

# **Pololetní zpráva**

## **2015**

ČS nemovitostní fond

# Obsah

Základní údaje	3
Slovo předsedy představenstva	4
Informace pro investory	5
Informace o nemovitostním portfoliu	9
Další povinné náležitosti výroční zprávy	14

## Základní údaje

### Základní informace o fondu k 30. 6. 2015

<b>Identifikace fondu:</b>	ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond
<b>Obhospodařovatel a administrátor fondu:</b>	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. *
<b>Depozitář:</b>	Česká spořitelna, a.s.*
<b>Auditor:</b>	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
<b>Datum založení fondu:</b>	9. 2. 2007
<b>Frekvence oceňování a obchodování:</b>	denně
<b>Doporučený investiční horizont:</b>	min. 5 let
<b>První a každá další investice:</b>	min. 100 Kč
<b>Číslo účtu fondu:</b>	35-2001349369/0800
<b>ISIN:</b>	CZ0008472545
<b>Měna fondu:</b>	CZK
<b>Prodejní poplatek:</b>	v prvním pololetí roku 2015 nepřekročil 1,5 %
<b>Obhospodařovatelský poplatek:</b>	1,75%

(\* po celé období existence fondu)

### Obhospodařováním majetku fondu byli pověřeni:

#### **Wolfgang Lunardon, Dipl.-Ing.Imm.-Oek. (ebs), portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu od 14. 5. 2012**

Vzdělání: Absolvent fakulty průmyslového inženýrství a managementu na Univerzitě ve Štýrském Hradci (Graz), European Business School v Berlíně, obor realitní ekonomie

Praxe: více jak 30 let na investičních trzích věnujících se problematice kolektivního investování

#### **Ing. Filip Kubricht, portfolio manažer pro likvidní složku fondu od 1. 12. 2006**

Vzdělání: Absolvent hospodářské fakulty na Technické univerzitě v Liberci

Praxe: 15 let na investičních trzích věnujících se problematice financování komerčních nemovitostí

### Vybrané klíčové ekonomické informace k 30. 6. 2015

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

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
<b>Aktiva celkem</b>	<b>5 453 540</b>
<b>Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)</b>	<b>5 073 289</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	<b>5 073 289</b>
<b>Počet nemovitostí</b>	<b>8</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	8
<b>Obsazenost nemovitostí</b>	91,9%
<b>Změny za dané období</b>	
<b>Změny v nemovitostním portfoliu</b>	
<b>Nákupy nemovitostí</b>	<b>0</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
<b>Prodeje nemovitostí</b>	<b>1</b>
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1
<b>Výkonnost fondu od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2015</b>	1,52%
<b>Fondový kapitál</b>	<b>5 383 867</b>
<b>Fondový kapitál na jeden podílový list</b>	<b>1,0893</b>
<b>Výnos vyplacený podílníkům</b>	<b>0<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> ČS nemovitostní fond je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí

## Slovo předsedy představenstva



**Ing. Martin Skalický MRICS**  
**Předseda představenstva**  
**REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.**

Vážené dámy a pánové, vážení podílníci,

dovolujeme si Vám předložit zprávu ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO, investiční společnosti České spořitelny a.s., za první pololetí roku 2015.

Od začátku roku 2015 vykazuje ČS nemovitostní fond stabilní výkonnost a těší se narůstajícímu zájmu investorů. Objem hrubých prodejů za období prvního pololetí tohoto roku překonal naše očekávání a dosáhl téměř 2 miliard Kč. Za prvních šest měsíců tohoto roku dosáhl výnos fondu hodnoty 1,5 %. To je v souladu se zhodnocením fondu za posledních pět let, které dosáhlo průměrné roční hodnoty 3,3 %. Aktuální vývoj výnosu fondu tak potvrzuje jeho dlouhodobou a stabilní výkonnost, které je průběžně dosahováno optimalizací skladby nemovitostního portfolia ČS nemovitostního fondu a minimalizací nákladů. Vedle přípravy nových akvizic atraktivních komerčních nemovitostí byl ke dni 1. 4. 2015 realizován prodej nejmenší nemovitosti v portfoliu fondu - administrativní budovy v ulici Antonína Macka v Ostravě. Jednalo se o jednu z prvních nemovitostí pořízených do portfolia ČS nemovitostního fondu, která svým charakterem a velikostí postupně přestala splňovat zpřísňující se kvalitativní parametry kladené naší společností na nemovitostní aktiva fondu.

Investice do ČS nemovitostního fondu představuje zejména pro konzervativně laděné investory velmi dobrou příležitost pro zhodnocení finančních prostředků, přičemž výhody investování do fondu podtrhuje i fakt, že jeho výnos prakticky neovlivňuje přetrvávající nízké úrokové prostředí. K 30. 6. 2015 investovalo do ČS nemovitostního fondu téměř 28 tisíc investorů a velikost fondového kapitálu činila 5,4 miliardy korun. ČS nemovitostní fond je největší otevřený podílový fond nemovitostí v České republice a zároveň je fondem nejstarším.

Tým společnosti REICO, investiční společnosti České spořitelny, a.s., která obhospodařuje ČS nemovitostní fond, tvoří kompaktní skupina zkušených odborníků. Tento tým intenzivně pracuje s vysokou odbornou péčí tak, aby zajistil za každé situace ty nejlepší dosažitelné výsledky.

