

**Pololetní zpráva otevřeného podílového fondu**  
**ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti**  
**České spořitelny, a. s.**  
(sestavená dle §7 odst. 3 vyhlášky 603/2006 Sb.)

OBSAH

a) základní informace .....	2
b) údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje .....	2
c) údaje o portfoliomanažerech .....	2
d) údaje o depozitářích podílového fondu .....	3
e) údaje o osobě, která zajišťuje úschovu nebo opatrování majetku podílového fondu .....	3
f) údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnost pro IS a FKI.....	3
g) identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% majetku fondu .....	3
h) údaje o soudních sporech .....	3
i) údaje z rozvahy a výkazu zisků a ztrát fondu .....	4
j) doplňkové údaje k hospodářské situaci fondu .....	7
k) stav a minulé vývojové tendence činnosti fondu .....	8
l) důležité faktory, které ovlivnily hospodářský výsledek fondu .....	9
m) skladba majetku v portfoliu fondu / informace o nemovitostech v majetku fondu .....	10

**a) základní informace**

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**

Název: REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

sídlo: Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00

identifikační číslo: 275 67 117

**c) údaje o portfoliomanážerech**

Ing. Tomáš Trčka: portfolio manažer pro likvidní složku portfolia fondu  
člen představenstva REICO, a.s. 1.11.2006 – 1.12.2006 a  
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.

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 investiční ředitel.

Ing. Daniel Matula : portfoliomanážer pro nemovitostní složku portfolia fondu

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.

**d) údaje o depozitářích podílového fondu**

Depozitářem po celou dobu existence podílového fondu (dále též jen „depozitář“) 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 opatrování majetku podílového fondu**

Úschovu nebo jiné opatrování majetku zajišťuje pro fond pouze depozitář fondu

**f) údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnost pro IS a FKI**

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

**g) identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% majetku fondu**

Jak je patrné z rozvahy, majetek fondu se ke dni 30.6.2007 skládá z likvidní složky (bankovních účtů) a dluhopisů.

Bližší klasifikaci dluhopisů lze najít v části m) této pololetní zprávy.

**h) údaje o soudních sporech**

Investiční společnost nebyla v rozhodném období a ani doposud není účastníkem žádného soudního sporu ani svým jménem ani jménem podílového fondu.

**i) údaje z rozvahy a výkazu zisků a ztrát fondu**

<b>ROZVAHA - Aktiva</b>	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Aktiva celkem</b>	496 806	
<b>Pokladní hotovost</b>	0	
<b>Pohledávky za bankami</b>	397 699	
Pohledávky za bankami splatné na požádání	397 699	
Pohledávky za bankami jiné než splatné na požádání	0	
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	
Pohledávky za nebankovními subjekty splatné na požádání	0	
Pohledávky za nebank. subjekty jiné než splatné na požádání	0	
<b>Dluhové cenné papíry</b>	98 407	
Dluhové cenné papíry vydané vládními institucemi	20 073	
Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	78 334	
<b>Akcíe, podílové listy a ostatní podíly</b>	0	
Akcíe	0	
Podílové listy	0	
Ostatní podíly	0	
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	0	
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	0	
Zřizovací výdaje	0	
Goodwill	0	
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	0	
Pozemky a budovy pro provozní činnost	0	
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	
Ostatní aktiva	700	
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	
Náklady a příjmy příštích období	0	

<b>ROZVAHA - Pasiva</b>	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Pasiva celkem</b>	496 806	
Závazky vůči bankám	0	
Závazky vůči bankám splatné na požádání	0	
Závazky vůči bankám jiné než splatné na požádání	0	
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	
Závazky vůči nebankovním subjektům splatné na požádání	0	
Závazky vůči nebank. subjektům jiné než splatné na požádání	0	
Ostatní pasiva	5 918	
Výnosy a výdaje příštích období	812	
Rezervy	0	
Rezervy na důchody a podobné závazky	0	
Rezervy na daně	0	
Ostatní rezervy	0	
Podřízené závazky	0	
Základní kapitál	0	
Splacený základní kapitál	0	
Vlastní akcie	0	

