

Pololetní zpráva 2017

ČS nemovitostní fond

Obsah

Základní údaje	3
Slovo předsedy představenstva	4
Informace pro investory	5
Informace o nemovitostním portfoliu	9
Další povinné náležitosti pololetní zprávy	16

Základní údaje

Základní informace o fondu k 30. 6. 2017

Identifikace fondu:	ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond
Obhospodařovatel a administrátor fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. *
Depozitář:	Česká spořitelna, a.s.*
Auditor:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Datum založení fondu:	9. 2. 2007
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Doporučený investiční horizont:	min. 5 let
První a každá další investice:	min. 300 Kč
Číslo účtu fondu:	35-2001349369/0800
ISIN:	CZ0008472545
Měna fondu:	CZK
Prodejní poplatek:	v prvním pololetí roku 2017 nepřekročil 1,5%
Obhospodařovatelský poplatek:	1,75%

(* po celé období existence fondu)

Obhospodařováním majetku fondu byli pověřeni:

Tomáš Jandík, CFA, MRICS, portfolio manažer pro nemovitostní složku od 14. 5. 2016

Vzdělání: Absolvent Humboldt Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu.

Praxe: více jak 11 let na investičních trzích věnujících se problematice komerčních nemovitostí

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

Vzdělání: Absolvent hospodářské fakulty na Technické univerzitě v Liberci

Praxe: 19 let na investičních trzích věnujících se problematice financování komerčních nemovitostí

Vybrané klíčové ekonomické informace k 30. 6. 2017

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

Klíčové ekonomické ukazatele za dané účetní období	v tis. Kč
Aktiva celkem	15 512 293
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	12 421 264
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	12 421 264
Počet nemovitostí	11
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	11
Obsazenost nemovitostí	97,2%
Změny za dané období	1
Změny v nemovitostním portfoliu	1
Nákupy nemovitostí	1
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1
Prodeje nemovitostí	0
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	0
Výkonnost fondu od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017	0,72%
Fondový kapitál	15 362 911 661
Fondový kapitál na jeden podílový list	1,1324
Výnos vyplacený podílníkům	0 ¹

¹ ČS nemovitostní fond je fondem růstovým a výnosy podílníkům nevyplácí

Slovo předsedy představenstva



Ing. Filip Kubricht
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 2017.

V souladu s investiční strategií fondu se podařilo v únoru 2017 rozšířit nemovitostní portfolio fondu o budovu Park One v Bratislavě. Administrativní budova Park One se nachází v atraktivní lokalitě patřící mezi hlavní kancelářské oblasti přímo v centru Starého města na náměstí 1. Mája v Bratislavě. Touto transakcí byl rozšířen počet nemovitostí v portfoliu ČS nemovitostního fondu celkem na jedenáct a jejich celková tržní hodnota přesáhla 12,4 miliardy korun. Investiční strategie fondu zůstává i nadále stejná, tj. investovat převážně do prémiových kancelářských nemovitostí a obchodních center s dlouhodobě udržitelnou hodnotou, situovaných v atraktivních lokalitách v České republice, na Slovensku, v Polsku a do budoucna i v Maďarsku. Více informací o budově Park One naleznete v příslušné kapitole této pololetní zprávy.

ČS nemovitostní fond vykazuje od začátku roku 2017 stabilní výkonnost a pokračující zájem investorů. Objem hrubých prodejů za období prvního pololetí tohoto roku dosáhl více než 2,6 miliard Kč. Díky tomu fond v červnu dosáhl rekordní výše fondového kapitálu, která překonala hranici 15 miliard Kč. Za prvních šest měsíců tohoto roku dosáhl výnos fondu hodnoty 0,7 %. To je v souladu se zhodnocením fondu za posledních pět let, které dosáhlo průměrné roční hodnoty 2,6%. Aktuální vývoj výnosu

fondu tak potvrzuje jeho dlouhodobou a stabilní výkonnost, které je průběžně dosahováno optimalizací skladby nemovitostního portfolia ČS nemovitostního fondu a rozšiřování stávajícího portfolia o nové nemovitosti. Tyto nové budovy musí splňovat kvalitativní parametry kladené naší společností na aktiva fondu.

Investice do ČS nemovitostního fondu představuje zejména pro konzervativně laděné investory velmi dobrou příležitost pro zhodnocení finančních prostředků. K 30. 6. 2017 investovalo do ČS nemovitostního fondu přes 57 tisíc podílníků a velikost fondového kapitálu činila 15,3 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. Filip Kubricht
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 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.

