

Výroční zpráva REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. za rok 2010

I. Základní údaje

Obchodní firma: REICO investiční společnost České spořitelny, a. s

IČO: 27567117

sídlo: Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850
den vzniku společnosti: 13. 6. 2006

základní kapitál: 90.000.000 Kč

90 ks kmenových akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.000.000 Kč

předmět podnikání: Výkon kolektivního investování spočívající ve:

- a. vytváření a obhospodařování podílových fondů (§ 14 odst. 1 písm. a) zákona o kolektivním investování),
- b. obhospodařování investičních fondů na základě smlouvy o obhospodařování (§14 odst. 1 písm. b) zákona o kolektivním investování).

II. Náležitosti výroční zprávy v členění dle § 3 odst. 1. vyhlášky č. 603/2006 Sb.

a) změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku

V roce 2010 došlo k rozšíření předmětu činnosti investiční společnosti o „obhospodařování investičních fondů na základě smlouvy o obhospodařování (§14 odst. 1 písm. b) zákona o kolektivním investování“. Tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 21.6.2010.

V roce 2010 byl rovněž znovuzvolen do své funkce předseda představenstva Ing. Tomáš Trčka a místopředseda představenstva Ing. Filip Kubricht. Tyto skutečnosti byly zapsány do obchodního rejstříku dne 11.1.2011.

b) fondy, které byly obhospodařovány investiční společností v roce 2010

V roce 2010 společnost obhospodařovala ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., mezinárodní označení ISIN/SIN: CZ0008472545 a V.I.G. ND, uzavřený investiční fond, a. s., který je nesamosprávným speciálním fondem kvalifikovaných investorů a vzniknul 20.8.2010, mezinárodní označení ISIN/SIN: CZ0008041084.

c) skutečnosti s významným vlivem na výkon činnosti investiční společnosti spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na hospodářský výsledek

Společnost obhospodařovala v roce 2010 ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. a v posledním čtvrtletí roku 2010 též V.I.G. ND, uzavřený investiční fond, a. s. Příjmem investiční společnosti v roce 2010 byl především obhospodařovatelský poplatek za obhospodařování ČS nemovitostního fondu a V.I.G. ND, uzavřeného investičního fondu, a. s. V únoru 2010 skončila přechodná doba aplikace výstupního poplatku při odkupech podílových listů ČS nemovitostního fondu, což snížilo příjmy investiční společnosti oproti roku 2009. V nemovitostní složce portfolia ČS nemovitostního fondu byly ke konci roku 2010 čtyři nemovitostní společnosti, v každé má fond 100% majetkovou účast. V majetku těchto nemovitostních společností bylo celkem 7 nemovitostí ve smyslu zákona o kolektivním investování.

Společnost vykázala v roce 2010 ztrátu ve výši 18.380 tis Kč, a to i přes zvýšení vlastního kapitálu fondů obhospodařovaných investiční společností o více než 700 mil. CZK oproti konci roku 2009. Oproti roku 2009 došlo k mírnému snížení nákladů, nicméně příjmy společnosti byly nižší daleko výrazněji, a to především z důvodu ukončení aplikace výstupního poplatku při odkupech podílových listů ČS nemovitostního fondu. Ztráta v roce 2010 byla vyšší než předpoklad o 5,4 mil. Kč. Finanční stabilita společnosti není ohrožena.

d) členové představenstva a dozorčí rady

Ing. Tomáš Trčka: člen představenstva 1.11.2006 – 1.12.2006
předseda představenstva a generální ředitel od 1.12.2006

Po absolvování fakulty informatiky a statistiky na Vysoké škole ekonomické v Praze zastával významné manažerské funkce ve finančním sektoru. V letech 2001 - 2004 působil jako ředitel prodeje fondů nizozemské finanční skupiny ABN AMRO Bank. V roce 2005 zastával pozici ředitele prodejní sítě v životní větvi americké pojišťovací společnosti AIG. Od roku 1995 je držitelem makléřské licence.

Ing. Filip Kubricht: místopředseda představenstva od 1.12.2006

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

Ing. Martin Skalický, MRICS: člen představenstva od 18. května 2007

Po absolvování Stavební fakulty ČVUT v roce 1984 pracoval jako geodet ve společnosti Sudop Praha a později u dodavatele inženýrských staveb spol. Metrostav. Po roce 1990 se začal věnovat problematice nově se tvořícího trhu s nemovitostmi se zaměřením na komerční nemovitosti. V první polovině devadesátých let nastoupil k mezinárodní poradenské firmě Healey & Baker (dnes známá pod názvem Cushman & Wakefield), kde se podílel na rozvoji firmy se zaměřením na oceňování nemovitostí a poradenství v otázkách nákupu, prodeje a správy komerčních nemovitostí. V roce 2006 získal členství v prestižní mezinárodní organizaci profesních poradců RICS.

Dr. Heinz Knotzer, člen dozorčí rady od 1.8.2008

Je absolventem University ve Vídni, kde v roce 1987 získal titul JUDr. V Londýně absolvoval City of London Polytechnical School. Pracovní kariéru zahájil v roce 1986 jako právní asistent na soudech nižší a vyšší úrovně v Rakousku. Působil ve společnosti Investitionskredit, později se stal zaměstnancem Girozentrale und Bank der Österreichischen Sparkassen AG (která se po fúzi v roce 1997 stala součástí Erste Bank), kde pracoval v divizi Investičního bankovníctví. V roce 1995 nastoupil do Creditanstalt a v roce 1996 byl vyslán do Creditanstalt, a. s., kde zastával funkci manažera divize firemní klientely. V roce 1998 se stal ředitelem divize firemní klientely II. V roce 1999 nastoupil do společnosti Erste Bank Sparkassen (CR), a. s., kde byl jmenován do funkce člena představenstva a výkonného ředitele společnosti. Po úspěšné privatizaci a akvizici České spořitelny rakouskou Erste Bank se stal členem Senior Management Teamu, v srpnu byl jmenován členem představenstva a náměstkem generálního ředitele České spořitelny. Od července 2007 je zodpovědný za oblast risk managementu.

Ing. Kamil Kosman předseda dozorčí rady od 13.6.2006

Je absolventem Stavební fakulty Slovenské technické univerzity v Bratislavě. Působil v různých oblastech realitního trhu, v roce 1997 přešel do bankovníctví. Zastával pozici ředitele divize financování nemovitostí pražské pobočky Erste Bank a od roku 2000 je ředitelem úseku realitních obchodů České spořitelny. V současnosti je také členem řídicího výboru pro nemovitosti a leasing Erste Group s odpovědností za Českou republiku, Slovensko a Srbsko.

Ing. Daniel Heler: člen dozorčí rady

Je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze, Fakulty zahraničního obchodu. V průběhu dalších zaměstnání absolvoval stáže u J. P. Morgan, Goldman Sachs, S. Montagu, UBS, N. M. Rothschild, Shearson a Bayerische Hypobank. Absolvoval rovněž řadu kurzů zaměřených na globální bankovníctví, profitabilitu v bankovníctví, strategie retail bankovníctví, treasury a risk management. V bankovníctví pracuje od roku 1983. Nejdříve působil na různých pozicích v oddělení devizových a peněžních trhů a v roce 1990 se stal ředitelem odboru finančních trhů Československé obchodní banky Praha. V roce 1992 byl jmenován treasurerem a členem představenstva Crédit Lyonnais Bank Praha. V roce 1998 byl jmenován členem představenstva Erste Bank Sparkassen (CR) odpovědným za odbor finančních trhů. V roce 1999 se stal místopředsedou představenstva Erste Bank Sparkassen (CR). Od 1.7.2000 se stal členem představenstva České spořitelny s odpovědností za správu aktiv, investiční bankovníctví, treasury, řízení bilance a finanční instituce. Členství v orgánech jiných společností: Nadace České spořitelny, CDI Corporate Advisory a Burzovní komora.

Ing. Pavel Vorlíček, člen výboru odborníků od 15.2.2010

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou, od roku 1991 působí ve společnosti B.I.R.T. v současné době jako člen představenstva. Má bohatou publikační a školící činnost v oblasti oceňování nemovitostí a 20-ti letou praxi s oceňováním majetku se zaměřením na stavby většího rozsahu.

Ing. Jaromír Smetana, člen výboru odborníků od 15.2.2010

Vystudoval CVUT, od roku 1992 se pohybuje v oblasti realitního trhu, přičemž od roku 1994 působí ve společnosti DTZ, kde získal zkušenosti s investicemi do nemovitostí, správou nemovitostí a oceňováním nemovitostí. Ve společnosti DTZ v současné době působí jako

Business Development Director. Od roku 2007 je členem Královské komory odhadců/znalců (RICS).

Ing. Jan Doležal, jako člen výboru odborníku určený depozitářem od 15.2.2010.

Vystudoval CVUT – stavební fakulta obor pozemní stavby, od roku 1986 se zabývá znaleckou činností v oblasti oceňování nemovitostí, od roku 1992 má vlastní znaleckou kancelář, která poskytuje služby mimo jiné významným finančním institucím. Je členem České komory odhadců majetku, Asociace znalců a odhadců a Komory soudních znalců ČR.

e) osoby s kvalifikovanou účastí na investiční společnosti

REICO investiční společnost patří do konsolidačního celku společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ 45244782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171, která je její přímo ovládající osobou a jediným akcionářem. Nepřímo ovládající osobou – osobou ovládající společnost Česká spořitelna, a.s., je společnost Erste Group Bank AG, se sídlem Graben 21,1010 Vídeň, Rakouská republika.

f) osoby, na kterých měla investiční společnost kvalifikovanou účast

Investiční společnost od svého vzniku do 31. 12. 2010 nevykazovala žádnou kvalifikovanou účast podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. f) vyhlášky č. 603/2006 Sb., o informační povinnosti fondu kolektivního investování a investiční společnosti.

g) údaje o personálně propojených osobách:

| Právnícké osoby personálně propojené s investiční společností dle ustanovení § 2 písm. f) vyhl. č. 603/2006 Sb. | Doba personálního propojení | Jméno, příjmení | Členství a funkce v orgánech právníckých osob propojených s investiční společností | Členství a funkce v orgánech investiční společnosti |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Společenství pro dům V Rovinách 1170 | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Ing. Kamil Kosman | Člen výboru | Předseda dozorčí rady |
| Investiční společnost České spořitelny, a. s. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Ing. Daniel Heler | Člen dozorčí rady | Místopředseda dozorčí rady |
| Erste Corporate Finance, a.s. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Ing. Daniel Heler | Předseda dozorčí rady | Místopředseda dozorčí rady |
| Nadace České spořitelny, a.s. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Ing. Daniel Heler | Člen statutárního orgánu | Místopředseda dozorčí rady |
| Česká spořitelna, a.s. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Ing. Daniel Heler | Člen představenstva | Místopředseda dozorčí rady |
| Fond pojištění | 1.1.2010 – | Ing. Daniel | Člen správní rady | Místopředseda |