*Pololetní zpráva 2007 – ČS nemovitostní fond*

Emisní ážio	-1 438	
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	0	
Povinné rezervní fondy a rizikové fondy	0	
Ostatní rezervní fondy	0	
Ostatní fondy ze zisku	0	
Rezervní fond na nové ocenění	0	
Kapitálové fondy	492 974	
Oceňovací rozdíly	0	
Oceňovací rozdíly z majetku a závazků	0	
Oceňovací rozdíly ze zajišťovacích derivátů	0	
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	0	
Ostatní oceňovací rozdíly	0	
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	
Zisk nebo ztráta za účetní období	-1 460	

<b>Podrozvahová aktiva a pasiva</b>	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Poskytnuté přísliby a záruky	0	
Poskytnuté zástavy	0	
Pohledávky ze sporotových operací	0	
Pohledávky z pevných termínových operací	0	
Pohledávky z opcí	0	
Odepsané pohledávky	0	
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	98 407	
Hodnoty předané k obhospodařování	0	
Přijaté přísliby a záruky	0	
Přijaté zástavy a zajištění	0	
Závazky ze spotových operací	0	
Závazky z pevných termínových operací	0	
Závazky z opcí	0	
Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	0	
Hodnoty převzaté k obhospodařování	0	

Pololetní zpráva 2007 – ČS nemovitostní fond

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	2 296	0
Výnosy z úroků z dluhových cenných papírů	717	0
Výnosy z úroků z ostatních aktiv	1 579	0
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0
<b>Výnosy z akcií a podílů</b>	0	0
Výnosy z akcií a podílů z účastí s podst. a rozhod. vlivem	0	0
Ostatní výnosy z akcií a podílů	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	2 305	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-1 451	0
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0
<b>Správní náklady</b>	0	0
<b>Náklady na pracovníky</b>	0	0
Mzdy a platy pracovníků	0	0
Sociální a zdravotní pojištění pracovníků	0	0
Ostatní sociální náklady	0	0
Ostatní správní náklady	0	0
Rozpuštění rezerv a opravných položek k DHNM	0	0
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k DHNM	0	0
Rozpuštění OP a rez. k pohl. a zár., výnosy z dříve od. pohl.	0	0
Odpisy, tvorba a použití OP a rezerv k pohl. a zárukám	0	0
Rozpuštění OP k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
Ztráty z přev. účastí s rozh. a podst. vlivem, tvorba a použ. OP	0	0
Rozpuštění ostatních rezerv	0	0
Tvorba a použití ostatních rezerv	0	0
Podíl na ziscích (ztrátách) účastí s rozh. n. podst. vlivem	0	0
Zisk n. ztráta za účetní obd. z běžné činnosti před zdaněním	-1 460	0
Mimořádné výnosy	0	0
Mimořádné náklady	0	0
Zisk n. ztráta za účet. obd. z mimoř. činnosti před zdaněním	0	0
Daň z příjmů	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-1 460	0

**j) doplňkové údaje k hospodářské situaci fondu**

<b>Dodatečné údaje k výroční a pololetní výroční zprávě</b>	
Vlastní kapitál fondu kolektivního investování	490 076 474
Počet emitovaných akcií nebo podílových listů	495 049 483
Vlastní kapitál připadající na akcii nebo PL	0,9899
Jmenovitá hodnota akcie nebo podílového listu	1,00
Hodnota z. nebo z. před zdaněním na akcii nebo PL	-
Hodnota všech vyplacených výnosů na akcii nebo PL	0
Výnosová míra na akcii nebo PL	-
Obrátkovost aktiv ve fondu	-14,76
Průměrná měsíční výkonnost	-
Směrodatná odchylka od průměrné měsíční výkonnosti	-
Ukazatel BETA	-

<b>Výše nákladů na správu fondu</b>	
Úplata určená IS za obhospodařování fondu	1 990
Další peněžní částky převedené z účtu IF na IS	0
Úplata depozitáři	270
Poplatky za audit	0
Přirážky, které šly do majetku IS	0
Srážky, které šly do majetku IS	0
Veškeré poplatky za právní a poradenské služby	0
Poplatky obchodníkovi s CP	1
transakční	0
ostatní	1
Registrační poplatky	0
Ostatní správní náklady	32

<b>PL OPF - vydané a odkoupené podílové listy</b>	
Počet podílových listů vydaných OPF	495 054 483
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy	493 606 292
Počet podílových listů odkoupených z OPF	2 080 980
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy	2 070 294

