

ČS nemovitostní fond
Výroční zpráva 2018

MARKS & SPENCER

RESTAURANT

APARTMENTS

MARKS & SPENCER

WISBEUGH

K

KNIGHTS
ACADEMY

Obsah

Základní údaje	4
Slovo předsedy představenstva	5
Makroekonomický přehled	6
Vývoj na realitních trzích	7
Informace pro investory	9
Informace o nemovitostním portfoliu	17
Další povinné náležitosti výroční zprávy	31
Zpráva nezávislého auditora	34
Účetní závěrka k 31. 12. 2018	37



Základní údaje

Základní informace o fondu k 31. 12. 2018

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 roce 2018 nepřekročil 1,5 %
Obhospodařovatelský poplatek:	1,75 %
(* po celé období existence fondu)	

Vybrané klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2018

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	21 893 077
Celková hodnota nemovitostí (tržní ocenění)	30 451 311
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	30 451 311
Počet nemovitostí	16
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	16
Obsazenost nemovitostí	95.1 %
Změny v nemovitostním portfoliu za období roku 2018:	
Nákupy nemovitostí	4
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	4
Prodeje nemovitostí	1
- vlastněných napřímo fondem	0
- vlastněných skrze nemovitostní společnost	1
Výkonnost fondu od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018	3,4 %
Vlastní kapitál	21 594 803
Vlastní kapitál na jeden podílový list (třída CZK C)	1,1914
Vlastní kapitál na jeden podílový list (třída CZK DPM)	1,0662
Výnos vyplacený podílníkům	0¹

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, vážení pánové, podílníci,

dovoluji si Vám předložit výroční zprávu ČS nemovitostního fondu, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., za rok 2018. Tento rok byl velmi úspěšný. Na jedné straně se potvrdila dobrá výkonnost ekonomiky nejen v České republice, ale v celém regionu střední Evropy, což mělo pozitivní vliv na trh komerčních nemovitostí. Na druhé straně pokračoval zájem o investování do nemovitostního fondu, díky čemuž se v září 2018 podařilo překonat hranici vlastního kapitálu fondu ve výši 20 mld. Kč a ČS nemovitostní fond se tak stal největším otevřeným podílovým fondem v České republice.

Rok 2018 byl úspěšný a rekordní i z pohledu počtu akvizic a prodejů nemovitostních společností. Nemovitostní portfolio fondu se rozšířilo o čtyři nové budovy, jedna byla prodána, a ve fondu je tak nyní 16 nemovitostí s celkovou tržní cenou přesahující 30 mld. Kč.

První akvizicí tohoto roku byl březnový nákup logistického areálu na Slovensku v Dubnici nad Váhom. Tento areál využívají nadnárodní společnosti Continental a Heineken.

Červnová koupě administrativní budovy Metronom Business Center pak po téměř dvou letech představovala investiční návrat do České republiky. Metronom Business Center je moderní desetipatrová kancelářská budova nacházející se v pražské kancelářské čtvrti Nové Butovice. Hlavním nájemcem budovy je německá společnost SAP zabývající se informačními systémy.

V září proběhla třetí akvizice, investice do administrativní budovy Proximo II ve Varšavě. Proximo II leží v bezprostřední blízkosti nemovitosti Proximo I, v městské části Wola, která patří mezi nejrychleji a nejdynamičtěji se rozvíjející území ve Varšavě. Klíčovými nájemníky jsou globální poradenské společnosti Accenture, Ernst & Young a Six, které obsazují většinu pronajímatelných ploch.

Poslední akvizicí loňského roku byla koupě zábavního a obchodního centra Forum Nová Karolína v centru města Ostravy. Toto centrum má významný přesah do celého moravskoslezského kraje. Forum Nová Karolína zastřešuje cca. 220 maloobchodních jednotek a přes 58 tisíc m² pronajímatelných ploch. Nabízí širokou škálu obchodů, jako jsou C&A, Albert hypermarket, Marks &

Spencer, Peek & Cloppenburg, Cinema City, H&M, Intersport a další. Všechny akvizice odpovídají investiční strategii fondu, tj. investovat do prémiových kancelářských multifunkčních nemovitostí nebo nemovitostí nabízejících maloobchodní prostory a logistické areály s dlouhodobě udržitelnou hodnotou. Zároveň by měly být situovány v atraktivních lokalitách v České republice, na Slovensku a v Polsku. Více informací o všech nemovitostech fondu naleznete v příslušné kapitole této výroční zprávy.

V souladu se strategií fondu byla v únoru prodána administrativní budova Táborská 31, která svým profilem nezapadala do výše popsaného a požadovaného investičního charakteru nemovitostí v portfoliu fondu.

ČS nemovitostní fond spravovaný investiční společností REICO České spořitelny přinesl svým investorům v roce 2018 výnos 3,4 %. Zhodnocení fondu za poslední tři roky dosáhlo 2,8 % p.a. Dosažený výnos tak potvrdil více jak pětiletou stabilní výkonnost fondu a byl v souladu s očekávaným zhodnocením za minulý rok.

Investice do ČS nemovitostního fondu je zejména pro konzervativně laděného investora velmi dobrou příležitostí pro zhodnocení a diverzifikaci jeho finančních prostředků. Do prosince 2018 investovalo do ČS nemovitostního fondu přes 75 000 investorů. Hodnota vlastního kapitálu fondu činila ke konci roku 21,6 mld. Kč. ČS nemovitostní fond je největší otevřený podílový fond nemovitostí v České republice a zároveň je fondem nejstarším.

REICO investiční společnost České spořitelny obhospodařující ČS nemovitostní fond tvoří kompaktní tým zkušených odborníků. Tento tým je připraven intenzivně pracovat s vysokou odbornou péčí tak, aby zajistil za dané situace ty nejlepší dosažitelné výsledky.

Ing. Filip Kubricht
 Předseda představenstva
 REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Makroekonomický přehled

V roce 2018 vzrostla česká ekonomika o 2,9 %. K tomuto příznivému vývoji přispěla jak domácí, tak i zahraniční poptávka. Růst byl tažen především silnou spotřebou domácností, za kterou stál kladný vývoj na trhu práce, a také investicemi firem, které z důvodu nedostatku volných pracovních sil musely více investovat do vyšší robotizace a automatizace. Růst ekonomiky ovlivnila také vysoká poptávka po českých vývozech. Ta byla ale převážena silnými dovozy pro spotřební a investiční účely, a proto příspěvek čistého vývozu k růstu HDP byl v loňském roce negativní.

Průměrná míra inflace dosáhla v loňském roce 2,2 % a pohybovala se tak po většinu roku nad 2% inflačním cílem ČNB. Ve směru vyššího růstu cen působily především ceny potravin, silná domácí poptávka a růst mzdových nákladů firem. A k vyšší inflaci přispěla také slabá koruna, jejíž vývoj ovlivnil růst globálních rizik.

Vývoj na trhu práce navázal v loňském roce na rok 2017 dalším posílením. Příznivý ekonomický vývoj se přenesl do pokračování vysoké poptávky firem po zaměstnancích, díky níž se míra nezaměstnanosti dostala v průměru jen na 2,4 %.

Vzhledem k již velmi omezeným možnostem pro její další pokles došlo k výraznému zrychlení mzdového růstu, který dosáhl v reálném vyjádření 5,9 % .

Během loňského roku zvýšila ČNB úrokové sazby celkem pětkrát a hlavní dvoutýdenní sazba se tak dostala na 1,75 %. To přispělo k utažení měnových podmínek a tím ke snížení proinflačního působení silné ekonomiky a trhu práce. Ačkoliv kurz koruny by měl na takto vysoké zvýšení sazeb reagovat posílením, během loňského roku koruna naopak oslabila. Důvodem byly především externí vlivy, mezi nimiž byly nejvýznamnější rychlejší růst sazeb v USA, riziko vzniku obchodních válek a riziko plynoucí z možného zhoršení ekonomického vývoje v Británii a eurozóně.

Růst cen nemovitostí zůstal v loňském roce vysoký, když se do něj promítal silný trh práce a kladná očekávání domácností na straně jedné, a relativně nízká nabídka nemovitostí na straně druhé. Oproti roku 2017 ale došlo ke zpomalení cenového růstu, za kterým stál především růst úrokových sazeb v české ekonomice a makrobezpečnostní opatření ČNB.



Vývoj na realitních trzích

Ke konci roku 2018 byl ČS nemovitostní fond zainvestovaný v kancelářském segmentu na českém, polském a slovenském trhu a v maloobchodním segmentu pak na českém a polském trhu. Nově se podařilo zajistit alokaci do segmentu slovenské logistiky. Vývoj na zmíněných trzích kopíroval pozitivní trendy střední a západní Evropy posledních let, a to jak na straně kapitálových trhů, tak stále ztlačněji na straně pronájmů. Růstovými faktory jsou zlepšující se ekonomická situace a silící kupní síla obyvatelstva kombinovaná s přetlakem kapitálu nad relativně malým množstvím prémiových investičních příležitostí.