Výroční zpráva – REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

| | | | | |
|---------------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------|
| vkladů | 31.12.2010 | Heler | | dozorčí rady |
| brokerjet České spořitelny, a.s. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Ing. Daniel Heler | Předseda dozorčí rady | Místopředseda dozorčí rady |
| GRANTIKA České spořitelny, a. s. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Ing. Daniel Heler | Předseda dozorčí rady | Místopředseda dozorčí rady |
| Burza cenných papírů Praha, a.s. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Ing. Daniel Heler | Člen dozorčí rady | Místopředseda dozorčí rady |
| Erste Corporate Finance, a.s. | 1.1.2010 – 23.11.2010 | Dr. Heinz Knotzer | Člen dozorčí rady | Předseda dozorčí rady |
| Factoring České spořitelny, a.s. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Dr. Heinz Knotzer | Předseda dozorčí rady | Člen dozorčí rady |
| s Autoleasing, a.s. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Dr. Heinz Knotzer | Předseda dozorčí rady | Člen dozorčí rady |
| Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Dr. Heinz Knotzer | Člen dozorčí rady | Člen dozorčí rady |
| Česká spořitelna, a.s. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Dr. Heinz Knotzer | Člen představenstva | Člen dozorčí rady |
| JRA, s.r.o. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Ing. Filip Kubricht | Jednatel | Místopředseda představenstva |
| REICO Investment BETA, s. r. o. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Ing. Filip Kubricht | jednatel | Místopředseda představenstva |
| REICO Investment GAMA, a. s. | 11.11.2010 – 31.12.2010 | Ing. Filip Kubricht | Člen představenstva | Místopředseda představenstva |
| REICO Investment BETA, s. r. o. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Ing. Martin Skalický | jednatel | Člen představenstva |
| JRA, s.r.o. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Ing. Martin Skalický | Jednatel | Člen představenstva |
| REICO Investment ALFA, s.r.o. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Ing. Martin Skalický | Jednatel | Člen představenstva |
| REICO Investment GAMA, a. s. | 11.11.2010 – 31.12.2010 | Ing. Tomáš Trčka | Předseda představenstva | Předseda představenstva |
| REICO Investment ALFA, s.r.o. | 1.1.2010 – 31.12.2010 | Ing. Tomáš Trčka | Jednatel | Předseda představenstva |

h) Osoby jednající s investiční společností ve shodě

V roce 2010 nejednala investiční společnost ve shodě s žádnou osobou, která není uvedena v odst. e) až g).

i) depozitář fondů kolektivního investování obhospodařovaných investiční společností

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

j) obchodníci s cennými papíry, kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry pro fondy kolektivního investování obhospodařované investiční společností,

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

k) Informace o všech peněžitých i nepeněžitých plněních od investiční společnosti, přijatých v období od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010 osobami uvedenými v ustanovení § 3 písm. k) vyhlášky č. 603/2006 Sb., o informační povinnosti fondu kolektivního investování a investiční společnosti

| Skupiny osob dle ustanovení § 3 písm. k) vyhl. č. 603/2006 Sb. | Celková hodnota peněžitých i nepeněžitých plnění, tis. Kč | Právní důvod přijatých plnění | Další vztahy mezi investiční společností a vybranými osobami, ze kterých vzniká nárok na plnění |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Členové představenstva | 12.497 | hlavní pracovní poměr | --- |
| členové dozorčí rady | 73 | výkon funkce člena dozorčí rady- --- | --- |
| ostatní vedoucí osoby investiční společnosti | 0,0 | --- | --- |
| portfolio manažeři (bez vedoucích osob) | 0,0 | --- | --- |
| Výbor odborníků a znalci | 10 | Činnost člena výboru odborníků | |

l) Informace o počtu cenných papírů fondů kolektivního investování obhospodařovaných investiční společností, které byly k datu 31. 12. 2010 v majetku osob uvedených v ustanovení § 3 písm. k) vyhlášky č. 603/2006 Sb., o informační povinnosti fondu kolektivního investování a investiční společnosti

| Skupiny osob dle ustanovení § 3 písm. k) vyhl. č. 603/2006 Sb. | Celkový počet podílových listů či akcií v majetku vybraných osob k datu 31. 12. 2010 | Celkový počet podílových listů či akcií, které byly k datu 31. 12. 2010 předmětem opčních či jiných práv vybraných osob |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| člen představenstva | 5.000 | 0 |
| členové dozorčí rady | 0 | 0 |
| generální ředitel a ostatní vedoucí osoby investiční společnosti | 0 | 0 |
| Členové výboru odborníků | 0 | 0 |
| portfolio manažeři (bez vedoucích osob) | 0 | 0 |

m) soudní nebo rozhodčí spory

V roce 2010 nebyla společnost REICO investiční společnost České spořitelny, a. s. účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů.

n) Průměrný počet zaměstnanců

Průměrný počet zaměstnanců investiční společnosti v roce 2010 byl 8.

III. Údaje o významných skutečnostech nastalých po 31.12.2010.

Po 31.12.2010 nedošlo k žádné významné skutečnosti.

IV. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

Podnikatelská činnost společnosti v roce 2010 se soustředila na obhospodařování ČS nemovitostního fondu a v posledním čtvrtletí roku též na obhospodařování V.I.G. ND, uzavřeného investičního fondu a.s., který je speciálním fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným na investování do nemovitostí.

Vlastní kapitál ČS nemovitostního fondu ke konci roku 2010 dosáhl hodnoty 1,8 miliardy Kč. Oproti konci minulého roku došlo k nárůstu vlastního kapitálu fondu, a to zejména v souvislosti s akvizicí nového nemovitostního aktiva do majetku fondu.

Majetek společnosti k 31.12.2010 činil 44.657 tis. Kč a byl tvořen zejména pohledávkami za bankami ve výši 38.514 tis. Kč. Dlouhodobý hmotný majetek činil 2.314 tis. Kč a ostatní aktiva dosahovala částky 3.622 tis. Kč Zbylá aktiva ve výši 207 tis. Kč odpovídají nákladům a příjmům příštích období.

V. Předpokládaný vývoj společnosti

V roce 2011 se bude REICO investiční společnost i nadále soustředit zejména na obhospodařování speciálního fondu nemovitostí ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s., a to zejména na aktivní správu nemovitostního majetku fondu. Společnost bude rovněž sledovat nové investiční příležitosti pro uvedený fond. V roce 2011 bude společnost nadále pracovat na zvýšení přílivu investic do tohoto fondu, a to ve spolupráci s největším distributorem fondu společností Česká spořitelna, a. s.

Další důležitou oblastí činnosti investiční společnosti bude obhospodařování speciálního fondu kvalifikovaných investorů V.I.G. ND, uzavřeného investičního fondu, a. s. a případné další rozšíření činnosti společnosti v segmentu speciálních fondů kvalifikovaných investorů zaměřených na investice do nemovitostních aktiv.

V roce 2011 předpokládá společnost ztrátový hospodářský výsledek, se ztrátou ve výši cca 12,8 mil. Kč.

VI. Ostatní údaje dle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví

Společnost nevyvíjí v současné době aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost postupuje v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

̄ V Praze dne 29.4.2011

Ing. Tomáš Trčka v.r.
předseda představenstva

Ing. Filip Kubricht v.r.
místopředseda představenstva

Ing. Martin Skalický v.r.
Člen představenstva

–
**Zpráva dozorčí rady k účetní závěrce společnosti k 31.12.2010 a návrhu na úhradu ztráty
není ke dni vyhotovení výroční zprávy k dispozici.**

Příloha č. 1.

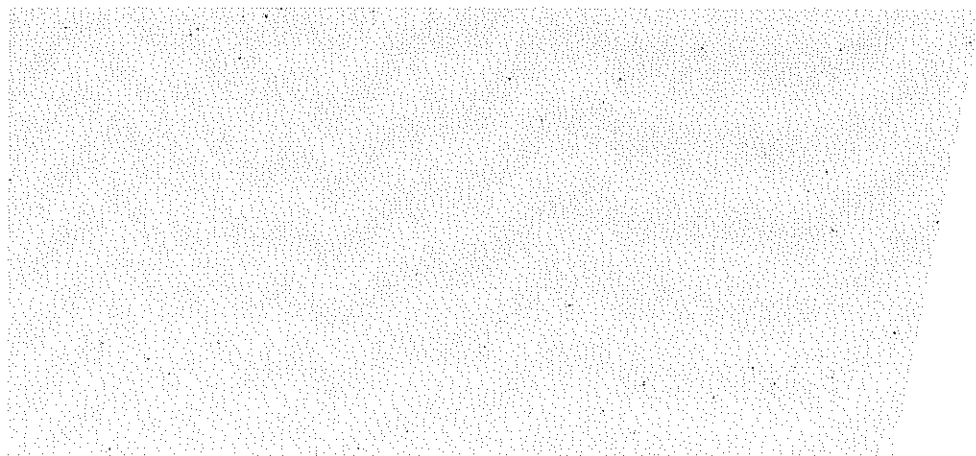
Auditovaná účetní závěrka REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. za rok 2010

Příloha č. 2.

Zpráva REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2010

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Účetní závěrka a zpráva auditora k 31. prosinci 2010



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Představenstvu společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.:

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

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

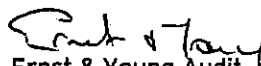
Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické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

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


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

Výrok auditora

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


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


Martin Zuba
partner


Magdalena Souček
auditor, osvědčení č. 1291

15. dubna 2011
Praha, Česká republika

ROZVAHA

ke dni **31. 12. 2010**

(v celých tisících Kč)

Jméno a sídlo účetní jednotky

REICO Investiční společnost

České spořitelny, a.s.

Antala Staška 79

140 00 Praha 4

| číslo | IKF | Rok | Měsíc | ICO |
|-------|--------|------|-------|----------|
| 01 | 801095 | 2010 | 12 | 27567117 |

| a | b | Řádek c | Běžné účetní období | | | Rozvaha k 31. 12. 2009 |
|----|----------------------------------------------------------|------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------------|
| | | | Brutto 1 | Korekce 2 | Netto 3 | Netto 4 |
| 1 | Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank | 001 | | | 0 | 0 |
| 2 | Státní bezkupon.dluhopisy a ost.CP přijímané CB k refin. | 002 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| a | v tom: vydané vládními institucemi | 003 | | | 0 | 0 |
| b | ostatní | 004 | | | 0 | 0 |
| 3 | Pohledávky za bankami | 005 | 38 514 | 0 | 38 514 | 59 239 |
| a | v tom: splatné na požádání | 006 | 38 514 | | 38 514 | 59 239 |
| b | ostatní pohledávky | 007 | 0 | | 0 | 0 |
| 4 | Pohledávky za klienty | 008 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| a | v tom: splatné na požádání | 009 | | | 0 | 0 |
| b | ostatní pohledávky | 010 | | | 0 | 0 |
| 5 | Dluhové cenné papíry | 011 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| a | v tom: vydané vládními institucemi | 012 | | | 0 | 0 |
| b | vydané ostatními osobami | 013 | | | 0 | 0 |
| 6 | Akcie, podílové listy a ostatní podíly | 014 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| a | v tom: akcie | 015 | | | 0 | 0 |
| b | podílové listy | 016 | | | 0 | 0 |
| c | ostatní podíly | 017 | | | 0 | 0 |
| 7 | Účasti s podstatným vlivem | 018 | | | 0 | 0 |
| a | z toho: v bankách | 019 | | | 0 | 0 |
| 8 | Účasti s rozhodujícím vlivem | 020 | | | 0 | 0 |
| a | z toho: v bankách | 021 | | | 0 | 0 |
| 9 | Dlouhodobý nehmotný majetek | 022 | 234 | -234 | 0 | 29 |
| a | z toho: zřizovací výdaje | 023 | 234 | -234 | 0 | 29 |
| b | goodwill | 024 | | | 0 | 0 |
| c | ostatní dlouhodobý nehmotný majetek | 025 | | | 0 | 0 |
| 10 | Dlouhodobý hmotný majetek | 026 | 3 622 | -1 308 | 2 314 | 2 675 |
| a | z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost | 027 | 2 006 | -150 | 1 856 | 1 896 |
| b | ostatní dlouhodobý hmotný majetek | 028 | 1 616 | -1 158 | 458 | 779 |
| 11 | Ostatní aktiva | 029 | 3 622 | 0 | 3 622 | 2 310 |
| a | v tom: pohledávky z obchodního styku | 030 | | | 0 | 0 |
| b | pohledávky z CP | 031 | | | 0 | 0 |
| c | stát - daňové pohledávky | 032 | 10 | | 10 | 8 |
| d | odložená daňová pohledávka | 033 | 318 | | 318 | 0 |
| e | ostatní pohledávky | 034 | 3 294 | | 3 294 | 2 302 |
| 12 | Pohledávky za upsaný základní kapitál | 035 | | | 0 | 0 |
| 13 | Náklady a příjmy příštích období | 036 | 207 | | 207 | 374 |
| | AKTIVA CELKEM | 037 | 46 199 | -1 542 | 44 657 | 64 627 |