Ing. Martin Skalický MRICS  
Předseda představenstva  
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

# Informace pro investory

## Cíl a strategie fondu

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

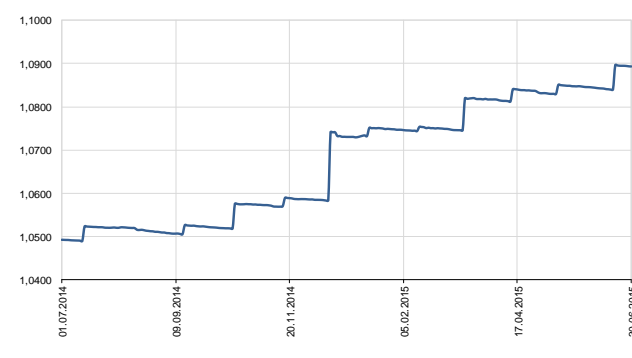
Postupně dochází k rozšiřování a obnově portfolia nemovitostí. To, vedle akvizic atraktivních komerčních nemovitostí, znamená do budoucna i prodej některých nemovitostí z portfolia. Fond v současné době nemá záměr změnit vytyčenou strategii. Součástí strategie je dlouhodobé držení nemovitostí v portfoliu.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

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

Likvidní složka fondu je oceňována na denní bázi. Nemovitostní složka se oceňuje minimálně dvakrát do roka. Tzv. „schody“ na grafu výkonnosti fondu jsou způsobeny promítnutím ocenění nemovitostní složky do majetku fondu. V polovině roku 2013 bylo zavedeno účtování o dohadné položce na ocenění

nemovitostních společností, která vychází z hodnoty oběžných aktiv a závazků nemovitostních společností vlastněných fondem, a která dříve vstupovala do účetnictví fondu 2 krát měsíčně (od 1. 1. 2014 pak 1 krát měsíčně). Cílem bylo zejména zajistit v čase reálnější odraz zj. inkasa nájemného z nemovitostí v nemovitostních společnostech na úrovni fondu. Dohadná položka je následně při řádném ocenění účasti fondu v nemovitostní společnosti prováděném dle zákona minimálně dvakrát ročně nahrazena její skutečnou hodnotou založenou na hodnotě nemovitosti stanovené Výborem odborníků.

### Vývoj hodnoty podílového listu CZK 1. 7. 2014 - 30. 6. 2015



## Údaje o vlastním kapitálu

Datum	Vlastní kapitál podílového fondu (v tis Kč)	Vlastní kapitál na jeden podílový list (v Kč)
30. 6. 2013	3 913 808	1,0128
30. 6. 2014	3 498 894	1,0493
30. 6. 2015	5 383 867	1.0893

## Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 30. 6. 2015 činil 4.942.410.015.

## Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2015

PL OPF - vydané a odkoupené podílové listy	
Počet podílových listů vydaných OPF	1 849 819 738
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	1 999 747 301,30
Počet podílových listů odkoupených z OPF	462 365 431
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	498 720 988,10

## Ekonomické informace k 30. 6. 2015

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
<b>I. Nemovitostní část fondu</b>	<b>2 675 274</b>
<b>I.I Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>0</b>
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
<b>I.II Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	<b>2 675 274</b>
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	2 535 302
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	139 972
<b>II. Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>520 414</b>
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	520 414
<b>III. Likvidní část fondu</b>	<b>2 257 484</b>
<b>III.I Pohledávky za bankami</b>	<b>2 171 861</b>
- běžné účty	1 811 688
- termínované vklady	360 173
<b>III.II Dluhové cenné papíry</b>	<b>85 623</b>
- vydané vládními institucemi	30 613
- vydané ostatními osobami	55 010
<b>IV. Ostatní aktiva</b>	<b>368</b>
- ostatní aktiva	368
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>5 453 540</b>