Investiční trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě

Trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě zaznamenal další úspěšný rok, kdy celkový investiční objem vzrostl o 15 % oproti předchozímu roku, tj. 12,3 mld EUR v roce 2018 versus 10,7 mld. EUR v roce 2017. Tradičně největším trhem bylo i v roce 2018 Polsko (7,2 mld. EUR, meziroční nárůst +43 %) následované Českou republikou (2,6 mld. EUR, meziroční pokles -25 %). Mírný růst investičního objemu zaznamenalo také Maďarsko (1,7 mld. EUR, meziroční nárůst +2 %), avšak ke značnému růstu došlo na Slovensku (818 mil. EUR, meziroční nárůst +57 %). Český pokles byl však spíše způsoben nedostatkem investičních příležitostí, než že by se jednalo o pokles způsobený nezájmem investorů.

Největší českou transakci v minulém roce uskutečnil německý realitní fond DEKA Immobilien, když za 460 mil. EUR koupil od společnosti CTP Invest portfolio českých logistických parků v celkové rozloze 430,000 m². Druhou nejvýznamější transakcí byl nákup obchodního centra Forum Nová Karolina v Ostravě za 209 mil. EUR do majetku ČSNF fondu obhospodařovaného společností REICO. V kancelářském sektoru bylo významnou transakcí nákup kancelářské budovy Metronom taktéž do portfolia ČSNF fondu za téměř 90 mil. EUR nebo prodej dvou kancelářských projektů Trimarana a Element na pražské Pankráci společnosti Allianz Real Estate za 110 mil. EUR. Slovenský trh byl ve znamení převážně maloobchodních investic, které tvořily 46 % celkového slovenského investičního objemu. Nejvýznamější byl nákup Galerie Mlyny v Nitře (122 mil. EUR) jihoafrickým investičním fondem NEPI/Rockcastle, nákup obchodního centra Arena Trnava společností J&T za 80 mil. EUR nebo obchodního centra Forum Poprad (70 mil. EUR) investičním fondem ZFP Investments. Významnou logistickou trasakci také představoval nákup Industrial Parku Dubnica ČS nemovitostním fondem (38 mil. EUR). Polský ekonomický růst, ztráta obavy z vývoje polské politiky ale také značný přítok investic z Asie se podepsaly na masivním investičním objemu v Polsku. Nejvíce investic směřovalo do kancelářského sektoru (38 %), následovně maloobchodním sektorem (34 %). Mezi nejvýznamější transakce se řadí nákup 50% podílu v budově Warsaw Spire A společností Madison International Reality za 175 mil. EUR., nákup budovy Gdanski Business Center (C a D) společností Savills Investment Management za 200 mil. EUR nebo budovy Warsaw Spire C za 100 mil. EUR společností CA Immo. V Polsku také v loňském roce uskutečnilo jednu akvizici REICO IS ČS, a to nákup kancelářské budovy Proximo II za 77 mil. EUR, která spolu s kancelářskou budovou Proximo I, zakoupenou v roce 2017, tak tvoří jeden

ucelený komplex. V maloobchodním sektoru je významnou transakcí prodej nákupního centra Galerie Katowicka společností EPF za zhruba 300 mil. EUR. V Maďarsku byl největší transakcí nákup obchodního centra Mammut Shopping Centre v Budapešti za 275 mil. EUR společností NEPI/Rockcastle. Významný kancelářský obchod pak představuje nákup budovy Mill Park Offices za 100 mil. EUR společností ERSTE RE Fund.

Výrazný přetlak kapitálu nad dostupnými prémiovými investičními příležitostmi vedl na většině trhů k poklesům požadovaných výnosů. Výnos z nejlepších nemovitostí (tzn. „prime yield“) v České republice meziročně mírně klesl, a to zhruba o 25 bps, a ke konci roku 2018 činil 4,50 % pro kanceláře, 4,50 % pro maloobchod, 3,50 % pro hlavní pražské nákupní třídy a 5,50 % pro nejlepší logistické nemovitosti. Komprese výnosů byla nejvíce ztlačněná v Polsku, kde se prémiové kancelářské výnosy během roku 2018 dostaly na úroveň 4,75 % z původních 5,25 %. Slovensko si i nadále drží relativně vysokou přírážku za menší likviditu s výsledným prémiovým kancelářským výnosem okolo 6,00 %, obdobně jako Maďarsko, kde však díky nedostatku kvalitních kancelářských budov a silné poptávce nájemců i investorů poklesl prime yield za minulý rok o 25 bps na 5,75 %. Další pokles kancelářského prime yield lze převážně očekávat na obou posledně jmenovaných trzích. Logistický prime yield na Slovensku dosahuje 6,50 %.

Trh komerčních nemovitostí v České republice

Pražský kancelářský trh se v roce 2018 rozšířil o 159 tisíc m² nových ploch na 3,47 milionů m², což představovalo 5% nárůst celkové plochy kanceláří v Praze oproti předchozímu roku. V roce 2017 bylo přitom dokončeno obdobné množství nových kancelářských ploch, a to 136 tisíc m². Čistá absorpce dosáhla úrovně 200 tisíc m² a značně tak převyšuje množství nově dostavěných prostor. Výsledkem je další pokles neobsazenosti, která ke konci roku v Praze dosahovala 5,10 % (-2,4 p.p. meziročně). Úroveň nejvyššího dosahovaného nájemného v Praze ve srovnání s předchozím rokem vzrostla o EUR 1,50 a nyní tak dosahuje EUR 21,00-22,00/m²/měsíc. Největší nájemní transakcí roku 2018 bylo přejednání smlouvy společnosti Siemens v kancelářském projektu City West B3.

Brněnský kancelářský trh se v roce v 2017 rozrostl o 38 tisíc m² na celkových 583 tisíc m². Neobsazenost meziročně vlivem dokončení velkého množství projektů vzrostla o 2,3 p.p. a na konci roku 2018 dosahovala 9,6 %. Nejvyšší dosahované nájemné v Brně zůstalo neměnné a činí EUR 15,00/m²/měsíc.

Významný ekonomický růst, stále se snižující nezaměstnanost a výrazný tlak na růst mezd se promítly do pozitivní spotřebitelské nálady v roce 2018. Tržby v maloobchodě v roce 2018 meziročně vzrostly o 4,8 %. V roce 2018 bylo otevřeno jedno nové nákupní centrum, Géčko Ostrava o velikosti 11 tisíc m². Dále došlo k otevření dvou nových outletových center, a to Prague The Styles Outlet o 20 tisících m² a Outlet Arena Moravia o dalších 12 tisících m². Celkový objem obchodních center v České republice představoval 2,40 milionu m² a oproti roku 2018 tak jen nepatrně

vzrostl. Na český trh vstupovaly nové značky jako Christian Louboutin, Red Valentino nebo Leder & Schuh. Nejvyšší dosahované nájemné v nákupních centrech v Praze vzrostlo oproti minulému roku o EUR 5/m²/měsíc na EUR 140/m²/měsíc, na nákupních třídách vzrostlo nájemné o EUR 5/m²/ měsíc a nyní tak dosahuje EUR 230/m²/měsíc. Mimo Prahu zůstalo nejvyšší dosahované nájemné stabilní, kdy u obchodních center v ostatních regionech České republiky činí nájemné EUR 65/m²/měsíc.

Trh komerčních nemovitostí v Polsku

V roce 2018 se ve Varšavě dokončilo 232 tisíc m² (-43 tisíc m² meziročně) nových kancelářských ploch a celková velikost kancelářských ploch dosáhla 5,5 milionů m². Čistá absorpce výrazně překonala množství nově dokončených kanceláří, když dosáhla 375 tisíc m² (-4,1 % meziročně). Následkem tak byl výrazný pokles neobsazenosti o 3,0 p.p. meziročně na 8,7 %. Ke konci sledovaného období bylo ve výstavbě přes 700 tisíc m² nových kancelářských ploch, převážná část je plánována k dokončení na sklonku roku 2020. V roce 2019 by mělo být dokončeno necelých 265 tisíc m² kanceláří (+14 % meziročně). Vzhledem k velkému množství plánovaných nově dokončených prostor se očekává ke konci roku 2020 růst neobsazenosti zpět nad 10 %. Nejvyšší dosahované nájemné činí v centru EUR 20,00-24,00/m²/měsíc a EUR 14,00-15,50/m²/měsíc mimo centrální lokality a oproti roku 2017 zůstalo téměř neměnné.