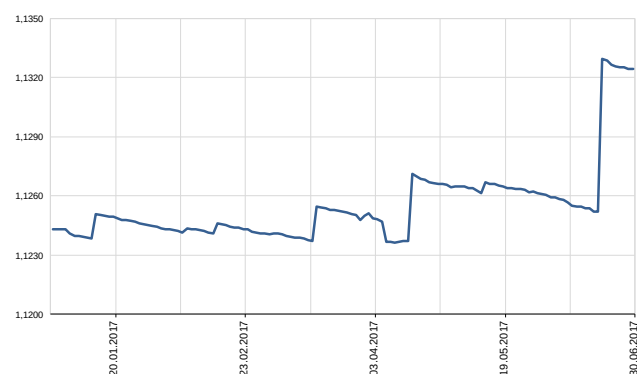
Výkonnost fondu, hodnota vlastního kapitálu fondu, vlastní kapitál na jeden podílový list

Likvidní složka fondu je oceňována na denní bázi. U nemovitostní složky fondu Výbor odborníků zabezpečuje alespoň dvakrát ročně určení hodnoty účasti fondu v

nemovitostní společnosti zásadně vždy zároveň s oceněním nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, a pak každý měsíc v souladu s metodikou stanovenou v interním předpisu společnosti, tedy bez současného ocenění nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti.

Vývoj hodnoty podílového listu

CZK 1. 1. 2017 - 30. 6. 2017



Údaje o vlastním kapitálu

Datum	Vlastní kapitál podílového fondu (v tis Kč)	Vlastní kapitál na jeden podílový list (v Kč)
30. 6. 2015	5 383 867	1.0893
30. 6. 2016	10 559 005	1.1081
30. 6. 2017	15 362 911	1,1324

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 30. 6. 2017 činil 13.566.424.273,00.

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017

PL OPF - vydané a odkoupené podílové listy	
Počet podílových listů vydaných OPF	2 360 441 865
Částka inkasovaná do majetku OPF za vydané podílové listy v Kč	2.656.545.881,40
Počet podílových listů odkoupených z OPF	457 826 038
Částka vyplacená z majetku OPF za odkoupené podílové listy v Kč	515.348.166,10

Ekonomické informace k 30. 6. 2017

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	6 983 205
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	0
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	6 983 205
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	535 946
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	6 447 259
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	1 470 623
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	1 470 623
III. Likvidní část fondu	6 532 533
III.I Pohledávky za bankami	6 532 533
- běžné účty	4 879 700
- termínované vklady	1 652 833
III.II Dluhové cenné papíry	0
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
IV. Ostatní aktiva	0
- ostatní aktiva	0
- náklady a příjmy příštích období	1 576
AKTIVA CELKEM	15 512 293

