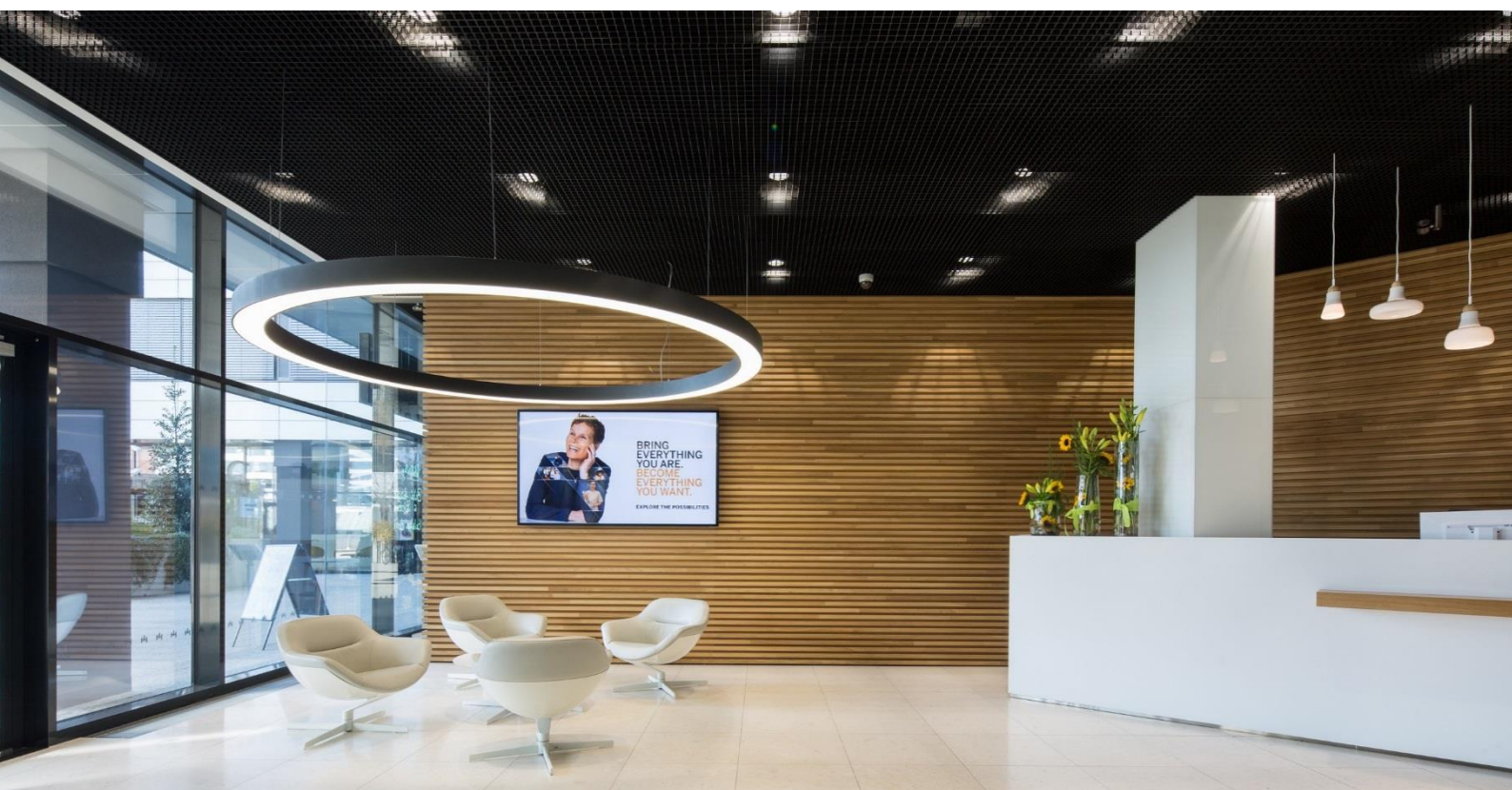


REICO ČS NEMOVITOSTNÍ
Výroční zpráva 2021



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	35
Zpráva nezávislého auditora	38
Účetní závěrka k 31. 12. 2021	41



Základní údaje

Základní informace o fondu k 31. 12. 2021

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)

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, 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 2021 nepřekročil 1,5 %
 1,75 %

Vybrané klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2021

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

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
Aktiva celkem	29 939 178
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	33 080 330
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	33 080 330
Počet nemovitostí	20
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	20
Obsazenost nemovitostí	93,0 %
Změny v nemovitostním portfoliu za období roku 2021:	
Nákupy nemovitostí	2
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	2
Prodeje nemovitostí	1
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1
Výkonnost fondu od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021	2,45 %
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	28 736 573
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům na jeden podílový list (třída CZK C)	1,2996
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům na jeden podílový list (třída CZK DPM)	1,1944
Výnos vyplacený podílníkům	0¹

¹ REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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,

dovoľte mi předložit výroční zprávu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., za rok 2021.

Investiční prostředí procházelo v průběhu roku prudkými změnami. Počátek roku byl ve znamení tvrdých protipandemických uzavírek s neblahým dopadem na maloobchod. Náročný byl i konec roku s pandemickou vlnou Omicron, přestože již nedošlo k fyzickým uzavírkám center. První polovinu roku jsme také byli vystaveni nulovým sazbám na depozitních účtech. Zvýšení sazeb ČNB v druhém pololetí pak začalo vylepšovat běžný výnos likvidní složky, ale zároveň vedlo k nevyhnutelnému poklesu hodnot dluhopisových aktiv, které držíme s durací do tří let. Kurz koruny vůči euru byl rovněž velmi volatilní, čehož jsme byli svědky převážně koncem roku. Celkově fond během roku 2021 zkonsumoval posílení koruny vůči euru o více než 5 %. Inflační prostředí v průběhu roku stále zesilovalo s výrazným tlakem nejen na růst stavebních materiálů. Z regulatorního hlediska pak bylo zajímavé snížení minimálního požadovaného limitu likvidity vůči majetku fondu z 20 na 10 % od začátku roku 2022.

Nemovitostní trhy na tento dynamický vývoj přirozeně reagovaly. Investiční trhy zaznamenaly ke konci roku výrazné zlepšení nálady. Zatímco výnosy z prémiových industriálních nemovitostí v Praze poklesly blízko 4 %, výnosy z kanceláří se stabilizovaly nejen v Praze (4.25 %), ale i ve Varšavě (4.50 %) a Bratislava dokázala přesvědčit investory o kompresi blízko k 5 %. Vývoj na trhu investičním reflektoval i lepší se situaci na trzích nájemních. Přes navýšenou neobsazenost kancelářských prostor v Praze (7.8 %) a ve Varšavě (12.7 %) se po pandemii omezila výstavba, což již koncem roku vedlo k lepší se pozici pronájemců, a to především ve Varšavě, která i nadále nejlépe dokáže uspokojit zahraniční poptávku. Maloobchodní segment byl zatížen zmíněnou pandemií, chování spotřebitelů však potvrdilo, že sektor nákupních center je a bude nedílnou součástí maloobchodních řetězců nezávisle na dočasných uzavírkách či dlouhodobém růstovém trendu e-commerce. Poptávka po logistice pak lákala

všechny rekordy a zmíněná komprese prémiových logistických výnosů tak předpokládá růst nájemného převážně v okolí větších měst a ve významných industriálních zónách.

Přes prudké výkyvy v externím prostředí zaznamenal REICO ČS NEMOVITOSTNÍ v pořadí již 12. rok stabilní pozitivní výkonnosti, v roce 2021 na úrovni 2.45 %. Desetiletý průměrný výnos se sice snížil na 2.85 % p.a., fond ale minulý rok dokázal značně vylepšit výnosovou základnu do budoucích let, a to převážně díky realizovaným kapitálovým a nájemním transakcím.

V červnu jsme prodali budovu Platinum v Brně, která svým věkem a technickou specifikací již neodpovídala strategii fondu pořizovat a vlastnit pouze prémiové nemovitosti. V průběhu roku jsme ve dvou následných transakcích pořídili Panattoni Park Tychy DC1 a DC2 v hornoslezském regionu celkem za ca. 2.5 mld. Kč. Tyto prémiové nemovitosti nám navýšily alokaci do sektoru průmyslových nemovitostí na 14 % a dále nám umožní využít výhodné podmínky bankovního financování pro další akvizice. Na poli nájemních transakcí stojí za zmínku např. (i) expanze Úřadu vlády SR na budově Park One, (ii) nové pronájmy spol. Half Price a Eobuwie na budově Galeria Sloneczna a (iii) prodloužení provozovny Albert na budově Forum Nová Karolina. Obsazenost našeho nemovitostního portfolia se tak ke konci roku stále držela na vysoké úrovni ca. 93 % s tím, že průměrná délka nájemních smluv se prodloužila na ca. 4 roky.

Fond je tak do příštích let ve skvělé kondici generovat dlouhodobý konzervativní výnos 3 % p.a. s maximální likviditou a minimálním rizikem. Více než 100.000 klientům děkujeme za projevenou důvěru, kterou bereme jako závazek do příštích let.

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

Makroekonomický přehled

V roce 2021 dosáhl růst HDP v české ekonomice 3,3 %. K růstu nejvíce přispěla spotřeba domácností, která se výrazně oživila již během jara po zlepšení pandemické situace, a následně pak zůstala silná po zbytek roku, ačkoliv v jeho závěru se v ní začaly nepříznivě projevovat rostoucí ceny energií. Spotřebu domácností příznivě ovlivňoval silný trh práce a dále vysoké úspory, které měly domácnosti ještě z roku 2020. Růst české ekonomiky byl podpořen také silnou investiční aktivitou firem, když došlo nejen k příznivému vývoji fixních investic, ale také k obnově zásob. Naopak českou ekonomiku brzdil vývoj zahraničního obchodu. Ačkoliv poptávka po českých vývozech se významně oživila, ve druhé polovině se řada exportních sektorů potýkala s problémy v mezinárodních dodavatelských vztazích, které se projevovaly nedostatkem materiálů a různých součástí. Nejvýraznější problémy se týkaly automobilového průmyslu, kdy z důvodu nedostatku polovodičů musely firmy dočasně omezovat výrobu.

Průměrná inflace dosáhla v loňském roce 3,8 %. Na začátku roku byla ještě nízká, když se v ní odrážela utlumená ekonomická aktivita související s pandemií koronaviru. Během jara ale spolu s ekonomickým oživením začaly inflační tlaky postupně zesilovat. Ve směru vyššího cenového růstu působil souběh řady faktorů. Na jedné straně to byly poptávkové vlivy, kde nejvýraznější byla silná domácí poptávka spolu s příznivým vývojem na trhu práce a expanzivní fiskální politikou. Na druhé straně pak působila řada externích faktorů, když nejsilněji působily vyšší ceny energií a problémy v mezinárodních dodavatelských řetězcích a logistice. Na konci roku se přidal také růst cen potravin a celková meziroční inflace přesáhla 6 %.

Ačkoliv na začátku roku 2021 byl z důvodu pandemie vývoj ekonomiky utlumený, na trhu práce se to příliš neprojevilo a jeho vývoj tak zůstal velmi příznivý. Během roku pak spolu se silící domácí i zahraniční poptávkou docházelo na trhu práce ke zlepšení, když míra nezaměstnanosti klesala a reálné mzdy se dále zvyšovaly. K mírnému zhoršení situace došlo až v závěru roku. Míra nezaměstnanosti se sice v důsledku vysoké poptávky firem po nových zaměstnancích dále snížila, vysoká inflace ale přesáhla růst nominálních mezd a celkově tak ve čtvrtém čtvrtletí

reálné mzdy poklesly. Průměrná míra nezaměstnanosti dosáhla v loňském roce 2,9 % a reálné mzdy se za celý rok 2021 zvýšily o 2,2 %.

Vývoj měnové politiky v loňském roce reagoval na vývoj inflace. Na začátku roku, kdy inflace zůstala slabá, ponechávala ČNB úrokové sazby velmi nízké a měnovou politiku nezpříšňovala. Od jara spolu s oživením poptávky začala inflace postupně sílit a ČNB tak poprvé zvýšila sazby již v červnu. Ve druhé polovině roku, kdy inflace začala výrazně zrychlovat, se zintenzivnilo i tempo, kterým ČNB zvyšovala úrokové sazby. Na prosincovém zasedání tak hlavní sazba ČNB dosáhla již 3,75 %. Kurz koruny k euru byl po většinu roku 2021 značně ovlivňován celkovým sentimentem na trzích. Ten odrážel rizika plynoucí z pandemie koronaviru, problémy s nedostatkem polovodičů či v závěru roku riziko energetické krize v Evropě. Proto zůstávala koruna po většinu roku relativně slabá. Proti tomuto vlivu působila ve druhé polovině roku zpříšňující se měnová politika ČNB, když rostoucí úrokový diferencál k eurozóně buď tlumil tlaky na oslabení koruny při růstu rizik ve světové ekonomice, či stál za posílením koruny k euru v okamžiku, kdy se nálada na trzích neměnila.

Růst cen rezidenčních nemovitostí v roce 2021 významně zrychlil. Například průměrný růst realizovaných cen starších bytů dosáhl za celý rok téměř 20 % a ve čtvrtém čtvrtletí pak přesáhl 25 %. Příčiny silného růstu cen nemovitostí zůstaly podobné, jako tomu bylo v předcházejících letech. Hlavním faktorem byla příznivá situace na trhu práce, kdy nízká míra nezaměstnanosti a růst reálných mezd zvyšovaly poptávku domácností po rezidenčních nemovitostech. Stejným směrem pak působily i silné úspory, která měly domácnosti k dispozici. Druhým klíčovým faktorem byly nízké úrokové sazby ČNB, které umožnily relativně levné financování nákupu nemovitostí. K růstu cen nemovitostí v tomto ohledu přispělo také postupné zvyšování sazeb ČNB ve druhé polovině roku, kdy domácnosti očekávaly další růst sazeb v budoucnu a z tohoto důvodu se snažily koupit nemovitost ještě předtím. A třetím klíčovým faktorem pak zůstala relativně nízká nabídka volných bytů, která v české ekonomice ovlivňuje ceny dlouhodobě.