V roce 2018 bylo dokončeno celkově 368 tisíc m² nových maloobchodních ploch v nákupních centrech. I přes zvyšující se saturaci trhu, která se meziročně zvýšila z 255 na 262 m²/ 1,000, nová výstavba maloobchodních ploch neutichá. Ve výstavbě se nachází dalších 269 tisíc m² obchodních center, z toho 196 tisíc m² s plánovaným dokončením v roce 2019. Mezi nejvýznamnější projekty s plánovaným otevřením v roce 2019 patří Galeria Młociny ve Varšavě (72 tisíc m²), Color Park v Nowy Targ (27 tisíc m²) nebo Stara Ujeżdźalnia v Jaroslavi (45 tisíc m²). Nejvyšší dosahované nájemné se oproti roku 2017 nezměnilo a činí 130 EUR/ m²/ měsíc ve Varšavě a 42-60 EUR/ m²/ měsíc v regionálních městech.

Trh komerčních nemovitostí na Slovensku

Trh kancelářských nemovitostí v Bratislavě sestává z cca. 1,74 milionů m² moderních kancelářských ploch. V roce 2018 se dokončilo 83 tisíc m² nových kancelářských ploch a celková plocha kancelářských prostor se tak zvedla meziročně o 5 %. Čistá absorpce trhu dosáhla 81 tisíc m² a poprvé tak od roku 2014 nepřekročila objem nově dokončených ploch. Průměrná míra neobsazenosti na bratislavském trhu činila 6,0 % ke konci roku 2018 (- 0,2 p.p. meziročně). Ke konci sledovaného období bylo ve výstavbě přes 150 tisíc m² nových kancelářských ploch (ca. 9 % současného stavu), což povede v roce 2019 k očekávanému nárůstu neobsazenosti na odhadovaných 7 %. Nájemné v prémiových kancelářských nemovitostech dosahuje výše 17,00 EUR/ m²/ měsíc, což představuje ve srovnání s rokem 2017 mírný nárůst o EUR 0,50.

Ke konci roku 2018 měl trh obchodních center na Slovensku velikost cca. 1,8 milionu m², přičemž bratislavský trh představoval s 19 nákupními centry ca. 0,5 milionů m². Relativně velká saturace obchodních center v hlavním městě (přes 1 200 m² ploch na 1 000 obyvatel) dle očekávání ještě vzroste po dokončení oznámených staveb Stanica Nivy spol. HB Reavis (70 tisíc m²) a rošířením nákupního centra Eurovea (+25 tisíc m²). Také rozšíření obchodního centra Aupark v Bratislavě (+7 tisíc m²) plánuje jeho majitel Unibail-Rodamco. Oproti minulému roku zůstalo nejvyšší dosahované nájemné neměnné a v nejlepších bratislavských nákupních centrech se pohybovalo v rozmezí od EUR 50-85/m²/ měsíc.

Slovenský trh logistických nemovitostí k pronájmu tvoří přibližně 2,52 milionu m² a oproti minulému roku jeho celková plocha vrostla o 12 %, což představuje 260 tisíc m² nově dokončených ploch v roce 2018. Neobsazenost logistického trhu se v letech 2015-2017 držela na nízkých hodnotách v rozmezí 3 %-4 %, což spustilo spekulativní výstavbu. Vlivem dokončení značného množství prostor míra neobsazenosti vzrostla na 9,5 % na konci roku 2018. Nicméně tuto neobsazenost způsobuje pouze několik málo projektů. V současnosti se nachází ve výstavbě přes 122 tisíc m² nových industriálních ploch, z nichž 61 % je již předpronajatých. Průměrná dosahovaná výše nájemného činí EUR 3,40-4,35 /m²/ měsíc.



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.

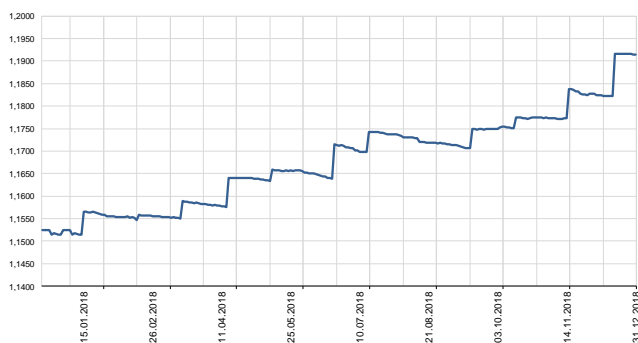
Postupně dochází k rozšiřování a obnově portfolia nemovitostí. To, vedle akvizic atraktivních komerčních nemovitostí, znamená do budoucna i prodej některých nemovitostí z portfolia. Fond v současné době nemá záměr změnit vytyčenou strategii. Součástí strategie je dlouhodobé držení nemovitostí v portfoliu. 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. 1 krát měsíčně je účtováno o dohadné položce na ocenění nemovitostních společností, která vychází z hodnoty oběžných aktiv a závazků nemovitostních společností vlastněných fondem, čímž dochází v čase k reálnějšímu odrazu 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 nemovitostí stanovené výborem odborníků.

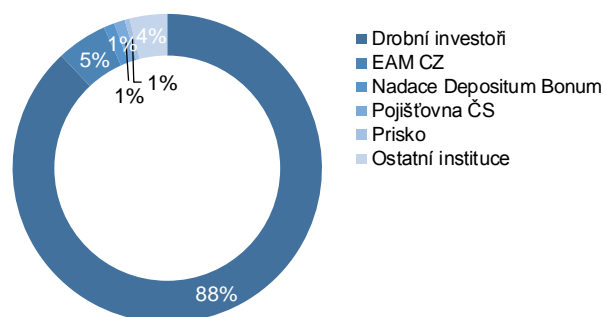
Vývoj hodnoty podílového listu

CZK, 1. 1. 2018 - 31. 12. 2018



Struktura investorů

% podle podílu CZK



Údaje o vývoji fondového kapitálu

Datum	Fondový kapitál podílového fondu (v tis Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK C (v Kč)	Fondový kapitál na jeden podílový list třídy CZK DPM (v Kč)
31. 12. 2016	13 113 322	1,1243	--
31. 12. 2017	17 240 255	1,1524	1,0230
31. 12. 2018	21 594 803	1,1914	1,0662

Počet vydaných podílových listů

Počet podílových listů k 31. 12. 2018 činil za CZK C třídu 16 395 775 638 ks a za CZK DPM třídu 1 932 322 558 ks.

Údaje o počtu emitovaných podílových listů za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Vydané a odkoupené podílové listy	Třída CZK C	Třída CZK DPM
Počet podílových listů vydaných fondem	4 150 908 492	1 266 277 475
Částka inkasovaná do majetku fondu za vydané podílové listy v Kč	4 855 067 538	1 303 087 492
Počet podílových listů odkoupených z fondu	2 006 078 133	133 338 105
Částka vyplacená z majetku fondu za odkoupené podílové listy v Kč	2 331 949 215	138 809 887

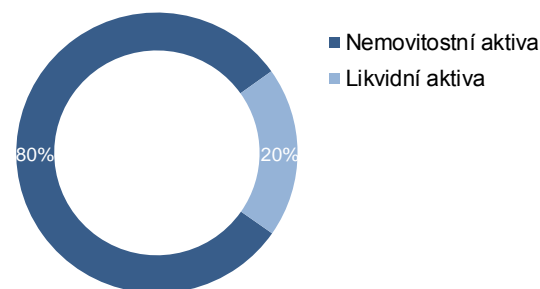
Nemovitostní portfolio

Stručný přehled

S cílem minimalizovat rizika spojená s obhospodařováním portfolia nemovitostí je portfolio diverzifikováno jak geograficky, tak z hlediska velikosti a typu nemovitostí. Velikost nemovitostí, respektive jejich tržní hodnoty, je důležitým parametrem. Větší nemovitosti zpravidla nabízejí vyšší flexibilitu využití, generují stabilnější příjmy z pronájmu a jejich hodnotu lze dlouhodobě udržovat na vysoké úrovni. Grafy ukazují geografické rozložení portfolia a složení tržních hodnot nemovitostí.

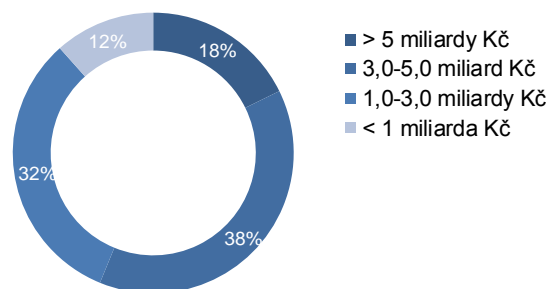
Podíl nemovitost. aktiv na celkových aktivech fondu

% podíl z celkové hodnoty fondového kapitálu



Tržní hodnota budov

% podíl z celkové tržní hodnoty



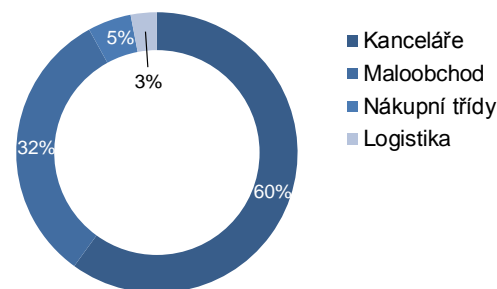
Nemovitostní aktiva: hodnoty účastí na nemovitostních společnostech a hodnoty úvěrů poskytnutých fondem nemovitostním společností.