INDEX NEMOVITOSTÍ

k 30. červnu 2017

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti a adresa	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajímátní plocha v m²	Vybavení nemovitosti	Tržní hodnota v tis. CZK	Podíl na celkové hodnotě portfolia	Bankovní úvěr v tis. CZK	Podíl bankovního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti	Neobsazenost prostor dle obvyklé hodnoty nájemného ke dni posledního ocenění	Průměrná lhůta zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech	Aktuální/plánovaný příjem z pronájmu za rok 2017 TCZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2017 TCZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v tis. CZK p.a.
1	100%	Platinum Veverí 3163/111 616 00 Brno	CR	JRA s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 456 mil. CZK Akcionářský úvěr: 77 mil. CZK	OC	O (88.5%) C (5.0%) X (6.5%)	08/2007	2005	4 371	165	F	8 674	AC, SL PL	554 000	4,5%	77 520	14,0%	0,0%	2,7	34 351	34 974	41 951
2	100%	Čtyři Dvory Mlýdy Horákové 1498 370 05 České Budějovice	CR	REICO investment ALFA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 188 mil. CZK Akcionářský úvěr: 130 mil. CZK	SC	C (99.5%) X (0.5%)	12/2007	2002	22 437	300	F	11 040	AC, D PL	263 000	2,1%	0	0,0%	9,3%	1,2	24 486	24 384	29 329
3	100%	Táborská Táborská 940/31 140 00 Praha 4	CR	Táborská 31 a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 145 mil. CZK Akcionářský úvěr: 110 mil. CZK	O	O (89.2%) X (10.8%)	12/2007	1961 1996 ¹⁾	2 199	24	F	6 900	PL	235 000	1,9%	0	0,0%	22,1%	2,7	10 882	10 941	20 509
4	100%	Office Box Mokráň Záhon 2 821 04 Bratislava	SR	REICO investment BETA s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 84 mil. CZK Akcionářský úvěr: 28 mil. CZK	O	O (86.0%) C (2.8%) X (11.2%)	06/2008	2008 2016 ¹⁾	3 566	103	F	4 281	AC, PL	114 663	0,9%	0	0,0%	2,1%	1,2	3 816	3 532	12 239
5	100%	Melantrich Václavské náměstí 793/36 110 00 Praha 1	CR	REICO investment GAMA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 903 mil. CZK Akcionářský úvěr: 79 mil. CZK	OCR	O (12.3%) C (48.9%) R (30.7%) X (8.1%)	11/2010	1913 2004 ¹⁾	1 838	36	F	10 166	AC, E SL, PL	1 230 000	9,9%	354 760	28,8%	3,0%	5,2	61 241	61 268	68 756
6	100%	Trianon Budějovická 1518/13a 140 00 Praha 4	CR	Trianon Building Prague, s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 1238 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	OC	O (86.2%) C (5.3%) X (8.5%)	03/2013	2009	7 581	298	F	20 605	AC, SL PL	1 800 000	14,5%	849 000*	47,2%	0,0%	1,6	112 629	112 516	109 001
7	100%	Qubix Štětkova 18 140 00 Praha 4	CR	Qubix Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 301 mil. CZK Akcionářský úvěr: 213 mil. CZK	OC	O (81.8%) C (14.1%) X (4.1%)	03/2014	2012	3 185	108	F	13 876	AC, SL PL	959 046	7,7%	464 190	48,4%	4,8%	2,1	59 700	60 338	60 958
8	100%	Forum Business Centre Bajkalská 28 821 09 Bratislava	SR	FORUM BC I s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 181 mil. CZK Akcionářský úvěr: 322 mil. CZK	OC	O (84.7%) C (3.4%) X (11.9%)	12/2015	2013	5 992	391	F	19 345	AC, SL, PL	1 261 555	10,2%	811 226	64,3%	0,0%	6,8	88 888	88 898	89 342
9	100%	Rohan Business Center Rohanské nábreží 671/15 180 00 Praha	CR	Topas REAL spol. s r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Czech Republic	Účast: 398 mil. CZK Akcionářský úvěr: 331 mil. CZK	OC	O (85.0%) C (8.3%) X (6.7%)	04/2016	2012	4 135	100	F	9 507	AC, PL	710 698	5,7%	0	0,0%	0,0%	3,4	41 885	41 920	44 911
10	100%	City Tower Hvězdova 1716/2b 140 78 Praha 4	CR	CITY TOWER, a.s. Hvězdova 1716/2b 140 78 Praha 4 Czech Republic	Účast: 2817 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	O	O (89.8%) C (5.5%) X (4.7%)	09/2016	2007	9 891	793	F	45 239	AC, SL PL, D	4 354 016	35,1%	1 652 710	38,0%	3,9%	4,8	251 301	257 387	258 943
11	100%	Park One Nám. 1. mája 18 811 06 Bratislava	SR	Park One Bratislava, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 271 mil. CZK Akcionářský úvěr: 171 mil. CZK	OC	O (89.8%) C (8.0%) X (2.2%)	02/2017	2007	1 800	167	F	13 245	AC, PL D	939 286	7,6%	505 496	53,8%	0,0%	2,3	52 704	50 304	68 651
Nemovitostní aktiva celkem											2485		162 878		12 421 264	100,0%	4 714 903	38,0%	2,8%	3,8	741 883	746 461	804 592

¹⁾ datum rekonstrukce nemovitosti

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

Vysvětlení pojmů k indexu nemovitostí:

6	Typ nemovitosti	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),
7	Účel nájmu	Rozložení typu využití je kalkulováno dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků Zkratky: O ... Office (kanceláře); C ... Commercial (maloobchod); W ... Warehouse (logistika), R... rezidence, X ... ostatní,
8	Datum pořízení	MM/YYYY ... Datum uzavření transakce;
10	Datum kolaudace nemovitosti	YYYY ... Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
11	Velikost pozemku	Výměra dle katastru nemovitostí;
12	Právní titul k pozemku	Zkratky: F ... Freehold/Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul;
13	Pronajimatelná plocha	m2 odpovídají původním posudkům; úpravy pouze z důvodu strukturálních změn; u akvizic provedených po 19. 06. 2012 odpovídá standardu GIF pro měření ploch,
14	Vybavení nemovitosti	Zkratky: AC ... Air conditioning (klimatizace); SL ... Service lift (technický výtah); PL ... Passenger lift (osobní výtah); E ... Escalator (eskalátor); D ... District heating (dálkové vytápění);
15	Tržní hodnota	Tržní hodnota ke dni posledního znaleckého posudku vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků
19	Neobsazenost prostor dle obvyklé hodnoty nájemného ke dni posledního ocenění nemovitosti	Procento dle obvyklé hodnoty nájemného (nehledě na momentální příjem z pronájmu) ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaného schváleným nezávislým znalcem a odsouhlaseného Výborem odborníků;
20	Průměrná lhůta zbývající do ukončení nájemních smluv	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;
21	Aktuální/plánovaný příjem z pronájmu za rok 2017	Příjem z pronájmu fakturovaný v uplynulých 6 měsících a plánovaný na následujících 6 měsících, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
22	Očekávaný příjem z pronájmu za rok 2017	Plánovaný roční příjem z pronájmu, v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
23	Příjem z pronájmu stanovený znalcem	Roční příjem z pronájmu za předpokladu plné obsazenosti ke dni posledního ocenění nemovitosti vypracovaný schváleným nezávislým znalcem a odsouhlasený Výborem odborníků (v případě akvizic či prodeje pouze za dobu držení nemovitosti); Kurzy zahraničních měn jsou kalkulovány dle kurzu ke dni stanovenému rozhodnutím Výboru odborníků.

Informace o nemovitostním portfoliu

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

Nemovitostní společnost JRA, s.r.o.

Dne 31. 8. 2007 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti JRA, s.r.o., sídlo Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

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. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.



Administrativní budova Platinum, Brno, ČR

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. Nejvýznamnějšími nájemci jsou ČSOB, Cyrrus, Gardner Denver International a KPMG. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

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

Správa nemovitosti

Od 1. 5. 2014 správu zajišťuje společnost SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku JRA s.r.o. bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 20. 6. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost REICO Investment ALFA, a. s.

Dne 7. 12. 2007 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. V roce 2016 byla společnost transformována na akciovou společnost. Sídlo společnosti je registrováno na adrese Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 27108619.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

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 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

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. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Ahold a Cinestar. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

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

Správa nemovitosti

Správa nemovitosti je od roku 2014 zajišťována společností SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.



Nákupní centrum Čtyři dvory, České Budějovice, ČR

Informace související s oceňováním nemovitosti
Nemovitosti byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 20. 6. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost Táborská 31 a.s.

Nemovitostní společnost vznikla rozdělením formou odštěpení od nemovitostní společnosti REICO Investment ALFA, s.r.o. dne 15.10. 2013. V roce 2016 byla společnost transformována na akciovou společnost. Sídlo společnosti je Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000, IČ: 02200848.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Budova Táborská 31

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Táborská 31, 140 00 Praha 4. Kód a název katastrálního území: 728161 Nusle; kód a název obce: 554782 Praha. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

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. Nejvýznamnější nájemci jsou Sweco, Hydroprojekt, DPD, Lloyds a INVENTI Development. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

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

Správa nemovitosti

Správa nemovitosti je od roku 2015 zajišťována společností SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00, na základě smlouvy o správě.



Administrativní budova Táborská 31, Praha, ČR

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti a obchodního podílu bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 20. 6. 2017. 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. V nemovitostní společnosti by mohlo, s ohledem na situaci na trhu s kancelářskými prostory v Bratislavě, dojít ke změně v cash flow. Neočekáváme však takové změny, na které bychom nebyli schopni reagovat.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Administrativní budova Office Box

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Mokrání Záhon 2, Trnávka, Bratislava II, Slovenská republika. Název katastrálního území: Trnávka; název obce: BA-nm.č. RUŽINOV, okres: Bratislava II, Slovenská republika, list vlastnictví: 3716. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Budova Office Box byla dokončena na konci roku 2007. Jedná se o standardní kancelářskou budovu situovanou v blízkosti bratislavského letiště Milana Rastislava Štefánika. V druhé polovině roku 2015 byla zahájena rekonstrukce nemovitosti, došlo k oplocení objektu, opravě a nátěru fasády, instalaci vzduchotechniky a nevyužitý přízemní parter uvolnil prostor pro

dodatečné parkovací stání. Od března 2016 byla budova opět připravena k pronájmu pod novým názvem Office Box a od druhé poloviny roku je již částečně pronajata novým nájemcům.