## INDEX NEMOVITOSTÍ

k 30. červnu 2015

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti, adresa, země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země, hodnota účasti, výše poskytnutého úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku (v m <sup>2</sup> )	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajimatelská plocha (v m <sup>2</sup> )	Vybavení nemovitosti	Tržní hodnota (v tis. CZK)	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr (v tis. CZK)**	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Neobvyklý prostor dle obvyklé hodnoty nájemného ke dni posledního ocenění	Lhůta zbývajících do ukončení nájemních smluv (v letech)	Příjem z pronájmu za rok 2014 (v tis. CZK)**	Očekávaný příjem z pronájmu v roce 2015 (v tis. CZK)	Příjem z pronájmu stanovený znalecm (v tis. CZK)**	Náklady na akvizici (v % z kupní ceny)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
I. Nepřímě vlastněné nemovitosti v České republice																						
1	100%	"Platinum" Veveří 3163/111 611 60 Brno, ČR	JRA, s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti s rozhodujícím vlivem: Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti:	OC	O (88.5%) C (5.0%) X (6.5%)	08/07	2005	4 371	165	F	8 674	AC, SL PL	547 000	10,8%	95 522	17,5%	1,1%	2,3	43 974	37 495	42 900	1,7%
2	100%	"Čtyři Dvory" Milady Horákové 1498 370 05 České Budějovice, ČR	REICO investment ALFA, s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti s rozhodujícím vlivem: Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti:	SC	C (99.5%) X (0.5%)	12/07	2002	9 036 F 13 401 L	300	F/L	11 040	AC, D PL	306 000	6,0%	194 470	63,6%	8,4%	1,6	25 299	26 741	31 560	1,3%
3	100%	"Táborská" Táborská 940/31 140 00 Praha 4, ČR	Táborská 31 s.r.o. Táborská 940/31, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti s rozhodujícím vlivem: Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti:	O	O (89.2%) X (10.8%)	12/07	1961 1996	2 199	22	F	6 900	PL	235 000	4,6%	160 753	68,4%	15,1%	2,2	18 634	22 516	22 309	1,2%
4	100%	"Barbican" U Prioru 804/1 161 01 Praha 6, ČR	REICO investment ALFA, s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti s rozhodujícím vlivem: Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti:	OW	W (84.9%) O ( 8.2%) X (6.9%)	12/07	1975	21 039	59	F	10 800		79 000	1,6%	50 206	63,6%	24,0%	1,4	5 885	5 483	10 665	1,1%
5	100%	"Melantrich" Václavské náměstí 793/36 110 00 Praha 1, ČR	REICO investment GAMA, a.s. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti s rozhodujícím vlivem: Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti:	OCR	O (12.3%) C (48.9%) R (30.7%) X (8.1%)	11/10	1913 2004	1 838	36	F	10 166	AC, E SL, PL	1 140 000	22,5%	394 197	34,6%	8,7%	6,7	75 387	53 498	70 527	0,3%
6	100%	"Qubix" Štětkova 18, 140 00 Praha 4, ČR	Qubix Building Prague, s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti s rozhodujícím vlivem: Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti:	OC	O (81.8%) C (14.1%) X (4.1%)	03/14	2012	3 185	108	F	13 876	AC, SL PL	981 278	19,3%	554 388	56,5%	5,1%	4,3	43 012	58 889	65 851	0,2%
7	100%	"Trianon" Budějovická 1518/13a 140 00 Praha 4, ČR	Trianon Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4, ČR Hodnota účasti s rozhodujícím vlivem: Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti:	OC	O (86.2%) C (5.3%) X (8.5%)	03/13	2009	7 581	298	F	20 605	AC, SL PL	1 650 000	32,5%	849 000	51,5%	0,0%	3,7	111 819	109 807	109 001	0,1%
II. Nepřímě vlastněné nemovitosti ve Slovenské republice																						
8	100%	"Trnávka" Mokrání Záhon 2 821 04 Bratislava, SR	REICO investment BETA, s.r.o. Laurinská 18, 811 03 Bratislava, SR Hodnota účasti s rozhodujícím vlivem: Úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti:	O	O (86.0%) C (2.8%) X (11.2%)	06/08	2008	3 566	90	F	4 797	AC, PL	135 011	2,7%	0	0,0%	70,5%	0,0	7 966	3 891	15 904	2,3%
Nemovitostní aktiva celkem											86 858		5 073 289	100%	2 203 015	43,4%	8,1%	4,0	331 976	318 320	368 717	0,7%

\* Hodnota účasti za celou nemovitostní společnost Alfa

\*\* Trianon - jedná se o emisi dluhopisů, tato nemovitost bankovní úvěr nemá

Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

4	<b>Typ nemovitosti</b>	Typ nemovitosti je určen dle platného kolaudačního rozhodnutí Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); OCR ... Office/Commercial/Residential (kanceláře/maloobchod/rezidence); OW ... Office/Warehouse (kanceláře/logistika),
5	<b>Účel nájmu</b>	Rozložení typu využití je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); W ... Warehouse (logistika), R... rezidence, X ... ostatní,
6	<b>Datum pořízení</b>	MM/YYYY ... Datum uzavření transakce;
7	<b>Velikost pozemku</b>	YYYY ... Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
8	<b>Velikost pozemku</b>	Výměra dle katastru nemovitostí;
10	<b>Právní titul k pozemku</b>	Zkratky: F ... Freehold/Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul;
11	<b>Pronajimatelná plocha</b>	m2 odpovídají původním posudkům; úpravy pouze z důvodu strukturálních změn; u akvizic provedených po 19. 06. 2012 odpovídá standardu GIF pro měření ploch,
12	<b>Vybavení nemovitosti</b>	Zkratky: AC ... Air conditioning (klimatizace); SL ... Service lift (technický výtah); PL ... Passenger lift (osobní výtah); E ... Escalator (eskalátor); D ... District heating (dálkové vytápění);
13	<b>Tržní hodnota</b>	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků
17	<b>Neobsazenost prostor dle obvyklé hodnoty nájemného ke dni posledního ocenění nemovitosti</b>	Procento dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
18	<b>Lhůta zbývající do ukončení nájemních smluv</b>	Uváděno v letech a je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků; Nájemní smlouvy na dobu neurčitou s množností ukončení v období kratším než dva roky jsou započítávány na období 2 let;
19	<b>Příjem z pronájmu za rok 2014</b>	Příjem z pronájmu fakturovaný v uplynulém roce (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
20	<b>Očekávaný příjem z pronájmu za rok 2015</b>	Plánovaný roční příjem z pronájmu (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
21	<b>Příjem z pronájmu stanovený znalcem</b>	Roční příjem z pronájmu za předpokladu plné obsazenosti ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků; Kurzy zahraničních měn jsou kalkulovány dle kurzu ke dni stanovenému rozhodnutím Výboru odborníků.



