičitatelné položky	-	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	-309 092	-21 212
Daň (5 %) ze základu daně	-	-
Daň celkem	-	-

Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

4.15. Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
<u>Odložené daňové pohledávky</u>		
Přenesená daňová ztráta	-	-
Celkem	-	-
<u>Odložené daňové závazky</u>		
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	4 779 653	3 831 340
Celkem	4 779 653	3 831 340
Saldo dočasných rozdílů celkem	-4 779 653	-3 831 340
Sazba daně	5%	5 %
Cistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-238 983	-191 567

Fond z opatrnostních důvodů neúčtuje 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. 2020	31. 12. 2019
Běžné účty - Česká spořitelna, a.s.	4 835 514	4 723 877
Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem:		
JRA, s.r.o.	131 421	77 421
REICO Investment ALFA, a.s.	112 000	112 000
REICO Investment GAMA, a.s.	78 767	78 767
Qubix Building Prague s.r.o.	255 253	237 868
Topas Real spol s r.o.	164 500	164 500
METRONOM BC s.r.o.	360 839	360 839
REICO Investment BETA, s. r. o.	42 266	37 356
FORUM BC I, s. r. o.	322 455	312 196
Topas Real spol. s r.o.	166 787	161 480
Park One Bratislava, s.r.o.	-	-
Industrial Park Dubnica I, s.r.o	97 718	94 609
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	123 351	119 427
Úroky z úvěru – Industrial Park Dubnica II, 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.	4 566	4 255
Úroky z úvěru – REICO Investment BETA, s. r. o.	328	290
Pohledávky ke spřízněným osobám celkem	6 697 476	6 487 362

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	3 039	2 819
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	39 294	36 265
Poplatky za prodej podílových listů za prosinec – Česká spořitelna, a.s.	3 830	4 159
Ostatní závazky – Česká spořitelna, a.s.	-	12
Závazky ke spřízněným osobám celkem	46 163	43 255

Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2020	2019
Depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	34 602	30 766
Odměna za vedení maj. účtů CP, účastí a úschovu CP – Česká spořitelna, a.s.	150	135
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.	14 111	4 190
Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem	48 870	36 098
Obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	446 067	395 582
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem	494 937	431 680

Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2020	2019
Úroky z vkladů u bank - Česká spořitelna, a.s.	26 175	64 150
<i>Výnosy účtované Fondem od České spořitelny, a.s.</i>	<i>26 175</i>	<i>64 150</i>
Úroky z úvěru JRA, s.r.o.	9 307	6 060
Úroky z úvěru REICO Investment ALFA, a.s.	11 273	11 242
Úroky z úvěru REICO Investment BETA, s. r. o.	3 747	3 303
Úroky z úvěru REICO Investment GAMA, a.s.	6 807	6 792
Úroky z úvěru Tábořská 31 a.s.	-	-
Úroky z úvěru Qubix Building Prague s.r.o.	17 696	16 448
Úroky z úvěru FORUM BC I, s. r. o.	26 505	25 583
Úroky z úvěru Topas REAL spol. s r.o.	23 711	23 254
Úroky z úvěru Park One Bratislava, s.r.o.	-	13 824
Úroky z úvěru Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	7 028	6 781
Úroky z úvěru METRONOM BC s.r.o.	25 681	26 531
Úroky z úvěru Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	8 875	767
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	4 961	-
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	10 439	-
<i>Výnosy účtované Fondem od nemovitostních společností</i>	<i>156 030</i>	<i>140 585</i>
Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem	182 205	204 735

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. 2020	Průměrný VaR
Globální VaR	0,12 %	0,17 %
Cizoměnový VaR	0,03 %	0,02 %
Úrokový VaR	0,12 %	0,16 %

	31. 12. 2019	Průměrný VaR
Globální VaR	0,08 %	0,16 %
Cizoměnový VaR	0,03 %	0,02 %
Úrokový VaR	0,07 %	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. 2020	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	6 741 609	-	-	-	-	6 741 609
Pohledávky za nebankovními subjekty	6 277	-	-	2 153 716	53 014	2 213 007
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	19 151 835	19 151 835
Náklady a příjmy příštích období	-	436	-	-	-	-
Ostatní aktiva	19 019	81 569	29 545	-	-	130 133
Aktiva celkem	6 766 905	81 569	29 545	2 153 716	19 204 849	28 236 584
Ostatní pasiva	-224 587	-2 438	-12 886	-	-238 983	-466 008
Výnosy a výdaje př. období	-42 333	-	-	-	-	-42 333
Závazky vůči bankám	-83 400	-	-	-	-	-83 400
Čistá výše aktiv / vlastní kapitál	6 416 585	79 131	29 545	2 153 716	18 965 866	27 644 843
Kumulativní rozdíl	6 416 585	6 495 716	6 525 261	8 678 977	27 644 843	-

Ke dni 31. 12. 2019	Do 3 měsíců	3 měs. - - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifik- -ováno	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	-	-	-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	-

4.17. Přijaté přísliby a záruky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2020 vykázány přijaté přísliby a záruky ve výši 500 000 tis. Kč (2019: 0 tis. Kč). Položka přijaté přísliby a záruky obsahuje zaúčtování Smlouvy o úvěrové lince č.105/20/LCD ze dne 29.9.2020.

4.18. Přijaté zástavy a zajištění vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2020 vykázány přijaté zástavy a zajištění ve výši 944 557 tis. Kč (2019: 864 861 tis. Kč).

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

4.19. Pohledávky a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze vykázány pohledávky a závazky z pevných termínových operací

4.20. Hodnoty předané k obhospodařování vykázané v podrozvaze

Majetek Fondu k datu účetní závěrky obhospodařovala Investiční společnost. K 31. 12. 2020 byla celková aktiva obhospodařovaná Investiční společností ve výši 28 236 584 tis. Kč (2019: 26 127 744 tis. Kč).

4.21. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

4.22. Události po datu účetní závěrky

Změna účetních metod platná pro následující účetní období

Novela vyhlášky č. 501/2002 a vykazování finančních nástrojů dle IFRS přijatých v rámci EU od 1. ledna 2021

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2021, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, Fond od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informace o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie u uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

V rámci souladu se standardem IFRS 9 Fond předpokládá, že může dojít ke změnám v uspořádání některých položek účetních výkazů a v případě finančních nástrojů dojde k posouzení zda emitované nástroje splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32. Fond nicméně nepředpokládá žádné významné dopady změn při oceňování finančních nástrojů a jejich vykazování v důsledku změny účetních metod od 1. ledna 2021.

Výše uvedené změny nemají vliv na účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Sestaveno dne:

30. dubna 2021

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc.



**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 2020

Materiál pro veřejnost