Potenciál využití portfolia

Následující graf ukazuje využití nemovitostí v portfoliu dle typu ploch. Vhodná kombinace různého typu a využití ploch v portfoliu přispívá k jeho stabilitě.

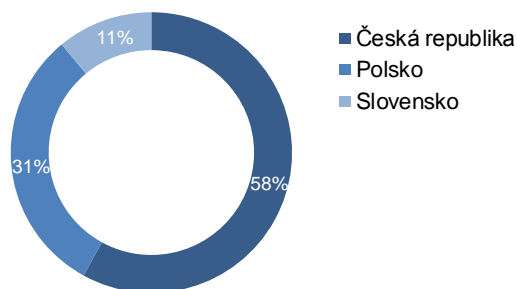
Sektorová diverzifikace

% podíl z celkové tržní hodnoty



Geografická diverzifikace

% podíl z celkové tržní hodnoty



Obsazenost portfolia nemovitostí

Průměrná neobsazenost nemovitostí v portfoliu k 31. 12. 2018 byla 4,9 %. Míra neobsazenosti se stanovuje jako procento neobsazených (kancelářských, maloobchodních, skladových a ostatních pronajímatelných) ploch vůči celkovým pronajímatelným plochám portfolia budov ČS nemovitostního fondu evidovaných k danému datu. Parkovací stání se do výpočtu neobsazenosti nezapočítávají.

Ekonomické informace k 31. 12. 2018

Souhrn aktiv	Hodnota aktiv (v tis. Kč)
I. Nemovitostní část fondu	15 646 287
I.I Dlouhodobý hmotný majetek	0
- pozemky a stavby (nemovitosti vlastněné napřímo)	0
I.II Účasti s rozhodujícím vlivem	15 646 287
- nemovitostní společnosti v ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	9 812 988
- nemovitostní společnosti mimo ČR (nemovitosti skrze nemovitostní společnost)	5 833 299
II. Pohledávky za nebankovními subjekty	1 926 213
- úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem	1 926 213
III. Likvidní část fondu	4 282 184
III.I Pohledávky za bankami	4 282 184
- běžné účty	3 121 434
- termínované vklady	1 124 250
III.II Dluhové cenné papíry	0
- vydané vládními institucemi	0
- vydané ostatními osobami	0
IV. Ostatní aktiva	38 393
- ostatní aktiva	38 393
AKTIVA CELKEM	21 893 077

Bankovní úvěry a finanční výpomoci

ČS nemovitostní fond měl k 31. 12. 2018 nepřímo, skrze financování nemovitostních společností, závazky z úvěrů vůči financujícím bankám v celkové výši cca. 13,8 mld. Kč a závazky z vydaných dluhopisů v nominální výši 600 mil. Kč. Všechny 16 nemovitostí bylo v průběhu roku 2018 vlastněno prostřednictvím 16 nemovitostních společností:

- REICO Investment ALFA, a.s.
- REICO Investment BETA, s.r.o.
- REICO Investment GAMA, a.s.
- JRA, s.r.o.
- Trianon Building Prague, s.r.o.
- Qubix Building Prague, s.r.o.
- FORUM BC I, s.r.o.
- Topas Real spo. s r.o.
- CITY TOWER, a.s.
- Park One Bratislava, s.r.o.
- Sloneczna Radom sp. z.o.o.
- Proximo One, sp. z.o.o.
- Proximo Two, sp.z.o.o.
- Industrial Park Dubnica I, s.r.o.
- METRONOM BC s.r.o.
- New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.

Některé nemovitostní společnosti jsou financovány bankovními úvěry s různými bankami a délkami úvěrů. K 31. 12. 2018 činila hodnota úvěrů vůči tržním hodnotám financovaných nemovitostí 45,18 %.

Přehled bankovních úvěrů

Bankovní úvěry	Celkové úvěry (přímo vlastněné nemovitosti) v tis. Kč	Celkové úvěry (nepřímo vlastněné nemovitosti) v tis. Kč	Zbývající doba trvání úvěrové smlouvy v % z celkového objemu půjček			
			< než 1 rok	1-2 roky	2-5 let	5 a více let
CZK úvěry v ČR	0	349 306	0,00 %	0,47%	2,07%	0,00 %
EUR úvěry v ČR	0	6 552 575	3,01%	0,00%	44,62%	0,00 %
EUR úvěry mimo ČR	0	6 855 713	20,69%	0,00%	25,79%	3,36%
Celkem	0	13 757 594	23,69 %	0,47%	72,48%	3,36%

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o. se v roce 2018 financovala emisí zajištěných dluhopisů v nominální výši 600 mil. Kč se splatností 5 let. To představuje k 31. 12. 2018 poměr k hodnotě nemovitosti Trianon ve výši 33,7 %.

K 31. 12. 2018 byl celkový poměr veškerého externího financování nemovitostních společností (tj. bankovních úvěrů a emitovaných dluhopisů) vůči tržní hodnotě všech nemovitostí v portfoliu fondu ve výši 47,15%.



HOTEL ROVINE

HOTEL ROVINE

INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31. prosinci 2018

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku v m ²	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajmatelná plocha v m ²	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 doba zbyvajících do ukončení nájemných smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2018 TCZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2018 TCZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v tis. CZK p.a.
1	100%	Platinum	ČR	JRA s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 510 mil. CZK Akcionářský úvěr: 77 mil. CZK	kanceláře	O (88.5%) C (5.0%) X (6.5%)	1.8.2007	2005	4 371	165	F	8 674	AC, SL PL	574 800	1,9%	64 831	11,3%	1,2%	4,0	34 995	32 263	41 641
2	100%	Čtyři Dvory	ČR	REICO investment ALFA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 145 mil. Akcionářský úvěr: 112 mil. CZK	nákupní střediska	C (99.5%) X (0.5%)	7.12.2007	2002	22 437	300	F	11 040	AC, D PL	227 000	0,7%	0	0,0%	25,7%	1,8	16 495	13 657	22 847
3	100%	Táborská ¹⁾	ČR	Táborská 31 a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 0 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	kanceláře	O (89.2%) X (10.8%)	7.12.2007	1961 1996 ^{*)}	2 199	24	F	6 900	AC, PL	-	n/a	-	-	-	-	2 972	2 972	-
4	100%	Office Box	SR	REICO investment BETA s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovak Republic	Účast: 81 mil. CZK Akcionářský úvěr: 35 mil. CZK	kanceláře	O (86.0%) C (2.8%) X (11.2%)	1.6.2008	2008 2016 ^{*)}	3 566	103	F	4 281	AC, PL	110 618	0,4%	0	0,0%	48,0%	0,8	5 718	7 065	12 024
5	100%	Melantrich	ČR	REICO investment GAMA a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 1112 mil. Akcionářský úvěr: 79 mil. CZK	hlavní nákupní třídy	O (12.3%) C (48.9%) R (30.7%) X (8.1%)	1.11.2010	1913 2004 ^{*)}	1 838	36	F	10 166	AC, E SL, PL	1 387 000	4,6%	284 475	20,5%	5,4%	4,0	61 223	61 635	66 954
6	100%	Trianon	ČR	Trianon Building Prague, s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 1323 mil. Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK ²⁾	kanceláře	O (86.2%) C (5.3%) X (8.5%)	2.3.2013	2009	7 581	298	F	20 605	AC, SL PL	1 779 000	5,8%	600 000	33,7%	0,0%	2,4	115 133	114 912	107 342
7	100%	Qubix	ČR	Qubix Building Prague s.r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 372 mil. CZK Akcionářský úvěr: 230 mil. CZK	kanceláře	O (81.8%) C (14.1%) X (4.1%)	2.3.2014	2012	3 185	108	F	13 876	AC, SL PL	974 978	3,2%	413 670	42,4%	16,4%	3,9	46 261	48 105	60 958
8	100%	Forum BC	SR	FORUM BC I s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: 258 mil. CZK Akcionářský úvěr: 316 mil. CZK	kanceláře	O (84.7%) C (3.4%) X (11.9%)	2.12.2015	2013	5 992	391	F	19 345	AC, SL PL	1 250 235	4,1%	765 319	61,2%	0,1%	5,3	89 970	87 028	89 202
9	100%	Rohan BC	ČR	Topas REAL spol. s r.o. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 436 mil. Akcionářský úvěr: 328 mil. CZK	kanceláře	O (85.0%) C (8.3%) X (6.7%)	28.4.2016	2012	4 135	100	F	9 435	AC, PL	715 155	2,3%	0	0,0%	0,0%	2,1	40 029	40 125	44 299
10	100%	City Tower	ČR	CITY TOWER, a.s. Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 3168 mil. Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	kanceláře	O (89.8%) C (5.5%) X (4.7%)	27.9.2016	1993 2007 ^{*)}	9 891	793	F	45 239	AC, SL PL, D	4 360 388	14,3%	1 450 210	33,3%	4,0%	4,4	215 674	213 960	252 271
11	100%	Park One	SR	Park One Bratislava, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: 330 mil. CZK Akcionářský úvěr: 176 mil. CZK	kanceláře	O (89.8%) C (8.0%) X (2.2%)	3.2.2017	2007	1 800	167	F	13 245	AC, PL D	928 673	3,0%	461 764	49,7%	25,4%	1,3	63 587	63 376	64 653
12	100%	Proximo One	PL	Proximo One sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Polská republika	Účast: 1622 mil. Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	kanceláře	O (92.7%) C (4.6%) X (2.7%)	9.8.2017	2016	8 394	428	RPU	29 194	AC, D SL, PL	3 159 030	10,4%	1 676 627	53,1%	0,4%	4,3	135 573	134 225	179 496
13	100%	Galeria Sloneczna	PL	Sloneczna Radom spl. z o.o. ul. Zajezca 2B 00-351 Warsaw Polská republika	Účast: 2129 mil. Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	nákupní střediska	O (1.5%) C (97.0%) X (1.5%)	26.9.2017	2011	49 778	1 161	RPU	42 735	AC, E, D SL, PL	4 203 465	13,8%	2 305 603	54,9%	4,5%	2,5	236 319	227 156	274 985
14	100%	Industrial Park Dubnica	SR	Industrial Park Dubnica I, s.r.o. Laurinská 18 811 01 Bratislava Slovenská republika	Účast: 395 mil. Akcionářský úvěr: 96 mil. CZK	logistika	W (95.7%) O (2.2%) X (2.1%)	17.3.2018	2016	152 790	29	F	89 384	AC	1 008 420	3,3%	540 225	53,6%	0,0%	6,5	55 693	54 111	90 162
15	100%	Metronom BC ³⁾	ČR	METRONOM BC s.r.o. Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 Česká republika	Účast: 668 mil. Akcionářský úvěr: 476 mil. CZK	kanceláře	O (90.0%) C (8.3%) X (1.7%)	14.6.2018	2015	11 553	528	F	35 669	AC, PL, D	2 358 983	7,7%	1 271 780	53,9%	2,4%	5,3	78 823	67 520	155 093