## Informace o nemovitostním portfoliu

Všechny nemovitosti v portfoliu ČS nemovitostního fondu jsou vlastněny formou 100% účasti na nemovitostních společnostech, které mají v majetku jednu nebo více nemovitostí.

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

Dne 31. 8. 2007 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti JRA, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Brno, Veveří 3163/111, PSČ 61600, IČ: 60720824.

#### Administrativní centrum Platinum

##### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno 16.

Kód katastrálního území: 610470 Žabovřesky; Okres: CZ0642 Brno Město; Obec: 582786 Brno; List Vlastnictví: 1751.



Administrativní budova Platinum, Brno

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

Nemovitost tvoří jedna komerční budova spolu s příslušným pozemkem nacházející se na atraktivním místě v Brně, s dobrou dostupností městskou hromadnou i individuální dopravou. Budova byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2005 jako moderní kancelářské centrum splňující nejvyšší standardy. Budova je ve velmi dobrém technickém stavu a je pronajímána především pro kancelářské účely. Dále se zde nacházejí v omezeném rozsahu maloobchodní prostory. Nejvýznamnější nájemci jsou ČSOB, Cyrrus. Neobsazenost budovy stejně jako základní informace o budově jsou uvedeny v „Indexu nemovitostí“, který je součástí pololetní zprávy. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými. ČS nemovitostní fond budovu nabyl za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

##### Správa nemovitosti

Správa nemovitosti byla do 30. 4. 2014 smluvně zajištěna společností JRA Management s.r.o., IČ: 277 14 489, sídlo: Brno, Atriová 29, PSČ 621 00 na základě smlouvy o správě.

Od 1. 5. 2014 zajišťuje správu nemovitostí společnost SB

PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Krakovská 1366/25, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

##### Věcná břemena:

Telefonica O2 – telekomunikační síť  
T-Mobile Czech Republic – telekomunikační síť  
Masarykova univerzita – komunikační vedení  
E. ON distribuce - trafostanice

##### Zástavní práva:

Zástavní právo první v pořadí k nemovitostem ve prospěch Raiffeisenlandesbank Oberosterreich AG  
Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

##### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

### Nemovitostní společnost REICO Investment Alfa, s.r.o.

Nemovitost se nalézá na adrese Milady Horákové 1498, České Budějovice 2.

Kód katastrálního území a název: 621943 České Budějovice 2; okres: CZ0311 České Budějovice; kód a název obce: 544256 České Budějovice; List vlastnictví 1861.

#### 1. Nákupní centrum Čtyři Dvory

##### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nalézá na adrese Milady Horákové 1498, České Budějovice 2.

Kód katastrálního území a název: 621943 České Budějovice 2; okres: CZ0311 České Budějovice; kód a název obce: 544256 České Budějovice; List vlastnictví 1861. Druh nemovitosti dle zákona 344/1992 Sb.: pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Jedná se o maloobchodní centrum, které tvoří jeden celek. Obchodní část budovy byla vystavěna v roce 2001, zábavní část v roce 2002. Budova je v technickém stavu, který je úměrný jejímu stáří. Průběžně jsou prováděny opravy a řádná údržba. Budova je využívána k pronájmu nebytových prostor pro maloobchodní, stravovací a zábavní účely. Nejvýznamnější nájemci jsou Ahold a Cinestar. Neobsazenost budovy stejně jako základní informace o budově jsou uvedeny v „Indexu nemovitostí“, který je součástí pololetní zprávy. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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

#### Správa nemovitosti

Správa nemovitosti byla zajišťována společností SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Krakovská 1366/25, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.



Nákupní centrum Čtyři dvory, České Budějovice

#### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Technické služby města České Budějovice – pozemní síť  
Dopravní podnik města České Budějovice – pozemní síť, trolejové a kabelové vedení  
Statutární město České Budějovice – trolejové a kabelové vedení  
Telefonica O2 Czech Republic – pozemní síť  
Teplárna České Budějovice – pozemní síť

Zástavní práva:

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

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

## 2. Logistický park Barbican

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese U Pioru 1, Praha 6. Kód a název katastrálního území: 729710 Ruzyně; kód a název obce: 554782 Praha; list vlastnictví: 1461.

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

Logistický park Barbican byl vystavěn počátkem 70. let jako sklady OD Pioru. Je umístěno v lokalitě tradičně využívané pro účely logistiky a skladování. Lokalita těží z dobrého dopravního přístupu na městský okruh i do centra Prahy. Technický stav budovy odpovídá jejímu stáří, průběžně jsou prováděny opravy a řádná údržba. Budova je využívána k pronájmu nebytových prostor pro skladové účely včetně administrativního zázemí. Mezi významné nájemníky patří společnost JAB. Neobsazenost budovy stejně jako základní informace o budově jsou uvedeny v „Indexu nemovitostí“, který je součástí pololetní zprávy. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními, významnější

technickou závadou je prosakování střechy, které je však průběžně řešeno a odstraňováno.