Vývoj na realitních trzích

Ke konci roku 2021 byl REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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 a nově také na polském trhu. V druhé polovině roku se totiž fondu podařilo vstoupit na polský logistický trh prostřednictvím hned dvou nových akvizic. První polovina roku 2021 byla ještě ovlivněna negativními dopady pandemie COVID-19 doprovázené plošnými uzávěry, kdežto druhá polovina roku již přinesla na trhy optimismus mimo jiné díky rozsáhlému očkovaní. Druhá polovina roku se také již obešla bez dalších plošných restrikcí. To mělo přímý vliv na maloobchodní sektor, kdy po uvolnění opatření a plném otevření tržby mnohdy překonávaly své hodnoty z předpandemického roku 2019. Návštěvnost však stále zůstává nižší i při vyšších obratech. Kancelářský sektor se nadále vyrovnává s „home office“ režimem a hledá rovnováhu mezi prací z kanceláře a prací z domova. Přesto prvotní obavy ze zbytných kancelářských prostor a úplném přechodu na práci „home office“ se zdaleka nepotvrdily. Naopak sektor industriálních nemovitostí zažívá opravdový boom. Poptávka se v mnohých regionech vyšplhala na svá historická maxima. Ačkoliv developéři nových industriálních projektů zareagovali na novou situaci téměř okamžitě a množství výstavby dosáhlo taktéž rekordních čísel, míra neobsazenosti zaznamenala i tak výrazný propad.

Realitní sektor koncem roku začal čelit také rychle rostoucím cenám a nedostatku stavebních materiálů. Vysoké ceny nových projektů spolu s jejich nedostatkem pak mají za následek výrazný tlak na zvyšování nájemného v kancelářském a industriálním sektoru, který lze očekávat i v roce 2022.

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě zaznamenal pokles o 1 % oproti předchozímu roku, tj. 9,45 mld. EUR v roce 2021 versus 9,54 mld. EUR v roce 2020. Nicméně po očištění celkového investičního objemu za rok 2020 o výjimečnou českou transakci prodeje residenčního portfolia Residomo v hodnotě 1,3 mld. EUR, rok 2021 skončil s meziročním růstem téměř o 15 %. Tradičně největším trhem bylo i v roce 2021 Polsko (5,74 mld. EUR, meziroční růst o 9 %) následované Českou republikou (1,88 mld. EUR, meziroční pokles o -31 %). Navzdory zlepšující se situaci pokles zaznamenalo také Maďarsko (1,10 mld. EUR, meziroční pokles o -16 %). Oproti tomu Slovensko bylo svědkem výrazného meziročního růstu o 41 % (730 mil. EUR).

Největší českou transakci uskutečnila společnost Generali Real Estate jménem jednoho z jejich fondů, který v posledním čtvrtletí roku 2021 do svého vlastnictví nakoupil pražské sídlo Generali Česká pojišťovny na Pankráci v celkové hodnotě 100 mil. EUR od CPI Group. Další významnou transakcí byl prodej Protonového centra v Praze. Budova, která byla původně ve vlastnictví společnosti Immorent (Erste Group) byla zakoupena společností Raiffeisen Leasing za 96 mil. EUR. Neméně důležitou transakcí byl prodej kancelářské budovy Parkview, který zakoupila od developera Skanska společnost Deko Immobilien za 77,5 mil. EUR. V druhé polovině roku začaly dominovat investice do

logistického sektoru a zároveň tři největší transakce tohoto typu byly uzavřeny v tomto období. Jednalo se o evropské portfolio APEX společnosti P3, které bylo odkoupeno společností CNIC (CGL Investment Holdings), kde česká část portfolia představovala přibližně 85 mil. EUR a následně dvě transakce mezi Consens/J&T a EQT Exeter v souhrnné hodnotě 150 mil. EUR. První z nich byl logistický park Nošovice a druhý Ostrava Airport Multimodal Park, oba v Moravskoslezském kraji. Významnou maloobchodní transakcí roku uskutečnila společnost Trigea, která do svého portfolia nakoupila dva retailové parky v Ostravě a Olomouci od společnosti Aberdeen/Standard Life za 40 mil. EUR.

V roce 2021 byl slovenský trh převážně ve znamení investic do maloobchodního sektoru, které se podílely na celkovém objemu ze 44 %. Největší transakcí byla akvizice bratislavského obchodního centra Aupark investorem WOOD & Company, které se postupně stane součástí portfolia jejich retailového podfondu. V květnu roku 2021 bylo zaplacené prvních 270 mil. EUR, což představovalo 60% podíl na centru. Poslední fáze transakce by měla proběhnout v roce 2024, kdy bude splacena poslední část z celkové kupní ceny 450 mil. EUR. Nejvýznamnější transakcí logistického sektoru se stala akvizice uskutečněná společností CTP, které se podařilo získat od společnosti Accentis industriální park Námestovo za cenu přes 100 mil. EUR. Významnou transakci v oblasti kanceláří uskutečnil nově založený fond Erste Realitná Renta od Slovenské sporitelny nákupem kancelářské budovy Zuckermandel v Bratislavě za 56 mil. EUR od společnosti JTRE.

V Polsku nejvíce investic směřovalo do logistického sektoru (52 %) a jejich objem tak znovu vzrostl oproti roku 2020 (2,965 mld. EUR, meziročně +13 %). Rok 2021 byl ve znamení prodejů velkých mezinárodních portfolií. Největší polskou transakcí roku provedla společnost EQT Exeter, když prodala své mezinárodní portfolio za 3 mld. EUR, z čehož polská část tvořila největší podíl. Tato transakce se svým objemem bezesporu řadí mezi největší evropské logistické transakce posledních let. Další významnou akvizicí, tentokrát v hodnotě 520 mil. EUR, bylo další evropské logistické portfolio, které putovalo z rukou australské společnosti Macquarie Capital Principal Finance a singapurské Elite Partners Capital k novému vlastníkov, kterým se stala společnost Blackstone. Polskou část zahrnovaly industriální parky Mszczonów a Gdańsk. Významnou transakci na poli logistiky uskutečnila také společnost REICO, když do ČS nemovitostního fondu zakoupila postupně dvě budovy v rámci industriálního parku Tychy za celkovou cenu 97 mil. EUR od společnosti Panattoni/Griffin. Hlavní maloobchodní transakcí se pak stal nákup 4 retailových parků známé pod názvem Power Parks společností EPP za 106 mil. EUR. Největší kancelářskou transakcí byl prodej budovy Metropolitán společností DWS za 240 mil. EUR. Novým vlastníkem se stala společnost Morgan Stanley.

Výnos z nejlepších nemovitostí (tzn. „prime yield“) v České republice ke konci roku 2021 činil 4,25 % pro kanceláře, 5,75 % pro maloobchod, 4,25 % pro hlavní pražské nákupní třídy a 4,00 % pro nejlepší logistické nemovitosti. Právě výnosy v oblasti logistiky zaznamenaly výraznou změnu, kdy za rok 2021 poklesly o 100 bps, zatímco v ostatních sektorech zůstaly premiové výnosy neměnné. Vývoj výnosů byl obdobný i v Polsku s rozdílem

v oblasti kanceláří, kde výnosy klesly meziročně z původních 4,60 % na 4,50 %. Logistické výnosy v Polsku zaznamenaly ještě výraznější pokles v porovnání s Českou republikou, a to dokonce o 115 bps na 4,35 %. Maloobchodní výnosy si udržely svou úroveň z roku 2020 na 5,75 %. Stejný trend byl pozorován i ve vývoji slovenských prémiových výnosů. Ty kancelářské pokračovaly svůj pokles z roku 2020 a ke konci 2021 se dostaly na úroveň 5,25 %. Industriální prémiové výnosy se meziročně snížily o 85 bps na 5,30 %. Maloobchodní výnosy zůstaly v průběhu roku neměnné na 6,00 %.

Trh komerčních nemovitostí v České republice

Pražský kancelářský trh se v roce 2021 rozšířil o 56,4 tisíc m² nových ploch, což je více než 62% pokles oproti minulému roku a zároveň nejnižší množství nově dokončených ploch od roku 2016 (o 58 % méně než je 10-letý průměr). Čistá absorpce za rok 2021 dosáhla úrovně 19,7 tisíc m², což je nejnižší hodnota dokonce od roku 2010. Výsledkem je tak zvýšení míry neobsazenosti, která ke konci roku v Praze dosahovala 7,8 % (+84 bps meziročně). Výše nejvyššího dosahovaného nájemného v Praze vzrostla podle očekávání na nové maximum. Na vině jsou především stoupající náklady na novou výstavbu a nízká dostupnost prémiových kancelářských prostor na trhu. Ke konci roku se nejvyšší nájemné pohybovalo mezi 23,50-24,00 EUR/m²/měsíc, ve srovnání s koncem roku 2020 tato výše představuje 7% nárůst. Největší nájemní transakcí roku 2021 bylo přejednání smlouvy společnosti Novartis v kancelářském projektu Gemini B v rozsahu 14,3 tisíc m², největší novou transakcí byl předpronájem pojišťovny Direct v budově A v novém projektu Port 7 o ploše 4,2 tisíc m².

Na rozdíl od roku 2020, rok 2021 již začal ve znamení uzavřených restaurací a obchodů se zbytným zbožím. Během prvních čtyř měsíců byl zaznamenán masivní propad tržeb, což výrazně ovlivnilo konečný výsledek za celý rok, kterým byl 20% pokles, ačkoliv v období od května do prosince byly tržby srovnatelné s rokem 2019. Celkový objem maloobchodních ploch ke konci roku 2021 v České republice představoval 2,5 milionu m² a oproti roku 2020 vzrostl o 30,7 tisíc m² (meziročně +1,8 %). Největším dokončeným projektem byla celková rekonstrukce obchodního centra Řepy v Praze, která přinesla 14,5 tisíc m² nových moderních prostor. Dlouho očekávaným přírůstkem bylo také multifunkční centrum Bořislavka, které vedle kanceláří nabídlo i 9,6 tisíc m² maloobchodních ploch. Nejvyšší dosahované nájemné v nákupních centrech v Praze pokleslo oproti minulému roku o 5 EUR/m²/měsíc na 140 EUR/m²/měsíc, na hlavních nákupních třídách kleslo nájemné dokonce o 25 EUR/m²/měsíc a nyní tak dosahuje 205 EUR/m²/měsíc. Mimo Prahu zůstalo nejvyšší dosahované nájemné na stejné úrovni po celý rok 2021, tedy 65 EUR/m²/měsíc.

Trh komerčních nemovitostí v Polsku

V roce 2021 se ve Varšavě dokončilo 325,5 tisíc m² (meziroční nárůst o +3,7 %) nových kancelářských ploch a celková rozloha

kancelářských ploch tak překonala hranici 6 milionů m². V důsledku velkého množství nově dokončených prostor, míra neobsazenosti zaznamenala v roce 2021 výrazný nárůst o 276 bps na 12,7 %. Nicméně se předpokládá, že se tento trend v roce 2022 zvrátí. Toto tvrzení podporuje skutečnost, že ke konci roku 2021 bylo ve výstavbě pouhých 330 tisíc m² namísto obvyklých 700-800 tisíc m². Čistá absorpce dosáhla jen 43,4 tisíc m² (-75,3 % meziročně). Podobně jako na českém kancelářském trhu, stoupající ceny stavebních materiálů způsobily růst nejvyššího dosahovaného nájemného, které činí v centru Varšavy již 25,5 EUR/m²/měsíc, tedy o 0,5 EUR/m²/měsíc více než předchozí rok. Největší nájemní transakcí roku 2021 bylo přejednání smlouvy a expanze společnosti Astra Zeneca v kancelářském budově Postepu 14 v rozsahu 20,8 tisíc m², největší novou transakcí pak byl předpronájem blíže nespecifikovaného nájemce z IT sektoru v projektu Varso Tower o ploše 15 tisíc m².

V roce 2021 bylo dokončeno celkově 295 tisíc m² nových maloobchodních ploch. Ve výstavbě se nachází dalších 300 tisíc m², s plánovaným dokončením v roce 2022. Mezi nejvýznamnější projekty s plánovaným otevřením v roce 2022 patří Galeria Karuzela Kołobrzeg v Kołobrzegu (30 tisíc m²), Galeria Bawelniank v Belchatów (23 tisíc m²) nebo Leroy Merlin Polczynska Warszawa (30 tisíc m²). Nejvyšší dosahované nájemné oproti roku 2020 zůstalo stabilní a činí 100-130 EUR/ m²/ měsíc ve Varšavě a 40-60 EUR/ m²/ měsíc v regionálních městech.

Polský trh logistických nemovitostí k pronájmu tvoří téměř 23,8 milionu m² a jen za uplynulý rok vzrostl o více než 3 mil. m², což představuje meziroční nárůst celkových ploch o neuvěřitelných 16 %. V současnosti se nachází ve výstavbě rekordních 4,6 mil. m² nových industriálních ploch, z toho 55 % ploch je již předpronajatých. Čistá absorpce oproti předchozímu roku vzrostla o 48 % na více než 3 mil. m². Následkem mimořádně silné absorpce tak míra neobsazenosti poklesla v roce 2021 na historické minimum 3,7 %. Průměrná dosahovaná výše nájemného vzrostla meziročně o 5 % a ke konci roku činila 4,2 EUR /m²/ měsíc.

Trh komerčních nemovitostí na Slovensku

Trh kancelářských nemovitostí v Bratislavě sestává z přibližně 1,99 milionů m² moderních kancelářských ploch. V roce 2021 se dokončilo 63,3 tisíc m² nových kancelářských ploch a celkový objem kanceláří tak meziročně vzrostl o 3,5 %. Čistá absorpce trhu dosáhla 49,8 tisíc m². I přes to, že je toto číslo o 80,9 % vyšší než v roce 2020, míra neobsazenosti na bratislavském trhu se zvýšila ke konci roku 2021 na 11,7 % (+57 bps meziročně). Více než 138 tisíc m² kancelářských ploch je v Bratislavě dále ve výstavbě. Vzhledem ke zvyšující se míře inflace a růstu cen výstavby spolu s nedostatkem materiálů se očekává odklad dokončení mnohých projektů až do roku 2023. Nájemné v prémiových kancelářských nemovitostech v Bratislavě zůstává oproti předchozímu roku stabilní ve výši 17 EUR/ m²/ měsíc.