INDEX NEMOVITOSTÍ

k 31. prosinci 2018

Pořadí	Vlastnický podíl	Název nemovitosti	Země	Název nemovitostní společnosti, adresa, země	Hodnota účasti a hodnota akcionářského úvěru	Typ nemovitosti	Účel nájmu	Datum pořízení nemovitosti	Datum kolaudace nemovitosti	Velikost pozemku v m ²	Počet parkovacích míst	Právní titul k pozemku	Pronajimatelná plocha v m ²	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 nájmu ke dni posledního ocenění	Průměrná doba zbývajících do ukončení nájemních smluv v letech	Příjem z pronájmu za rok 2018 TCZK	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2018 TCZK	Příjem z pronájmu stanovený znalcem v tis. CZK p.a.
16	100%	Proximo Two ⁴⁾	ČR	Proximo Two sp. z o.o. ul.Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa Polská republika	Účast: 1019 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	kanceláře	O (96.4%) C (3.4%) X (0.2%)	12.9.2018	2018	4 917	219	RPU	20 703	AC, D, SL, PL	2 039 993	6,7%	1 106 175	54,2%	0,7%	5,0	10 277	8 885	120 972
17	100%	Forum Nová Karolina	ČR	New Karolina Shopping Center Development, s.r.o., Antala Staška 2027779, Krč, 140 00 Praha 4, Česká republika	Účast: 2080 mil. CZK Akcionářský úvěr: 0 mil. CZK	nákupní střediska	O (0,37%) C (96,5%) X (3,1%)	5.12.2018	2012	29 377	1 500	F	58 312	SL, PL, E, D	5 373 576 ⁵⁾	17,6%	3 416 915	63,6%	6,8%	3,7	30 732	30 732	392 927
Nemovitostní aktiva celkem											6 326 ^{**)}	431 902 ^{**)}	30 451 311	100,0%	14 357 594	47,1%	4,9%	3,9	1 239 474	1 207 727	1 975 826		

¹⁾ Tábořská - údaje ke dni prodeje nemovitosti (15.2.2018), součty označené **) neobsahují hodnoty prodané budovy;

²⁾ Trianon - jedná se o emisi dluhopisů, tato nemovitost bankovní úvěr nemá;

³⁾ Metronom BC - údaje ode dne pořízení nemovitosti (14.6.2018)

⁴⁾ Proximo Two - údaje ode dne pořízení nemovitosti (12.9.2018);

⁵⁾ Forum Nová Karolina - jako tržní hodnota je uvedena přeběžná kupní cena přepočítaná kurzem CZK/EUR ke 31.12.2018. Finální kupní cena bude rekonciliována a zaučtována až ve druhém kvartálu roku 2019.

^{**)} Datum rekonstrukce nemovitosti.

Pozn. U nemovitostí oceňovaných v EUR jsou uvedené hodnoty přepočteny kurzem k 31.12.2018.



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 nemovitosti	MM/YYYY ... Datum uzavření transakce;
8	Datum kolaudace nemovitosti	YYYY ... Rok původního kolaudačního rozhodnutí; v případě dostavby/přestavby rok kolaudace po provedení dostavby/ přestavby;
10	Velikost pozemku	Výměra dle katastru nemovitostí;
12	Právní titul k pozemku	Zkratky: F ... Freehold / Vlastnický titul; L ... Leasehold/Nájemní titul; RPU ... Right of Perpetual Usufruct / Právo trvalého užívání
13	Pronajimatelná plocha	m ² odpovídají původním posudkům; úpravy pouze z důvodu strukturálních změn;
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 doba zbývající do ukončení nájemních smluv v letech	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	Příjem z pronájmu za rok 2018	Příjem z pronájmu fakturovaný v uplynulém roce (bez ohledu na DPH a poplatky za služby);
22	Plánovaný příjem z pronájmu za rok 2018	Plánovaný roční příjem z pronájmu (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 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 Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4.

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

Budova 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.

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 nemovitost 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

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena

- T-Mobile Czech Republic – telekomunikační síť
- Masarykova univerzita – komunikační vedení
- E. ON distribuce - trafostanice
- Česká telekomunikační infrastruktura a.s. – telekomunikační síť

Zástavní práva

- Zástavní právo první v pořadí k nemovitostem ve prospěch Raiffeisenlandesbank Oberosterreich AG
- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. , jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výborem odborníků ke dni 12. 12. 2018. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční 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: 271 08 619.

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.

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.

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

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.



Nákupní centrum Čtyři dvory, České Budějovice, ČR

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena

- Technické služby města České Budějovice – pozemní síť
- Dopravní podnik města České Budějovice – umístění trakčního trolejového a kabelového vedení

Zástavní práva

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 12. 12. 2018. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost

Táborská 31 a.s.

V majetku nemovitostní společnosti byla do 16. 2. 2018 jedna nemovitost ve smyslu definice nemovitosti v nařízení vlády č. 243/2013 Sb.

Budova Táborská 31

Nemovitost byla prodána k 16. 2. 2018. Prodejní cena mírně přesahovala úroveň odhadů nezávislých znaleckých posudků používaných při oceňování budov portfolia fondu.

Nemovitostní společnost

REICO Investment BETA, s. r. o.

Dne 1 2. 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.

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 č. 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. Nejvýznamnějšími nájemci jsou TERNO Real Estate a Celltex.

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

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o., IČ: 35 963 981, Příbina 10, 811 09 Bratislava, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.



Administrativní; budova Office Box, Bratislava, SR

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Věcné břemeno strpět umístění inženýrských sítí pro Kristián Lauko a František Žáček
- Věcné břemeno strpět umístění inženýrských sítí pro BLUE BOX s.r.o.

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti
Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 12. 12. 2018. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost REICO Investment GAMA, a.s.

Dne 11. 11. 2010 nabyl ČS nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti La Salle, a.s., která byla následně přejmenována na REICO Investment GAMA, a.s. IČ: 261 92 896 se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00. V majetku nemovitostní společnosti je jedna 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.



Multifunkční budova Melantrich, Praha, ČR

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.

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.