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

Správa nemovitosti

Správa nemovitosti je od března 2016 zajištěna společností Cushman & Wakefield s.r.o., IČ: 35963981, Bratislava, Pribinova 1, PSČ 811 09, na základě smlouvy o správě.



Administrativní; budova Office Box, Bratislava, SR

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 20. 6. 2017. 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, a.s. IČ: 26192896 se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb. Jedná se o multifunkční budovu Melantrich, vysoce atraktivní komerční nemovitost umístěnou v prestižní lokalitě, která tvoří významnou stabilní a dlouhodobě udržitelnou hodnotu v portfoliu nemovitostního fondu.

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. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

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. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní. Neočekáváme žádné výrazné změny v pozitivním cash flow.

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.

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.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 20. 6. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.



Multifunkční budova Melantrich, Praha, ČR

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o.

Dne 27. 3. 2013 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Trianon Building Prague s.r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Praha 4 - Krč, PSČ 140 00, IČ: 265 04 006.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Budova Trianon

Identifikace nemovitosti

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

Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.



Administrativní budova Trianon, Praha, ČR

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

Administrativní budova Trianon se nachází v městské části Prahy 4 – Michle/Budějovická. Jednou z domén nemovitosti je její strategická poloha v rámci Hlavního města Prahy v bezprostřední blízkosti stanice metra C – Budějovická. Výborná dopravní dostupnost je dále podpořena přítomností několika autobusových linek a blízkostí Pražského okruhu („Jižní spojka“) na jihu a ul.5. května („Magistrála“) na severu jakožto výpadek ze středu města směrem na Brno.

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

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti je od roku 2015 zajišťována společností SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní

společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 20. 6. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost Qubix Building Prague s.r.o.

Dne 27. 3. 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.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

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.

Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.



Administrativní budova Qubix, Praha, ČR

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

Budova Qubix je kancelářská budova v Praze 4, poblíž stanice metra Vyšehrad. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu poblíž centra města s velmi dobrou dopravní dostupností. Mezi roky 2010-2012 byla budova na základě smlouvy o generální dodávce stavby kompletně zrekonstruována společností S+B Plan & Bau ČR. Na přestavbě budovy se podílela prestižní architektonická kancelář významného vídeňského architekta prof. Ernsta Hoffmanna. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace LEED Platinum. Mezi největší nájemce budovy Qubix

patří BigBoard zabývající se venkovní reklamou, TMF poskytující účetní a poradenské služby, a Adecco působící v oblasti komplexních personálních služeb. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny.

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

Správa nemovitosti:

Správa nemovitosti je od roku 2014 zajištěna společností S+B Plan & Bau Prag spol. s r.o., IČ: 45276102, sídlo: Praha 4 - Nusle, Štětkova 1638/18, PSČ 140 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 20. 6. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost

Forum BC I s. r. o.

Dne 29. 12. 2015 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Forum BC I s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36 796 743.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Budova Forum Business Centre

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Bajkalská 28, Bratislava II, Ružinov, PSČ 817 62. Název katastrálního území: Nivy; Okres: Bratislava II, obec Bratislava; List vlastnictví: 4521.

Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Budova Forum Business Centre je kancelářská budova v Bratislavě, Slovenské republiky. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu v širším centru města v Bajkalské ulici, která je součástí hlavní obchodní části města Bratislava-Ružinov. Pro oblast je příznačná velmi dobrá dopravní dostupnost, kdy například dálnice D1/E58 je od budovy vzdálena pouhých 700 m a mezinárodní letiště M.R.Štefánika se nachází přibližně 10 minut jízdy autem. Nemovitost byla postavena v roce 2013 společností HB Reavis Management, s.r.o. Jde o multifunkční nemovitost s převládajícími kancelářskými prostory a nejvyšším možným stupněm certifikace BREEAM Excellent. Hlavním nájemcem budovy Forum Business Centre je společnost Slovak Telekom, a.s., největší telekomunikační společnost na Slovensku

vlastněná německým Deutsche Telekom. Slovak Telekom, a.s. má v současné době pronajato zhruba 96 % pronajímatelné plochy, zbytek prostor je pronajato menším nájemcům. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny.