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

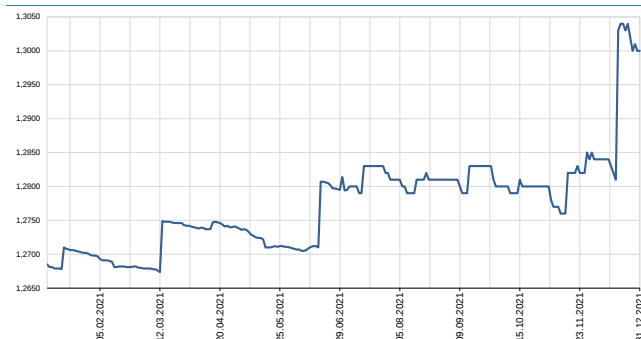
Cílem fondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Fond se soustředí především na investování do prémiových komerčních nemovitostí v prestižních lokalitách (administrativních budov, obchodních center a logistických parků) a to takových, které generují, nebo mají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

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

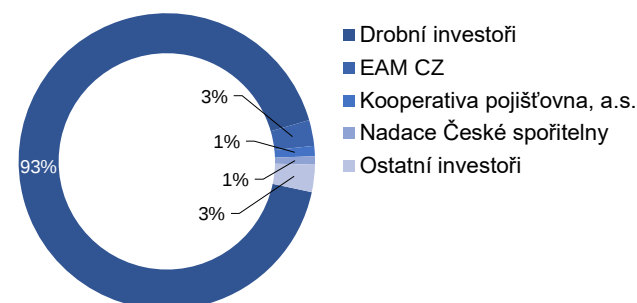
Výkonnost fondu, hodnota vlastního kapitálu fondu, vlastní kapitál na jeden podílový list

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. 2021 - 31. 12. 2021



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. 2019	25 796 366	1,2414	1,1205
31. 12. 2020	27 644 843	1,2685	1,1554
31. 12. 2021	28 736 573	1,2996	1,1944

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 31. 12. 2021 činil za CZK C třídu 20 886 483 214 ks a za CZK DPM třídu 1 133 716 495 ks.

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

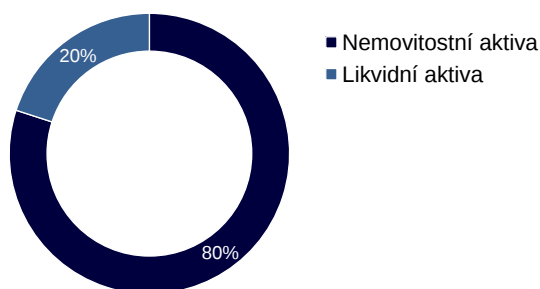
Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných fondem	3 012 902 447	88 923 794
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	3 845 558 132	103 955 293
Počet podílových listů odkoupených z fondu	2 245 254 096	593 888 313
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	2 867 619 640	688 046 732

Nemovitostní portfolio

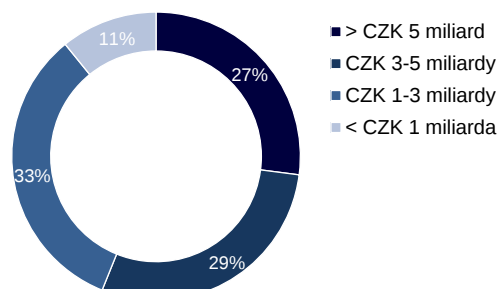
Stručný přehled

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, jsou 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

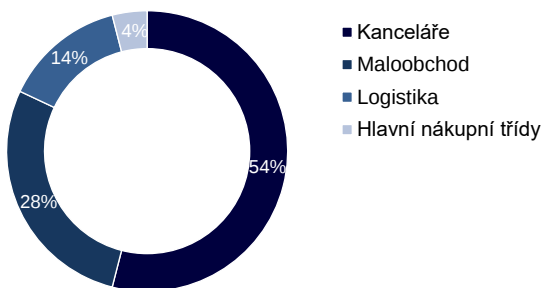


Nemovitostní aktiva: hodnoty účastí na nemovitostních společnostech a hodnoty úvěrů poskytnutých fondem nemovitostním společností.

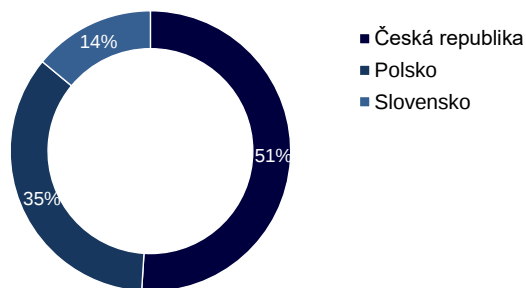
Potenciál využití portfolia

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. 2021 byla 6,9 %. 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. 2021

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	23 968 594
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	0
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	20 792 034
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	11 463 761
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	9 328 273
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	3 176 560
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	3 176 560
III. Likvidní část fondu	5 811 736
III.I Pohledávky za bankami	3 364 177
- běžné účty	582 819
- termínované vklady	2 650 858
- marže složené	130 500
III.II Dluhové cenné papíry	1 942 809
- vydané vládními institucemi	1 466 475
- vydané ostatními osobami	476 334
III.III Akcie, podílové listy a ostatní podíly	504 750
- akcie, podílové listy a ostatní podíly	504 750
IV. Ostatní aktiva	157 185
- ostatní aktiva	157 185
V. Náklady a příjmy příštích období	1 663
- náklady a příjmy příštích období	1 663
AKTIVA CELKEM	29 939 178

Bankovní úvěry a finanční výpomoci

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ měl k 31. 12. 2021 nepřímo, skrze financování nemovitostních společností, závazky z úvěrů vůči financujícím bankám v celkové výši cca. 11,7 mld. Kč a závazky z vydaných dluhopisů v nominální výši 600 mil. Kč. Všechny 20 nemovitostí bylo v průběhu roku 2021 vlastněno prostřednictvím 20 nemovitostních společností:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - REICO Investment ALFA, a.s. | - Proximo One sp. z o.o. |
| - REICO Investment BETA, s.r.o. | - Proximo Two sp. z o.o. |
| - REICO Investment GAMA, a.s. | - 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. | - Tycho DC1 sp. z o.o. |
| - Sloneczna Radom sp. z o.o. | - Tycho DC2 sp. z o.o. |

Některé nemovitostní společnosti jsou financovány bankovními úvěry s různými bankami a délkami úvěrů. K 31. 12. 2021 činila hodnota úvěrů vůči tržním hodnotám financovaných nemovitostí 43,91 %.

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	248 250	2,13%	0,00%	0,00%	0,00%
EUR úvěry v ČR	0	5 163 929	0,00%	41,99%	2,27%	0,00%
EUR úvěry mimo ČR	0	6 255 764	13,46%	8,70%	28,31%	3,14%
Celkem	0	11 667 943	15,59%	50,69%	30,58%	3,14%

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o. se v roce 2021 financovala emisí zajištěných dluhopisů v nominální výši 600 mil. Kč se splatností 5 let, emitovanými v prosinci 2018. To představuje k 31. 12. 2021 poměr k hodnotě nemovitosti Trianon ve výši 32,09 %.

K 31. 12. 2021 byl celkový poměr veškerého externího financování nemovitostních společností (tj. bankovních úvěrů a emitovaných dluhopisů) vůči tržní hodnotě všech nemovitostí v portfoliu fondu ve výši 37,09 %.



 **Raiffeisen BANK**

City point

INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31. prosinci 2021

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 hruta zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2021 tis. CZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2021 v tis. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v tis. CZK p.a.	
1	100%	Platinum * prodej 15.6.2021	CR	JRA s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	0 mil. CZK 0 mil. CZK	kanceláře	O (88.5%) C (5.0%) X (6.5%)	1.8.2007	2005	4 371	165	n/a	9 340	n/a	0	0,0%	0	0,0%	0,0%	0,0	17 160	17 381	0
2	100%	Čtyři Dvory	CR	REICO investment ALFA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	189 mil. CZK 112 mil. CZK	nákupní střediska	C (99.5%) X (0.5%)	7.12.2007	2002	22 437	300	F	10 540	AC, D PL	290 000	0,9%	0	0,0%	90,2%	3,5	23 933	23 267	25 336
3	100%	Office Box	SR	REICO investment BETA s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	66 mil. CZK 44 mil. CZK	kanceláře	O (86.0%) C (2.8%) X (11.2%)	1.6.2008	2008 2016 ¹⁾	3 566	103	F	4 281	AC, PL	99 440	0,3%	0	0,0%	59,3%	3,7	5 432	6 983	11 871
4	100%	Melantrich	CR	REICO investment GAMA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	1 141 mil. CZK 79 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	1 427 000	4,3%	248 250	17,4%	100,0%	5,2	57 833	53 698	66 023
5	100%	Trianon	CR	Trianon Building Prague, s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	1 655 mil. CZK 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	1 870 000	5,7%	600 000	32,1%	100,0%	4,2	122 484	122 383	106 595
6	100%	Qubix	CR	Qubix Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	389 mil. CZK 274 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	942 194	2,8%	264 826	28,1%	83,4%	2,1	47 063	50 831	58 640
7	100%	Forum BC	SR	FORUM BC I s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	370 mil. CZK 305 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	1 233 056	3,7%	653 445	53,0%	86,9%	8,2	66 528	72 523	88 967
8	100%	Rohan BC	CR	Topas REAL spol. s r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	485 mil. CZK 322 mil. CZK	kanceláře	O (85.0%) C (8.3%) X (6.7%)	28.4.2016	2012	4 135	100	F	9 435	AC, PL	738 342	2,2%	0	0,0%	85,5%	4,4	34 379	35 322	43 512
9	100%	City Tower	CR	CITY TOWER, a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	3 466 mil. CZK 0 mil. CZK	kanceláře	O (89.8%) C (5.5%) X (4.7%)	27.9.2016	1993 2007 ¹⁾	9 891	793	F	48 673	AC, SL PL, D	4 178 966	12,6%	1 029 020	24,6%	86,9%	3,1	207 459	221 943	241 587
10	100%	Park One	SR	Park One Bratislava, s.r.o. 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	694 mil. CZK 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	979 484	3,0%	366 064	37,4%	79,3%	4,2	43 026	42 573	63 746
11	100%	Proximo One	PL	Proximo One sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	2 138 mil. CZK 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	3 259 146	9,9%	1 571 028	48,2%	94,6%	2,7	171 614	175 686	178 445
12	100%	Galeria Słoneczna	PL	Słoneczna Radom sp. z o.o. ul. Zajęcza 2B 00-351 Warsaw Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	1 999 mil. CZK 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	3 691 710	11,2%	2 189 371	59,3%	91,8%	2,8	185 608	231 935	248 297
13	100%	Industrial Park Dubnica	SR	Industrial Park Dubnica I, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	791 mil. CZK 92 mil. CZK	logistika	W (95.7%) O (2.2%) X (2.1%)	17.3.2018	2016	152 790	29	F	89 259	AC	1 233 056	3,7%	460 327	37,3%	100,0%	4,7	76 198	79 857	86 503
14	100%	Metronom BC	CR	METRONOM BC s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: Akcionářský úvěr:	946 mil. CZK 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	2 264 746	6,8%	1 134 859	50,1%	97,2%	2,6	141 374	148 994	149 099
15	100%	Proximo Two	PL	Proximo Two sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Poland	Účast: Akcionářský úvěr:	1 367 mil. CZK 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	2 170 278	6,6%	1 015 531	46,8%	99,8%	2,1	118 621	122 348	120 551

INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31. prosinci 2021

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	První titul k pozemku	Pronajímatelná 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 podlažové plochy	Průměrná lhůta zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2021 tis. CZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2021 v tis. CZK	Příjem z pronájmu stanovený znalecem v tis. CZK p.a.
16	100%	Forum Nová Karolína	CR	New Karolína Shopping Center Development, s.r.o., Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, Czech Republic	Účast: 3 004 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	5 195 740	15,7%	2 735 222	52,6%	93,5%	3,0	316 247	348 306	378 704
17	100%	Industrial Park Dubnica 2	SR	Industrial Park Dubnica II, s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 186 mil. CZK Akcionářský úvěr: 117 mil. CZK	logistika	W (93,9%) O (5,2%) X (0,9%)	27.11.2019	2018	39 678	0	F	16 629	AC	280 918	0,8%	0	0,0%	100,0%	2,8	19 157	18 543	18 880
18	100%	Industrial Park Sered' I	SR	Sered' Logistics and Industry 1, s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 170 mil. CZK Akcionářský úvěr: 106 mil. CZK	logistika	W (93,9%) O (6,1%) X (0,0%)	13.5.2020	2019	28 318	0	F	11 971	AC	258 544	0,8%	0	0,0%	100,0%	8,1	16 626	17 385	16 480
19	100%	Industrial Park Sered' II	SR	Sered' Logistics and Industry 2, s.r.o. Laurinská 18, 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 389 mil. CZK Akcionářský úvěr: 224 mil. CZK	logistika	W (94,7%) O (5,1%) X (0,2%)	16.5.2020	2019	70 001	0	F	33 181	AC	566 808	1,7%	0	0,0%	100,0%	8,9	32 843	34 245	37 546
20	100%	Industrial Park Tychy - DC1	PL	TYCHY DC1 Sp.z.o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: 597 mil. CZK Akcionářský úvěr: 452 mil. CZK	logistika	W (94,4%) O (5,4%) X (2,6%)	27.7.2021	2019	103 363	0	F	54 884	AC	1 042 740	3,2%	0	0,0%	74,6%	5,5	18 418 ³⁾	20 638 ³⁾	63 816
21	100%	Industrial Park Tychy - DC2	PL	TYCHY DC2 Sp.z.o.o. Przyokopowa 33 01-208 Warszawa Poland	Účast: 591 mil. CZK Akcionářský úvěr: 659 mil. CZK	logistika	W (68,4%) O (4,2%) X (27,4%)	21.12.2021	2021	114 185	0	F	60 776	AC	1 358 162	4,1%	0	0,0%	100,0%	11,8	0 ³⁾	0 ³⁾	67 070
Nemovitostní aktiva celkem											6 161		604 887		33 080 330	100%	12 267 943	37,09%	93,06%	3,95	1 722 003	1 844 841	2 071 667

¹⁾ Datum rekonstrukce nemovitosti.