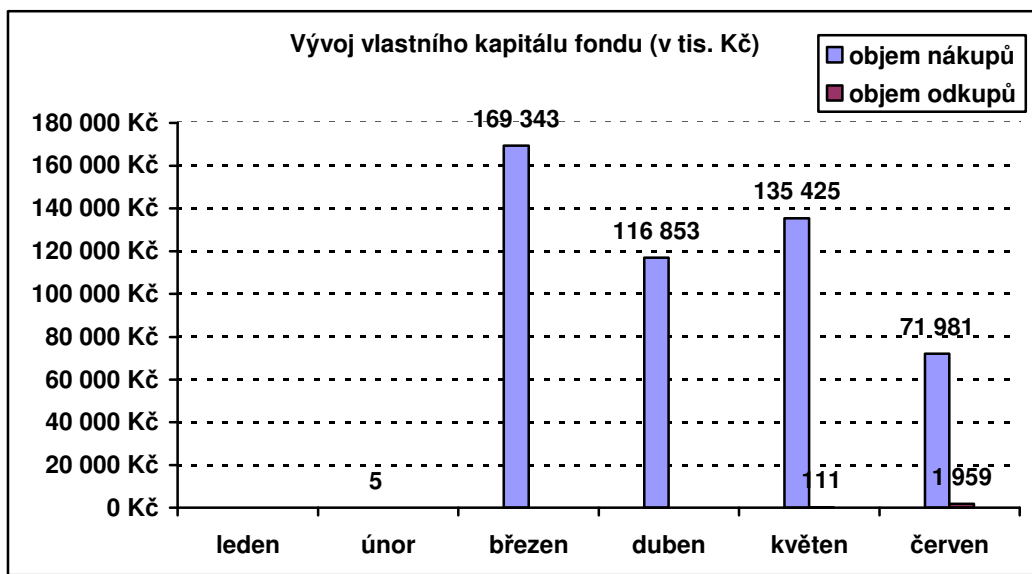
<b>Klasifikace fondu kolektivního investování</b>				
Druh fondu	Kategorie fondu	Typ fondu	Klasifikace fondu podle charakteru investorů	IČ fondu kolektivního investování
OPF	speciální	nemovitostí	veřejný	90076388

Popisná část

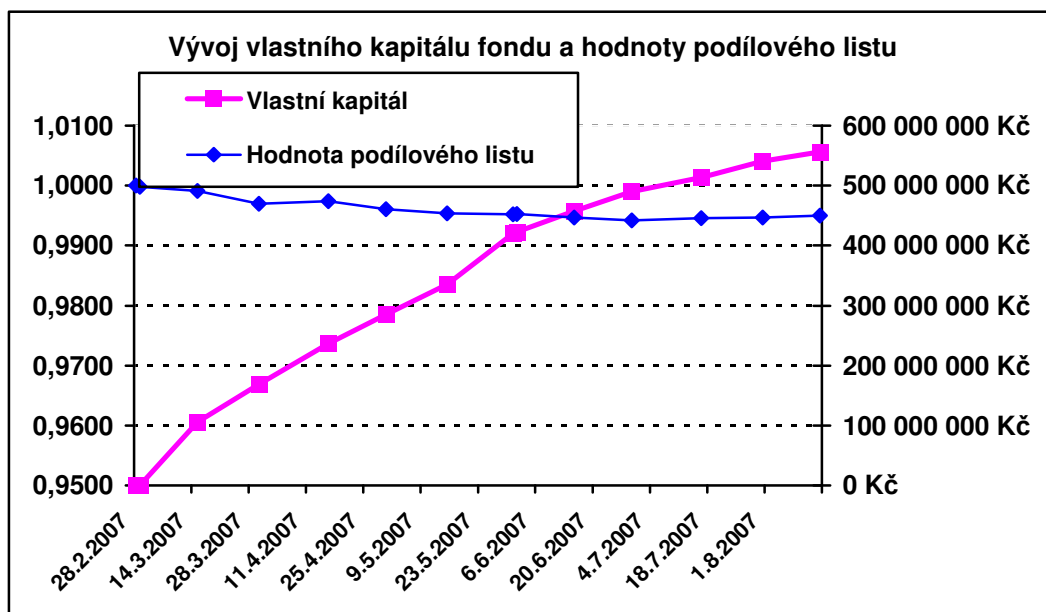
**k) stav a minulé vývojové tendence činnosti fondu**

Dne 9.2.2007 nabylo právní moci povolení k vytvoření ČS nemovitostního fondu. Veřejně začal být fond nabízen dne 1.3.2007. Prodej podílových listů fondů měl v rozhodném období stoupající tendenci, což znázorňuje graf vývoje prodeje podílových listů fondu v rozhodném období.