Administrativní budova Forum BC I, Bratislava, SR

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

Správa nemovitosti:

Správa nemovitosti je od roku 2016 zajištěna společností CBRE s.r.o. IČ: 35819804, Bratislava, Nám. 1. máje 18, PSČ 811 06, na základě smlouvy o správě.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 20. 6. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Topas REAL spol. s r.o.

Dne 28. 4. 2016 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Topas REAL spol. s r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, Česká republika, IČ: 602 02 653.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Budova Rohan Business Center

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 186 00, Praha 8. Kód katastrálního území: 730 955 Karlín; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 2317.

Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Budova Rohan Business Center je kancelářská budova v Praze, České republice, na Rohanském nábřeží v Karlíně, který je jednou z hlavních kancelářských oblastí Prahy (tzv. office hubs). Budova má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu a to zejména díky blízkosti stanice metra Křižíkova, tramvajové zastávce v Sokolovské ulici a napojení na hlavní pražské dopravní tepny. Z hlediska typu nemovitosti se jedná o 10 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (8 nadzemních pater, 2 podzemní). Nemovitost byla postavena v roce 2012 podle architektonického návrhu studia Architekti Hrůša & Spol., Ateliér Brno a obdržela environmentální certifikaci BREEAM Very Good. Budova Rohan Business Center má celkem 100 parkovacích míst, ve 2 podzemních patrech a je téměř ze 100% pronajata.

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



Administrativní budova Rohan Business Center, Praha, ČR

Správa nemovitosti:

Správa nemovitosti byla v roce 2016 zajištěna společností SB PROPERTY SERVICES, a.s., IČ: 29004110, Praha 1, Václavské nám. 36, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů).

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 20. 6. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost CITY TOWER, a.s.

Dne 27. 9. 2016 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti CITY TOWER, a.s. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, Česká republika, IČ: 271 03 251.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Budova City Tower

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, Praha 4. Kód katastrálního území: 728 161 Nusle; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 6635.

Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb.: pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Budova City Tower se nachází v exkluzivní lokalitě v širším centru města na Pankráci, která se společně se sousedícími oblastmi okolo Budějovické ulice řadí mezi hlavní kancelářské části Prahy (tzv. office hubs). Hlavní sídla zde má velká část významných mezinárodních společností. Budova City Tower má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu a to zejména díky blízkosti stanice metra Pankrác, několika autobusovým linkám, tramvajové zastávce Pražského povstání a přilehlé dálnici D1.

City Tower je 30 patrová administrativní budova s převládajícími kancelářskými prostory (27 nadzemních pater, 3 podzemní). Nemovitost má celkem 781 parkovacích míst ve 3 podzemních patrech.

Největším nájemcem budovy City Tower je společnost Raiffeisen Bank. Mezi další nájemce patří například mezinárodní konsultační společnost AC Nielsen, nebo právní kanceláře Císař, Češka, Smutný a KŠD Legal.

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

Správa nemovitosti:

Správa nemovitosti je od roku 2016 zajištěna společností CBRE s.r.o. IČ: 25759604, Praha, Nám. Republiky 1a, PSČ 110 00, na základě smlouvy o správě.



Administrativní budova City Tower, Praha, ČR

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedl znalecký ústav EQUITA Consulting

s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno Výborem odborníků ke dni 20. 06. 2017. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást pololetní zprávy.

Nemovitostní společnost Park One Bratislava, s. r. o.

Dne 3. 2. 2017 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Park One Bratislava, s. r. o., Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 36 796 298.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Budova Park One

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Náměstí 1. Mája 18, PSČ 811 01, Bratislava. List vlastnictví: 7777 pro katastrální území Bratislava – Staré mesto.

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

Budova Park One se nachází v exkluzivní lokalitě přímo v centru Starého města na náměstí 1. Mája, která se řadí mezi hlavní kancelářské části Bratislavy. Budova Park One má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu a to zejména díky těsné blízkosti zastávky několika autobusových a trolejbusových linek a zhruba 3 kilometry vzdálené dálnici D1. Z hlediska typu nemovitosti se jedná se o 13 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (9 nadzemních pater, 4

podzemní). Budova Park One má celkem 167 parkovacích míst, ve 4 podzemních patrech. Nemovitost byla postavena v roce 2007 podle návrhu renomované české architektonické kanceláře SIAL založené v roce 1968 architektem Karlem Hubáčkem. Mezi její projekty patří například hotel a televizní vysílač na Ještědu, centrála Hypobanky v Praze na náměstí Republiky, nebo administrativní centrum na Karlově náměstí rovněž v Praze.

