

**Pololetní zpráva otevřeného podílového fondu**  
**ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti**  
**České spořitelny, a. s. k 30.6. 2010**  
(sestavená dle §7 odst. 3 a 4 vyhlášky 603/2006 Sb.)

**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, MRICS : 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. V roce 2009 získal členství v prestižní mezinárodní organizaci profesních realitních poradců RICS. Zaměstnancem REICO je od poloviny roku 2007.

**d) údaje o deponitářích 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 deponitář fondu Česká spořitelna, a.s. Custodianem, na kterého může deponitář delegovat správu, uložení, úschovu nebo jiné opatrování investičních nástrojů patřících do majetku v podílovém 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 v podílovém fondu deponitářem custodianovi zůstává odpovědnost deponitáře nedotčena.

Depozitář v současné době využívá služeb UNIVYC, a.s. Praha pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a.s. a Clearstream Banking Luxembourg a lokální custodiany pro trhy v Bulharsku, Maďarsku, Polsku, Slovensku, Rumunsku, Rusku, Turecku a Velké Británii pro vypořádání a clearing cenných papírů obchodovaných a vypořádaných v zahraničí. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit zejména se vstupem na nové trhy či po revizi služeb poskytovaných aktuálně využívanými custodiany.

**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 30.6.2010 skládá z likvidní složky (bankovních účtů a dluhopisů), a dále z účastí na nemovitostních společnostech a úvěrů poskytnutých nemovitostním společností.

Bližší klasifikaci dluhopisů lze najít v části ma) této pololetní zprávy, bližší klasifikaci účastí na nemovitostních společnostech v části mb) 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>	1 267 716	1 231 608
<b>Pokladní hotovost</b>	0	0
<b>Pohledávky za bankami</b>	317 064	294 208
Pohledávky za bankami splatné na požádání	0	0
Pohledávky za bankami jiné než splatné na požádání	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	203 413	203 413
Pohledávky za nebankovními subjekty splatné na požádání	0	0
Pohledávky za nebank. subjekty jiné než splatné na požádání	0	0
<b>Dluhové cenné papíry</b>	101 481	110 978
Dluhové cenné papíry vydané vládními institucemi	51 355	51 681
Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	50 126	59 297
<b>Akcie, podílové listy a ostatní podíly</b>	644 696	622 858
Akcie	0	0
Podílové listy	0	0
Ostatní podíly	0	0
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	644 696	622 858
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	0	0
Zřizovací výdaje	0	0
Goodwill	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	0	0
Pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Ostatní aktiva	1 062	151
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
Náklady a příjmy příštích období	0	0

<b>ROZVAHA - Pasiva</b>	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Pasiva celkem</b>	1 267 716	1 231 608
Závazky vůči bankám	0	0
Závazky vůči bankám splatné na požádání	0	0
Závazky vůči bankám jiné než splatné na pořádání	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům splatné na požádání	0	0
Závazky vůči nebank. subjektům jiné než splatné na požádání	0	0
Ostatní pasiva	618	1 592
Výnosy a výdaje příštích období	2 062	1 994
Rezervy	0	0
Rezervy na důchody a podobné závazky	0	0
Rezervy na daně	0	0
Ostatní rezervy	0	0
Podřízené závazky	0	0
Základní kapitál	0	0
Splacený základní kapitál	0	0
Vlastní akcie	0	0

*Pololetní zpráva 2010 – ČS nemovitostní fond*

Emisní ážio	15 219	16 258
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	1 354 008	1 340 431
Oceňovací rozdíly	-104 579	-126 417
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	388	-2 250

<b>Podrozvahová aktiva a pasiva</b>	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Poskytnuté přísliby a záruky	0	203 413
Poskytnuté zástavy	0	0
Pohledávky ze spotových operací	0	0
Pohledávky z pevných termínových operací	0	0
Pohledávky z opcí	0	0
Odepsané pohledávky	0	0
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	101 481	110 978
Hodnoty předané k obhospodařování	0	0
Přijaté přísliby a záruky	0	0
Přijaté zástavy a zajištění	0	0
Závazky ze spotových operací	0	0
Závazky z pevných termínových operací	0	0
Závazky z opcí	0	0
Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	0	0
Hodnoty převzaté k obhospodařování	0	0