Graf 1) Vývoj měsíčních prodeje fondu



Graf 2) Vývoj kapitálu fondu a hodnoty podílového listu





## **1) důležité faktory, které ovlivnily hospodářský výsledek fondu**

Během několika měsíců až do konce června 2007, kdy byl ČS nemovitostní fond aktivně nabízen na pobočkách České spořitelny se podařilo nashromáždit aktiva o výši téměř půl miliardy korun. Výnos fondu v těchto měsících stagnoval, jelikož jsme museli splnit přísná alokační kritéria, která nám umožnila investovat (kromě nemovitostí) pouze do likvidních aktiv jako jsou dluhopisy a instrumenty peněžního trhu. Fond prošel obdobím akumulace kapitálu, který je nyní dostatečný pro nákup prvních nemovitostí. Během tohoto období jsme velice aktivně hledali vhodné komerční nemovitosti pro zařazení do portfolia.

V druhé polovině roku budeme jednat o konečné fázi nákupu hned několika nemovitostních společností, které budou zařazeny do portfolia na přelomu srpna a září a následně během podzimu.

Zařazení nemovitostních společností, které vlastní vhodně vyvážený soubor komerčních nemovitostí do nemovitostního portfolia fondu, se příznivě projeví na vývoji kurzu fondu.

**m) skladba majetku v portfoliu fondu / informace o nemovitostech v majetku fondu**

ma) skladba majetku v portfoliu

Majetkové CP v majetku fondu										
Název CP	ISIN	Stát	Vztah k leg.	Inv. Limit na majetku fondu	Inv. Limit na emitenta či FKI	Celková poř. Cena	Celková reálná hodnota	Počet jednotek	Celková nominální hodnota	Podíl na majetkových CP vydaných jedním emitentem/FKI
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Dluhové CP v majetku fondu										
Název CP	ISIN	Stát	Vztah k leg.	Inv. Limit na majetku fondu	Inv. Limit na emitenta či FKI	Celková poř. Cena	Celková reálná hodnota	Počet jednotek	Celková nominální hodnota	Podíl na dluhových CP vydaných jedním emitentem/FKI
TELEFONICA	CZ0003501355	CZ	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	20 140 000,00	19 985 500	20,00	20 000 000,00	4,02
GOVERNMENT BOND	CZ0001001754	CZ	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	20 050 000,00	20 072 583	2 000,00	20 000 000,00	4,04
AAREALBANK	XS0184535846	DE	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	19 940 300,00	20 034 880	800,00	20 000 000,00	4,03
HYPO PUBLIC FI BANK	XS0221767493	DE	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	39 180 300,00	38 313 962	800,00	40 000 000,00	7,71

Burzovní finanční deriváty v majetku fondu		
Název burzovního finančního derivátu	ISIN	Celková reálná hodnota burzovního finančního derivátu
n.a.	n.a.	n.a.

Mimoburzovní finanční deriváty v majetku fondu					
Název mimoburzovního finančního derivátu	Název protistrany mimoburzovního finančního derivátu	IČO protistrany mimoburzovního finančního derivátu	Podkladové aktivum mimoburzovních finančních derivátů	Celková reálná hodnota mimoburzovního finančního derivátu	Riziko spojené s druhou smluvní stranou finančního derivátu
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

<b>Struktura investičních nástrojů podle hodnocení kvality</b>	
Rating 1. stupně	58 386 545
Rating 2. stupně	20 034 880
Rating 3. stupně	19 985 500
Rating 4. stupně	0
Bez ratingu	0
Celkem	98 406 925

mb) skladba nemovitostí v majetku fondu

Ke dni 30.6.2007 nevlastnil fond žádné nemovitosti ani neměl účast v žádné nemovitostní společnosti.