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

³⁾ U nemovitosti Industrial Park Tychy - DC1 a DC2 je příjem z pronájmu propočten proporcionalně po dobu držení nemovitosti v roce 2021.

Pozn. U nemovitostí oceňovaných v EUR jsou hodnoty přepočteny kurzem k 31.12.2021.



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 zbývající do ukončení nájemních smluv v letech	Uváděno v letech a je kalkulováno dle aktuální hodnoty nájemného (před zohledněním slevy z nájmu). Nájemní smlouvy na dobu neurčitou jsou započítávány na období 1 roku;
21	Příjem z pronájmu za rok 2021	Skutečný příjem z pronájmu za rok 2021, 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 2021	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.

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

Budova Platinum

Nemovitost byla prodána k 15. 6. 2021. Prodejní cena mírně přesahovala úroveň odhadů nezávislých znaleckých posudků používaných při oceňování budov portfolia fondu.

Nemovitostní společnost REICO Investment ALFA, a. s.

Dne 7. 12. 2007 nabyl REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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.



Nákupní centrum Čtyři dvory, České Budějovice, ČR

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. Nejvýznamnější nájemci jsou Ahold a Cinestar.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ nemovitost nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

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 Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. 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 REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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 Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. 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 REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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.



Multifunkční budova Melantrich, Praha, ČR

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. V prosinci 2021 byla u vstupu do budovy slavnostně odhalena pamětní deska připomínající první projev Václava Havla v listopadu 1989.

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.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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 České spořitelny, a.s.
- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., jednatel 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 Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o.

Dne 27. 3. 2013 nabyt 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 výhledově 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.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt 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 sítě
- PREDistribuce, a.s. – kabelové vedení / rozvaděč VN
- Pražská teplárenská, a.s. – horkovodní přípojka
- GTS Czech s.r.o. – komunikační sítě / vedení
- T-Systems Czech Republic – optické připojení / komunikační sítě
- GTS Novera - komunikační sítě / 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 Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. 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 nabyt REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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 Štětkova 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 PrimeVigilance.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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 Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. 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 Center

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.



Administrativní budova Forum BC I, Bratislava, SR

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

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

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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)

Věcné břemeno:

Ve prospěch nemovitosti:

- Kanalizační přípojka
- Plynovod STL
- Vsakovací systém

Zatěžující nemovitost:

- Optický kabel

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Československá obchodná 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 Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. 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.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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. – traťostanicekabelové 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, 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 Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. 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



AVANT

ney

WITLAND

WITLAND

APOGEO

PKF

MIKENOPA

Alukov

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

COMET

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, Češka, Smutný a AVANT investiční společnost.



Administrativní budova City Tower, Praha, ČR

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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 síť

Zástavní práva:

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna společností Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. 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 průběhu roku 2021 byla podepsána dohoda s hlavním nájemcem Úřad vlády SR o expanzi do zbývajících volných kancelářských prostor na budově, čímž nájemce bude mít pronajato celkem 73 % celkových prostor budovy od počátku roku 2022.

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.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt 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 Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. 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 nabyt nemovitostní fond 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo One. Sídlo společnosti je na adrese Przykoppowa 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 pronajimatelná 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 Daszyńskiego 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, MMC a lokální Grupa Pracuj.

Nemovitost byla postavena v roce 2016 podle návrhu britské architektonické kanceláře Rolfe Judd. Development budovy zajišťovala 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 držitelem environmentální certifikace BREEAM Excellent. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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.



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 zřizování 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 zřizování a provozování vedení energetického zařízení a užívání místnosti za účelem instalace energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy, a také a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. z o.o.
- Právo pronájmu kancelářských místností pro 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 zřizování 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 Savills Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. 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 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Słoneczna Radom sp. z o.o. Sídlo společnosti je na adrese ul. Zajecza 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 republiky. 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 Słoneczna 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.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt 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 Słoneczna, 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 zřizování 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 zřizování 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 zřizování 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 Savills Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. 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 ¾ pronajimatelné 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.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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:

- 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 Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. 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.



Administrativní budova Metronom Business Center, Praha, ČR

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.

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'.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Správa nemovitosti:

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

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

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

Zástavní práva:

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Proximo Two sp. z o.o.

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



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 držitelem environmentální certifikace BREEAM Excellent.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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 (Muzem 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 místností pro Accenture Services Sp. z o.o.
- Pozemková služebnost vstupu a společného užívání nemovitosti, údržby a oprav, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.
- Pozemková služebnost – právo společného užívání vodovodních přípojek, kanalizace, provádění údržby a oprav vodovodní a kanalizační sítě, a také právo neomezeného vstupu, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.
- Pozemková služebnost vstupu, vjezdu, parkování, a také údržby a oprav vnitřní cesty a parkoviště, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.
- Pozemková služebnost – právo zřízení zdi mezi stavbou Proximo I a Proximo II, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.
- Právo pronájmu kancelářských místností a parkovacích míst pro EY GTH Poland Sp. z o.o.

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve propěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Savills Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. 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 nabyt 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.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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 přípojky 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 Savills CZ, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. 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 vlastníctví: 6631.

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

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

Budova se skládá ze skladových, technických a kancelářských prostor o celkové pronajímatelné ploše 16,6 tisíc m² a je plně obsazená. Mezi nájemce patří potravinový řetězec Lidl a subdodavatelská společnost pro automobilový průmysl LEONI, která 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.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt 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:

- Považská vodárenská společnost – kanalizace
- SEE RE Three – inženýrské sítě

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 Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Sereď Logistics and Industry 1, s. r. o.

Dne 16. 5. 2020 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sereď 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 Sereď DC31

Identifikace nemovitosti

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

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

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

Hlavním nájemcem Industriálního Parku Sereď 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.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt 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.



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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. 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 vlastnictví: 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.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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:

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Knight Frank, spol. s r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 14. 12. 2021. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Tychy DC1 sp. z o.o.

Dne 27. 7. 2021 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti PDC Industrial Center 96 Sp. z o.o.

Sídlo společnosti je na adrese Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.



Industrial Tychy DC1, Tychy, Polsko

Tychy DC1

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Logistyczna 55, 431 50, Bieruń, Polsko, Slezské vojvodství, okres bieruńsko-lędziński. Název katastrálního území: Bieruń Stary; KW číslo KA1T/00078170/9, KA1T/00078552/1, KA1T/00006673/0, KA1T/00078548/0, KA1T/00078550/7, KA1T/00078560/0, KA1T/00078544/2, KA1T/00078542/8, KA1T/00078537/0, KA1T/00078535/6, KA1T/00078547/3, KA1T/00078551/4, KA1T/00078534/9, KA1T/00004550/8, KA1T/00078540/4, KA1T/00078546/6.

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

Nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě polského hornoslezského regionu, která je druhou největší industriální logistickou oblastí v celém Polsku. Tychy DC1 leží dva kilometry od silnice A44, která je napojena na páteřní dálnici A4 propojující polská města Krakov, Katowice a Vratislav s německou Chotěbuzí. Budova splňuje kritéria certifikace BREEAM Good.

Největšími nájemci logistického parku jsou nadnárodní společnosti Denso (vyrábějící např. klimatizační jednotky do automobilů) a HAVI (specializující se zejména na dodávky mezinárodním potravinovým řetězcům). Trojici největších nájemců uzavírá polská logistická a spediční společnost Regesta.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ 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.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Považská vodárenská společnost – kanalizace

Zástavní práva:

- Žádná práva zatěžující budovu.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Vzhledem k termínu pořízení nemovitosti nedošlo v druhé polovině roku 2021 k ocenění její tržní hodnoty v majetku nemovitostní společnosti.

Nemovitostní společnost Tychy DC2 sp. z o.o.

Dne 21. 12. 2021 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Sorreli Sp. z o.o. Sídlo společnosti je na adrese Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.



Industrial Tychy DC2, Tychy, Polsko

Tychy DC2

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Logistyczna 71, 431 50, Bieruń, Polsko, Slezské vojvodství, okres bieruńsko-lędziński. Název katastrálního území: Bieruń Stary; KW číslo KA1T/00008639/4, KA1T/00078776/7, KA1T/00004520/9, KA1T/00004519/9, KA1T/00004686/0, KA1T/00008371/1, KA1T/00000713/1, KA1T/00008658/3, KA1T/00008034/3, KA1T/00072591/4, KA1T/00000788/7, KA1T/00078541/1, KA1T/00078553/8, KA1T/00080319/3, KA1T/00078169/9, KA1T/00001170/9, KA1T/00057377/7, KA1T/00079540/1, KA1T/00081170/3, KA1T/00081169/3, KA1T/00078534/9, KA1T/00078551/4, KA1T/00078547/3, KA1T/00078548/0, KA1T/00078550/7, KA1T/00078560/0, KA1T/00078544/2, KA1T/00078542/8,

KA1T/00078552/1, KA1T/00006673/0, KA1T/00078537/0, KA1T/00078535/6, KA1T/00078170/9.

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

Nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě polského hornoslezského regionu, která je druhou největší industriální logistickou oblastí v celém Polsku. Panattoni Park Tychy DC2 leží dva kilometry od silnice A44, která je napojena na páteřní dálnici A4 propojující polská města Krakov, Katowice a Vratislav s německou Chotěbuzí. Budova aspiruje na environmentální certifikaci BREEAM Excellent.

Logistický park Panattoni Park Tychy DC2 je plně obsazen jediným nájemcem, mezinárodním obchodním řetězcem Action, který v Evropské unii provozuje téměř 1700 obchodů, a to zejména ve Francii, Belgii, Nizozemsku, Německu, Rakousku, České republice a Polsku.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ budovu nabyt 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.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Považská vodárenská společnost – kanalizace

Zástavní práva:

- Žádná práva zatěžující budovu

Informace související s oceňováním nemovitosti

Vzhledem k termínu pořízení nemovitosti nedošlo v druhé polovině roku 2021 k ocenění její tržní hodnoty v majetku nemovitostní společnosti.





Další povinné náležitosti výroční zprávy

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

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

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

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

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

V tabulce je uveden majetek fondu držený v investičních nástrojích a majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 31. 12. 2021.

Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
REICO Investment ALFA, a.s.	majetková účast	384 491	189 266
REICO Investment BETA, s. r. o.	majetková účast	184 387	66 586
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	439 779	1 136 451
Trianon Building Prague s.r.o.	majetková účast	555 670	1 649 097
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	218 637	407 746
Forum BC I s r.o.	majetková účast	70 650	367 951
Topas REAL spol. s r.o.	majetková účast	343 705	502 656
CITY TOWER, a.s.	majetková účast	2 702 542	3 542 252
Park One Bratislava, s.r.o.	majetková účast	584 880	690 711
Proximo One sp. z o.o.	majetková účast	1 409 780	2 126 825
Słoneczna Radom sp. z o.o.	majetková účast	2 009 035	1 987 380
Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	majetková účast	328 373	790 763
METRONOM BC s.r.o.	majetková účast	687 994	973 479
PROXIMO Two sp. z o.o.	majetková účast	994 053	1 359 230
New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.	majetková účast	2 419 509	3 062 814
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	majetková účast	125 897	185 688
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	majetková účast	168 597	177 325
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	majetková účast	341 192	387 212
Tychy DC1 sp. z o.o.	majetková účast	614 008	597 489
Tychy DC2 sp. z o.o.	majetková účast	597 771	591 113

ISIN	Název	Druh majetku	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
CZ0001004600	GOVERNMENT BOND 0.45 10/25/23	dluhový cenný papír	690 410	662 699
XS2333787047	INTL INVST BANK 1.5 04/26/24	dluhový cenný papír	849 000	803 776
XS2349422472	VOLKSWAGEN FIN 1.707 06/03/24	dluhový cenný papír	500 000	476 334
CZ0008475258	CS KORP. DLUHOPI. CZK DPM C	podílový list	300 000	301 241
CZ0008475241	HIGH YIELD CZK DPM C	podílový list	200 000	203 509

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

Údaj o soudních nebo rozhodcích 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 2021 nebyly vedeny žádné soudní ani rozhodčí spory, jejichž hodnota přesahuje 5 % hodnoty majetku fondu.

Údaje o porušení úvěrových nebo investičních limitů

Dne 20. prosince 2021 porušil fond limit minimální likvidity 20 %, kdy v důsledku nové akvizice klesla likvidita fondu na 19,8%. Limit byl splněn 1. ledna 2021, kdy novelou nařízení vlády č. 243/2013 Sb. klesla hodnota limitu minimální likvidity na 10 %.

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k pořízení dvou polských nemovitostních společností – Tychy DC1 sp. z o.o. a Tychy DC2 sp. z o.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 2021 vyplacen investiční společnosti poplatek ve výši 474 307 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v roce 2021 vyplacen depozitářský poplatek ve výši 38 249 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. 2021 měl fond u České spořitelny, a.s., Komerční banky, a.s., Československé obchodní banky, a.s. a PPF banky a.s. celkem otevřeno 16 swapů s celkovou hodnotou podkladových aktiv 396 mil. EUR. Tyto deriváty byly k 31.12.2021 oceněny kladnou reálnou hodnotou 157 185 tis. Kč a zápornou hodnotou -23 455 tis. Kč. Riziko protistrany tak ke konci účetního období činilo 157 185 tis. Kč. Metody řízení rizik jsou popsány v příloze účetní závěrky, která je součástí této výroční zprávy. Další údaje jsou uvedeny v části 4.16. Řízení rizik.

Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu investičního fondu v roce 2021

V březnu 2021 došlo k implementaci požadavků čl 3 SFDR. V listopadu 2021 došlo k úpravě definice Prodejní poplatků, bylo upraveno znění statutu v souvislosti s přechodem z obchodního systému DON na CTS a byla změněna poplatková struktura. Dále byly také doplněny informace o splnění požadavků implementace ESG.

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2021

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2021 byl 18 (z toho 3 vedoucí osoby). Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 25 630 tis. Kč.

Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily: 7 686 tis. Kč, ostatní sociální náklady činily 1 224 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 2021 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. 2021

Po rozhodném datu došlo k přejmenování fondu na REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. a ke jmenování nových členů výboru odborníků z důvodu uplynutí funkčního období stávajících členů výboru odborníků ke dni 17. 2. 2022.

V lednu 2022 REICO ČS NEMOVITOSTNÍ koupil multifunkční komplex Bořislavka Centrum v Praze. Jedná se o plně obsazenou prémiovou nemovitost, která je dlouhodobě pronajata bonitním nájemcům mezi které patří například KKCG, Sazka, MND Group, nebo Škofin.

Ruská invaze na Ukrajině

Fond nevlastní žádná aktiva na trzích dotčených válkou na Ukrajině (Ukrajina, Rusko, Bělorusko) a zároveň neplánuje na těchto trzích investovat ani do budoucna. Rovněž nájemní vztahy v rámci nemovitostí vlastněných Fondem mají velmi nízkou expozici na dané trhy, přičemž mezi klíčové nájemce budov patří stabilní nadnárodní společnosti, na které mají uvalené sankce minimální dopad. S ohledem na tyto skutečnosti a po pečlivém zvážení potenciálních dopadů na aktivity a fungování Fondu tak naše společnost dospěla k závěru, že probíhající konflikt na Ukrajině a sankce s ním spojené nemají významný vliv na dodržení všech závazků vůči podílníkům Fondu a na předpoklad jeho nepřetržitého trvání.

Seznam členů Výboru odborníků

Od 18. 2. 2019 do rozhodného data byly členy Výboru odborníků:

Petr Urbánek

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

Richard Hogg

Datum narození 27. 12. 1977, vznik funkce 18. 2. 2019; vystudoval Real Estate Management na Nottingham Trent University, od roku 1999 se věnoval oblasti nemovitostí v ČR a Spojeném království. Od roku 2006 do roku 2010 byl členem představenstva Královské komory odhadců/značků (RICS) ČR, od roku 2012 je členem Evropské sítě odhadců RICS (RICS European Valuation Network). V roce 2018 se stal manažerem tříletého 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 přijímání pohovorů. 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 značků (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. je od května 2016 a od roku 2020 je 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 Vaněčková

Členka 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 4. května 2022

Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Předseda představenstva

Ing. Miloš Novák, CSc.
Místopředseda představenstva

JUDr. Darina Vaněčková
Člen představenstva



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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, 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 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2021 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 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2021 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 nejeví jako významně

(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 způsobitelné 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

(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.

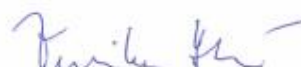
Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. k 31. prosinci 2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 4. května 2022


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


Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

Účetní závěrka k 31. 12. 2021

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky



Rozvaha

Ministerstvo financí
České republiky
vyhláška č. 501/2002 Sb.
ze dne 6. listopadu 2002

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

ROZVAHA k 31.12.2021

Označ.	TEXT	Bod	Běžné	Minulé
		přílohy	období	období
			31.12.2021	31.12.2020
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4.1	3 364 177	6 741 609
	v tom: a/ splatné na požádání:		582 819	463 508
	b/ ostatní pohledávky:		2 781 358	6 278 101
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	4.2	3 176 560	2 213 007
5	Dluhové cenné papíry	4.4	1 942 809	-
	v tom: a/ vydané vládními institucemi		1 466 475	-
	v tom: b/ vydané ostatními osobami		476 334	-
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	4.4	504 750	-
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	4.3	20 792 034	19 151 835
11	Ostatní aktiva	4.5	157 185	130 133
13	Náklady a příjmy příštích období		1 663	-
	AKTIVA CELKEM		29 939 178	28 236 584
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám		122 236	83 400
	v tom: b/ ostatní závazky: bc/ marže přijaté		122 236	83 400
4	Ostatní pasiva	4.6	1 031 562	466 008
5	Výnosy a výdaje příštích období	4.7	48 807	42 333
6a	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů) celkem		1 202 605	591 741
	Emisní ážio	4.8	-	2 345 323
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		-	15 106
12	Kapitálové fondy	4.8	-	21 052 836
13	Oceňovací rozdíly	4.8	-	4 540 670
	z toho: z přepočtu účastí		-	4 540 670
15	Zisk nebo ztráta za účetní období (přírůstek čistých aktiv)	4.8	-	309 092
	Vlastní kapitál celkem		-	27 644 843
	Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	4.8	28 736 573	-
	PASIVA CELKEM		29 939 178	28 236 584
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
4	Pohledávky z pevných termínových operací	4.19	10 703 913	8 278 787
	b/ s měnovými nástroji		10 703 913	8 278 787
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	4.20	1 942 809	-
	v tom : cenné papíry		1 942 809	-
8	Hodnoty předané k obhospodařování	4.20	29 939 178	28 236 584
9	Přijaté přísliby a záruky	4.17	-	500 000
10	Přijaté zástavy a zajištění	4.18	830 362	944 557
12	Závazky z pevných termínových operací	4.19	10 570 183	8 155 745
	b/ s měnovými nástroji		10 570 183	8 155 745

Sestaveno dne: 4. května 2022

Podpis statutárního orgánu
účetní jednotky:



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc

Osoba odpovědná za účetnictví
(jméno a podpis)

Gabriela Klímová

Osoba odpovědná za účetní
závěrku (jméno a podpis)

Karolína Pavelcová

Výkaz zisku a ztráty

Ministerstvo financí
České republiky
vyhláška č. 501/2002 Sb.
ze dne 6. listopadu 2002

Obchodní firma
REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, 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 31.12.2021

Označení	TEXT	Bod přílohy	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b	c	1	2
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4.9	213 488	206 543
2	Náklady na úroky a podobné náklady		345	633
3	Výnosy z akcií a podílů		147 631	0
5	Náklady na poplatky a provize	4.10	520 934	501 607
	a/ provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi		0	3 538
	b/ obhospodařovatelský poplatek		474 307	446 067
	c/ depozitářský poplatek		38 249	34 602
	d/ ostatní finanční náklady		8 378	17 400
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	4.11	51 121	-13 653
	a/ zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi		-106 050	0
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů		-92 792	2 492
	c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí		249 963	-16 145
7	Ostatní provozní výnosy		37	777
8	Ostatní provozní náklady		389	0
9	Správní náklady	4.13	611	519
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-110 002	-309 092
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-110 002	-309 092

Sestaveno dne: 4. května 2022

Podpis statutárního orgánu
účetní jednotky:



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc

Osoba odpovědná za účetnictví
(jméno a podpis)

Gabriela Klimtová

Osoba odpovědná za účetní
závěrku (jméno a podpis)

Karolína Pavelcová

Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2021

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Založení a charakteristika fondu

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, 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 REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, 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

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 investiční 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.

100 000 000 Kč. Celková výše investice v důsledku jednání 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 nabyvány a drženy právě za účelem dosažení tohoto cíle. V současné době jsou hlavním zdrojem výnosů Fondu výnosy z úroků z půjček poskytnutých dceřiným nemovitostním společností na nákup nemovitostí. Zisky z portfolia Fondu budou reinvestovány v souladu s investičními cíli tak, aby nebyl snižován jak výnosový potenciál, tak míra bezpečnosti Fondu.

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 případech rozdílných posudků nezávislých znalců nesmí podílový fond pořídit do svého majetku nemovitost za cenu, která je vyšší o

více než 10 % průměrné ceny znaleckých posudků, nebo prodat nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % průměrné ceny znaleckých posudků, 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 společenské smlouvy této nemovitostní společnosti. 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. Splátnost takového úvěru může být delší než 1 rok. Součet všech úvěrů a půjček přijatých Fondem nesmí přesáhnout 100 % hodnoty majetku Fondu.

Pravidla poskytování úvěrů z majetku Fondu

Podílový fond může ze svého majetku poskytnout úvěr nebo zápůjčku pouze nemovitostní společnosti, ve které má účast. Úvěr nebo zápůjčka musí být zajištěna a ve smlouvě o úvěru nebo

zápůjčce musí být uvedeno, že v případě pozbytí účasti v nemovitostní společnosti je úvěr nebo zápůjčka splatná do 6 měsíců ode dne pozbytí účasti. Součet všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku podílového fondu jedné nemovitostní společnosti nesmí překročit 50 % hodnoty všech nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti. Součet všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku podílového fondu nemovitostním společnostem nesmí překročit 55 % 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 v souladu s rizikovým profilem Fondu. 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 i do finančních derivátů nepřijatých k obchodování na regulovaném či obdobném trhu za předpokladu, že:

- a) podkladovým aktivem jsou pouze aktiva přípustná dle Zákona a statutu,
- b) tento derivát je sjednán s příslušnou protistranou, která podléhá dohledu České národní banky, orgánu dohledu jiného členského státu nebo jiného státu,
- 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.

Změna statutu Fondu v průběhu roku 2021

Přehled zásadních změn statutu Fondu za rok 2021

9. 3. 2021

- implementace požadavků čl. 3 SFDR v Části VI. a VII.
12. 11. 2021
- rozšíření pojmu Prodejní poplatek
- změny v Části X. přijaté v souvislosti se změnou obchodního systému z DON na CTS
doplnění Části XIII. Účinnost a přechodné ustanovení
- změna poplatkové struktury v Příloze č. 1
12. 11. 2021
- změna příjmení členky představenstva Dariny Vaněčkové (dříve Lišuchové)
- výmaz REICO nemovitostní fond SICAV a.s. ze seznamu investičních fondů obhospodařovaných investiční společností v návaznosti na výmaz tohoto fondu ze seznamu fondů vedeného ČNB v Části II.
- doplnění informace o splnění požadavků v souladu s čl. 4 SFDR do Části VI. (implementace ESG)

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.

Podle § 4a, odst. 1 této vyhlášky jsou účetní jednotky pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze k účetní závěrce povinny postupovat podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie. Tato povinnost dle vyhlášky č. 442/2017 Sb. nastala k 1.1.2021.

Jde zejména o následující mezinárodní standardy:

- IFRS 7 (Finanční nástroje: zveřejňování)
- IFRS 9 (Finanční nástroje: účtování a oceňování)
- IFRS 13 (Ocenění v reálné hodnotě)
- IAS 32 (Finanční nástroje: Vykazování)
- IAS 39 (Finanční nástroje: účtování a oceňování)

Požadavky vyplývající z těchto mezinárodních standardů si vyžadují jednorázové změny ke dni aplikace či nastavení nových pravidel pro nově nabývaná finanční aktiva.

IFRS 7 aplikuje nové požadavky vyplývající z IFRS 9 do jejich adekvátního zobrazení ve výročních zprávách a obdobných dokumentech.

IFRS 9 stanoví zásady pro účtování a oceňování finančních aktiv a finančních závazků. Klasifikace finančních aktiv se provádí podle svého určeného specifikovaného v obchodních modelech investičních společností pro jimi obhospodařované fondy. Finanční aktiva se člení na 3 kategorie (dříve 4) a oceňují se naběhlou hodnotou (Amortized costs/AC) nebo reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty (Fair Value Through Profit or Loss/FVPL) resp. do ostatního úplného výsledku (Fair Value Through Other Comprehensive Income/FVOCI). V souvislosti se znehodnocením finančních aktiv se aplikuje model očekávané úvěrové ztráty (expected credit loss/ECL) od prvotního zaúčtování, který nahrazuje model nastalé ztráty dle IAS 39, určující tvorbu opravných položek.

IFRS 13 stanoví hierarchii reálných hodnot podle přístupu k cenám, použitým pro ocenění jednotlivých finančních nástrojů. Umožňuje nadále používat MID ceny pro ocenění finančních nástrojů a řeší vztah transakčních nákladů k reálné hodnotě. Transakční náklady spojené s nákupem finančního nástroje zůstávají součástí pořizovací ceny pouze u portfolia AC a FVOCI. U finančních nástrojů oceňovaných FVPL vstupují tyto náklady přímo do výsledkových účtů.

IAS 32 stanoví pravidla pro rozlišení mezi vlastním kapitálem a finančním závazkem, která vyžadují provést reklasifikaci u podílových fondů, jejichž podílové listy naplňují klíčové charakteristiky finančních závazků. Pokud vydané podílové listy nesplňují definici kapitálového nástroje, ani u nich nelze aplikovat výjimky pro specifické nástroje dle bodu 16A-16B a 16C-16D, považují se tyto nástroje za finanční závazky. Nejde však o klasický závazek – dluh, a proto tato změna nemá vliv na hodnotu majetku fondu, která je základem pro výpočet denního kurzu podílových listů. Změnu je však nutné vykázat v účetní závěrce fondu.

IAS 39 byl nahrazen IFRS 9, ale nadále může být využíván pro zajišťovací účetnictví, které je dle IFRS 9 postaveno na odlišných principech.

V této souvislosti je nutné zdůraznit, že zůstatky a přílohové tabulky související s klasifikací finančních nástrojů k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly vždy upraveny, a tudíž nejsou plně porovnatelné.

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. 2021.

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

Tak jako rok 2020 i rok 2021 byl nepříznivě poznamenán pandemií COVID-19, která způsobila výrazný pokles globální ekonomiky.

Vedení Investiční 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.

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 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 Fondu se prokázal jako kvalitní uchovatel hodnoty a přes sérii negativních vlivů Fond v roce 2021 dosáhl pozitivní výkonnost.

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.

Finanční aktiva a závazky

Metody účinné od 1. 1. 2021

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikované jako oceňované

- naběhlou hodnotou (AC – amortized cost)
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI – fair value through other comprehensive Income)
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL – fair value through profit and loss); transakční náklady související s pořízením tohoto aktiva nejsou součástí pořizovací ceny, jsou účtovány přímo do nákladů.