Pololetní zpráva 2010 – ČS nemovitostní fond

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	10 867	12 565
Výnosy z úroků z dluhových cenných papírů	1 448	1 187
Výnosy z úroků z ostatních aktiv	0	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	12 820	14 888
Zisk nebo ztráta z finančních operací	2 431	99
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0
<b>Správní náklady</b>	90	89
<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	388	-2 313
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	388	-2 313

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

<b>Dodatečné údaje k výroční a pololetní výroční zprávě</b>	
Vlastní kapitál fondu kolektivního investování (mil.)	1 265 036
Počet emitovaných akcií nebo podílových listů	1 356 704 652
Vlastní kapitál připadající na akcii nebo PL	0,932433
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	-
Výnosová míra na akcii nebo PL	-
Obrátkovost aktiv ve fondu	20.62
Průměrná měsíční výkonnost	-2.45
Směrodatná odchylka od průměrné měsíční výkonnosti	5.38
Ukazatel BETA	-

<b>Výše nákladů na správu fondu</b>	
Úplata určená IS za obhospodařování fondu	10 912
Další peněžní částky převedené z účtu IF na IS	0
Úplata depozitáři	1 247
Poplatky za audit	90
Přirážky, které šly do majetku IS	0
Srážky, které šly do majetku IS	0
Veškeré poplatky za právní a poradenské služby	532
Poplatky obchodníkovi s CP	63,5
transakční	1
ostatní	62,5
Registrační poplatky	0
Ostatní správní náklady	66

<b>PL OPF - vydané a odkoupené podílové listy</b>	
Počet podílových listů vydaných OPF	115 607 487
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy	107 122 445,2
Počet podílových listů odkoupených z OPF	94 989 868
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy	87 866 993,6