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

#### Správa nemovitosti

Správa nemovitosti byla zajišťována společností Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536, sídlo Praha 1, Václavské nám. 1, na základě smlouvy o správě.

Od 1. 4. 2015 zajišťuje správu nemovitostí společnost SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Krakovská 1366/25, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

#### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

PRE distribuce – rozvaděč VN

Zástavní práva:

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

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní výroční zprávy.

## 3. Administrativní budova Antonína Macka

Nemovitost byla prodána k 1. 4. 2015. Prodejní cena téměř dosahovala úrovně odhadů nezávislých znaleckých posudků používaných při oceňování budov portfolia fondu.



## Nemovitostní společnost Táborská 31 s.r.o.

Nemovitostní společnost vznikla rozdělením formou odštěpení od nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. dne 15. 10. 2013. Sídlo společnosti bylo k 31. 12. 2013 registrováno na adrese Táborská 940/31, Nusle, 140 00 Praha 4. K 4. 4. 2014 bylo sídlo změněno na Praha 4, Antala Staška 2027/79,

PSČ 140 00, IČ: 02200848. Cash flow v nemovitostní společnosti je stabilní a neočekáváme výrazné změny. V majetku nemovitostní společnosti je k 31. 12. 2013 jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

### Administrativní budova Tábořská

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Tábořská 31, 140 00 Praha 4. Kód a název katastrálního území: 728161 Nusle; kód a název obce: 554782 Praha.

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

Jedná se o městský dům z roku 1962, který byl v roce 1993 rekonstruován a přeměněn na kancelářskou budovu. Celkový stav objektu je dobrý. Odpovídá původnímu stáří budovy a provedené rekonstrukci. Budova je průběžně udržována a jsou řádně prováděny opravy. Nemovitost těží z dobrého přístupu jak městskou hromadnou dopravou, tak automobilem. Z převážné části je využívána k pronájmu nebytových prostor především pro kancelářské účely. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Sweco Hydroprojekt, DPD a Essox. Neobsazenost budovy stejně jako základní informace o budově jsou uvedeny v „Indexu nemovitostí“, který je součástí pololetní zprávy. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

ČS nemovitostní fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování a nedošlo ke změně tohoto účelu.

#### Správa nemovitosti

Správa nemovitosti byla zajišťována společností Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536, sídlo Praha 1, Václavské nám. 1, na základě smlouvy o správě.

Od 1. 4. 2015 zajišťuje správu nemovitostí společnost SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Krakovská 1366/25, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

#### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Kryt CO v suterénu budovy, spadající pod Štáb civilní obrany Prahy 4

PRE distribuce - trafostanice

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Unicredit Bank Czech Republic, a.s.

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

### Nemovitostní společnost REICO Investment Beta, s.r.o.

Dne 12. 5. 2008 nabyt ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment BETA, s.r.o. Sídlo

společnosti je registrováno na adrese Laurinská 18, Bratislava 811 03, Slovenská Republika, IČ: 36856711.

### Administrativní budova Trnávka Business Centrum

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Mokráň Záhon 2, Trnávka, Bratislava II, Slovenská Republika. Název katastrálního území: Trnávka; název obce: BA-nm.č. RUŽINOV, okres: Bratislava II, Slovenská republika, list vlastnictví: 3716.

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

Business Centrum bylo dokončeno na konci roku 2007. Jedná se o standardní kancelářskou budovu situovanou v blízkosti bratislavského letiště Milana Rastislava Štefánika. Nemovitost je v dobrém technickém stavu a je pravidelně udržována.

Převážně je využívána k pronájmu nebytových prostor pro kancelářské účely. Nalézají se zde v omezené míře i maloobchodní prostory / showroom. Nejvýznamnějšími nájemcem byla společnost ISS Facility Services.

ČS nemovitostní fond budovu nabyt za účelem jejího provozování a nedošlo ke změně tohoto účelu. V první polovině roku byl dokončen koncept budoucích funkčních a technických změn, jehož cílem je zvýšení dlouhodobé udržitelnosti hodnoty budovy. V návaznosti na to probíhají kroky k získání stavebního povolení. Tyto přípravné práce jsou spojeny se záměrným uvolněním veškerých nájemních prostor ze strany pronajímatele. Po dokončení těchto změn dojde k jejich opětovnému obsazování.

#### Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost GRYPHON, s.r.o., IČ: 35815221, Podzáhradná 2, 82107 Bratislava, Slovenská republika.

#### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

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

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

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

Dne 11. 11. 2010 nabyt 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.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost. Jedná se o multifunkční budovu Melantrich, vysoce atraktivní komerční nemovitost umístěnou v prestižní lokalitě, která tvoří významnou stabilní a dlouhodobě udržitelnou hodnotu v portfoliu nemovitostního fondu.

### Budova Melantrich

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Václavské náměstí 793, Praha 1. Kód a název katastrálního území: 727181 Nové Město; kód a název obce: 554782 Praha, okres: CZ 0100, Hlavní město Praha, list vlastnictví 582.