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“ – single payment of principal and interest).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování („held for trading“) a finanční aktiva, jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

Kromě toho, při prvotním zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami, podílů v nekótovaných společnostech a derivátů. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu denního výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 podílový list. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL) kromě podílů v nekótovaných společnostech, které jsou na základě rozhodnutí účetní jednotky neodvolatelně zařazeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI).

Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání

diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

Viz blíže bod 4.16 (Řízení rizik - Reálná hodnota).

Metody účinné do 31.12.2020

Investiční pohledávky a závazky

Investiční pohledávky a závazky jsou zaúčtovány v nominální hodnotě a následně v souladu s požadavky Zákona přeceňovány na reálnou hodnotu proti účtům nákladů nebo výnosů.

Cenné papíry

Metody účinné od 1. 1. 2021

Finanční nástroje v kategorii FVPL jsou prvotně uznány v reálné hodnotě. Reálná hodnota při prvotním uznání je nejlépe doložena transakční cenou. Zisk nebo ztráta při prvotním uznání je uznána pouze tehdy, pokud existuje rozdíl mezi reálnou hodnotou a transakční cenou.

Majetkové cenné papíry

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Akcíe, podílové listy a ostatní podíly“ zahrnují majetkové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL). Změna reálné hodnoty je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Dluhové cenné papíry

Dluhové cenné papíry vykázané v položce rozvahy „Dluhové cenné papíry“ zahrnují dluhové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL). Změna reálné hodnoty je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Zisky/ztráty, které se vykazují ve výkazu zisku a ztráty, jsou vykázané v rámci položky „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Metody účinné do 31. 12. 2020

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

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

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

Cenné papíry jsou dle Vyhlášky oceněny cenou uvedenou na veřejném trhu, která je případně upravena dle pravidel zakotvených ve Vyhlášce. Nemá-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 vykázané 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 samostatný analytický účet souvztažný 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 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech a nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování.

Nemovitosti držené za účelem jejich 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 může být Fond vystaven vyššímu riziku, zejména ve vztahu k nejistotě spojené s možným snížením hodnoty aktiv a budoucímu vývoji na trhu. Účetní závěrka je sestavena na základě současných nejlepších odhadů s využitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky.

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

Metody účinné od 1. 1. 2021

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která představuje reálnou hodnotu.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu, a to v oceňovacích rozdílech v rámci položky „Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně.

Metody účinné do 31. 12. 2020

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“ (součást kapitálu) ve výši snížené o příslušný odložený daňový závazek.

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

Vázané účty

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

u níž má Fond vedeny účty, notářská úschova), účtuje se o zůstatku na něm jako o pohledávce a je vykázán v položce „Ostatní aktiva“. V příloze účetní závěrky je pak vykázán odděleně.

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

Příplatky do základního kapitálu nemovitostních společností

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

Náklady související s pořízením nemovitostních společností

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

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

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. Úvěry jsou poskytovány pouze ovládaným společnostem, jejich podmínky jsou stanoveny tak, že i nadále je možné zachovávat klasifikaci FVPL a není třeba vytvářet opravné položky dle IFRS 9, tzv. ECL (expected credit loss).

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 reálné hodnoty derivátů k obchodování je účtována jako náklad, příp. výnos a vykazována na řádku „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Nominální hodnoty derivátů jsou účtovány v podrozvaze.

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, které jsou vytvářeny dle zásady opatrnosti podle věkové struktury pohledávek. K pohledávkám souvisejícím s finančními nástroji je třeba vytvářet opravné položky podle IFRS9, lze však na jejich tvorbu aplikovat zjednodušený model, zejména pokud se jedná o aktiva bez významné složky financování (např. kupony, dividendy, nedoplatky daní ad.).

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 daňové 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 2021 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. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

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

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

Přepočty cizích měn

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

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

Vydané podílové listy 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.

Metody účinné od 1. 1. 2021

Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

Fond nevykazuje žádný základní kapitál. Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč.

Vzhledem k rozdílným podmínkám platným pro jednotlivé třídy Fondu, jsou vydané podílové listy klasifikované jako finanční závazky, neboť nesplňují podmínky IAS 32 odst. 11 včetně aplikovatelných výjimek z definice finančního závazku podle IAS 32, odst. 16.

Z tohoto důvodu byly v roce 2021 hodnoty příslušející držitelům podílových listů, tj. fondový kapitál Fondu, prezentovány v rozvaze v rámci položky „Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům“. V rámci této položky jsou pak prezentovány další podpoložky, které do roku 2020 tvořily součást vlastního kapitálu, zejména Kapitálové fondy, Emisní ážio, Oceňovací rozdíly, Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a Přírůstek/úbytek čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů z běžné činnosti po zdanění – dříve Zisk nebo ztráta za účetní období.

Emisní ážio z rozdílu mezi jmenovitou a prodejní hodnotou podílových listů bylo do konce roku 2020 vykazováno samostatně. Od 1.1.2021 je emisní ážio účtované jak při prodeji podílových listů, tak i při jejich zpětném odkupu vykazováno jako součást položky „Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležejících podílníkům“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

Metody účinné do 31. 12. 2020

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.

Opravy významných chyb a změny účetních metod

Položky z jiného účetního období, než kam účetně patří, a změny účetních metod jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav účtování výnosů a nákladů minulých období, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

V roce 2021 Fond neúčtoval o žádných opravách minulých účetních období.

Vyhláška č. 442/2017 Sb. vyžaduje, aby od 1. ledna 2021 Fond aplikoval pro vykazování, oceňování a zveřejňování finančních nástrojů IFRS. U Fondu nedošlo ke změnám metod ocenění finančních nástrojů, a tedy nebylo k 1. 1. 2021 účtováno do položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu z titulu změn účetních metod.

Výše zmíněná novela vyhlášky č. 442/2017 Sb. neměla žádný dopad na účetní hodnotu finančních nástrojů vykázaných k 1. lednu 2021 v důsledku reklasifikace nebo přecenění.

Fond drží investice v portfoliu finančních aktiv (vesměs majetkové účasti v nemovitostních společnostech), řízených na základě reálné hodnoty. Do konce roku 2020 byly účasti vedeny v kategorii AFS (Available for Sale). V rámci přechodu na IFRS v oblasti finančních nástrojů jsou účasti v současnosti na základě obchodního modelu klasifikovány jako FVOCI při prvotním zaúčtování.

S přechodem na IFRS v oblasti finančních nástrojů, platným od 1. ledna 2021, došlo k reklasifikaci vydaných podílových listů z vlastního kapitálu do finančních závazků, protože tyto nástroje nesplňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32, ani u nich nelze aplikovat výjimky pro specifické nástroje dle bodu 16A-16B a 16C-16D. Nejde však o klasický závazek – dluh, a proto tato změna nemá vliv na hodnotu majetku fondu, která je základem pro výpočet denního kurzu podílových listů.

Vliv dané změny na vlastní kapitál k 1. lednu 2021 je uveden v tabulkové části v bodě 4 níže.



4. Doplnující informace k účetní závěrce

Prvotní aplikace IFRS 9

Oceňovací kategorie

Následující tabulka ukazuje původní oceňovací kategorie finančních aktiv a finančních závazků dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. prosince 2020 a nové oceňovací kategorie dle IFRS 9 k 1. lednu 2021:

1. ledna 2021	Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS 9	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
v tis. Kč				
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	v reálné hodnotě přes PL	povinně ve FVPL	6 741 609	6 741 609
Pohledávky za nebankovními subjekty	v reálné hodnotě přes PL	povinně ve FVPL	2 213 007	2 213 007
Dluhové cenné papíry	v reálné hodnotě přes PL	povinně ve FVPL	-	-
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	v reálné hodnotě přes PL	povinně ve FVPL	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	v reálné hodnotě přes VK	FVOCI	19 151 835	19 151 835
Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	v reálné hodnotě přes PL	povinně ve FVPL	129 532	129 532
Ostatní aktiva – ostatní fin. aktiva	v reálné hodnotě přes PL	povinně ve FVPL	601	601
Finanční aktiva celkem			28 236 584	28 236 584

1. ledna 2021	Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS 9	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
v tis. Kč				
Finanční závazky				
Závazky vůči bankám	v reálné hodnotě přes PL	FVPL	83 400	83 400
Ostatní pasiva – záporná RH derivátů	v reálné hodnotě přes PL	FVPL	6 490	6 490
Finanční závazky celkem			89 890	89 890

Podstatné účetní metody a postupy ohledně klasifikace finančních nástrojů dle IFRS 9 jsou uvedené v bodě 3 výše.

Čistý dopad z přechodu na IFRS 9 na vlastní kapitál

Následující tabulka ukazuje čistý dopad z přechodu na IFRS 9 na položky vlastního kapitálu.

v tis. Kč	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020
Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	
Emisní ážio	2 345 323
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	15 106
Kapitálové fondy	21 052 836
Oceňovací rozdíly	4 540 670
Zisk nebo ztráta za účetní období	-309 092
Vlastní kapitál	27 644 843
Nová klasifikace dle IFRS 9	Nová účetní hodnota dle IFRS 9 k 1.1.2021
Finanční závazky:	
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	27 644 843

4.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Běžné účty	539 100	463 508
Termínové vklady a složené marže	2 781 358	6 278 101
Vázané účty	43 719	-
Celkem	3 364 177	6 741 609

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2021 jsou povinně oceněné v reálné hodnotě do zisku a ztráty (FVPL).

Pohledávky za bankami jsou vedené za Českou spořitelnou, a.s., Raiffeisenbank a.s., UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Komerční bankou, a.s. a Santander Bank Polska S.A.

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry (jistina + nesplacený úrok) poskytnuté nemovitostním společnostem ovládaných Fondem. Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2021 jsou povinně oceňované ve FVPL dle IFRS 9.

31. 12. 2021

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2021
Společnost	Úroková sazba	Částka
REICO Investment ALFA, a.s.	9,90 %	112 000
REICO Investment GAMA, a.s.	8,50 %	78 768
Qubix Building Prague s.r.o.	7,00 %	278 755
Topas REAL spol. s r.o.	7,00 %	164 500
METRONOM BC s.r.o.	7,00 %	360 839
Celkem		994 862

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti Qubix Building Prague s.r.o. za měsíce leden - září 2021 byl na základě rozhodnutí Fondu úvěr během roku kapitalizován do jistiny celkem o částku 14 038 tis. Kč.

V lednu 2022 bude úvěr kapitalizován do jistiny o částku 4 899 tis. Kč, tj. o částku nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za měsíce říjen – prosinec 2021.

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v EUR			31. 12. 2021
Společnost	Úroková sazba	Částka v EUR	Částka v CZK
REICO Investment BETA, s. r. o.	9,00 %	1 778	44 186
FORUM BC I s. r. o.	8,00 %	12 539	311 726
Topas REAL spol. s r.o.	7,00 %	6 355	157 985
Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	7,00 %	3 723	92 561
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	7,00 %	4 700	116 842
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	7,00 %	4 307	107 082
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	7,00 %	9 068	225 437
Tychy DC1 sp. z o.o.	7,00 %	18 748	466 075
Tychy DC2 sp. z o.o.	7,00 %	26 541	659 804
Celkem			2 181 698

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

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

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.

31. 12. 2020

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2020
Společnost	Úroková sazba	Částka
JRA, s.r.o.	7,72 %	131 421
REICO Investment ALFA, a.s.	9,90 %	112 000
REICO Investment GAMA, a.s.	8,50 %	80 478

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2020
Qubix Building Prague s.r.o.	7,00 %	259 819
Topas REAL spol. s r.o.	7,00 %	164 500
METRONOM BC s.r.o.	7,00 %	360 839
Celkem		1 109 057

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

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

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 %	1 622	42 594
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

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

4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond vlastnil k 31. 12. 2021 podíly ve dvaceti nemovitostních společnostech. Osm z nich působí v České republice, sedm působí na Slovensku a pět nemovitostní společnosti působí v Polsku.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Základní 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	124 358 tis. Kč	7. 12. 2007
REICO Investment BETA, s. r. o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	1 978 tis. EUR	-985 tis. EUR	12. 5. 2008
REICO Investment GAMA, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	1 000 tis. Kč	124 144 tis. Kč	11. 11. 2010
Trianon Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	150 000 tis. Kč	1 278 046 tis. Kč	27. 3. 2013

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Základní kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Datum akvizice
Qubix Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4	100%	270 tis. Kč	33 000 tis. Kč	27. 3. 2014
FORUM BC I s. r. o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	5 tis. EUR	-552 tis. EUR	15. 12. 2015
Topas REAL spol. s r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	98 857 tis. Kč	28. 4. 2016
CITY TOWER, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	637 000 tis. Kč	1 020 024 tis. Kč	27. 9. 2016
Park One Bratislava, s.r.o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava	100%	16 513 tis. EUR	-2 007 tis. EUR	3. 2. 2017
PROXIMO ONE sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	2 305 tis. PLN	247 006 tis. PLN	25. 4. 2017
Słoneczna sp. z o.o.	Radom ul. Zajęcza 2B 00-351 Warszawa	100%	15 300 tis. PLN	-58 718 tis. PLN	26. 9. 2017
Industrial Dubnica I, s. r. o.	Park Laurinská 18 811 01 Bratislava	100%	5 tis. EUR	4 683 tis. EUR	20. 3. 2018
PROXIMO TWO sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	7 813 tis. PLN	159 750 tis. PLN	29. 5. 2018
METRONOM BC s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	300 tis. Kč	165 884 tis. Kč	14. 6. 2018
New Shopping Center Development, s.r.o.	Karolina Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	50 000 tis. Kč	873 871 tis. Kč	5. 12. 2018
Industrial Dubnica II, s.r.o.	Park Laurinská 8 811 06 Bratislava	100%	5 tis. EUR	2 198 tis. EUR	28. 11. 2019
Sered' Logistics and Industry 1, s.r.o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava	100%	1 400 tis. EUR	2 515 tis. EUR	13. 5. 2020
Sered' Logistics and Industry 2, s.r.o.	Laurinská 18 811 01 Bratislava	100%	3 900 tis. EUR	4 970 tis. EUR	13. 5. 2020
Tychy DC1 sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	483 tis. PLN	41 400 tis. PLN	27. 7. 2021
Tychy DC2 sp. z o.o.	ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa	100%	211 tis. PLN	44 081 tis. PLN	21. 12. 2021

* údaje na základě neauditovaných účetních závěrek k 31. prosinci 2021

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

Tržní hodnota účastí

Název Společnosti	Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2020	Změna z důvodu prodeje nem. společností	Navýšení vlastního kapitálu ve společnosti	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2021
Tuzemské účasti:					
JRA, s.r.o.	558 803	-558 803*	-	-	-
Trianon Building Prague s.r.o.	1 571 080	-	-	78 017	1 649 097
Qubix Building Prague s.r.o.	426 889	-	-	-19 143	407 746
Topas REAL spol. s r.o.	482 890	-	-	19 766	502 656
REICO Investment ALFA, a.s.	190 080	-	-	-814	189 266
REICO Investment GAMA, a.s.	1 045 693	-	-	90 758	1 136 451
CITY TOWER, a.s.	3 513 889	-	-	28 363	3 542 252
METRONOM BC s.r.o.	918 980	-	-	54 499	973 479

Název Společnosti	Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2020	Změna z důvodu prodeje nem. společnosti	Navýšení vlastního kapitálu ve společnosti	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2021
New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.	2 893 438	-	-	169 376	3 062 814
Tuzemské účasti celkem:	11 601 742	-558 803	-	420 822	11 463 761

*/ v průběhu roku 2021 byla účast prodána; poslední známá reálná hodnota účastí před prodejem byla 419 413 tis. Kč.; výnos z prodeje vyplývající z rozdílu mezi prodejní a pořizovací cenou ve výši 18 013 tis. Kč byl promítnut do nerozděleného zisku v rámci položky „Čistá hodnota aktiv náležející podílům“.