<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

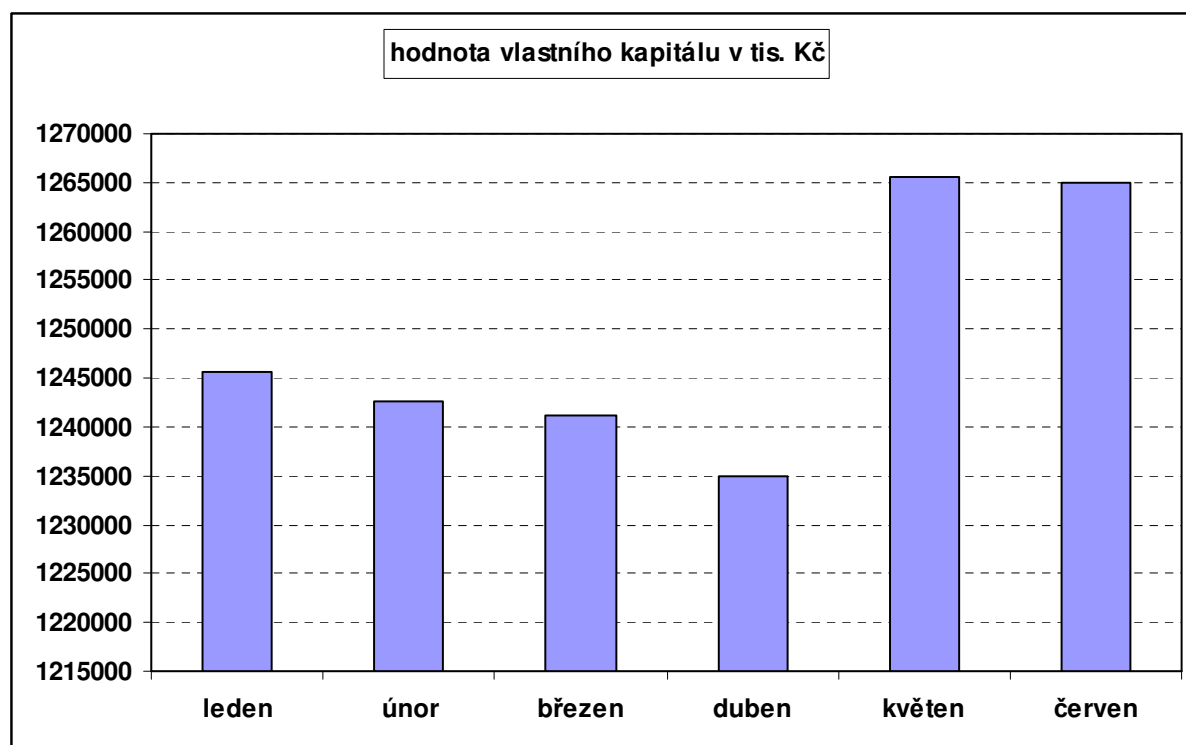
Popisná část

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

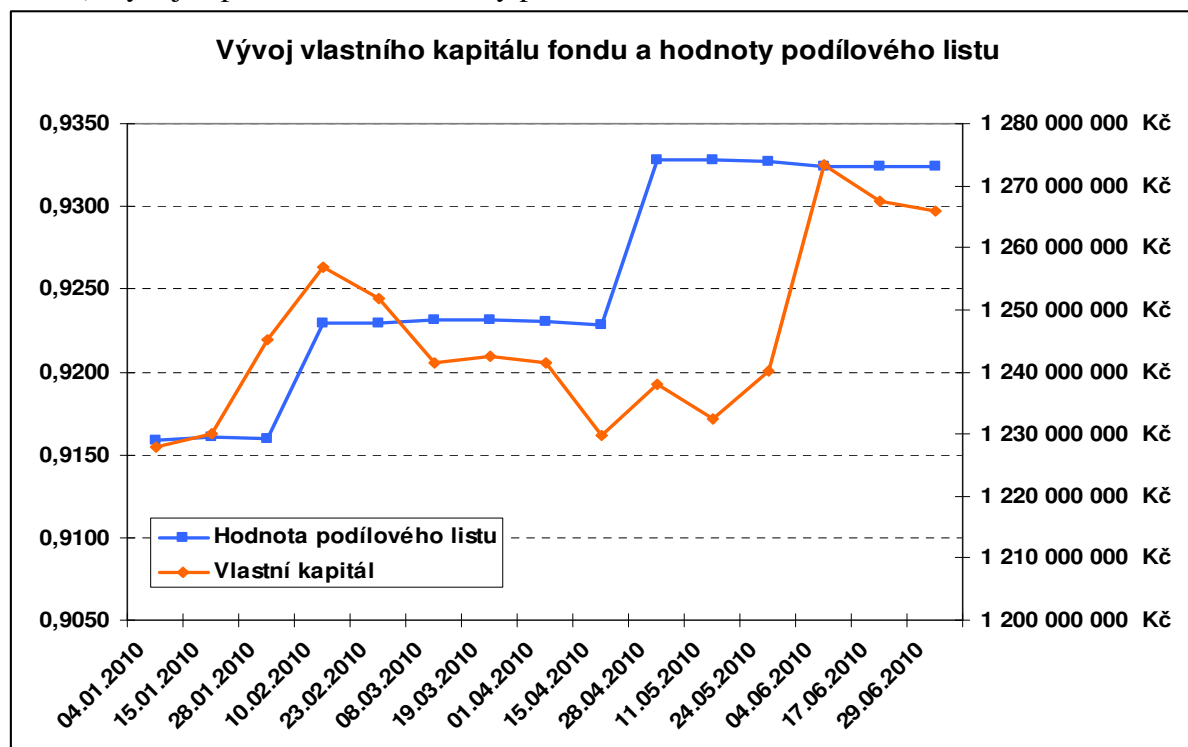
V první polovině roku 2010 došlo ke stabilizaci situace na nemovitostním trhu. Všechny nemovitosti v majetku fondu byly v prvním pololetí roku 2010 oceněny výborem odborníků na reálnou hodnotu a lze konstatovat, že hodnoty byly potvrzeny, což je možné považovat za pozitivní zprávu. Z pohledu vývoje hodnoty podílového listu – došlo k mírnému růstu, jak ukazuje graf 2), a to zejména jako odraz příjmů z nájmu v nemovitostních společnostech v majetku fondu.

Vlastní kapitál fondu v první polovině roku 2010 mírně klesal, ke konci pololetí se situace vylepšila, pravděpodobně v reakci na potvrzení hodnot nemovitostí v majetku fondu a tím příznivého vývoje kurzu podílového listu.

Graf 1) Vývoj vlastního kapitálu fondu



Graf 2) Vývoj kapitálu fondu a hodnoty podílového listu



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

Hodnota vlastního kapitálu fondu dosáhla ke dni 30.6.2010 hodnoty 1,265 miliardy Kč.

V první polovině roku došlo na nemovitostním trhu ke stabilizaci a hodnoty nemovitostí již dále neklesaly. Finanční kondice všech nemovitostí v majetku fondu je velmi dobrá, příjmy z pronájmu jsou stabilní. Z pohledu pronajatosti došlo k výraznému zlepšení i u budovy Barbican, která je v tomto okamžiku pronajata z 90%. Z dlouhodobého hlediska mají budovy v portfoliu jednoznačně potenciál ke zvyšování své hodnoty, přičemž vývoj této hodnoty bude z větší části záviset na aktuálním vývoji ekonomiky v ČR i ve světě.