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

Správa nemovitosti:

Správa nemovitosti je od roku 2017 zajištěna společností Cushman & Wakefield s.r.o., IČ: 35963981, Bratislava, Pribinova 1, PSČ 811 09, na základě smlouvy o správě.



Administrativní budova Park One, Bratislava, SR

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 30.6.2017. V majetku fondu nejsou žádné deriváty. Fond nesleduje žádný benchmark.

Název	Druh majetku	Počet ks	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
CITY TOWER, a.s.	majetková účast	910	2 702 542	2 816 668
HOSSTON INVESTMENTS	majetková účast	1	86 060	84 211
JRA, s.r.o.	majetková účast	1	403 010	456 007
FORUM BC I s.r.o.	majetková účast	1	70 650	181 253
REICO Investment ALFA, a.s.	majetková účast	1	329 491	188 293
REICO Investment BETA, s. r. o.	majetková účast	1	184 387	84 099
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	200	439 779	903 241
Táborská 31 a.s.	majetková účast	1	191 091	145 373
Topas REAL spol. s r.o.	majetková účast	1	343 705	397 780
Trianon Building Prague s. r. o.	majetková účast	1	555 670	1 238 486
Park One Bratislava s.r.o.	majetková účast	1	267 935	270 510
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	1	183 637	301 411

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k akvizici nemovitostního aktiva – budovy Park One, které je vlastněná nemovitostní společností Park One Bratislava, spol. s.r.o. Budova Park One je administrativní budova s dominantní kancelářskou částí prémiové kvality, která se nachází v Bratislavě, na náměstí 1. Mája. Celková pronajimatelná plocha budovy činila 13.245 m² a do majetku fondu byla nabyta v únoru 2017.

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 123.043 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v rozhodném období vyplacen depozitářský poplatek ve výši 9.140 tis. Kč. V rozhodném období byla auditorovi fondu vyplacena odměna 233 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 služeb Clearstream Banking Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s. pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a.s. a lokální custodiany pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, 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. 2017

Johannes Lobkowicz

Datum narození 22. 8. 1954, vznik funkce 18. 2. 2016; vystudoval práva na Universitě v Mnichově, od roku 1983 do roku 2005 působil v bankovním sektoru v Německu a České republice se zaměřením na korporátní bankovníctví a nemovitosti. Od roku 1992 se věnuje správě vlastního majetku nabytému v restitucích. Od roku 2013 je Kancléřem Českého Velkopřevorství Suverénního vojenského hospitálního řádu Sv. Jana v Jeruzalémě, na Rhodu a na Maltě.

Michal Naskos, MRICS

Datum narození 17. 1. 1973, vznik funkce 18. 2. 2016; vystudoval Pedagogickou fakultu Univerzity Karlovy. Pracuje ve společnosti Cushman & Wakefield. Má více než patnáctiletou zkušenost v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 2011 je členem Královského institutu diplomovaných znalců (RICS) a jako jeden z mála v ČR je od roku 2014 členem VRS (Valuer Registration Scheme).

Otakar Langer, MRICS

Datum narození 19. 4. 1969, vznik funkce 18. 2. 2016, vystudoval ČVUT – stavební fakulta a přírodovědeckou fakultu Univerzity Karlovy. Od roku 1995 pracoval ve společnosti Healey & Baker, od roku 2001 jako ředitel polské pobočky ING Real Estate Investment Management a v dalších společnostech zabývajících se oceňováním nemovitostí. Od roku 2009 pracuje ve společnosti Artiga REIM. Od roku 2007 je členem Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Údaje o portfolio manažerech podílového fondu a členech představenstva v rozhodném období

Ing. Filip Kubricht

předseda 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 vybuřoval 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 místopředsedy představenstva a portfolio manažer pro likvidní složku. Od října 2015 vykonává funkci předsedy představenstva.

Ing. Jaromír Kohout, MBA

místopředseda představenstva

Absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a v letech 2007 – 2008 studoval na University of Pittsburgh, kde získal titul Executive MBA. Svoji pracovní kariéru v oblasti finančních institucí začal v České pojišťovně, poté působil ve skupině PPF a v letech 2009 – 2010 působil v Moskvě. Od roku 2010 působí v rámci skupiny České spořitelny, a.s. a členem představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. je od listopadu 2015.