Název Společnosti	Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2020	Změna z důvodu akvizice nem. společnosti	Navýšení vlastního kapitálu ve společnosti	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2021
Zahraniční účasti:					
REICO Investment BETA, s. r. o.	71 255	-	-	-4 669	66 586
FORUM BC I s. r. o.	328 353	-	-	39 598	367 951
Park One Bratislava, s.r.o.	564 607	-	-	126 104	690 711
PROXIMO ONE sp. z o.o.	2 034 356	-	-	92 469	2 126 825
Sloneczna Radom sp. z o.o.	2 010 167	-	-	-22 787	1 987 380
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	590 082	-	-	200 681	790 763
PROXIMO TWO sp. z o.o.	1 302 866	-	-	56 364	1 359 230
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	148 858	-	-	36 830	185 688
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	162 227	-	-	15 098	177 325
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	337 322	-	-	49 890	387 212
Tychy DC1 sp. z o.o.	-	307 811	306 197	-16 519	597 489
Tychy DC2 sp. z o.o.	-	486 049	111 722	-6 658	591 113
Zahraniční účasti celkem:	7 550 093	793 860	417 919	566 401	9 328 273
Celkem:	19 151 835	235 057	417 919	987 223	20 792 034

4.4. Dluhové cenné papíry a podílové listy

a) Dluhové cenné papíry dle druhu

v tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Dluhopisy vydané finančními institucemi	476 334	-
Dluhopisy vydané vládním sektorem	1 466 475	-
Čistá účetní hodnota	1 942 809	-

Analýza dluhových cenných papírů povinně oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL) – 31. 12. 2021

v tis. Kč	31.12.2021
Vydané finančními institucemi	
- Kótované na burze v ČR	-
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	476 334
- Nekótované	-
Mezisoučet	476 334

v tis. Kč	31.12.2021
Vydané vládním sektorem	
- Kótované na burze v ČR	662 699
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	803 776
- Nekótované	-
Mezisoučet	1 466 475
Celkem	1 942 809

b) Majetkové cenné papíry

v tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Akcie, podílové listy a ostatní podíly dle druhu		
- Podílové listy tuzemské	504 750	-
Čistá účetní hodnota	504 750	-

Analýza akcií, podílových listů a ostatních podílů povinně oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL) – 31.12.2021

v tis. Kč	31.12.2021
Vydané finančními institucemi	
- Kótované na burze v ČR	-
- Kótované na jiném trhu cenných papírů	504 750
- Nekótované	-
Celkem	504 750

Částka 504 750 tis. Kč představuje reálnou hodnotu nakoupených podílových listů.

4.5. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Kladná reálná hodnota derivátů	157 185	129 532
Pohledávky z obchodování s cennými papíry	-	100
Ostatní aktiva	-	501
Celkem	157 185	130 133

4.6. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Odložený daňový závazek	280 554	238 983
Závazky z vkladů podílníků	660 760	213 953
Záporná reálná hodnota derivátů	23 455	6 490
Ostatní závazky	66 793	6 582
Celkem	1 031 562	466 008

Ostatní závazky v roce 2021 představují zejména neuhrazené faktury za audit 2021, neuhrazenou odměnu ČS, a.s. za prodej podílových listů za prosinec 2021, nevyfakturované dohadné položky a zádržné části předběžné nákupní ceny společností Industrial Park Dubnica II, s.r.o., Tychy DC1 sp. z o.o. a Tychy DC2 sp. z o.o.

4.7. Výnosy a výdaje příštích období

Výdaje příštích období představují nevyfakturovaný depozitářský poplatek za prosinec 2021 ve výši 7 493 tis. Kč (2020: 3 039 tis. Kč) a nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec 2021 ve výši 41 314 tis. Kč (2020: 39 294 tis. Kč).

4.8. Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

Fond nevykazuje žádný základní kapitál. Vzhledem k rozdílným podmínkám platným pro jednotlivé třídy Fondu, jsou vydané podílové listy klasifikovány jako finanční závazky, neboť nesplňují podmínky IAS 32 odst. 11 včetně aplikovatelných výjimek z definice finančního závazku podle IAS 32 odst. 16.

Z tohoto důvodu jsou v roce 2021 hodnoty příslušející držitelům podílových listů, tj. fondový kapitál Fondu, prezentovány v rozvaze v rámci položky "Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům". V rámci této položky jsou pak prezentovány další podpoložky, které do roku 2020 tvořily součást vlastního kapitálu, zejména Kapitálové fondy, Emisní ážio, Oceňovací rozdíly, Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a Přírůstek čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů z běžné činnosti po zdanění – dříve Zisk nebo ztráta za účetní období.

tis. Kč	31. 12. 2021
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	
<i>v tom:</i>	
- Emisní ážio	2 476 500
- Kapitálové fondy	21 021 534
- Oceňovací rozdíly	5 330 528
- Nerozdělený zisk	18 013
- Přírůstek/úbytek čistých aktiv	-110 002
Celkem	28 736 573

Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč. 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 čistých aktiv připadajících na podílníky/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. 2021 u třídy CZK C činila 1,2996 Kč (2020: 1,2685 Kč) a u třídy CZK DPM C 1,1944 Kč (2020: 1,1554 Kč).

Podílový fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá přírůstek čistých aktiv připadajících na podílníky (hospodářský výsledek běžného roku) k výplatě podílů na zisku podílníkům, ale veškerý přírůstek je reinvestován v rámci hospodaření podílového fondu. I přes veškeré úsilí skončilo hospodaření roku 2021 se ztrátou.

Ztráta za rok 2021 ve výši 110 002 tis. Kč bude dle statutu Fondu převedena do kapitálových fondů následovně:

- ztráta ve výši 116 913 tis. Kč u třídy CZK C bude převedena do kapitálového fondu,
- zisk ve výši 6 911 tis. Kč u třídy CZK DPM C bude převeden do kapitálového fondu
- hospodářský výsledek u třídy CZK CS C byl nulový.

Ztráta za rok 2020 ve výši 309 092 tis. Kč byla dle statutu Fondu kryta následovně:

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

Přehled změn čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům - Kapitálové fondy u třídy CZK C

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podílového listu	Použití fondu na krytí ztráty	Kapitálové fondy celkem
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
Podílové listy prodané	3 012 902 447	3 012 903	-	3 012 903
Podílové listy odkoupené	-2 245 254 096	-2 245 254	-	-2 245 254
Použití kapitálového fondu	-	-	-298 554	-298 554
Zůstatek k 31. 12. 2021	20 886 483 214	20 886 483	-1 187 866	19 698 617

Přehled změn čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům - Kapitálové fondy u třídy CZK DPM C

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podílového listu	Použití fondu na krytí ztráty	Převod z fondu reinvestic	Kapitálové fondy celkem
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
Podílové listy prodané	88 923 794	88 923	-	-	88 923
Podílové listy odkoupené	-593 888 313	-593 888	-	-	-593 888
Použití kapitálového fondu	-	-	-10 538	-	-10 538
Převod z fondu reinvestic	-	-	-	15 106	15 106
Zůstatek k 31. 12. 2021	1 333 716 495	1 333 716	-25 905	15 106	1 322 917

Přehled změn čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům - Kapitálové fondy u třídy CZK CS C
V roce 2021 nebyly vydány žádné podílové listy.

Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly u třídy CZK C	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Z přepočtu účastí	5 275 441	4 490 865
Odložený daňový závazek	-263 772	-224 543
Celkem	5 011 669	4 266 322

Oceňovací rozdíly u třídy DPM C	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Z přepočtu účastí	335 641	288 788
Odložený daňový závazek	-16 782	-14 439
Celkem	318 859	274 348

Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí v roce 2021 (resp. 2020) 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. 2021 (resp. dne 14. 12. 2020).

U zahraničních účastí je součástí hodnot účastí i kurzový rozdíl.

4.9. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2021	2020
Úroky z vkladů u bank	18 266	50 068
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společností	174 920	156 030
Výnosy ze složených a přijatých marží	517	445
Výnosy z repo obchodů	4 437	-
Výnosy z úroků z CP	15 348	-
Celkem	213 488	206 543

4.10. Náklady na poplatky a provize

	2021	2020
Obhospodařovatelský poplatek	474 307	446 067
Depozitářský poplatek	38 249	34 602
Ostatní poplatky a provize	8 378	20 938
Celkem	520 934	501 607

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, resp. čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům.

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, resp. čisté hodnoty aktiv náležející podílníkům.

4.11. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2021	2020
Zisk/ztráta z operací s cennými papíry	-106 050	-
Zisk/ztráta z kurzových rozdílů	-92 792	2 492
Zisk/ztráta z pevných termínových operací a opcí	249 963	-16 145
Celkem	51 121	-13 653

Zisky nebo ztráty z finančních operací plynou z finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

4.12. Rozdělení výnosových a nákladových položek na geografické oblasti

Geografické oblasti

2021	Výnosy z úroků a podobné výnosy	Náklady na poplatky a provize	Zisk nebo ztráta z finančních operací
Česká republika	115 457	520 934	51 121
Evropská unie bez ČR	98 031	-	-
Celkem	213 488	520 934	51 121
Česká republika	132 984	500 845	-13 653
Evropská unie bez ČR	73 559	762	-
Celkem	206 543	501 607	-13 653

4.13. Správní náklady

	2021	2020
Náklady na audit	611	519
Správní náklady celkem	611	519

4.14. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	2021	2020
Hospodářský výsledek před zdaněním	-110 002	-309 092
Přičitatelné položky	131	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	-109 871	-309 092
Daň (5 %) ze základu daně	-	-
Daň celkem	-	-

Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
<u>Odložené daňové pohledávky</u>		
Přenesená daňová ztráta	-	-
Celkem	-	-
<u>Odložené daňové závazky</u>		
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	5 611 082	4 779 653
Celkem	5 611 082	4 779 653
Saldo dočasných rozdílů celkem	-5 611 082	-4 779 653
Sazba daně	5%	5%
Cistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-280 554	-238 983

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

4.15. 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. 2021	31. 12. 2020
Běžné účty – Česká spořitelna, a.s.	289 863	337 111
Termínové vklady – Česká spořitelna, a.s.	1 000 375	4 498 403
Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem:		
JRA, s.r.o.	-	131 421
REICO Investment ALFA, a.s.	112 000	112 000
REICO Investment GAMA, a.s.	78 768	80 478
Qubix Building Prague s.r.o.	278 755	259 819
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.	44 186	42 594
FORUM BC I s. r. o.	311 726	322 455
Topas REAL spol. s r.o.	157 985	166 787
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	92 561	97 718
Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	116 842	123 352

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	107 082	113 048
Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	225 437	237 996
Tychy DC1 sp. z. o. o.	466 075	-
Tychy DC2 sp. z. o. o.	659 804	-
Pohledávky ke spřízněným osobám celkem	4 466 798	7 048 521

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	7 493	3 039
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	41 314	39 294
Poplatky za prodej podílových listů za prosinec – Česká spořitelna, a.s.	2 446	3 830
Ostatní závazky – Česká spořitelna, a.s.	52	-
Závazky ke spřízněným osobám celkem	51 305	46 163

Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2021	2020
Depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	38 249	34 602
Odměna za vedení maj. účtů CP, účastí a úschovu CP – Česká spořitelna, a.s.	619	150
Odměna za vedení krátk. Dluhopisů – Česká spořitelna, a.s.	2	6
Odměna – centrální depozitář – Česká spořitelna, a.s.	27	1
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	3 071	14 111
Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem	41 968	48 870
Obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	474 307	446 067
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem	516 275	494 937

Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2021	2020
Úroky z vkladů u bank - Česká spořitelna, a.s.	8 405	26 175
Výnosy účtované Fondem od České spořitelny, a.s.	8 405	26 175
Úroky z úvěru JRA, s.r.o.	4 678	9 307
Úroky z úvěru REICO Investment ALFA, a.s.	11 242	11 273
Úroky z úvěru REICO Investment BETA, s. r. o.	3 960	3 747
Úroky z úvěru REICO Investment GAMA, a.s.	6 788	6 807
Úroky z úvěru Qubix Building Prague s.r.o.	18 936	17 696
Úroky z úvěru FORUM BC I s. r. o.	25 915	26 505
Úroky z úvěru Topas REAL spol. s r.o.	23 237	23 711
Úroky z úvěru Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	6 777	7 028
Úroky z úvěru METRONOM BC s.r.o.	25 609	25 681
Úroky z úvěru Industrial Park Dubnica II, s.r.o.	8 557	8 875
Úroky z úvěru Sereď Logistics and Industry 1, s.r.o.	7 837	4 961
Úroky z úvěru Sereď Logistics and Industry 2, s.r.o.	16 498	10 439
Úroky z úvěru Industrial Center 96 sp. z. o. o.	13 623	-
Úroky z úvěru Sorreli sp. z. o. o.	1 263	-
Výnosy účtované Fondem od nemovitostních společností	174 920	156 030
Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem	183 325	182 205

4.16. 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.