Hospodářský výsledek fondu za první pololetí roku 2010 dosáhl 388 tis. Kč.

Fond má stále ve svém portfoliu 3 nemovitostní společnosti, které dohromady vlastní 6 nemovitostí v celkové hodnotě cca 1,7 miliardy Kč. Portfolio je vhodně rozloženo do sektoru logistiky, maloobchodu a kancelářských ploch. Stejně tak je i geograficky diferzifikováno v rámci ČR a Slovenska.



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

**A.1. údaje o nemovitostních společnostech – JRA, s.r.o.**

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., která jej vedla i před nabytím účasti ČS nemovitostního fondu v této společnosti. Auditorem nemovitostní společnosti JRA, s. r. o. je 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, Brno, PSČ 61600

**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. Na budovu je uzavřena s generálním dodavatelem 5-letá garanční lhůta platná do 22.11.2010.

**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 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 pronajímatelnou kancelářskou plochou 8 180 m<sup>2</sup> je z 98% pronajata. 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 prvním pololetí roku 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

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Aareal Bank, Wiesbaden, SRN
- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

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

Ocenění budovy a obchodního podílu bylo provedeno dne 4.2.2010 rozhodnutím výboru odborníků.

**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 ing. Martin Hanzelka, Ph.D. ze společnosti Odhadci a znalci Brno, s.r.o. Členové výboru odborníků neměli k posudku žádné významné výhrady.

**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 – REICO Investment ALFA, s.r.o.**

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 ke dni vyhotovení této pololetní zprávy 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. v roce 2010 provede 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, 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

**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 10.806 m<sup>2</sup> je z 94% pronajata. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Ahold, Cinestar, Rossmann, 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 prvním pololetí roku 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,**

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 pololetní zprávy,**

Ocenění bylo provedeno výborem odborníků ke dni 28.4.2010 výnosovou metodou.

**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 provedla soudní znalkyně Ing. Sylva Kopecká ve spolupráci s konzultanty ze společnosti Knight Frank, s.r.o.

**k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,**

Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti 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 Barbican**

**a) označení nemovitosti – Logistický park Barbican**

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

**b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,**

Logistické centrum Barbican bylo vystavěno počátkem 70. let jako sklady OD Prior. Technický stav budovy je dobrý a odpovídá jejímu stáří a pravidelné údržbě. Plochá střecha haly byla v roce 2002 rekonstruována.

**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 10.861 m<sup>2</sup> je ze 90% pronajata a využívána.

**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 prvním pololetí roku 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 pololetní zprávy,**

Ocenění bylo provedeno výborem odborníků ke dni 28.4.2010 výnosovou metodou.

**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 provedla soudní znalkyně Ing. Sylva Kopecká ve spolupráci s konzultanty ze společnosti Knight Frank, s.r.o..

**k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,**

Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti 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 Aquapalace**

**a) označení nemovitosti – Administrativní budova Aquapalace**

1. druh nemovitosti – kancelářská budova,
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění,  
Táborská 31, 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 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 7.589 m<sup>2</sup> je z 88% pronajata a využívána. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Hydroprojekt, Essox, Medicover.

**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 první polovině roku 2010 byla provedena realizace požárních příček a požárně bezpečnostní řešení budovy. Investiční náklady dosáhly 2,5 mil Kč.

**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.

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 pololetní zprávy,**

Ocenění bylo provedeno výborem odborníků ke dni 28.4.2010 výnosovou metodou.

**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 provedla soudní znalkyně Ing. Sylva Kopecká ve spolupráci s konzultanty ze společnosti Knight Frank, s.r.o..

**k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,**

Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti 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 1, Ostrava

##### **b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,**

Budova byla celkově zrekonstruována 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 m<sup>2</sup> je ze 90% pronajata a využívána. Nejvýznamnějšími nájemci jsou CK Fischer, GE Money.

##### **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 prvním pololetí roku 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,**



Ocenění bylo provedeno výborem odborníků ke dni 28.4.2010 výnosovou metodou.

**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 provedla soudní znalkyně Ing. Sylva Kopecká ve spolupráci s konzultanty ze společnosti Knight Frank, s.r.o..