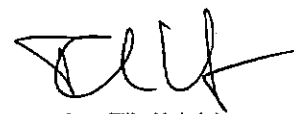
Sestaveno dne:

15. 4. 2011

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:



Ing. Tomáš Trčka





Ing. Filip Kubricht

| PASIVA | | | | |
|--------|--------------------------------------------------------------|------------|---------------------|------------------------|
| a | b | Řádek | Běžné účetní období | Rozvaha k 31. 12. 2009 |
| | | c | 5 | 7 |
| 1 | Závazky vůči bankám | 038 | 0 | 0 |
| a | v tom: splatné na požádání | 039 | | |
| b | ostatní závazky | 040 | | |
| 2 | Závazky vůči klientům | 041 | 0 | 0 |
| a | v tom: splatné na požádání | 042 | | |
| b | ostatní závazky | 043 | | |
| 3 | Závazky z dluhových CP | 044 | 0 | 0 |
| a | v tom: emitované dluhové CP | 045 | | |
| b | ostatní závazky z dluhových CP | 046 | | |
| 4 | Ostatní pasiva | 047 | 10 299 | 11 908 |
| a | v tom: závazky z obchodního styku | 048 | 73 | 307 |
| b | závazky z CP | 049 | | |
| c | stát - daňový závazek | 050 | 144 | 166 |
| d | odložený daňový závazek | 051 | | |
| e | závazky ze sociálního zabezpečení | 052 | 95 | 106 |
| f | závazky vůči pracovníkům | 053 | 821 | 934 |
| g | ostatní závazky | 054 | 9 166 | 10 395 |
| 5 | Výnosy a výdaje příštích období | 055 | 33 | 14 |
| 6 | Rezervy | 056 | 0 | 0 |
| a | v tom: na důchody a podobné závazky | 057 | | |
| b | na daně | 058 | | |
| c | ostatní | 059 | | |
| 7 | Podřízené závazky | 060 | | |
| 8 | Základní kapitál | 061 | 90 000 | 90 000 |
| a | z toho: splacený základní kapitál | 062 | 90 000 | 90 000 |
| b | vlastní akcie | 063 | | |
| 9 | Emisní ážio | 064 | 40 000 | 40 000 |
| 10 | Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku | 065 | 0 | 0 |
| a | v tom: povinné rezervní fondy a rizikové fondy | 066 | | |
| b | ostatní rezervní fondy | 067 | | |
| c | ostatní fondy ze zisku | 068 | | |
| 11 | Rezervní fond na nové ocenění | 069 | | |
| 12 | Kapitálové fondy | 070 | | |
| 13 | Oceňovací rozdíly | 071 | 0 | 0 |
| a | z toho: z majetku a závazků | 072 | | |
| b | ze zajišťovacích derivátů | 073 | | |
| c | z přepočtu účastí | 074 | | |
| d | ostatní oceňovací rozdíly | 075 | | |
| 14 | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozího období | 076 | -77 295 | -65 647 |
| 15 | Zisk nebo ztráta za účetní období | 077 | -18 380 | -11 748 |
| | PASIVA CELKEM | 078 | 44 657 | 64 527 |

| | |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sestaveno dne: | Podpis statutárního orgánu účetní jednotky: |
| 15. 4. 2011 |  Ing. Tomáš Trčka |
| |  Ing. Filip Kubricht |

| PODROZVAHOVÉ POLOŽKY | | | | |
|----------------------|----------------------------------------------------|-------|---------------------|------------------------|
| | | Řádek | Běžné účetní období | Rozvaha k 31. 12. 2009 |
| a | b | c | 5 | 7 |
| 1 | Poskytnuté přísliby a záruky | 079 | | |
| 2 | Poskytnuté zástavy | 080 | | |
| 3 | Pohledávky ze spotových operací | 081 | | |
| 4 | Pohledávky z pevných termínových operací | 082 | | |
| 5 | Pohledávky z opcí | 083 | | |
| 6 | Odepsané pohledávky | 084 | | |
| 7 | Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení | 085 | | |
| 8 | Hodnoty předané k obhospodařování | 086 | | |
| 9 | Přijaté přísliby a záruky | 087 | 548 | 20 579 |
| 10 | Přijaté zástavy a zajištění | 088 | | |
| 11 | Závazky ze spotových operací | 089 | | |
| 12 | Závazky z pevných termínových operací | 090 | | |
| 13 | Závazky z opcí | 091 | | |
| 14 | Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení | 092 | | |
| 15 | Hodnoty převzaté k obhospodařování | 093 | | |

| | |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sestaveno dne: | Podpis statutárního orgánu účetní jednotky: |
| 15. 4. 2011 |  Ing. Tomáš Trčka |
| |  Ing. Filip Kubricht |

Výkaz zisku a ztráty

ke dni 31. 12. 2010
(v celých tisících Kč)

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

| Číslo | IKF | Rok | Měsíc | ICO |
|-------|--------|------|-------|----------|
| 01 | 803095 | 2010 | 12 | 27567117 |

| a | b | Řádek | Účetní období | |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------|
| | | | běžné | minulé |
| | | c | 1 | 2 |
| 1 | Výnosy z úroků a podobné výnosy | 01 | 501 | 1 236 |
| a | z toho: úroky z dluhových cenných papírů | 02 | | |
| | výnosy z úroků z ostatních aktiv | 03 | | |
| 2 | Náklady na úroky a podobné náklady | 04 | | |
| a | z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů | 05 | | |
| 3 | Výnosy z akcií a podílů | 06 | | |
| a | v tom: výnosy z účastí s podstatným vlivem | 07 | | |
| b | výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem | 08 | | |
| c | ostatní výnosy z akcií a podílů | 09 | | |
| 4 | Výnosy z poplatků a provizí | 10 | 24 516 | 31 734 |
| a | v tom: poplatek za obhospodařování | 11 | 23 668 | 23 579 |
| b | prodejní poplatky | 12 | 648 | 8 155 |
| c | ostatní finanční výnosy | 13 | | |
| 5 | Náklady na poplatky a provize | 14 | -10 693 | -11 221 |
| a | v tom: poplatek za zprostředkování prodeje PL | 15 | -8 631 | -9 855 |
| b | prodejní poplatky | 16 | 0 | 0 |
| c | poplatky spojené s obhospodařováním majetku fondů | 17 | -1 996 | -1 295 |
| d | provize z obchodů s CP | 18 | -2 | -3 |
| e | ostatní finanční náklady | 19 | -64 | -68 |
| 6 | Zisk nebo ztráta z finančních operací | 20 | -38 | -7 |
| 7 | Ostatní provozní výnosy | 21 | 0 | 1 037 |
| 8 | Ostatní provozní náklady | 22 | -130 | -29 |
| 9 | Správní náklady | 23 | -32 448 | -34 061 |
| a | v tom: náklady na zaměstnance | 24 | -20 381 | -20 687 |
| aa | v tom: mzdy a platy | 25 | -16 747 | -17 319 |
| ab | sociální a zdravotní pojištění | 26 | -3 311 | -3 014 |
| ac | ostatní náklady na zaměstnance | 27 | -323 | -354 |
| b | ostatní správní náklady | 28 | -12 067 | -13 374 |
| 10 | Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku | 29 | | |
| 11 | Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k DHNM | 30 | -406 | -437 |
| a | z toho: odpisy dlouhodobého hmotného majetku | 31 | -377 | -378 |
| b | odpisy dlouhodobého nehmotného majetku | 32 | -29 | -59 |
| 12 | Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných | 33 | | |
| 13 | Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám | 34 | | |
| 14 | Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem | 35 | | |
| 15 | Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k | 36 | | |
| 16 | Rozpuštění ostatních rezerv | 37 | | |
| 17 | Tvorba a použití ostatních rezerv | 38 | | |
| 18 | Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem | 39 | | |
| 19 | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 40 | -18 698 | -11 748 |
| 20 | Mimořádné výnosy | 41 | | |
| 21 | Mimořádné náklady | 42 | | |
| 22 | Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním | 43 | 0 | 0 |
| 23 | Daň z příjmů | 44 | 318 | 0 |
| a | v tom: daň z příjmů splatná | 45 | | |
| b | daň z příjmů odložená | 46 | 318 | 0 |
| 24 | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | 47 | -18 380 | -11 748 |

| | |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sestaveno dne: | Podpis statutárního orgánu účetní jednotky: |
| 15. 4. 2011 |   |
| | Ing. Tomáš Trčka |
| | Ing. Filip Kubricht |

Obchodní firma:
 sídlo:
 identifikační číslo:
 předmět podnikání:
 okamžik sestavení účetní závěrky:

REICO Investiční společnost České spořitelny, a.s.
 Antala Staška 79, Praha 4, 140 00
 27567117
 investiční společnost

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
 za rok 2010

| a | b | Základní kapitál | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku | Kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly | Nerozdělený zisk/ztráta z minulých let | Hospodářský výsledek za běžné účetní období | Celkem |
|---|----------------------------|------------------|---------------|-------------|-----------------------------------------|------------------|-------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|---------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| | Přiloha | 21 | | | | | | | | |
| | Zůstatek k 31. 12. 2008 | 90 000 | 0 | 40 000 | 0 | 0 | 0 | -29 459 | -29 236 | 71 305 |
| | Převod zůstatku z min. let | | | | | | | | | |
| | Ztráta za účetní období | | | | | | | | 29 236 | 0 |
| | Úpis základního kapitálu | | | | | | | | -11 748 | -11 748 |
| | Převody do fondů | | | | | | | | | 0 |
| | Použití fondů | | | | | | | | | 0 |
| | Opravy zásadních chyb | | | | | | | | | 0 |
| | Zůstatek k 31. 12. 2009 | 90 000 | 0 | 40 000 | 0 | 0 | 0 | -6 852 | -6 852 | -6 852 |
| | Převod zůstatku z min. let | | | | | | | | | |
| | Ztráta za účetní období | | | | | | | | -11 748 | -11 748 |
| | Úpis základního kapitálu | | | | | | | | 11 748 | 0 |
| | Převody do fondů | | | | | | | | -18 380 | -18 380 |
| | Použití fondů | | | | | | | | | 0 |
| | Zůstatek k 31. 12. 2010 | 90 000 | 0 | 40 000 | 0 | 0 | 0 | -77 295 | -18 380 | 34 325 |

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:



Ing. Tomáš Trčka



Ing. Filip Kubřícht

Sestaveno dne:

15. 4. 2011

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

sestavená k 31. 12. 2010

Obchodní firma: REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Sídlo: Antala Staška 79, 140 00 Praha 4

Právní forma: Akciová společnost

Identifikační číslo: 27567117

Rozvahový den: 31. 12. 2010

Datum sestavení účetní závěrky: 15. 4. 2011

OBSAH

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY | 4 |
| 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY | 5 |
| 3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY | 6 |
| 3.1. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A ZÁVAZKŮ | 6 |
| 3.1.1. <i>Hmotný a nehmotný majetek</i> | 6 |
| 3.1.2. <i>Pohledávky</i> | 7 |
| 3.1.3. <i>Opravné položky</i> | 7 |
| 3.1.4. <i>Vlastní kapitál</i> | 7 |
| 3.1.5. <i>Rezervy</i> | 7 |
| 3.1.6. <i>Daň z příjmů</i> | 7 |
| 3.1.7. <i>Finanční leasing</i> | 8 |
| 3.1.8. <i>Přepočty cizích měn</i> | 8 |
| 3.2. POSTUPY ÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝNOSŮ | 8 |
| 3.2.1. <i>Úrokové výnosy</i> | 8 |
| 3.2.2. <i>Poplatky a provize</i> | 8 |
| 3.2.3. <i>Uskutečnění účetního případu</i> | 8 |
| 3.3. PODROZVAHOVÉ ÚČTY | 8 |
| 3.4. POLOŽKY Z JINÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ A OPRAVY ZÁSADNÍCH CHYB MINULÝCH LET | 9 |
| 3.5. ŘÍZENÍ RIZIK | 9 |
| 4. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE | 10 |
| 4.1. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI | 10 |
| 4.2. NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK | 10 |
| 4.2.1. <i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i> | 10 |
| 4.2.2. <i>Dlouhodobý hmotný majetek</i> | 11 |
| 4.2.3. <i>Hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu</i> | 11 |
| 4.3. OSTATNÍ AKTIVA | 11 |
| 4.4. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ | 12 |
| 4.5. OSTATNÍ PASIVA | 12 |
| 4.6. VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ | 12 |
| 4.7. ZÁKLADNÍ KAPITÁL A EMISNÍ ÁŽIO | 12 |
| 4.8. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY..... | 12 |
| 4.9. VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ..... | 13 |
| 4.10. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE..... | 13 |
| 4.11. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY | 13 |
| 4.12. SPRÁVNÍ NÁKLADY | 13 |
| 4.13. ZAMĚŠTNANCI A VEDOUcí PRACOVNÍCI..... | 14 |
| 4.14. DAŇ Z PŘÍJMŮ | 14 |
| 4.15. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY..... | 14 |
| 4.15.1. <i>Stát – daňová pohledávka</i> | 14 |
| 4.15.2. <i>Stát – daňový závazek</i> | 14 |
| 4.15.3. <i>Odložená daňová pohledávka / závazek</i> | 14 |
| 4.16. PODROZVAHA | 15 |
| 5. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI | 15 |
| 6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY | 16 |

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY*Založení a charakteristika společnosti*

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. (dále jen „REICO“ nebo „společnost“) byla založena zakladatelskou listinou ze dne 5. 6. 2006 a vznikla dne 13. 6. 2006 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 10850.