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Fond drží peněžní prostředky a zřizuje termínované vklady u renomovaných bankovních institucí v České republice i zahraničí. Všechny tyto instituce mají rating v investičním stupni a tedy kreditní riziko vyplývající z těchto pohledávek je nízké. Jedná se o Českou spořitelnu, a.s., Raiffeisenbank a.s., UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Komerční banku, a.s. a Santander Bank Polska S.A.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Fond poskytl úvěry nemovitostním společnostem, ve kterých drží 100% podíl v celkové výši 3 176 560 tis. CZK k 31.12.2021 (v roce 2020: 2 213 007 tis. CZK). Úvěrová schopnost závisí na finanční výkonnosti nemovitostních společností. Fond monitoruje na měsíční bázi finanční výkonnost a finanční pozici nemovitostních společností. Fond se aktivně podílí na strategickém, finančním i operativním řízení nemovitostních společností a v případě potřeby flexibilně reaguje na externí i interní události ovlivňující finanční výkonnost.

Dluhové cenné papíry

K 31. 12. 2021 byly v portfoliu Fondu dva vládní dluhopisy v celkové hodnotě 1 466 475 tis. Kč a jeden podnikový dluhopis v hodnotě 476 334 tis. Kč. Všechny dluhopisy jsou vydány v CZK a mají následující externí rating (agentura Standard & Poor's):

tis. Kč	2021	2021 %
AA-	662 699	34,1%
A-	803 776	41,4%
BBB+	476 334	24,5%
K 31. prosinci	1 942 809	100,0%

Koncentrace dle zeměpisných oblastí k 31. 12. 2021

Aktiva v základním členění		Celkem	Česká republika	Evropská unie bez ČR
Aktiva celkem		29 939 178	17 263 363	12 675 815
Pohledávky za bankami	1	3 364 177	3 320 458	43 719
*běžné účty		539 100	539 100	-
*termínové vklady a složené marže		2 781 358	2 781 358	-
*vázané účty		43 719	-	43 719
Pohledávky za nebankovními subjekty	2	3 176 560	1 152 847	2 023 713
Dluhové cenné papíry	3	1 942 809	662 699	1 280 110
Akcíe, podílové listy a ostatní podíly	4	504 750	504 750	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	5	20 792 034	11 463 761	9 328 273
Finanční deriváty - kladná reálná hodnota	6	157 185	157 185	-
Náklady a příjmy příštích období	7	1 663	1 663	-

Pasiva v základním členění		Celkem	Česká republika	Evropská unie bez ČR
Pasiva celkem		29 939 178	29 939 178	56 474
Závazky vůči bankám *marže přijaté	1	122 236	122 236	-
Ostatní cizí zdroje	2	1 080 369	1 023 895	56 474
*Finanční deriváty - záporná reálná hodnota		23 455	23 455	-
*Ostatní závazky		1 056 914	1 000 440	56 474
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	3	28 736 573	28 736 573	-

Koncentrace dle zeměpisných oblastí k 31.12. 2020		Celkem	Česká republika	Evropská unie bez ČR
Aktiva celkem		28 236 584	19 749 328	8 487 256
Pohledávky za bankami	1	6 741 609	6 741 609	-
*běžné účty		463 508	463 508	-
*termínové vklady a složené marže		6 278 101	6 278 101	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	2	2 213 007	1 275 844	937 163
Účasti s rozhodujícím vlivem	3	19 151 835	11 601 742	7 550 093
Finanční deriváty - kladná reálná hodnota	4	129 532	129 532	-
Ostatní aktiva	5	601	601	-

Pasiva v základním členění k 31. 12. 2020		Celkem	Česká republika	Evropská unie bez ČR
Pasiva celkem		28 236 584	28 236 584	-
Závazky vůči bankám *marže přijaté	1	83 400	83 400	-
Ostatní cizí zdroje	2	508 341	508 341	-
*Finanční deriváty - záporná reálná hodnota		6 490	6 490	-
*Ostatní závazky		501 851	501 851	-
Vlastní kapitál	3	27 644 843	27 644 843	-

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 účasti 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. 2021	Průměr za rok 2021
Globální VaR	0,83%	0,63%
Cizoměnový VaR	0,09%	0,07%
Úrokový VaR	0,79%	0,55%
Akciový VaR	0,40%	0,20%

	31. 12. 2020	Průměr za rok 2020
Globální VaR	0,12%	0,17%
Cizoměnový VaR	0,03%	0,02%
Úrokový VaR	0,12%	0,16%

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. Závazky zde uvedené představují smluvní nediskontované peněžní toky.

Ke dni 31. 12. 2021	Do 3 měsíců	3 měs. - - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	3 364 177	-	-	-	-	3 364 177
Pohl. za nebankovními subjekty	19 785	-	-	3 075 995	80 780	3 176 560
Dluhové cenné papíry	-	-	1 942 809	-	-	1 942 809
Akcíe a podílové listy	-	-	-	-	504 750	504 750
Účasti s rozhod. Vlivem	-	-	-	-	20 792 034	20 792 034
Náklady a příjmy příštích období	-	1 663	-	-	-	1 663
Ostatní aktiva	16 423	111 868	28 894	-	-	157 185
Aktiva celkem	3 400 385	113 531	1 971 703	3 075 995	21 377 564	29 939 178
Ostatní pasiva	-675 243	-50 049	-25 716	-	-280 554	-1 031 562
Výnosy a výdaje příštích období	-48 807	-	-	-	-	-48 807
Závazky vůči bankám	-122 236	-	-	-	-	-122 236
Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům	-28 736 573	-	-	-	-	-28 736 573
Pasiva celkem	-29 582 859	-50 049	-25 716	-	-280 554	-29 939 178
Čistá rozvahová pozice	-26 182 474	63 482	1 945 987	3 075 995	21 097 010	-
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	-	-	-	-	-	-
Ostatní aktiva	-	-	-	-	-	-
Aktiva celkem	6 766 905	81 569	29 545	2 153 716	19 204 849	28 236 584
Ostatní pasiva	-224 587	-2 438	-	-	-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	-

Reálná hodnota

Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.

Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:

- kótovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
- kótované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
- nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.

Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kótovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Každý typ ocenění použitý pro denní přepočet reálné hodnoty jednotlivých finančních nástrojů je v souladu s výše uvedenou definicí zařazen do příslušné úrovně.

Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

31.12.2021	Celkem	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	3 364 177	-	3 364 177	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	3 176 560	-	3 176 560	-
Dluhové cenné papíry	1 942 809	1 942 809	-	-
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	504 750	504 750	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	20 792 034	-	-	20 792 034
Ostatní finanční aktiva	158 848	-	158 848	-
Celkem	29 939 178	2 447 559	6 699 585	20 792 034

Fond využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Cenné papíry

Pro stanovení reálné hodnoty cenných papírů jsou použity kotované ceny na aktivním trhu pro identický instrument.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Nejvýznamnější složku aktiv představují účasti s rozhodujícím vlivem. Vzhledem k tomu, že společnosti, ve kterých má Fond 100% účast, nejsou kótované na žádném trhu, jsou tyto účasti zařazeny v rámci hierarchie reálných hodnot do úrovně 3. Ocenění společností připravené Výborem odborníků nejméně 2x ročně je vždy k 15. dni každého měsíce aktualizováno pověřenou společností (viz Statut Fondu). To umožňuje promítnat aktuální hodnotu vlastněných společností (účetní data ke konci předešlého měsíce) do reálné hodnoty společnosti v účetnictví Fondu a eliminovat tak vliv případných dalších vstupních veličin (nepozorovatelných vstupů) na tuto reálnou hodnotu.

Jelikož má Fond podíly v nemovitostních společnostech, byla ke stanovení reálné hodnoty účasti použita tzv. metoda 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. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Následující tabulka ilustruje citlivost tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu Fondu na změny v příjmech z pronájmu stanovených znalcem a ve výnosové míře nemovitostí. Při konstantním výnosové míře a zvýšení příjmů o 2,5%, resp. 5,0% dojde ke zvýšení tržní hodnoty portfolia o 827 mil. na 33 907 mil. Kč, resp. o 1 654 mil. na 34 734 mil. Kč. Naopak při poklesu příjmů by došlo ke shodnému poklesu hodnoty aktiv. V případě zvýšení výnosové míry o 0,25%, resp. 0,50% a setrvání konstantních příjmů z pronájmu dojde k poklesu tržní hodnoty portfolia o 1 270 mil. na 31 810 mil. Kč, resp. o 2 446 mil. na 30 634 mil. Kč. Snížení výnosové míry by mělo opačný efekt, a to s v souladu s vyšší hodnotou aktiv.

Kombinace změn v příjmech z pronájmu zároveň se změnou výnosové míry jsou naznačeny v následující tabulce.

Citlivostní analýza portfolia (Tržní hodnota v tis. CZK)					
Příjmy z pronájmu stanovené znalcem v tis CZK p.a.					
	1 968 084	2 019 875	2 071 667	2 123 459	2 175 250
Změna výnosové míry	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-0,50%	34 153 092	35 051 858	35 950 624	36 849 389	37 748 155
-0,25%	32 733 013	33 594 409	34 455 804	35 317 199	36 178 594
0,00%	31 426 314	32 253 322	33 080 330	33 907 338	34 734 347
0,25%	30 219 935	31 015 197	31 810 458	32 605 720	33 400 981
0,50%	29 102 753	29 868 615	30 634 477	31 400 339	32 166 201

Pasiva Fondu

U pasiv neuvádíme úroveň reálné hodnoty, neboť více než 95 % veškerých pasiv představují čistá aktiva připadající na držitele podílových listů (fondový kapitál). Z ostatních pasiv jsou nejvýznamnější odkupy podílových listů (odložená výplata) a odložený daňový závazek. Tato pasiva jsou uvedena v účetních hodnotách, které nejlépe odrážejí jejich reálnou hodnotu.

31.12.2020	Celkem	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	6 741 609	-	6 741 609	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 213 007	-	2 213 007	-
Dluhové cenné papíry	-	-	-	-
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	-	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	19 151 835	-	-	19 151 835
Ostatní finanční aktiva	130 133	-	130 133	-
Celkem	28 236 584	-	9 084 749	19 151 835

4.17. Přijaté přísliby a záruky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2021 vykázány přijaté přísliby a záruky ve výši 0 tis. Kč (2020: 500 000 tis. Kč).

4.18. Přijaté zástavy a zajištění vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2021 vykázány přijaté zástavy a zajištění ve výši 830 362 tis. Kč (2020: 944 557 tis. Kč)

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

4.19. Pohledávky a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze vykázány pohledávky a závazky z pevných termínových operací, jejichž rozdíl je uveden v rozvaze v aktivech v případě kladné reálné hodnoty a pasivech v případě záporné reálné hodnoty.

Podrozvaha	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Pohledávky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	10 703 913	8 278 787
Závazky z pevných termínových operací s měnovými nástroji	10 570 183	8 155 745

Rozvaha	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Kladná reálná hodnota derivátů	157 185	129 532
Záporná reálná hodnota derivátů	23 455	6 490
Výsledná hodnota	133 730	123 042

4.20. Hodnoty předané k obhospodařování vykázané v podrozvaze

Majetek Fondu k datu účetní závěrky obhospodařovala Investiční společnost. K 31. 12. 2021 byla celková aktiva obhospodařovaná Investiční společností ve výši 29 939 178 tis. Kč (2020: 28 236 584 tis. Kč); z toho cenné papíry předané do správy představují 1 942 809 tis. Kč (k 31.12.2020 nebyly evidovány žádné cenné papíry).

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

Po datu účetní závěrky došlo k přejmenování Fondu na REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., a to k 28. 2. 2022, a ke jmenování nových členů výboru odborníků z důvodu uplynutí funkčního období stávajících členů výboru odborníků ke dni 17. 2. 2022.

V lednu 2022 koupil Fond multifunkční komplex Bořislavka Centrum v Praze. Jedná se o plně obsazenou prémiovou nemovitost, která je dlouhodobě pronajata bonitním nájemcům, mezi které patří například KKCG, Sazka, MND Group nebo Škofin.

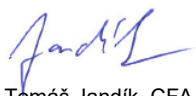
Ruská invaze na Ukrajině

Fond nevlastní žádná aktiva na trzích dotčených válkou na Ukrajině (Ukrajina, Rusko, Bělorusko) a zároveň neplánuje na těchto trzích investovat ani do budoucna. Rovněž nájemní vztahy v rámci nemovitostí vlastněných Fondem mají velmi nízkou expozici na dané trhy, přičemž mezi klíčové nájemce budov patří stabilní nadnárodní společnosti, na které mají uvalené sankce minimální dopad. S ohledem na tyto skutečnosti a po pečlivém zvážení potenciálních dopadů na aktivity a fungování Fondu tak naše společnost dospěla k závěru, že probíhající konflikt na Ukrajině a sankce s ním spojené nemají významný vliv na dodržení všech závazků vůči podílníkům Fondu a na předpoklad jeho nepřetržitého trvání.

Vedení Investiční společnosti nejsou známy žádné další významné následné události, které nastaly a vyžádaly si úpravu účetní závěrky Fondu k 31. prosinci 2021.

Sestaveno dne: **Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:**

4. května 2022



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
předseda představenstva



Ing. Miloš Novák, CSc.
místopředseda představenstva



Judr. Darina Vaněčková, CSc.
členka představenstva

Gabriela Klimtová

Karolína Pavelcová



**REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, 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 2021

Materiál pro veřejnost