**k) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,**

Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti 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 – REICO Investment BETA, s.r.o.**

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 DAF Slovakia, s.r.o. (nyní 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 jednatele, 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., která byla vybrána na základě výběrového řízení. Auditorem nemovitostní společnosti DAF Slovakia, s. r. o. je společnost Ernst & Young Audit, s.r.o.

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

#### **1. Administrativní budova Trnávka Office Centre**

##### **a) označení nemovitosti – Trnávka Office Centre**

1. druh nemovitosti – kancelářská budova,  
2. adresu, a není-li adresa, jiné obdobné označení jejího umístění – Mokrání záhon 2, Trnávka, Bratislava II, Slovenská Republika.  
Došlo k přejmenování budovy z důvodů zdůraznění předmětné lokality při pronájmu volných prostor.

##### **b) stáří budovy, stav a míru jejího opotřebení,**

Budova je nově postavená, dokončena byla 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, uveďte důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má**

Budova s pronajímatelnou plochou 4557 m<sup>2</sup> je z 97% pronajata k 30.6. 2010. Nejvýznamnějšími nájemci jsou ISS Facility Services a Alpine Slovakia.

**f) označení osoby, která nemovitost spravuje**

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

**g) označení metody použité pro ocenění nemovitosti,**

Ocenění pro účely nabytí nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou.

**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**

Právo vstupu umístění inženýrských sítí a vstup na parcelu

**Zástavní práva:**

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČSOB, a.s.
- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

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

Ocenění bylo provedeno výborem odborníků ke dni 28.4.2010 výnosovou metodou.

**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,**

Ocenění pro účely nabytí nemovitostní společnosti bylo provedeno výnosovou metodou.

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 FKl	Celková poř. Cena	Celková reálná hodnota	Počet jednotek	Celková nominální hodnota	Podíl na majetkových CP vydaných jedním emitentem/FKl
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 FKl	Celková poř. Cena (mil.)	Celková reálná hodnota (mil.)	Počet jednotek	Celková nominální hodnota	Podíl na dluhových CP vydaných jedním emitentem/FKl
CESKA SPORITELNA VAR 04/09/13	CZ0003702367	CZ	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	50 290	50 126	25	50 000 000	3,98
GOVERNMENT BOND VAR 04/11/12	CZ0001002505	CZ	§ 53j/ 1d	§ 51/3.	§ 51/2	51 748	51 355	5 000	50 000 000	4,08

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
FX-FORWARD	Česká spořitelna a.s.	45244782	12	666	0.0083

<b>Struktura investičních nástrojů podle hodnocení kvality</b>	
Rating 1. stupně	51 355 277
Rating 2. stupně	50 125 750
Rating 3. stupně	0
Rating 4. stupně	0
Bez ratingu	0
<b>Celkem</b>	<b>101 481 028</b>

**mb) skladba nemovitostí v majetku fondu**

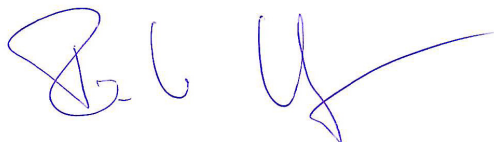
Země	Adresa	Parcela	Katastrální území	IČO majitele	Ideální podíl na nemovitosti	Reálná hodnota (v tis Kč)
CZ	Veveří 111, Brno	2829/1 a 2	Žabovřesky	60720824	100%	626 000
CZ	Antonína Macka 1, Ostrava	507	Moravská Ostrava	27108619	100%	61 000
CZ	Táborská 31, Praha	831	Nusle	27108619	100%	299 000
CZ	Milady Horákové 1498, ČB	2732, 2733	ČB 2	27108619	100%	341 000
CZ	U prioru 2, Praha	1837	Ruzyně	27108619	100%	147 000
SK	Mokrání Záhon	16508/193	Trnávka	36856711	100%	244 600

V Praze, dne 31.8.2010

Tomáš Trčka  
Předseda představenstva, REICO, a.s.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'T' followed by a cursive 'rčka' and a long horizontal stroke extending to the right.

Filip Kubricht  
Místopředseda představenstva, REICO, a.s.

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'F' and 'K' followed by a cursive 'ubricht' and a long horizontal stroke extending to the right.

Martin Skalický  
Člen představenstva, REICO, a.s.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Skalický' in a cursive script, followed by a long horizontal stroke extending to the right.