Vlastníci společnosti

Jediným akcionářem REICO k 31. 12. 2010 je Česká spořitelna, a.s. vlastníci 100 % základního kapitálu.

Sídlo společnosti

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.
Antala Staška 79
140 00 Praha 4
Česká republika

Složení statutárních orgánů k 31. 12. 2010:

| | Funkce | Jméno |
|-----------------------|---------------|----------------------|
| Představenstvo | Předseda | Ing. Tomáš Trčka |
| | Místopředseda | Ing. Filip Kubricht |
| | Člen | Ing. Martin Skalický |
| Dozorčí rada | Předseda | Ing. Kamil Kosman |
| | Místopředseda | Ing. Daniel Heler |
| | Člen | Heinz Knotzer |

V roce 2010 nedošlo k žádným změnám ve složení statutárních orgánů.

Organizační struktura REICO je vymezena organizačním řádem, obsahujícím povinnosti, oprávnění a zodpovědnosti jednotlivých útvarů. Některé funkce jsou na základě outsourcingových smluv zajišťované Českou spořitelnou („ČS“), případně jinou společností z Finanční skupiny České spořitelny. Jedná se zejména o distribuci podílových listů, centrální řízení rizik, back office, interní audit a administrativní procesy jako účetnictví, daně, správa IT systémů, lidské zdroje, správa majetku, centrální nákup, controlling a marketing.

Předmět činnosti

Předmětem činnosti REICO je na základě povolení vydaného ČNB výkon kolektivního investování spočívající ve vytváření a obhospodařování podílových fondů podle § 60 odst. 3 a § 14 odst. 1 písm. a) zákona o kolektivním investování v platném znění. REICO působí výhradně na trhu České republiky a výnosy jsou realizovány v České republice.

K 31. 12. 2010 společnost obhospodařuje ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. a V.I.G. ND, uzavřený investiční fond a.s.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 501/2002 Sb., kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce, a Českými účetními standardy pro finanční instituce.

Sestavená účetní závěrka vychází z principu časového rozlišení, kdy transakce a další skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, k němuž se věcně i časově vztahují.

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

Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a přílohu k účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 2010.

Všechny údaje jsou uvedeny v korunách českých (Kč). Měrnou jednotkou jsou tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

Účetní závěrka je nekonsolidovaná. Společnost je zahrnuta do konsolidačního celku České spořitelny, a.s.

3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

3.1. Způsoby oceňování majetku a závazků

3.1.1. Hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek se samostatným technicko-ekonomickým určením, který má hmotnou podstatu, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož vstupní cena je vyšší než 13 tis. Kč. Za dlouhodobý hmotný majetek se považuje i vybraný drobný hmotný majetek s oceněním od 1 tis. Kč do 12 999 Kč, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek se samostatným technicko-ekonomickým určením, který nemá hmotnou podstatu, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 60 tis. Kč.

Hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 13 tis. Kč, který není mezi vybraným drobným dlouhodobým majetkem, technické zhodnocení s pořizovací cenou nižší než 40 tis. Kč a nehmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 60 tis. Kč je účtován do nákladů za období, ve kterém byl pořízen.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého hmotného majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 40 tis. Kč, a u jednotlivého nehmotného majetku převýšilo částku 40 tis. Kč a je dokončeno, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je účtován v pořizovací ceně snížené o oprávkou vyjadřující míru opotřebení tohoto majetku.

Umělecká díla bez ohledu na výši ocenění a nedokončené investice se neodepisují.

K jakémukoliv identifikovanému přechodnému snížení hodnoty majetku se vytvářejí opravné položky k majetku. V případě trvalého snížení hodnoty majetku je proveden odpis tohoto majetku.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je účetně odepisován od následujícího měsíce po jeho uvedení do užívání. Majetek je odepisován lineární metodou po dobu jeho předpokládané životnosti a dle odpisového plánu.

Doby odpisování pro jednotlivé kategorie majetku jsou následující:

| Majetek | Doba odepisování |
|----------------------------------------------|------------------|
| Vybraný drobný hmotný majetek | 2 roky |
| Zřizovací výdaje | 4 roky |
| Software, licence a ostatní nehmotný majetek | 4 roky |
| Inventář | 4 - 6 let |

Doba odpisování v letech je stanovena podle očekávané doby upotřebitelnosti dlouhodobého majetku.

3.1.2. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou. Pochybné a nedobytné pohledávky jsou následně sníženy o příslušné opravné položky.

3.1.3. Opravné položky

Opravné položky se tvoří k účtům majetku a jiných aktiv, která se nepřeceňují na reálnou hodnotu, v případech, kdy snížení hodnoty majetku v účetnictví je prokázáno na podkladě údajů zjištěných při inventarizaci a není trvalého charakteru.

Opravné položky podléhají dokladové inventuře, při níž se posuzuje jejich výše a odůvodněnost.

Společnost nevytvořila k 31. 12. 2010 žádné opravné položky k pohledávkám ani majetku.

3.1.4. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako emisní ážio.

3.1.5. Rezervy

Rezervy se tvoří v případě, že existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí, je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si úbytek prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená s pravděpodobností vyšší než 50 %, a je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění. Rezervy jsou použity pouze k účelům, k nimž byly vytvořeny. Zůstatky rezerv podléhají každoroční inventarizaci, na jejímž základě jsou rezervy rozpuštěny pro nepotřebnost nebo převedeny do následujícího roku.

3.1.6. Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období přičtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dalších položek upravujících daňový základ. Výpočet splatné daňové povinnosti je proveden na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, sazba daně pro rok 2010 činí 19 %. Za rok 2010 společnost vykázala daňovou ztrátu.

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

3.1.7. Finanční leasing

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují.

3.1.8. Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet cizích měn směnný kurz devizového trhu vyhlášený Českou národní bankou platný k danému dni. K rozvahovému dni jsou majetek a závazky pořízené v cizí měně oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou. Kurzové rozdíly se účtují na účty nákladů nebo výnosů, které se vykazují v rámci výkazu zisku a ztráty v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací.

3.2. Postupy účtování nákladů a výnosů

3.2.1. Úrokové výnosy

Úrokové výnosy z běžných a termínovaných účtů v bankách se účtují na základě bankovního výpisu do výnosů proti příslušnému rozvahovému účtu. K rozvahovému dni je zaúčtována proporcionalní část úroků z termínovaných vkladů vztahujících se k účetnímu období použitím akruálního principu, tj. do období, s nímž časově a věcně souvisí, bez ohledu na okamžik jejich přijetí. Naběhlé úrokové výnosy vztahující se k aktivům se vykazují v rozvaze společně s těmito aktivy.

3.2.2. Poplatky a provize

Poplatky a provize jsou časově rozlišovány a účtovány do výkazu zisku a ztráty, kromě provize placené při nákupu cenných papírů, kdy se tato provize stává součástí pořizovací ceny.

3.2.3. Uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu je zejména den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, dále den, ve kterém dojde k nabytí nebo zániku vlastnictví, popř. práv k cizím věcem, ke vzniku pohledávky a závazku, jejich změně nebo zániku, ke zjištění škody, manka, schodku, přebytku, k pohybu majetku uvnitř účetní jednotky a k jiným skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví.

3.3. Podrozvahové účty

Na podrozvahových účtech se účtuje o majetku a závazcích, o kterých se neúčtuje na rozvahových účtech, jde zejména o budoucí pevné a potenciální pohledávky a závazky.

3.4. Položky z jiného účetního období a opravy zásadních chyb minulých let

Položky z jiného účetního období, které věcně a časově nesouvisí s běžným účetním obdobím, (opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období) jsou účtovány na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb. V případě, že se jedná o opravy zásadních chyb minulých let, jsou tyto položky účtovány v rozvaze na účtu nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty z minulých let.

V roce 2009 společnost zaúčtovala opravu zásadní chyby minulých let v odložené dani. Zůstatek odložené daňové pohledávky k 31. 12. 2008 ve výši 6 852 tis. Kč společnost v roce 2009 odúčtovala proti rozvahovému účtu nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty z minulých let. Tato odložená daňová pohledávka neměla být k 31. 12. 2008 vykázána s přihlédnutím k zásadě opatrnosti.

V přehledu o změnách vlastního kapitálu tak došlo v důsledku této opravy ke snížení vlastního kapitálu společnosti k 31. 12. 2009 o 6 852 tis. Kč, přičemž tato oprava neměla vliv na hospodářský výsledek společnosti za rok 2009.

3.5. Řízení rizik

Řízení finančních rizik obhospodařovaného fondu provádí na základě smlouvy o řízení finančních rizik a likvidity Česká spořitelna, a.s.

Vzhledem k tomu, že společnost nemá významné expozice ve finančních instrumentech, neprovádí v současné době aktivní politiku řízení rizik s výjimkou cash managementu. Vzhledem k tomu, že společnost nemá ani významné expozice vůči operačním rizikům, provádí společnost řízení těchto rizik sama, přičemž řízení operačních rizik obhospodařovaných nemovitostních společností v majetku ČS nemovitostního fondu provádí společnost prostřednictvím smluv o správě majetku uzavřených s renomovanými správcovskými a developerskými společnostmi.

4. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**4.1. Pohledávky za bankami**

| Pohledávky za bankami | k 31. 12. 2010 | k 31. 12. 2009 |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Splatné na požádání | 38 514 | 59 239 |
| Celkem | 38 514 | 59 239 |

Veškeré pohledávky za bankami jsou splatné na požádání. Účty jsou vedeny u České spořitelny, a.s.