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

V prosinci 2018 se podepsala nájemní smlouva, kterou se sjednotil provozovatel apartmánů a současně se v roce 2019

plánuje konverze veškerých kancelářských prostor na byty. Nejvýznamnější nájemníci jsou společnost Marks & Spencer a EuroAgentur Hotels & Travel.

Správa nemovitosti

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

- PRE distribuce, a.s. - trafostanice

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Česká spořitelna, a.s.
- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. „jednající na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 12. 12. 2018. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Trianon Building Prague s.r.o.

Dne 27. 3. 2013 nabyl 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 jedna 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.

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 výpadovky 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 nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.



Administrativní budova Trianon, Praha, ČR

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 05561281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

- Hlavní město Praha – umístění stavby, vstupu a vjezdu
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s. – plynárenské zařízení
- Česká telekomunikační infrastruktura – komunikační síť
- PREdistribuce, a.s. – kabelové vedení
- Pražská teplárenská, a.s. – horkovodní přípojka
- GTS Czech – komunikační síť
- T-Systems Czech Republic – optické připojení
- PREdistribuce, a.s. – rozvaděč VN
- T-Systems Czech Republic – podzemní komunikační vedení
- GTS Novera – komunikační vedení
- GTS Czech s.r.o. – komunikační vedení
- GTS Novera – komunikační síť

Zástavní práva:

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 12. 12. 2018. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Qubix Building Prague s.r.o.

Dne 27. 3. 2014 nabyt ČS 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 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 Corpus Solution, CRIF a Adecco.

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 257 59 604, sídlo: Nám. Republiky 1a, PSČ 110 00, Praha 1, Česká republika na základě smlouvy o správě.



Administrativní budova Qubix, Praha, ČR

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

- Hlavní město Praha – správa veřejného osvětlení
- PRE distribuce, a.s. – elektrické vedení
- Ve prospěch nemovitosti – STL plynovodní přípojky

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch ČS nemovitostního fondu, jednájí na účet ČS nemovitostního fondu, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti
Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výborem odborníků ke dni 12. 12. 2018. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční 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.

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.



Administrativní budova Forum BC I, Bratislava, SR

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

Budova Forum Business Centre je kancelářská budova v Bratislavě, Slovenské republice. 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 % pronajimatelné plochy, zbytek prostor je pronajato menším nájemcům, z nichž největší část zaujímá kantýnový řetězec Sodexo. Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme změny. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost společností CBRE, s.r.o. IČ: 35819804, sídlo: Námestie 1. mája 18, Bratislava 81106, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcné břemeno:

Vůči vlastníkovi pozemku/budovy:

- Plynovod STL
- Vsakovací systém
- Optický kabel
- Kanalizační přípojka

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Československá obchodná banka, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výborem odborníků ke dni 12. 12. 2018. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost 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.

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.

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

Budova Rohan Business Center je kancelářská budova v Praze, 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, zejména díky blízkosti stanice metra Křižíkova, tramvajové zastávce v Sokolovské ulici a napojení na hlavní pražské dopravní tepny. Z hlediska typu nemovitosti se jedná se 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 Hruša & Spol, Ateliér Brno. Budova Rohan Business Center má celkem 100 parkovacích míst, ve 2 podzemních patrech a je téměř ze 100 % pronajata. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o. IČ: 05561281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00 na základě smlouvy o správě.



Administrativní budova Rohan Business Center, Praha, ČR

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- ČSAD Praha Holding – horkovodní potrubí a sdělovací kabel
- ČSAD Praha Holding – veřejné osvětlení, kabelové vedení
- Pražská plynárenská distribuce – plynovodní přípojka
- GTS Czech – komunikační síť
- ČSAD Praha Holding – světelné signalizační zařízení
- ČSAD Praha Holding - kanalizace
- ČSAD Praha Holding – vodovodní řad
- PRE distribuce a.s. – trafostanicekabelové vedení
- T-Mobile Czech Republic a.s., inženýrské sítě
- Dial Telecom a.s. – inženýrské sítě
- Pražská teplotárenská – vedení v chodníku

Zástavní práva:

- nejsou

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 12. 12. 2018. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost CITY TOWER, a.s.

Dne 27. 9. 2016 nabyt 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.

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.

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 sousedící oblastí 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, 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 konzultační společnost AC Nielsen, nebo právní kanceláře Císař, Česka, Smutný a KŠD Legal.

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o. IČ: 25759604, sídlo: Nám. Republiky 1a, PSČ 110 00, Praha 1, Česká republika na základě smlouvy o správě.



Administrativní budova City Tower, Praha, ČR

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Vůči City Point:

- Trafostanice
- Rozvodna
- Rozvody SHZ
- Hlavní přívod vody
- Slaboproud a optická přípojka
- Strojovna VZT a diesel
- Kanalizační přípojka
- Úniková cesta z podzemního parkingu
- Vjezd/výjezd parking, sklady a parkovací stání
- Dešťová kanalizace
- Přívod/odvod VZT pro parking
- Protipožární zásahový systém
- Systém EPS pro parking

- Užívání uzemnění City Point
- Pražská teplotní a.s. – teplovod
- Česká telekomunikační infrastruktura a.s. – sdělovací síť

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Raiffeisenbank a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 12. 12. 2018. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční 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 jedna 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 06, Bratislava. List vlastnictví: 7777 KN: Bratislava I; název obce: BA-m.č. Staré Mesto, okres:Staré Mesto, Slovenská republika..



Administrativní budova Park One, Bratislava, SR

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, 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. Hlavním nájemcem budovy je slovenská pobočka americké společnosti Amazon.

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:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o., IČ: 35 963 981, Bratislava, Pribinova 1, PSČ 811 09, na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)**Věcná břemena:**

V prospěch vlastníka pozemku/stavby/budovy:

- Přesah budovy a s ním spojené stavební práce
- Vodovodní a kanalizační přípojka

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Všeobecná úverová Banka a.s

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International, spol. s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 12. 12. 2018. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Proximo One sp. z o. o.

Dne 9. 8. 2017 nabyl nemovitostní fond 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo One. Sídlo společnosti je na adrese Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.

Budova Proximo I**Identifikace nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese ulice Prosta 68, 00-838 Varšava, Polsko, Mazovské vojvodství, okres Varšava, obec Varšava. Kód katastrálního území 6-04-06. Pozemek je ve správě města Varšavy, KW číslo WA4M/00437480/5.

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

Budova Proximo I je kancelářská budova ve Varšavě, Polské republice. Nachází se v městské části Wola, která je hlavní a rychle se rozvíjející obchodní čtvrtí centrální části města. Jedná se o 16 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (13 nadzemních pater, 3 podzemní). Celková pronajímatelná plocha nemovitosti činí zhruba 29,2 tisíc m². Budova Proximo I má celkem 428 parkovacích míst ve 3 podzemních patrech. Proximo I má vynikající dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky těsné blízkosti stanice metra Rondo Daszynskiego a několika tramvajových a autobusových linek. Mezinárodní letiště Frederyk Chopin je od budovy vzdáleno zhruba 20 minut jízdy automobilem. Mezi hlavní nájemce budovy



patří mezinárodní společnosti Stanley Black & Decker a Takeda a lokální Grupa Pracuj.

Nemovitost byla postavena v roce 2016 podle návrhu britské architektonické kanceláře Rolfe Judd. Development budovy zaštilila společnost Hines a generálním dodavatelem stavby byla společnost Hochtief Polska S.A.. Design lobby a vnitřní dvorany budovy navrhla známá italská společnost Pininfarina. Budova je adeptem na obdržení environmentální certifikace BREEAM Very Good. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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



Administrativní budova Proximo I, Varšava, Polsko

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Trading Polska sp. z o. o., Ul. Złota 59, 00-120 Varšava na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého perpetuálního uživatele pozemku č. 40.
- Věcné břemeno – právo užívání pro Stołeczny Zakład Energetyczny S.A.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu, včetně vjezdu pro protipožární účely, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku č. 40/2.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
- Pozemková služebnost přístupu k technickým zařízením za účelem provozu, oprav, údržby, modernizace a rozšíření existujících technických zařízení pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
- Právo pronájmu existujících, dočasných a cílových parkovacích míst pro Bank BPH S.A.
- Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřízení a provozování vedení energetického zařízení a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. z o.o.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36, a také neomezeného vstupu z území Muzem Varšavského Povstání (Muzemu Powstania Warszawskiego)

- Služebnost přenosu, umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu k ní pro Veolia Energia Warszawa S.A.
- Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřízení a provozování vedení energetického zařízení a užívání místnosti za účelem instalace energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy, a také a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. z o.o.
- Právo pronájmu kancelářských místnosti pro Black & Decker S. à r. l. Sp. z o.o.
- Pozemková služebnost vstupu a společného užívání nemovitosti, údržby a oprav, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.
- Pozemková služebnost – právo zřízení na zatížené nemovitosti (nad ní a pod ní) a užívání zařízení, sítě a infrastruktury, nezbytných k fungování nemovitosti na pozemku č. 47 pro Proximo II Sp. z o.o. Sp.k.
- Pozemková služebnost vstupu, vjezdu, parkování, a také údržby a oprav vnitřní cesty a parkoviště, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.
- Pozemková služebnost – právo zřízení zdi mezi stavbou Proximo I a Proximo II, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47.
- Pozemková služebnost vstupu a užívání nemovitosti za účelem stavby budovy Proximo II, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemcích č. 37/4 a 47

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výborem odborníků ke dni 12. 12. 2018. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost

Śloneczna Radom sp. z o. o.