Multifunkční budova Melantrich, Praha

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

Objekt Melantrich byl postaven v roce 1913 pro potřeby České strany národně sociální. V budově sídlily po většinu 20. století nakladatelské společnosti včetně tiskárny. V období 2003 - 2004 proběhla kompletní rekonstrukce nemovitosti včetně dostavby zadního traktu. Budova je v dobrém technickém stavu. Údržbě a opravám je věnována odpovídající péče. Celá nemovitost tvoří významnou investiční hodnotu v portfoliu fondu. Vzhledem k charakteru této nemovitosti, velikosti a atraktivitě lokality, lze předpokládat nízkou volatilitu tržní hodnoty a její dlouhodobou udržitelnost. Neobsazenost budovy stejně jako základní informace o budově jsou uvedeny v „Indexu nemovitostí“, který je součástí pololetní zprávy. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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

Budova je využívána k pronájmu nebytových prostor pro maloobchodní účely, stravovací účely, kancelářské a další účely včetně služeb. Nejvýznamnějším nájemníkem je obchodní dům společnosti Marks & Spencer a Old Town Prague. S nájemníkem Marks & Spencer byla uzavřena nájemní smlouva na dalších 10 let.

#### Správa nemovitosti

Správa je zajišťována společností SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Krakovská 1366/25, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

#### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

PRE distribuce - trafostanice

Zástavní práva:

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

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

### Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o.

Dne 27. 03. 2013 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Trianon Building Prague s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, IČ: 265 04 006.

### Budova Trianon

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Budějovická 1518/13a, Praha 4 - Michle, PSČ 140 00, na rohu ulic Budějovická a Vyskočilova. Kód katastrálního území: 727750 Michle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List vlastnictví: 438.

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

Administrativní budova Trianon o celkové pronajímatelné ploše 20 605 m<sup>2</sup> se nachází v městské části Prahy 4 – Michle/Budějovická. Jednou z domén nemovitosti je její strategická poloha v rámci Hlavního města Prahy v bezprostřední blízkosti stanice metra C – Budějovická. Výborná dopravní dostupnost je dále podpořena přítomností několika autobusových linek a blízkostí Pražského okruhu („Jižní spojka“) na jihu a ul. 5. května („Magistrála“) na severu jakožto výpadovky ze středu města směrem na Brno. Neobsazenost budovy stejně jako základní informace o budově jsou uvedeny v „Indexu nemovitostí“, který je součástí pololetní zprávy. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.



Multifunkční budova Trianon, Praha

Budova, jejíž výstavbu realizovala renomovaná developerská společnost Hochtief, byla zkolaudována a uvedena do provozu v roce 2009. Je tvořena třemi podzemními a osmi nadzemními patry. Ve třech podzemních podlažích je nájemcům budovy k dispozici 298 parkovacích míst a kromě přízemí, ve kterém se nachází maloobchodní plochy, tvoří zbývající část budovy výhradně kancelářské prostory. Svým nájemníkům Trianon nabízí nadstandardní zázemí s možností flexibilního uspořádání vnitřního prostoru. Nejvýznamnějším nájemníkem je Česká spořitelna.

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

#### Správa nemovitosti:

Správa nemovitosti byla zajišťována společností Knight Frank, spol. s r.o., IČ: 411 91 536; Sídlo: Václavské nám. 1, Praha 1, PSČ 110 10.

Od 1. 4. 2015 zajišťuje správu nemovitostí společnost SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Krakovská 1366/25, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

#### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

T-Systems Czech Republic a.s. – optické připojení, podzemní komunikační vedení

GTS Czech s.r.o. – podzemní komunikační síť

Pražská teplotní přípojka

PRE distribuce – kabelové vedení, rozvaděč VN

GTS NOVERA a.s. – podzemní komunikační vedení

UPC Česká republika, s.r.o. – podzemní komunikační síť

Telefonica Czech Republic, a.s. – podzemní komunikační síť

ETEL, s.r.o. – podzemní komunikační síť

Pražská plynárenská distribuce, a.s. – plynárenské zařízení

Hlavní město Praha – umístění stavby, v části pozemku neprovádět stavební práce a neosazovat porosty

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch České spořitelny, a.s.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

## Qubix Building Prague s.r.o.

Dne 27. 03. 2014 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Stavební a inženýrská společnost, spol. s r.o. Dne 12. 9. 2014 byla společnost přejmenována na Qubix Building Prague s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, IČ: 265 04 006.

### Budova Qubix

#### Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Štětškova 18, Praha 4 Nusle, PSČ 140 00. Kód katastrálního území: 728161 Nusle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha; Obec: 554782 Praha; List vlastnictví: 549.