4.2. Nehmotný a hmotný majetek**4.2.1. Dlouhodobý nehmotný majetek**

| | Zřizovací výdaje | Pořízení majetku | Celkem |
|------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| Pořizovací cena | | | |
| Zůstatek k 31. 12. 2008 | 234 | 0 | 234 |
| Přírůstky | 0 | 0 | 0 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 31. 12. 2009 | 234 | 0 | 234 |
| Přírůstky | 0 | 0 | 0 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 31. 12. 2010 | 234 | 0 | 234 |
| Oprávký | | | |
| Zůstatek k 31. 12. 2008 | -146 | 0 | -146 |
| Odpisy | -59 | 0 | -59 |
| Zůstatek k 31. 12. 2009 | -205 | 0 | -205 |
| Odpisy | -29 | 0 | -29 |
| Zůstatek k 31. 12. 2010 | -234 | 0 | -234 |
| Zůstatková hodnota k 31. 12. 2009 | 29 | 0 | 29 |
| Zůstatková hodnota k 31. 12. 2010 | 0 | 0 | 0 |

4.2.2. Dlouhodobý hmotný majetek

| | Budovy | Samostatné movité věci a soubory | Pořízení majetku | Celkem |
|------------------------------------------|--------------|----------------------------------------|---------------------|---------------|
| Pořizovací cena | | | | |
| Zůstatek k 31. 12. 2008 | 2 006 | 1 396 | 204 | 3 606 |
| Přírůstky | 0 | 204 | 0 | 204 |
| Úbytky | 0 | 0 | -204 | -204 |
| Zůstatek k 31. 12. 2009 | 2 006 | 1 600 | 0 | 3 606 |
| Přírůstky | 0 | 16 | 0 | 16 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 31. 12. 2010 | 2 006 | 1 616 | 0 | 3 622 |
| Oprávk | | | | |
| Zůstatek k 31. 12. 2008 | -70 | -483 | 0 | -553 |
| Odpisy | -40 | -338 | 0 | -378 |
| Zůstatek k 31. 12. 2009 | -110 | -821 | 0 | -931 |
| Odpisy | -40 | -337 | 0 | -377 |
| Zůstatek k 31. 12. 2010 | -150 | -1 158 | 0 | -1 308 |
| Zůstatková hodnota k 31. 12. 2009 | 1 896 | 779 | 0 | 2 675 |
| Zůstatková hodnota k 31. 12. 2010 | 1 856 | 458 | 0 | 2 314 |

V průběhu roku 2010 došlo k zařazení osobního počítače do užívání v hodnotě 16 tis. Kč. V roce 2009 došlo k zařazení loga do užívání v hodnotě 204 tis. Kč.

V části označené jako „Pořízení majetku“ jsou vykazovány částky vynaložené na pořízení dlouhodobého majetku, jež dosud nebyl zařazen do užívání.

4.2.3. Hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu

Společnost si pořídila nábytek formou finančního pronájmu. Pronajímatelem je sesterská společnost s Autoleasing, a.s. Celková výše nákladů za rok 2010 činí 371 tis. Kč (2009: 371 tis. Kč) a ve výkazu zisku a ztráty je zahrnuta v položce Ostatní správní náklady.

| Popis | Termíny/ Podmínky | Součet splátek nájemného po celou dobu předpokládaného pronájmu | Skutečně uhrazené splátky nájemného z finančního pronájmu k 31. 12. 2010 | Rozpis částky budoucích plateb dle faktické doby splatnosti k 31. 12. 2010 | |
|---------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| | | | | Splatné do jednoho roku | Splatné po jednom roce |
| Nábytek | 5 let | 1 855 | 1 391 | 371 | 93 |

4.3. Ostatní aktiva

| | k 31. 12. 2010 | k 31. 12. 2009 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Daňové pohledávky | 10 | 8 |
| Odložená daňová pohledávka | 318 | 0 |
| Ostatní pohledávky | 3 294 | 2 302 |
| Celkem | 3 622 | 2 310 |

Ostatní pohledávky tvoří zejména zálohy poskytnuté třetím osobám 624 tis. Kč (2009: 511 tis. Kč) a nevyúčtované pohledávky ve výši 2 670 tis. Kč (2009: 1 789 tis. Kč).

Nevyúčtované pohledávky představují nevyúčtované poplatky za obhospodařování otevřeného podílového fondu.

Odložená daňová pohledávka je blíže popsána v bodě 4.15.3.

4.4. Náklady a příjmy příštích období

| | k 31. 12. 2010 | k 31. 12. 2009 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Příjmy příštích období | 0 | 135 |
| Náklady příštích období | 207 | 239 |
| Celkem | 207 | 374 |

Náklady příštích období tvoří zejména předplacené dodavatelské služby. V roce 2009 příjmy příštích období představovaly poplatky ČS nemovitostního fondu z titulu obhospodařovatelského poplatku.

4.5. Ostatní pasiva

| | k 31. 12. 2010 | k 31. 12. 2009 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ostatní závazky z obchodního styku | 73 | 307 |
| Závazky vůči zaměstnancům | 821 | 934 |
| Závazky vůči institucím zdravotního a sociálního zabezpečení | 95 | 106 |
| Daňové závazky | 144 | 166 |
| Ostatní závazky | 9 166 | 10 395 |
| Celkem | 10 299 | 11 908 |

Hodnota závazků po lhůtě splatnosti činí 0 tis. Kč. (2009: 0 tis. Kč).

Daňové závazky jsou blíže popsány v bodě 4.15.

Ostatní závazky představují především dohadné položky pasivní, vytvořené zejména na roční odměny zaměstnanců a nevyčerpanou dovolenou ve výši 6 491 tis. Kč (v roce 2009: 6 985 tis. Kč) včetně plateb na sociální a zdravotní pojištění ve výši 1 651 tis. Kč (v roce 2009: 1 737 tis. Kč) a na nevyfakturované dodávky ve výši 315 tis. Kč (v roce 2009: 901 tis. Kč).

4.6. Výdaje příštích období

Výdaje příštích období jsou tvořeny časovým rozlišením ostatních plateb a poplatků ve výši 33 tis. Kč (v roce 2009: 14 tis. Kč).

4.7. Základní kapitál a emisní ážio

Základní kapitál společnosti k 31. 12. 2010 představuje 90 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě, veřejně neobchodovatelných, ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč za kus, tj. celkem 90 000 tis. Kč a emisní ážio činí 40 000 tis. Kč.

4.8. Výnosy z úroků a podobné výnosy

Výnosy z úroků jsou tvořeny úroky z běžných účtů a termínovaných vkladů u České spořitelny, a.s. ve výši 501 tis. Kč (v roce 2009: 1 236 tis. Kč).

4.9. Výnosy z poplatků a provizí

| | k 31. 12. 2010 | k 31. 12. 2009 |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Poplatky za obhospodařování majetku fondu | 23 868 | 23 579 |
| Výstupní poplatky | 648 | 8 155 |
| Celkem | 24 516 | 31 734 |

Výstupní poplatky přestala společnost účtovat dne 9. 2. 2010.

4.10. Náklady na poplatky a provize

| | k 31. 12. 2010 | k 31. 12. 2009 |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Poplatky za zprostředkování prodeje podílových listů | 8 631 | 9 855 |
| Poplatky související s obhospodařováním majetku fondu z toho: | 1 996 | 1 295 |
| Věrnostní odměny České spořitelně | 993 | 3 |
| Poplatky za evidenci podílových listů | 531 | 612 |
| Poplatky dle mandátní smlouvy | 472 | 680 |
| Ostatní poplatky | 66 | 71 |
| Celkem | 10 693 | 11 221 |

V položce Ostatní poplatky jsou zahrnuty zejména poplatky z operací s jinými bankami.

4.11. Ostatní provozní výnosy

Společnost sídlí v pronajatých kancelářských prostorách, z nichž část v roce 2009 dále podpronajímala České spořitelně, a.s., v souladu s nájemní smlouvou uzavřenou s vlastníkem budovy. Podpronájem byl ukončen v květnu 2009. Výnosy z tohoto podpronájmu části kancelářských prostor byly vykazovány v položce Ostatní provozní výnosy a za rok 2009 činily 1 037 tis. Kč.

4.12. Správní náklady

| | k 31. 12. 2010 | k 31. 12. 2009 |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Náklady na zaměstnance | 20 381 | 20 687 |
| z toho: náklady na mzdy a platy | 16 747 | 17 319 |
| náklady na sociální a zdravotní pojištění | 3 311 | 3 014 |
| ostatní náklady na zaměstnance | 323 | 354 |
| Ostatní správní náklady | 12 067 | 13 374 |
| z toho: nájemné | 3 889 | 4 057 |
| outsourcing | 4 045 | 3 881 |
| náklady na reklamu | 486 | 1 441 |
| audit, daňové a právní poradenství | 417 | 559 |
| ostatní nákupy | 2 805 | 2 963 |
| ostatní daně a poplatky | 12 | 18 |
| spotřeba materiálu | 413 | 455 |
| Celkem | 32 448 | 34 061 |

Obsahem outsourcingu jsou poskytnuté služby na základě smlouvy o poskytování outsourcingových služeb pro oblast finančního účetnictví, kontrolingu, správy majetku, administrace nákupu, lidských zdrojů, marketingu, interního auditu a firemní komunikace a smlouvy o zajišťování činností v oblasti řízení rizik finančních instrumentů.

4.13. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Průměrný počet zaměstnanců a vedoucích pracovníků a osobní náklady byly následující:

| | Počet zaměstnanců | Mzdové náklady | Sociální a zdravotní pojištění | Sociální náklady |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Vedoucí pracovníci včetně členů představenstva | 3 | 12 443 | 1 436 | 140 |
| Zaměstnanci | 7 | 4 876 | 1 578 | 214 |
| Celkem k 31. 12. 2009 | 10 | 17 319 | 3 014 | 354 |
| Vedoucí pracovníci včetně členů představenstva | 3 | 12 041 | 1 748 | 167 |
| Zaměstnanci | 5 | 4 706 | 1 563 | 156 |
| Celkem k 31. 12. 2010 | 8 | 16 747 | 3 311 | 323 |

Členům představenstva je bezplatně poskytnuto motorové vozidlo pro služební i soukromé účely.

4.14. Daň z příjmů

Za zdaňovací období 2010 a 2009 vykázala společnost daňovou ztrátu.

4.15. Daňové pohledávky a závazky**4.15.1. Stát – daňová pohledávka**

Daňovou pohledávku k 31. 12. 2010 ve výši 10 tis. Kč (2009: 8 tis. Kč) tvoří DPH na vstupu.

4.15.2. Stát – daňový závazek

Daňový závazek k 31. 12. 2010 ve výši 144 tis. Kč (v roce 2009: 166 tis. Kč) je tvořen závazkem z titulu daně z mezd zaměstnanců.

4.15.3. Odložená daňová pohledávka / závazek

| | k 31. 12. 2010 | k 31. 12. 2009 |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <u>Odložené daňové pohledávky</u> | | |
| Přenesená daňová ztráta | 90 389 | 71 215 |
| Neuhrazené sociální a zdravotní pojištění k bonusům a nevyčerpané dovolené | 1 792 | 1 896 |
| Celkem | 92 181 | 73 111 |
| <u>Odložené daňové závazky</u> | | |
| Rozdíl mezi daňovou a účetní hodnotou dlouhodobého majetku | -120 | -190 |
| Celkem | -120 | -190 |
| Saldo dočasných rozdílů celkem | 92 061 | 72 921 |
| Sazba daně | 19% | 19% |
| Kalkulovaná odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-) | 17 492 | 13 855 |
| Korekce z důvodu opatrnosti | -17 174 | -13 855 |
| Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-) | 318 | 0 |

Z důvodu opatrnosti společnost k 31. 12. 2009 nezaúčtovala odloženou daňovou pohledávku ve výši 13 855 tis. Kč. Z téhož důvodu nebyla k 31. 12. 2010 zaúčtována odložená daň z titulu přenesené daňové ztráty z minulých let a běžného období ve výši 17 174 tis. Kč.

4.16. Podrozvaha

Mezi podrozvahovými pasivy společnost vykazuje přijatou bankovní záruku od České spořitelny ve výši 548 tis. Kč (2009: 579 tis. Kč), v roce 2009 vykazovala společnost přijatý příslib úvěru ve výši 20 000 tis. Kč.

5. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Za spřízněné osoby lze považovat členy Finanční skupiny České spořitelny, a.s., a Erste Group Bank AG.

K 31. 12. 2010 dosahovala aktiva vztahující se k České spořitelně, a.s., výše 38 514 tis. Kč (2009: 59 239 tis. Kč). Jedná se o pohledávky z titulu zůstatků na běžných účtech.