Tomáš Jandík, CFA, MRICS

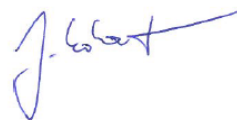
člen představenstva
portfolio manažer pro nemovitostní složku od 1. 5. 2016

Absolvoval Humboldt Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu. Zastával různé manažerské funkce ve společnostech působících v oblasti komerčních realit, kromě jiného měl na starosti oceňování, investiční poradenství, řízení transakcí a správu aktiv. Od roku 2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky společnosti CBRE, která patří mezi přední realitní poradenské společnosti na světě. Je držitelem titulu CFA, členem Czech CFA Society a Královského institutu diplomovaných znalců (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. je od května 2016.

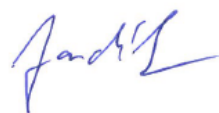
V Praze, dne 31. 8. 2017



Filip Kubricht
Předseda představenstva



Jaromír Kohout
Místopředseda představenstva



Tomáš Jandík
Člen představenstva

Rozvaha

Označení	Text	Řádek	Běžné období	Minulé období
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1	6 532 533	5 357 661
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	2	4 879 700	1 584 820
	b/ ostatní pohledávky: ba/ termínové vklady	3	1 652 833	3 772 841
	bb/ repo obchody	4	0	0
	bc/ maržové účty	5	0	0
	bd/ marže složené	6	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	7	1 470 623	1 324 139
	v tom: b/ ostatní pohledávky: ba/ repo obchody	8	0	0
	v tom: b/ ostatní pohledávky: bb/ půjčky/úvěry	9	1 470 623	1 324 139
5	Dluhové cenné papíry	10	0	0
	v tom: a/ vydané vládními institucemi	11	0	0
	v tom: b/ vydané ostatními osobami	12	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	13	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	6 983 205	6 518 147
11	Ostatní aktiva	15	524 356	0
	a/ deriváty	16	24 356	0
	b/ pohledávky z obchodování s cennými papíry	17	0	0
	c/zúčtování se státním rozpočtem	18	0	0
	d/ ostatní aktiva	19	500 000	0
	e/ certifikáty	20	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	21	1 576	1 638
	AKTIVA CELKEM	22	15 512 293	13 201 585

Označení	Text	Řádek	Běžné období	Minulé období
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	23	20 000	0
	v tom: b/ ostatní závazky: ba) repo obchody	24	0	0
	v tom: b/ ostatní závazky: bb) půjčky od bank	25	0	0
	v tom: b/ ostatní závazky: bc/ marže přijaté	26	20 000	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	27	0	0
	v tom: b/ ostatní závazky: ba/ repo obchody	28	0	0
4	Ostatní pasiva	29	106 003	67 896
	a/ deriváty	30	0	0
	b/ závazky z obchodování s cennými papíry	31	0	0
	c/ zúčtování se státním rozpočtem	32	0	0
	d/ ostatní pasiva	33	106 003	67 896
5	Výnosy a výdaje příštích období	34	23 379	20 367
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	1 022 428	783 846
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	40	0	0
12	Kapitálové fondy	41	13 170 449	11 359 973
13	Oceňovací rozdíly	42	1 245 660	1 061 643
	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	1 245 660	1 061 643
14	Nerozd. zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	46	0	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	47	-75 626	-92 140
	PASIVA CELKEM	48	15 512 293	13 201 585
	z toho: Vlastní kapitál	49	15 362 911	13 113 322
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	50		
1	Poskytnuté přísliby a záruky	51	0	35 126
4	Pohledávky z pevných termínových operací	52	1 222 616	0
	a/ s úrokovými nástroji	53	0	0
	b/ s měnovými nástroji	54	1 222 616	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	0	0
	v tom : cenné papíry	61	0	0
9	Přijaté přísliby a záruky	62	0	0
10	Přijaté zástavy a zajištění	63	595 414	595 474
12	Závazky z pevných termínových operací	64	1 198 260	0
	a/ s úrokovými nástroji	65	0	0
	b/ s měnovými nástroji	66	1 198 260	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: 956 786 511

Fax: 224 646 401

E-mail: nemofond@reicofunds.cz

Internet: www.reico.cz

Pololetní zpráva 2017

Materiál pro veřejnost