Dne 26. 9. 2017 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Śloneczna Radom sp. z o. o. Sídlo společnosti je na adrese ul.Grzybowska 5a, 00-132, Varšava.

Nákupní centrum Galeria Śloneczna

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese ulice Bolesława Chrobrego 1, 26 – 600, město Radom. Pozemek číslo 25/16, KW číslo RA1R/00140304/8 a 25/14, RA1R/00144453/5, Mazovské vojvodství, okres Radom, obec Radom, katastr Obozisko.

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

Galeria Śloneczna je obchodní centrum ve městě Radom, Polské republiky. Nemovitost se nachází ve výborné lokalitě v centru města, na křižovatce dvou hlavních ulic B.Chrobrego a A.Struga

a těží tak z velmi dobré viditelnosti. Galeria Sloneczna je dvoupatrové obchodní centrum se 164 obchodními jednotkami. Nemovitost má celkem 1180 parkovacích míst, která se nachází v podzemním patře obchodního centra a v samostatné čtyřpatrové parkovací budově. Budova má velmi dobrou dopravní dostupnost, a to jak z pohledu městské hromadné dopravy, tak i pro osobní dopravu, zejména díky jedenácti autobusovým linkám a snadnému dojezdu automobilem ze všech spádových oblastí Mazovského regionu. Obchodní centrum je rovněž vzdáleno zhruba osm minut chůze od radomského hlavního náměstí. Nemovitost byla postavena v roce 2011 společností Porr, development budovy provedla lokální pobočka americké společnosti AIG/Lincoln (nyní White Star), která je v České republice známa zejména díky developmentu rozsáhlého administrativního komplexu The Park na pražském Chodově a Campus Square v Brně. Nemovitost netrpí žádnými závadami právními ani významnějšími závadami technickými.

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate sp. z o.o., ul. Grzybowska 5a, 00-132, Varšava na základě smlouvy o správě



Obchodní centrum Galeria Sloneczna, Radom, Polsko

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- Služebnost přenosu – právo užívání nemovitosti a umístění plynárenského zařízení s právem vstupu za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly pro Mazowiecki Operator Systemu Dystrybucyjnego Sp. z o.o. w Warszawie, Oddział Zakład Gazowniczy Radom.
- Služebnost přenosu – právo užívání nemovitosti za účelem provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní přípojky a právo přístupu k ní pro Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej S. A. „RADPEC“.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu za účelem zřizování a provozování vedení energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy pro Zakłady Energetyczne Okregu Radomsko-Kieleckiego Dystrybucja Sp. z o.o.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav teletechnické instalace pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00144454/2.

- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřizování a provozování vedení energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00156128/5.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřizování a provozování vedení energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00123379/9.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly sprinklerů pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00156128/5.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly sprinklerů pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00123379/9.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav teletechnické instalace pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00117535/6.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav teletechnické instalace pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00156128/5.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav teletechnické instalace pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00123379/9.
- Pozemková služebnost vstupu a právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav teletechnické instalace pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku, pro který je vedená pozemková kniha č. KW RA1R/00156130/2.

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost Colliers International Poland Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výborem odborníků ke dni 12. 12. 2018. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Industrial Park Dubnica I, s.r.o.

Dne 20. 3. 2018 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti Industrial Park Dubnica I, s. r. o. Sídlo společnosti je na adrese Laurinská 18, Bratislava, PSČ 811 01, Slovenská republika, IČ: 50 038 907.

Industrial Park Dubnica

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Dubnica nad Váhom, Slovakia, PSČ 018 41. Název katastrálního území: Dubnica nad Váhom; Okres: Ilava, obec Dubnica nad Váhom; Region Trenčiansky, List vlastníctví: 6670.

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

Industrial Park Dubnica se nachází v regionu západního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje 93% industriálních ploch v zemi a patří tak k nejdůležitějším logistickým oblastem na Slovensku. Industrial Park Dubnica leží u výjezdu z dálnice D1, která je nejdůležitější dopravní tepnou na Slovensku, spojující dvě největší města v zemi, Bratislavu a Košice.



Industriální park Dubnica, Dubnica/Váhom, SR

Největším nájemcem je německá společnost Continental, přední světový výrobce pneumatik a dodavatel technologických řešení pro automobilový průmysl. Společnost Continental představuje cca ¼ pronajímatelné plochy celé nemovitosti. Dalšími důležitými nájemci budovy je švýcarská dopravní a logistická společnost Kuehne+Nagel, potravinový řetězec Lidl a holandská pivovarnická skupina Heineken.

Součástí nemovitosti je 29 parkovacích míst. Nemovitost byla postavena v roce 2016 společností Goldbeck, development budovy provedla SEE RE One s.r.o.

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost společností CBRE, s.r.o. IČ: 35819804, sídlo: Námestie 1. mája 18, Bratislava 81106, Slovenská republika na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

- HTMAS – elektroenergetické zařízení a rozvody VN
- Považská vodárenská společnost – vodovodní potrubí

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Raiffeisen Bank International AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM

CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 12. 12. 2018. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost Mentronom BC s.r.o.

Dne 14. 6. 2018 nabyt nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti METRONOM BC, spol. s r.o. Sídlo společnosti je na adrese Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 289 39 794.

Budova Metronom

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Bucharova 2817/9-13, Nové Butovice, Praha, PSČ 158 00. Kód katastrálního území: 755 541 Stodůlky; Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastníctví: 2080.

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

Administrativní budova Metronom Business Center se nachází v pražské kancelářské čtvrti Nové Butovice, přímo u stanice metra v bezprostřední blízkosti autobusového nádraží a místního nákupního střediska. Pražský silniční okruh je od nemovitosti vzdálen 5 minut jízdy autem a mezinárodní letiště Václava Havla 15 minut jízdy autem.

Hlavním nájemcem budovy je německá společnost SAP zabývající se informačními systémy, mezi další nájemce patří společnosti BMW, Abbvie, DAZ Group a Rossmann.



Administrativní budova Metronom Business Center, Praha, ČR

Budova Metronom Business Center je moderní desetipatrová kancelářská budova postavená v roce 2015 slovenskou developerskou společností HB Reavis. S téměř 34 000 m² a 528 parkovacími místy je jednou z největších budov v kancelářské čtvrti Nové Butovice. Nemovitost získala environmentální ocenění BREEAM 'Excellent'.

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost White Star Real Estate s.r.o., IČ: 25149521, Praha 4 Chodov, V parku 2343/24, PSČ 148 00, na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)**Věcná břemena:**

- Hlavní město Praha – světelné signalizační zařízení vč. kabelových rozvodů
- Hlavní město Praha – kolektor
- CETIN – podzemní komunikační vedení
- Dial Telecom – kabelové vedení
- T-Mobile – inženýrské sítě
- PRE distribuce – rozvaděč VN

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Berlin Hyp AG
- Zástavní právo druhé v pořadí k nemovitostem ve prospěch REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 12. 12. 2018. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost**Proximo Two sp. z o. o.**

Dne 31.5.2018 nabyl nemovitostní fond 100% účast vlastnického práva k nemovitosti Proximo Two. Sídlo společnosti je na adrese Przyokopowa 33, 01-208 Varšava, Polsko.



Administrativní budova Proximo II, Varšava, Polsko

Administrativní budova Proximo II**Identifikace nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese ulice Przyokopowa 26, 00-838 Varšava, Polsko, Mazovské vojvodství, okres Varšava, obec Varšava. Kód katastrálního území 6-04-06. Pozemek je ve správě města Varšavy, KW číslo WA4M/00450423/5.

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

Budova Proximo II se nachází v bezprostřední blízkosti budovy Proximo I, v západní části centrálního obchodního distriktu Varšavy. V této lokalitě se nachází i nejvyšší varšavská budova - The Spire, a celá oblast je jedním z nejdynamičtějších kancelářských distriktů ve střední Evropě.

Jedná se o moderní desetipatrovou budovu s převládajícími kancelářskými prostory. Celková pronajímatelná plocha

nemovitosti je přes 20 tisíc m². Nemovitost má celkem 207 parkovacích míst ve 2 podzemních podlažích a 12 parkovacích míst na povrchovém parkovišti.