Přehled plnění, která byla společnosti poskytnuta

| | Období do 31. 12. 2010 | Období do 31. 12. 2009 |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Česká spořitelna, a.s. | 13 578 | 17 853 |
| Erste Group Bank AG | 48 | 0 |
| Procurement Services GmbH | 39 | 0 |
| Procurement Services CZ, s.r.o. | 59 | 65 |
| s Autoleasing, a.s. | 1 515 | 2 071 |
| Investiční společnost České spořitelny, a.s. | 180 | 180 |
| Celkem | 15 419 | 20 169 |

Přehled plnění, která společnost poskytla



| | Období do 31. 12. 2010 | Období do 31. 12. 2009 |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Česká spořitelna, a.s. | 494 | 2 268 |
| Procurement Services GmbH | 0 | 71 |
| Celkem | 494 | 2 339 |

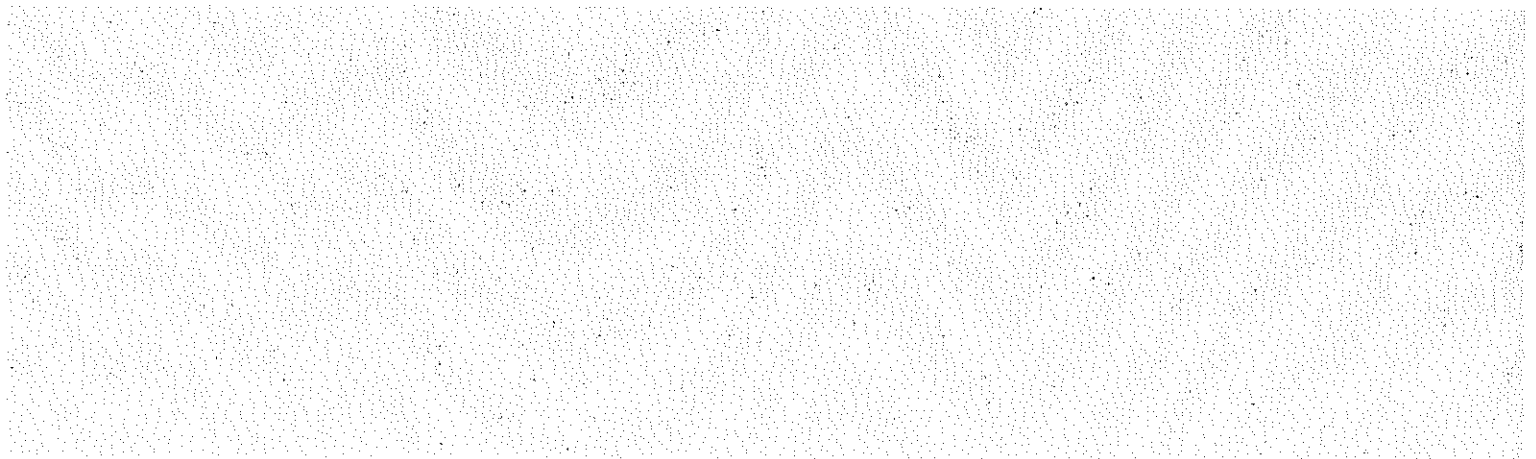
Za rok 2010 zaúčtovala společnost náklady ve vztahu k České spořitelně, a.s., v souhrnné výši 13 578 tis. Kč (2009: 17 853 tis. Kč). Jde zejména o outsourcingové náklady, náklady za distribuci podílových listů a souvisejících činností, za vedení samostatné evidence zaknihovaných podílových listů a zajišťování vybraných činností souvisejících s obhospodařováním majetku podílových fondů. Výnosy od České spořitelny, a.s., v souhrnné výši 494 tis. Kč (2009: 2 268 tis. Kč) se týkají přijatých úroků a příjmu z podnájmu nebytových prostorů.

Dalšími obchodními partnery z finanční skupiny jsou společnosti s Autoleasing, a.s., jejíž prostřednictvím společnost formou operativního leasingu pronajímá osobní automobily a formou finančního leasingu pronajímá kancelářský nábytek, dále Erste Group Bank AG (program úpisu akcií Erste Group Bank pro zaměstnance), Investiční společnost České spořitelny, a.s. (sledování investičních limitů), Procurement Services GmbH a Procurement Services CZ, s.r.o. (služby skupinového nákupu).

6. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky společnost nezaznamenala žádné jiné významné události, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. 12. 2010.

| | |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sestaveno dne: | Podpis statutárního orgánu účetní jednotky: |
| 15. 4. 2011 |  Ing. Tomáš Trčka |
| |  Ing. Filip Kubricht |



REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

**Zpráva o vztazích
mezi propojenými osobami
podle § 66a odst. 9 zákona č. 513/1991 Sb. obchodního
zákoníku**

za účetní období od 1.1.2010 do 31.12.2010

5. února 2010

Zpráva o vztazích

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČ 27567117, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850 (dále jen „zpracovatel“), je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém existují následující vztahy mezi zpracovatelem a ovládajícími osobami a dále mezi zpracovatelem a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami (dále jen „propojené osoby“).

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla vypracována v souladu s ustanovením § 66a odstavce 9 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodního zákoníku, v platném znění, za účetní období 1.1.2010 až 31.12.2010 (dále jen „účetní období“). Mezi zpracovatelem a níže uvedenými osobami byly v tomto účetním období uzavřeny níže uvedené smlouvy a byly přijaty či uskutečněny následující právní úkony a ostatní faktická opatření.

A. Přehled osob, jejichž vztahy jsou ve smlouvě popisovány

Erste Group Bank AG

- Procurement Services GmbH:
 - Procurement Services CZ, s. r. o.,
- EGB Ceps Beteiligungen GmbH:
 - EGB Ceps Holding GmbH:
- Česká spořitelna, a. s.:
 - Informatika České spořitelny, a. s. .,
 - Investiční společnost České spořitelny, a.s.
 - sAutoleasing, a.s.

B. Ovládající osoby

Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, Praha 4, Česká republika, IČ 45244782 („Česká spořitelna“)

Vztah ke společnosti: přímo ovládající osoba

Popis vztahů – viz Příloha č. 1

Erste Group Bank AG, se sídlem Am Graben 21, Vídeň, Rakousko („Erste Group Bank“)

Vztah ke společnosti: nepřímá ovládající osoba - osoba ovládající společnost EGB Ceps Beteiligungen GmbH.

Popis vztahů – viz Příloha č. 1

EGB Ceps Beteiligungen GmbH, se sídlem Vídeň, Graben 21, Rakousko

Vztah ke společnosti: nepřímá ovládající osoba. Jde o 100% dceřinou společnost společnosti Erste Group Bank AG.

Popis vztahů – žádné

EGB Ceps Holding GmbH, se sídlem Vídeň, Graben 21, Rakousko

Vztah ke společnosti: nepřímá ovládající osoba. Jde o 100% dceřinou společnost společnosti EGB Ceps Beteiligungen GmbH.

Popis vztahů – žádné

C. Ostatní propojené osoby

Procurement Services GmbH, se sídlem Brehmstrasse 12, 1010 Vídeň, Rakousko

Vztah ke společnosti: propojená osoba přímo ovládaná společností Erste Group Bank

Popis vztahů – viz Příloha č. 1

Procurement Services CZ, s.r.o., se sídlem Želetavská 1449/9, PSČ 14000, Praha 4 („Procurement Services CZ“)

Vztah ke společnosti: propojená osoba přímo ovládaná společností Procurement Services GmbH

Popis vztahů – viz Příloha č. 1

sAutoleasing, a.s. se sídlem Střelničná 8/1680, 182 21 Praha 8, Česká republika

Vztah ke společnosti: přímo ovládaná společností Česká spořitelna

Popis vztahů – viz Příloha č. 1

Investiční společnost České spořitelny, a.s. se sídlem Evropská 2690/17, 160 00 Praha 6, Dejvice, Česká republika

Vztah ke společnosti: ostatní propojená osoba

Popis vztahů – viz Příloha č. 1

Příloha č. 1 obchody s propojenými osobami

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. identifikovalo vztahy s propojenými osobami uvedenými v části B a části C, které agregovalo do níže uvedených kategorií.

Obchody s propojenými osobami na aktivní straně rozvahy Reica investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Pohledávky za bankami

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. má na běžném účtě na základě smlouvy o běžném účtu u České spořitelny uloženy prostředky v celkové výši 38,5 mil. Kč. Z titulu těchto obchodů nevznikla REICU investiční společnosti České spořitelny, a.s. v daném účetním období žádná újma.

Obchody s propojenými osobami na pasivní straně rozvahy Reica investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Ostatní pasiva

V položce ostatní pasiva jsou zahrnuty dohadné účty vůči propojeným osobám na pasivní straně rozvahy v celkovém objemu 0,7 mil. Kč. Z titulu těchto obchodů nevznikla REICU investiční společnosti České spořitelny, a.s. v daném účetním období žádná újma.

Obchody s propojenými osobami mající dopad do výkazu zisku a ztrát Reica investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Úrokové výnosy

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. v rámci obchodů s propojenými osobami získalo za běžných tržních nebo obchodních podmínek v účetním období úrokové výnosy v objemu 0,5 mil. Kč. Z titulu těchto obchodů nevznikla REICU investiční společnosti České spořitelny, a.s. v daném účetním období žádná újma.

Náklady na poplatky a provize

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. v rámci obchodů s propojenými osobami vynaložilo za běžných tržních nebo obchodních podmínek v účetním období náklady na poplatky a provize, v nichž jsou zahrnuty zejména poplatky za distribuci PL, v celkovém objemu 9,6 mil. Kč. Z titulu těchto obchodů nevznikla REICU investiční společnosti České spořitelny, a.s. v daném účetním období žádná újma.

Všeobecné správní náklady

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. vynaložilo v účetním období na všeobecné správní náklady vůči propojeným osobám, zejména na outsourcing a operativní leasing, za běžných tržních nebo obchodních podmínek 5,8 mil. Kč. Z titulu těchto obchodů nevznikla REICU investiční společnosti České spořitelny, a.s. v daném účetním období žádná újma.

Přijaté přísliby a bankovní záruky

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. přijalo od propojených osob záruky na základě smlouvy o přijetí bankovních záruk za běžných obchodních podmínek, a to v celkovém objemu 0,5 mil. Kč. Z titulu těchto obchodů nevznikla REICU investiční společnosti České spořitelny, a.s. v daném účetním období žádná újma.

D. Smluvní vztahy

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. uzavřelo v minulých účetních obdobích smlouvy s propojenými osobami uvedenými v části B a části C, jejichž finanční vyjádření za účetní období je zahrnuto v Příloze č. 1. V účetním období uzavřelo REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. nové smlouvy s propojenými osobami uvedenými v části B a části C, jejichž finanční vyjádření za účetní období je zahrnuto v Příloze č. 1. Níže uvedený seznam obsahuje významnější smlouvy uzavřené v účetním období s propojenými osobami. Nevýznamné smluvní vztahy, ze kterých REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. přijalo nebo poskytlo plnění v rámci vztahů s propojenými osobami, jejichž finanční vyjádření za účetní období je rovněž zahrnuto v Příloze č. 1, a zároveň z nich nevznikla žádná újma, se v této zprávě neuvádí.

| Název smlouvy | Smluvní strana | Popis plnění | Případná újma |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| SMLOUVA o nájmu nebytových prostor | Česká spořitelna, a.s. | Pronájem nebytových prostor na adrese Praha 4, Poláčkova 2/1976 | nevznikla |
| Leasingová smlouva č. 2/10/20002 | s Autoleasing, a.s. | operativní leasing vozidla | nevznikla |

E. Jiné právní úkony

Zpracovatel v účetním období nepřijal ani neuskutečnil žádné jiné právní úkony v zájmu nebo na popud propojených osob.

F. Ostatní faktická opatření

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. spolupracuje v rámci skupiny Erste Group Bank na skupinových projektech. Spoluprací na těchto skupinových projektech nevznikla REICU investiční společnosti České spořitelny, a.s. žádná újma.