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

Budova Qubix je kancelářské centrum v Praze 4, poblíž stanice metra Vyšehrad. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu poblíž centra města s velmi dobrou dopravní dostupností. Mezi roky 2010-2012 byla budova na základě smlouvy o generální dodávce stavby kompletně zrekonstruována společností S+B Plan & Bau ČR. Na přestavbě budovy se podílela prestižní architektonická kancelář významného vídeňského architekta prof. Ernsta Hoffmanna. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace LEED Platinum. Mezi největší nájemce budovy Qubix patří švýcarská společnost ABB, nadnárodní dodavatel technologií pro energetiku, BigBoard zabývající se venkovní reklamou, TMF poskytující účetní a poradenské služby, a Adecco působící v oblasti komplexních personálních služeb. Neobsazenost budovy stejně jako základní informace o budově jsou uvedeny v „Indexu nemovitostí“, který je součástí pololetní zprávy. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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



Multifunkční budova Qubix, Praha

#### Správa nemovitosti:

Správa nemovitosti je smluvně zajištěna společností S+B Plan & Bau Prag spol. s r.o., IČ: 45276102, sídlo: Praha 4 - Nusle, Štětškova 1638/18, PSČ 140 00.

#### Věcná břemena:

Hl. město Praha – služebnost inženýrské sítě

PRE distribuce – zřizování a provozování vedení

#### Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Zástavní práva:

Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch

Raiffeisenlandesbank Oberosterreich AG

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost se oceňuje výnosovou metodou. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

## Další povinné náležitosti pololetní zprávy

### Údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje

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

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

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

### Identifikace 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 30.6.2015.

Název	Druh majetku	Počet ks	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
SLOVAKIA GOVT VAR 09/02/15	dluhopis	3 033	30 603	30 613
CETELEM VAR 06/27/16	dluhopis	11	55 176	55 010
JRA, s.r.o.	majetková účast	1	403 010	409 403
REICO Investment ALFA, s.r.o.	majetková účast	1	206 728	92 948
REICO Investment BETA, s. r. o.	majetková účast	1	204 278	139 972
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	1	439 779	769 546
Táborská 31 s.r.o.	majetková účast	1	109 154	47 043
Trianon Building Prague s. r. o.	majetková účast	1	555 670	965 696
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	1	181 479	250 665

### Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k prodeji nemovitostního aktiva – multifunkční budovy Antonína Macka, které byla vlastněná nemovitostní společností REICO Investment ALFA, s.r.o. Budova Antonína Macka je multifunkční budova s dominantní kancelářskou částí střední kvality, která se nachází v centru Ostravy. Celková pronajímatelná plocha budovy činila 1.355 m<sup>2</sup> a do majetku fondu byla nabyta v prosinci 2007 v rámci pořízení nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o.

### Údaje o úplatě určené investiční společnosti za obhospodařování majetku podílového fondu a depozitáři za výkon funkce

Za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu byl v rozhodném období vyplacen investiční společnosti poplatek ve výši 38.295 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v rozhodném období vyplacen depozitářský poplatek ve výši 2.844 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 121 tis. Kč.

### Údaje o všech depozitářích podílového fondu v rozhodném období

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

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku zajišťuje pro fond depozitář fondu Česká spořitelna, a.s. Custodianem, na kterého může depozitář delegovat úschovu investičních nástrojů patřících do majetku v podílovém fondu, může být banka nebo obchodník s cennými papíry, který dodržuje pravidla obezřetnosti, včetně minimálních kapitálových požadavků, a podléhá dohledu orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá pravidelnému externímu auditu, který ověřuje, že jsou příslušné investiční nástroje v jeho moci.

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

Podílový fond nemá hlavního podpůrce.

## Seznam členů Výboru odborníků k 30. 6. 2015

### Karl-Heinz Glauner

Datum narození 22. 12. 1946, vznik funkce 18. 2. 2013; vystudoval práva na Universitě v Bonnu, od roku 1980 působí ve vysokých pozicích mezinárodních bank, kde se zaměřoval především na úvěrové obchody a oceňování nemovitostí. Má více než 20leté zkušenosti v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 2004 se zabývá správou vlastního majetku.

### Petr Urbánek

Datum narození 18. 6. 1963, vznik funkce 18. 2. 2013; vystudoval Střední průmyslovou školu stavební, od roku 1991 se pohybuje v oblasti realitního trhu, přičemž působil mimo jiné ve společnostech Healey & Baker, HOCHTIEF Development a ve společnosti Europolis Real Estate Asset Management, jako regionální ředitel a jednatel. Má více než 20leté zkušenosti se správou, oceňováním a akvizicemi nemovitostí. Od roku 2006 je členem Královské komory odhadců/znalců (RICS).

### Petr Pohl

Datum narození 20. 9. 1975, vznik funkce 18. 2. 2013, jako člen Výboru odborníků určený depozitářem; vystudoval ČVUT – stavební fakulta, od roku 1999 pracoval ve společnosti Knight

Frank, kde byl vedoucím oddělení oceňování, po té jako jednatel znaleckých kanceláří poskytujících znalecké služby mimo jiné předním bankám v České republice. Má více než 10letou praxi v oblasti oceňování nemovitostí.

## Údaje o portfoliu manažerech podílového fondu a členech představenstva v rozhodném období

### Ing. Martin Skalický, MRICS

Předseda představenstva.

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 portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu. Od 31. 5. 2012 je předsedou představenstva investiční společnosti.

### Ing. Filip Kubricht

Místopředseda představenstva.

Portfolio manažer pro likvidní složku 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. V prosinci 2006 rozšířil vrcholný management společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. na pozici místopředseda představenstva a portfolio manažer pro likvidní složku.

### Wolfgang G. Lunardon, Dipl.-Ing. Imm.-Oek. (ebs)

Člen představenstva.

Portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu od 14. 5. 2012.

Absolvent průmyslového inženýrství a managementu (Wirtschaftsingenieurwesen) na Univerzitě ve Štýrském Hradci (Graz) a realitní ekonomie (Immobilienökonomie) na Evropské obchodní škole v Berlíně (European Business School, Berlin). Wolfgang Lunardon zastával po mnoho let výkonné manažerské funkce a měl na starosti rozvoj podnikání, řídicí a organizační procesy společnosti, marketing, akvizice nemovitostí, project development, asset management a prodeje majetku. Od druhé poloviny 80. let působil na vrcholných postech v různých investičních společnostech věnujících se problematice kolektivního investování na rakouském a německém trhu jako např. Investkredit Bank. Od počátku 90. let působil v managementu společností Europolis Real Estate Asset Management a Meinl European Land (nyní Atrium European

Real Estate), které se řadily mezi průkopníky v oblasti realitního investování v regionu střední a východní Evropy (CEE). Během

své profesionální kariéry získal mezinárodně uznávaná ocenění od ULI, MIPIM a dalších institucí.

V Praze, dne 28. 8. 2015



Martin Skalický.  
Předseda představenstva



Filip Kubricht.  
Místopředseda představenstva



Wolfgang Lunardon  
Člen představenstva



## Rozvaha

Označení	Text	Řádek	Běžné období	Minulé období
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1	2 171 861	684 622
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	2	1 811 688	564 587
	ab/ termínové vklady	3	360 173	120 035
	ac/ repo obchody	4	0	0
	ad/ maržové účty	5	0	0
	ae/ marže složené	6	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	7	520 414	585 474
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ repo obchody	8	0	0
	v tom: a/ splatné na požádání: ab/ půjčky/úvěry	9	520 414	585 474
5	Dluhové cenné papíry	10	85 623	97 848
	v tom: a/ vydané vládními institucemi	11	30 613	30 797
	v tom: b/ vydané ostatními osobami	12	55 010	67 051
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	13	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	2 675 274	2 481 177
11	Ostatní aktiva	15	0	0
	a/ deriváty	16	0	0
	b/ pohledávky z obchodování s cennými papíry	17	0	0
	c/zúčtování se státním rozpočtem	18	0	0
	d/ ostatní aktiva	19	0	0
	e/ certifikáty	20	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	21	368	0
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>22</b>	<b>5 453 540</b>	<b>3 849 121</b>

Označení	Text	Řádek	Běžné období	Minulé období
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	0	0
	v tom: a/ splatné na požádání: aa) repo obchody	24	0	0
	v tom: a/ splatné na požádání: ab) půjčky od bank	25	0	0
	v tom: a/ splatné na požádání: ac/ marže přijaté	26	0	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	27	0	0
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ repo obchody	28	0	0
4	Ostatní pasiva	29	61 720	28 463
	a/ deriváty	30	0	0
	b/ závazky z obchodování s cennými papíry	31	0	0
	c/ zúčtování se státním rozpočtem	32	0	1
	d/ ostatní pasiva	33	61 720	28 462
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	7 953	6 101
6	Rezervy	35	0	0
	v tom: b/ na daně	36	0	0
8	Základní kapitál	37		
	z toho: a/ splacený základní kapitál	38		
9	Emisní ážio	39	99 271	-14 301
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	40	0	0
12	Kapitálové fondy	41	4756 988	3 459 583
13	Oceňovací rozdíly	42	546 417	459 324
	z toho: a/ z majetku a závazků	43	0	0
	z toho: b/ ze zajišťovacích derivátů	44	0	0
	z toho: c/ z přepočtu účastí	45	546 417	459 324
14	Nerozd. zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	46	0	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	47	-18 809	-90 049
	PASIVA CELKEM	48	545 3540	3 849 121
	z toho: Vlastní kapitál	49	5 383 867	3 814 557
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	50		
1	Poskytnuté přísliby a záruky	51	35 419	36 043
4	Pohledávky z pevných termínových operací	52	0	0
	a/ s úrokovými nástroji	53	0	0
	b/ s měnovými nástroji	54	0	0
	c/ s akciovými nástroji	55	0	0
	d/ s úvěrovými nástroji	56	0	0
5	Pohledávky z opcí	57	0	0
6	Odepsané pohledávky	58	0	0
	Cenné papíry po splatnosti	59	0	0
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	60	85 623	97 848
	v tom: cenné papíry	61	85 623	97 848
9	Přijaté přísliby a záruky	62	0	0
10	Přijaté zástavy a zajištění	63	485 414	448 474
12	Závazky z pevných termínových operací	64	0	0
	a/ s úrokovými nástroji	65	0	0
	b/ s měnovými nástroji	66	0	0
	c/ s akciovými nástroji	67	0	0
	d/ s úvěrovými nástroji	68	0	0
13	Závazky z opcí	69	0	0

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

**Adresa:** Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4

**IČ:** 275 67 117

**Telefon:** 956 711 111

**Fax:** 221 516 513

**E-mail:** nemofond@reicofunds.cz

**Internet:** www.reico.cz

**Pololetní zpráva 2015**

**Materiál pro veřejnost**