G. Závěr

S ohledem na námi přezkoumané právní vztahy mezi zpracovatelem a propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých zpracovatelem v účetním období 2010, v zájmu nebo na popud jednotlivých propojených osob nevznikla zpracovateli žádná újma.

Tato zpráva byla projednána a schválena představenstvem REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. dne 29.4.2011.

Ing. Tomáš Trčka v.r.
předseda představenstva
generální ředitel

Ing. Filip Kubricht v.r.
místopředseda představenstva

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

(dle § 5 a §6 vyhlášky č. 603/2006 Sb.)

I. Základní údaje

a) název podílového fondu a identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů (ISIN) nebo jiného systému číslování (SIN) podílového listu, pokud byl přidělen,

Název podílového fondu:

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

Mezinárodní označení ISIN/SIN: CZ0008472545

b) údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje, a údaje o všech investičních společnostech, které podílový fond obhospodařovaly v rozhodném období, spolu s uvedením doby, po kterou každá investiční společnost podílový fond obhospodařovala,

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

c) údaje o portfolio manažerech podílového fondu v rozhodném období, včetně stručného popisu jejich zkušeností a kvalifikace, údaj o dni, od kterého vykonávají činnost pro podílový fond a případně o dni, od kterého přestali tuto činnost vykonávat,

Ing. Tomáš Trčka: portfolio manažer pro likvidní složku portfolia fondu
předseda představenstva a generální ředitel od 1.12.2006

Po absolvování fakulty informatiky a statistiky na Vysoké škole ekonomické v Praze zastával významné manažerské funkce ve finančním sektoru. V letech 2001 - 2004 působil jako ředitel prodeje fondů nizozemské finanční skupiny ABN AMRO Bank. V roce 2005 zastával pozici ředitele prodejní sítě v životní větvi americké pojišťovací společnosti AIG. Od roku 1995 je držitelem makléřské licence a má dlouholeté zkušenosti z kapitálového trhu. Činnost portfoliomanážera pro likvidní složku portfolia fondu vykonává po celou dobu existence fondu.

Ing. Martin Skalický, MRICS: manažer fondu pro nemovitostní složku portfolia fondu
člen představenstva a investiční ředitel REICO a.s.

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

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

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

Ing. Tomáš Trčka – portfoliomanážer pro likvidní část portfolia fondu

Ing. Martin Skalický – portfoliomanážer pro nemovitostní složku portfolia fondu

Ing. Daniel Matula - portfoliomanážer pro nemovitostní složku portfolia fondu

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

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

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

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

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

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

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

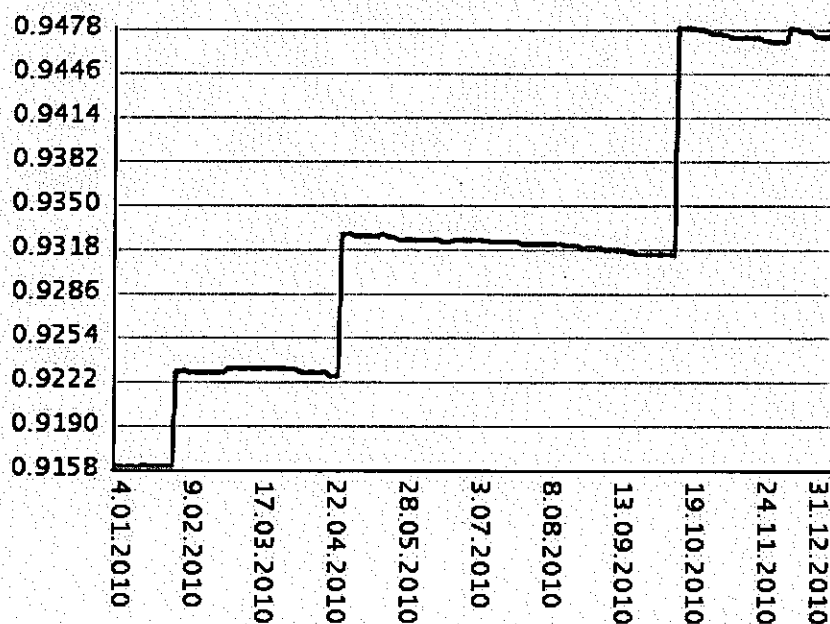
g) identifikaci majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období,

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

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

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

Hodnota podílového listu (Kč)



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

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

II. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

A.1. údaje o nemovitostních společnostech

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

a) údaje o nemovitostní společnosti,

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

b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,

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

c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,

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

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

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

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

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

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

a) označení nemovitosti – Administrativní centrum Platinium

1. druh nemovitosti – kancelářská budova,

2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,
Veveří 111, 616 00 Brno

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

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

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

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

a) zákona o kolektivním investování.

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

Budova s pronajimatelnou plochou 8. 717 m² je z 98% pronajata a využívána s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 2,3 let. Nejvýznamnějšími nájemci jsou ČSOB, KPMG, Generali, CYRRUS, Commerzbank.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,

V roce 2010 nebyly prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,

JRA Management s. r. o. na základě smlouvy o správě.

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,

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

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

Věcná břemena:

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

Zástavní práva:

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

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

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

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

Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav Odhadci a znalci CZ s.r.o.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

A.2. údaje o nemovitostních společnostech

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

a) údaje o nemovitostní společnosti,

Dne 7.12.2007 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s. r. o., Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 27108619.

Pořizovací cena této účasti činila 214 mil. Kč.

b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,

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

c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,

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

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

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

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

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

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

1. Nákupní centrum Čtyři Dvory

a) označení nemovitosti – Nákupní centrum Čtyři Dvory

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

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

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

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

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

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

Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 10.400 m² je z 95% pronajata a využívána, s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 2,5 let. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Ahold, Cinestar, KIK.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,

V roce 2010 nebyla v nemovitosti provedena žádná významnější investice.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,

Farsight, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,

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

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

Věcná břemena:

- TS města České Budějovice
- DP města České Budějovice

- Telefonica O2 Czech Republic
- Teplárna České Budějovice

Zástavní práva:

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

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

Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků ke dni 14.10.2010.

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

Ocenění nemovitosti provedl soudní znalec Milan Skřivánek.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

2. Logistický park Ruzyně

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

1. druh nemovitosti – logistický areál,
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,
U Prioru 1, Praha 6

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

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

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

ČS nemovitostní fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

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

Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 10.353 m² je z 90% pronajata a využívána ke dni vyhotovení výroční zprávy.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,

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

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,

Farsight, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,

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

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

Zástavní práva:

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

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

Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků dne 14.10.2010.

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

Ocenění nemovitosti provedl soudní znalec Milan Skřivánek.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

3. Administrativní budova Aquapalác

a) označení nemovitosti – Administrativní budova Aquapalác

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

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

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

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

ČS nemovitostní fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

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

Budova s celkovou pronajimatelnou plochou 5,960 m² je z 88% pronajata a využívána. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Hydroprojekt, Essox, Medcover.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,

V roce 2010 bylo investováno do nového výtahu. Dodavatelem byla společnost PPD design s.r.o. Cena díla prvního výtahu je 1.183.000 Kč. Pro rok 2011 je plánována rekonstrukce dalšího výtahu.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,

Farsight, s.r.o. na základě smlouvy o správě.

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,

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

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

Věcná břemena:

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

Zástavní práva:

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

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

Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků dne 14.10.2010 .

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

Ocenění nemovitosti provedl soudní znalec Milan Skřivánek .

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

4. Administrativní budova ul. A.Macka, Ostrava

a) označení nemovitosti – Administrativní budova Fischer

1. druh nemovitosti – kancelářská budova,

2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,
Antonína Macka 122, Ostrava

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

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

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

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

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

Budova s celkovou pronajímatelnou plochou 1.355 m² je z 92% pronajata a využívána. Nejvýznamnějšími nájemci jsou CK Fischer, GE Money Multiservis.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,

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

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,

Farsight, s.r.o. na základě smlouvy o správě

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,

Příslušenství nemovitosti odpovídá standardnímu příslušenství, které se u nemovitostí tohoto typu vyskytují. V rámci akvizice nemovitostní společnosti bylo příslušenství zahrnuto v kupní

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

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

Zástavní práva:

Zástavní práva:

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

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

Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výborem odborníků dne 14.10.2010

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

Ocenění nemovitosti provedl soudní znalec Milan Skřivánek.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

A.3. údaje o nemovitostních společnostech

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

a) údaje o nemovitostní společnosti,

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

b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,

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

c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,

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

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

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

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

a) označení nemovitosti – Administrativní budova Trnávka Business Centrum

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

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

Budova byla dokončena na konci roku 2007, splňuje nejvyšší kancelářské standardy (standard A) a je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

ČS nemovitostní fond budovu nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

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

Budova s pronajímatelnou plochou 4500 m² je z 97% pronajata a využívána s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 2,1 let. Nejvýznamnějšími nájemci jsou ISS Facility Services a Alpine Slovakia.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,

V roce 2010 nebyly prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,

FARSIGHT SK s. r. o. na základě smlouvy o správě.

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,

Příslušenství nemovitosti odpovídá standardnímu příslušenství, které se u nemovitostí tohoto typu vyskytují. V rámci akvizice nemovitostní společnosti bylo příslušenství zahrnuto v kupní

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

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

Věcná břemena:

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

Zástavní práva:

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

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

Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno výběrem odborníků dne 22.12.2010.

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

Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav Odhadci a znalci CZ s.r.o.

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

A.4. údaje o nemovitostních společnostech

1. Nemovitostní společnost REICO Investment GAMA, a.s.

a) údaje o nemovitostní společnosti,

Dne 11.11.2010 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti La Salle, a.s., která byla následně přejmenována na REICO Investment GAMA IČ: 26192896 se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00. Pořizovací cena této účasti činila 434.558.578 Kč.

b) seznam vedoucích osob nemovitostní společnosti,

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

c) počet nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti,

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

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

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

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

Auditorem nemovitostní společnosti REICO Investment GAMA, s. r.o. je nově společnost Ernst & Young Audit, s.r.o.

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

a) označení nemovitosti – Melantrich

1. druh nemovitosti – smíšené užití s obchodními plochami, kanceláři a byty
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,- budova Melantrich, Václavské náměstí 793, Praha 1

b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,

Rekonstrukce budovy byla dokončena na konci roku 2005 je ve velmi dobrém technickém stavu.

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

ČS nemovitostní fond budovu nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

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

Budova s pronajímatelnou plochou 10 200 m² je z 98% pronajata a využívána s průměrnou dobou trvání nájemní smlouvy 2,5 let. Nejvýznamnějším nájemníkem je prodejna společnosti Marks&Spencer.

e) popis průběhu stavebních úprav, udržovacích prací nebo výstavby, včetně nákladů na tyto činnosti, doby trvání a označení dodavatelů, jejichž dodávka na tyto činnosti přesahuje 5 % celkových nákladů,

V roce 2010 nebyly prováděny žádné významné a rozsáhlé stavební úpravy.

f) označení osoby, která nemovitost spravuje,

Agentura Kirke s.r.o. na základě smlouvy o správě. Jde o správce, který vykonával správu i před nabytím účasti fondu na společnosti.

g) charakteristiku příslušenství nemovitosti, včetně údaje o podílu hodnoty tohoto příslušenství na celkové hodnotě nemovitosti,

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

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

Věcné břemeno ve prospěch PRE distribuce, a. s.

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

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

Účast v nemovitostní společnosti nabyt fond 11.11.2010, aktuální hodnota nemovitostní společnosti tedy odpovídá kupní ceně, za kterou byla účast pořízena. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu výborem odborníků v roce 2010 neproběhlo.

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

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

k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

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

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

III. Zvláštní údaje o speciálním fondu nemovitostí

a) seznam členů výboru odborníků,

Ing. Pavel Vorlíček. - vznik funkce členky výboru odborníků dne 15.2.2010

Ing. Jan Doležal - vznik funkce člena výboru odborníků dne 15.2.2010, člen jmenovaný depozitářem

Ing. Jaromír Smetana - vznik funkce člena výboru odborníků dne 15.2.2010

b) údaje o podstatné změně v předpovědi peněžních toků spojených s držetím nemovitosti nebo s účastí na nemovitostní společnosti,

V roce 2011 předpokládáme zvýšení výdajů na straně majitele u budovy Aquapalác, jde o investici do druhého nového výtahu. Jiné významné změny nepředpokládáme.

Výroční zpráva – ČS nemovitostní fond

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

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

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

Fond neuzavřel smlouvy splňující podmínky bodu d).

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

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

Výroční zpráva – ČS nemovitostní fond

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

f) informace o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti na nemovitostní společnosti v době do uplynutí 2 let od jejího pořízení nebo před uplynutím investičního horizontu,

ČS nemovitostní fond v současné době neuvažuje o prodeji účasti v nemovitostní společnosti v době před uplynutím dvou let od jejího pořízení nebo před uplynutím investičního horizontu.

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

Investiční cíle ani investiční strategie ČS nemovitostního fondu se nemění.

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

V průběhu roku 2010 došlo k těmto porušením investičních limitů

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

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

V Praze dne 29.4.2011

Ing. Tomáš Trčka v.r.
předseda představenstva

Ing. Filip Kubricht v.r.
místopředseda představenstva

Ing. Martin Skalický v.r.
Člen představenstva

Příloha č. 1.

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

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

Účetní závěrka a zpráva auditora k 31. prosinci 2010

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

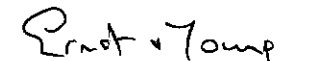
Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické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

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

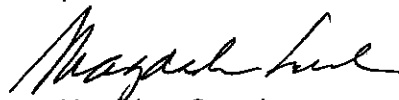
Domníváme se, že získané důkazní informace jsou dostatečné a vhodné a jsou přiměřeným základem pro vyjádření výroku auditora.

Výrok auditora

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


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


Martin Zuba
partner


Magdalena Soucek
auditor, osvědčení č. 1291

15. dubna 2011
Praha, Česká republika

Rozvaha

ke dni 31. 12. 2010
(v celých tisících Kč)Jméno a sídlo účetní jednotky
ČS nemovitostní fond, opf
REICO investiční společnost
České spořitelny, a.s.
Antala Staška 79
140 00 Praha 4

| číslo | JKF | Rok | Měsíc | ICO |
|-------|-----|------|-------|-----|
| 01 | | 2010 | 12 | |

| a | b | Řádek | Běžné účetní období | | | Rozvaha |
|----|------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------|------------------|------------------|
| | | | Brutto | Korekce | Netto | Netto |
| | | c | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Pohledávky za bankami | 01 | 260 365 | | 260 365 | 294 208 |
| | v tom: a/ běžné účty | 02 | 110 028 | | 110 028 | 153 705 |
| | b/ termínové vklady | 03 | 150 337 | | 150 337 | 140 503 |
| | c/ repo obchody | 04 | 0 | | 0 | 0 |
| | d/ maržové účty | 05 | 0 | | 0 | 0 |
| 2 | Pohledávky za nebankovními subjekty | 06 | 283 110 | | 283 110 | 203 413 |
| | v tom: a/ repo obchody | 07 | 0 | | 0 | 0 |
| | v tom: b/ půjčky/úvěry | 08 | 283 110 | | 283 110 | 203 413 |
| 3 | Dluhové cenné papíry | 09 | 151 569 | | 151 569 | 110 978 |
| | a/ vydané vládními institucemi | 10 | 81 599 | | 81 599 | 51 681 |
| | b/ vydané ostatními osobami | 11 | 69 970 | | 69 970 | 59 297 |
| 4 | Akcie, podílové listy a ostatní podíly | 12 | 0 | | 0 | 0 |
| 5 | Účasti s rozhodujícím vlivem | 13 | 1 087 031 | | 1 087 031 | 622 858 |
| 6 | Ostatní aktiva | 14 | 24 294 | | 24 294 | 151 |
| | a/ deriváty | 15 | 78 | | 78 | 0 |
| | b/ pohledávky z obchodování s cennými papíry | 16 | 0 | | 0 | 0 |
| | c/ zúčtování se státním rozpočtem | 17 | 0 | | 0 | 151 |
| | d/ ostatní aktiva | 18 | 24 218 | | 24 218 | 0 |
| | e/ certifikáty | 19 | 0 | | 0 | 0 |
| 7 | Náklady a příjmy příštích období | 20 | 0 | | 0 | 0 |
| | AKTIVA CELKEM | 21 | 1 808 369 | | 1 808 369 | 1 231 608 |
| 1 | Závazky vůči bankám | 22 | 0 | | 0 | 0 |
| | a) repo obchody | 23 | 0 | | 0 | 0 |
| | b) půjčky od bank | 24 | 0 | | 0 | 0 |
| 2 | Závazky vůči nebankovním subjektům | 25 | 0 | | 0 | 0 |
| | v tom: repo obchody | 26 | 0 | | 0 | 0 |
| 3 | Ostatní pasiva | 27 | 25 097 | | 25 097 | 1 592 |
| | a/ deriváty | 28 | 0 | | 0 | 1 053 |
| | b/ závazky z obchodování s cennými papíry | 29 | 24 000 | | 24 000 | 0 |
| | c/ zúčtování se státním rozpočtem | 30 | 0 | | 0 | 0 |
| | d/ ostatní pasiva | 31 | 1 097 | | 1 097 | 539 |
| 4 | Výnosy a výdaje příštích období | 32 | 2 882 | | 2 882 | 1 994 |
| 5 | Rezervy | 33 | 0 | | 0 | 0 |
| | v tom: rezervy na daně | 34 | 0 | | 0 | 0 |
| 5 | Základní kapitál | 35 | 0 | | 0 | 0 |
| | v tom: splacený základní kapitál zapsaný do obchodního rejstříku | 36 | 0 | | 0 | 0 |
| 6 | Emissionní ážio | 37 | -11 615 | | -11 615 | 16 258 |
| 7 | Ostatní fondy ze zisku | 38 | 0 | | 0 | 0 |
| 8 | Kapitálové fondy | 39 | 1 874 820 | | 1 874 820 | 1 340 431 |
| 9 | Oceňovací rozdíly | 40 | -83 884 | | -83 884 | -128 417 |
| | a/ z majetku a závazků | 41 | -83 884 | | -83 884 | -128 417 |
| | b/ ze zajišťovacích derivátů | 42 | 0 | | 0 | 0 |
| 10 | Nerzd. zisk n. neuhrazená ztráta z předchozích období | 43 | 0 | | 0 | 0 |
| 11 | Zisk nebo ztráta za účetní období | 44 | -931 | | -931 | -2 250 |
| | PASIVA CELKEM | 45 | 1 808 369 | | 1 808 369 | 1 231 608 |
| | z toho: Vlastní kapitál | 46 | 1 778 390 | | 1 778 390 | 1 228 022 |

Sestaveno
dne:



15. 4. 2011

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. Tomáš Trčka

Ing. Martin Skalický

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

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

Výkaz zisku a ztráty

ke dni 31. 12. 2010
(v celých tisících Kč)

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

| Číslo | IKF | Rok | Měsíc | ČO |
|-------|-----|------|-------|----|
| 01 | | 2010 | 12 | |

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

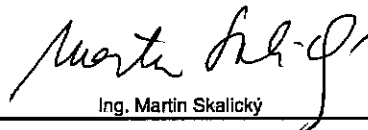
Sestaveno dne:

15. 4. 2011

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:



Ing. Tomáš Trčka



Ing. Martin Skalický

Přehled o změnách vlastního kapitálu

ke dni 31. 12. 2010
(v celých tisících Kč)

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

| | | | | |
|--------|------|------|--------|------|
| Číslo: | IKF: | Rok: | Měsíc: | ICO: |
| 01 | | 2010 | 12 | |

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

Sestaveno
dne:

15. 4. 2011

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:



Ing. Tomáš Trčka



Ing. Martin Skalický

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

k 31. 12. 2010

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

Založení a charakteristika společnosti

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

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

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

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

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

Sídlo společnosti

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

Praha 4, Antala Staška 2027/79

Rozhodující předmět činnosti

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

Zaměření Fondu

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

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

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

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

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

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

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

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

Pravidla nabývání nemovitostí a účasti v nemovitostních společnostech

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

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

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

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

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

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

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

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

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

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

Výbor odborníků

Výbor odborníků je speciálním orgánem společnosti.

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

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

Pravidla pro zadlužování nemovitostního fondu

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

Pravidla poskytování úvěrů z majetku nemovitostního fondu

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

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

Pravidla nabývání derivátů do majetku fondu

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

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

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

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

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

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Fond je povinen dodržovat regulační požadavky Zákona.

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

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

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

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

3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

Cenné papíry

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

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

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

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

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

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

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

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem

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

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

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

Oceňování účastí v nemovitostních společnostech

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

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

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

Použití odhadů

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

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

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

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

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

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

Vázané účty

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

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

Příplatky do nebo navýšení základního kapitálu nemovitostních společností

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

Náklady související s pořízením nemovitostních společností

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

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

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

Ostatní pohledávky

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

Úvěry a půjčky a úrokové výnosy

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

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

Ostatní závazky

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

Daň z příjmů

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

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

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

Přepočty cizích měn

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

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

Vlastní kapitál Fondu

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

Emisní užil

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

Deriváty

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

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

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

4. ŘÍZENÍ RIZIK

Úvěrové riziko

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

Tržní riziko

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

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:

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

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

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

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

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

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

Riziko likvidity

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

Podle Zákona je Fond 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.

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

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

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

5. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

5.1. Pohledávky za bankami

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

Běžné účty jsou splatné na požádání.

5.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

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

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

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

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

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

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

5.3. Dluhové cenné papíry

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

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

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

5.4. Účasti s rozhodujícím vlivem

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

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2010:

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

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

Tržní hodnota účastí k 31. 12. 2009:

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

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

5.5. Ostatní aktiva

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

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

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

5.6. Vlastní kapitál

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

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

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

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

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

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

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

Přehled změn kapitálového fondu

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

Oceňovací rozdíly

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

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

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

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

5.7. Ostatní pasiva

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

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

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

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

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

5.8. Výdaje příštích období

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

5.9. Výnosy z úroků

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

5.10. Poplatky a provize

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

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

5.11. Zisk nebo ztráta z finančních operací

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

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

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

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

5.12. Finanční deriváty vykazované jako zajišťovací deriváty

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

| | Reálná hodnota | | Reálná hodnota | |
|-------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2010 kladná | 2010 záporná | 2009 kladná | 2009 záporná |
| Měnové nástroje | | | | |
| Měnové forwardy | 76 | 0 | 0 | 0 |
| Měnové nástroje celkem | 0 | 0 | 0 | 0 |

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

5.13. Finanční deriváty vykazované jako obchodní deriváty

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

| Měnové nástroje | Reálná hodnota | | Reálná hodnota | |
|-------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2010 kladná | 2010 záporná | 2009 kladná | 2009 záporná |
| Měnové forwardy | 0 | 0 | 0 | 1 053 |
| Měnové nástroje celkem | 0 | 0 | 0 | 1 053 |

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

5.14. Správní náklady

| | 2010 | 2009 |
|------------------|------------|------------|
| Náklady na audit | 180 | 179 |
| Celkem | 180 | 179 |

5.15. Daň z příjmů

| | 2010 | 2009 |
|----------------------------|----------|----------|
| Daň splatná – běžný rok | 0 | 0 |
| Daň z příjmů celkem | 0 | 0 |

Daň splatná – daňová analýza:

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

Odložená daňová pohledávka / závazek

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

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

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

5.16. Vztahy se spřízněnými osobami

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

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

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

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

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

5.17. Likvidita

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

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

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

5.18. Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

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

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

5.19. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

5.20. Změna statutu Fondu

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

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

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

5.21. Události po datu účetní závěrky

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

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

Sestaveno dne:

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

15. 4. 2011

Ing. Tomáš Trčka

Ing. Martin Skalický