Klíčovými nájemníky budovy Proximo II jsou globální poradenské společnosti Accenture, Ernst & Young a Six, které obsazují většinu pronajímatelných ploch. Dalšími důležitými nájemci jsou např. společnosti Storck a IT Kontrakt.

Nemovitost byla dokončena v lednu 2018 podle návrhu britské architektonické kanceláře Rolfe Judd. Budova je adeptem na obdržení environmentální certifikace BREEAM Very Good.

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

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield Trading Polska sp. z o. o., Ul. Złota 59, 00-120 Varšava na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)**Věcná břemena:**

- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého perpetuálního uživatele pozemku č. 40.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku č. 40/2.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu, včetně vjezdu pro protipožární účely pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemku č. 40/2.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
- Pozemková služebnost přístupu k technickým zařízením za účelem provozu, oprav, údržby, modernizace a rozšíření existujících technických zařízení pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 39, 40/1 a 37/3.
- Pozemková služebnost vstupu a vjezdu pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele pozemků č. 35 a 36, a také neomezeného vstupu z území Muzem Varšavského Povstání (Muzemu Powstania Warszawskiego).
- Služebnost přenosu, umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu k ní pro Veolia Energia Warszawa S.A.
- Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřízení a provozování vedení energetického zařízení a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. z o.o.
- Služebnost přenosu, vstupu za účelem zřízení a provozování vedení energetického zařízení a užívání místnosti za účelem instalace energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy, a také a celodenního vstupu služeb údržby pro RWE Stoen Operator Sp. z o.o.
- Právo pronájmu kancelářských místnosti pro Accenture Services Sp. z o.o.
- Pozemková služebnost vstupu a společného užívání nemovitosti, údržby a oprav, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.
- Pozemková služebnost – právo společného užívání vodovodních přípojek, kanalizace, provádění údržby a oprav vodovodní a kanalizační sítě, a také právo neomezeného

vstupu, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.

- Pozemková služebnost vstupu, vjezdu, parkování, a také údržby a oprav vnitřní cesty a parkoviště, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.
- Pozemková služebnost – právo zřízení zdi mezi stavbou Proximo I a Proximo II, pro každého majitele anebo perpetuálního uživatele nemovitosti na pozemku č. 46.
- Právo pronájmu kancelářských místností a parkovacích míst pro EY GTH Poland Sp. z o.o.

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Deutsche Pfandbriefbank AG

Informace související s oceňováním nemovitosti

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou. Ocenění nemovitosti provedla společnost BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o. Stanovení hodnoty nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti bylo provedeno výběrem odborníků ke dni 12. 12. 2018. Tržní hodnota nemovitosti je uvedena v „Indexu nemovitostí“, který tvoří součást výroční zprávy.

Nemovitostní společnost New Karolina Shopping Center Development, s r. o.

Dne 5.12.2018 nabyl nemovitostní fond 100% účast v nemovitostní společnosti New Karolina Shopping Center Development, s r.o. Sídlo společnosti je na adrese Antala Staška.79.Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 289 39 794.

Nákupní centrum Forum Nová Karolina

Identifikace nemovitosti

Nemovitost se nachází na adrese Jantarová 4, 702 00 Moravská Ostrava. Kód katastrálního území: 713 520 Moravská Ostrava; Okres: CZ0806 Ostrava - město, Obec: 1 Ostrava, List vlastnictví: 11312.

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

Forum Nová Karolina je ostravské nákupní a zábavní centrum s významným přesahem do celého moravskoslezského kraje. Díky své poloze v centru města umožňuje pohodlný přístup jak pro pěší, tak i pro automobily. Pro chodce je pohodlný přístup zajištěn přes moderní lávku vedoucí z autobusového nádraží nad ulicí Místecká a železničním koridorem.

Nemovitost zastřešuje 276 maloobchodních jednotek a přes 58 tisíc m² pronajimatelných ploch. Nabízí širokou škálu obchodů, jako jsou C&A, Albert hypermarket, Marks & Spencer, Peek & Cloppenburg, Cinema City, H&M, Intersport a další. Pro návštěvníky nákupního centra je k dispozici 1500 parkovacích míst.

Forum Nová Karolina byla dokončena v březnu 2012 podle návrhu renomovaného nizozemského architekta Rema

Koolhaase. Development budovy provedla nizozemská společnost Multi. Forum Nová Karolina je držitelem environmentální certifikace BREEAM Very Good.

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



Obchodní centrum Forum Nová Karolina, Ostrava, ČR

Správa nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Active Retail Asset Management s.r.o. IČ: 024 85 575, Praha 3, Laubova 1729/8, PSČ 130 00, na základě smlouvy o správě.

Práva zatěžující budovu (bez nájemních vztahů)

Věcná břemena:

Vůči Stavba: Moravská Ostrava:

- Umístění podzemní stavby
- Umístění nadzemní stavby
- Vedení dešťové kanalizace
- Umístění stavby s právem vstupu
- Vedení vodovodních přípojek
- Umístění podzemní a nadzemní stavby severní vjezdové rampy
- Vedení přípojek dešťové kanalizace
- Vedení zřízení a provozování slaboproudých rozvodů
- Vedení přípojek splaškové kanalizace
- Umístění podzemní a nadzemní stavby jižní vjezdové rampy
- Vedení slaboproudých rozvodů

Vůči Statutární město Ostrava:

- Využití stavebních konstrukcí budovy
- Využití komunikačního koridoru v budově

Vůči Veolia Energie ČR, a.s.:

- Umístění a provozování rozvodného zařízení – předávací stanice a přípojky pro rozvod chladu
- Vedení a provozování rozvodného zařízení – rozvody chladu
- Umístění a provozování horkovodní přípojky a technologického zařízení předávací stanice
- Vedení a provozování horkovodní přípojky pro rozvod

Zástavní práva:

- Zástavní právo k nemovitostem ve prospěch Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale

Informace související s oceňováním nemovitosti

Vzhledem k termínu pořízení nemovitosti nedošlo v druhé polovině roku 2018 k ocenění její tržní hodnoty v majetku nemovitostní společnosti.

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



Další povinné náležitosti výroční zprávy

Údaje o investiční společnosti, která podílový fond obhospodařuje a zároveň provádí jeho administraci

Po celou dobu existence byl fond obhospodařován/administrován 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.

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

V tabulce je uveden majetek fondu držený v investičních nástrojích a majetkových účastech na nemovitostních společnostech k 31. 12. 2018.

Název	Druh majetku	Počet ks držených akcií (v případě a.s.)	Cena pořizovací (v tis. Kč)	Hodnota (reálná) tržní (v tis. Kč)
JRA, s.r.o.	majetková účast	1	403 010	509 875
REICO Investment ALFA, a.s.	majetková účast	20	329 491	144 646
REICO Investment BETA, s. r. o.	majetková účast	1	184 387	80 783
REICO Investment GAMA, a.s.	majetková účast	24	439 779	1 112 285
Trianon Building Prague s.r.o.	majetková účast	1	555 670	1 323 039
Qubix Building Prague s.r.o.	majetková účast	1	208 637	372 267
Forum BC I s r.o.	majetková účast	1	70 650	257 653
Topas REAL spol. s r.o.	majetková účast	1	343 705	435 533
CITY TOWER, a.s.	majetková účast	910	2 702 542	3 167 562
Park One Bratislava, s.r.o.	majetková účast	1	267 937	330 252
Proximo One sp. o. o.	majetková účast	1	1 409 780	1 621 603
Słoneczna Radom sp. o. o.	majetková účast	1	2 009 035	2 128 770
Industrial Park Dubnica I, s. r. o.	majetková účast	1	328 373	395 164
METRONOM BC s.r.o.	majetková účast	1	572 994	667 647
PROXIMO Two sp. z o.o.	majetková účast	1	993 983	1 019 074
New Karolina Shopping Center Development, s.r.o.	majetková účast	1000	2 080 134	2 080 134

Ostatní aktiva fondu jsou uvedena v účetní závěrce, která je součástí výroční zprávy.

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

V roce 2018 nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory, jejichž hodnota přesahuje 5 % hodnoty majetku fondu.

Údaje o porušení úvěrových nebo investičních limitů

V prosinci 2018 byl porušen limit 20 % na vklad u jedné banky. Důvodem porušení limitu byla kumulace finančních prostředků před akvizicí nemovitostní společnosti. Dnem úhrady kupní ceny byl tento limit uveden do souladu se zákonným limitem. Z důvodu výše hodnoty koupené nemovitostní společnosti byl však následně porušen limit na minimální likvidní majetek 20 % tak, že hodnota likvidního majetku ve fondu dosahovala pouze 18,78 %. Porušení limitu bylo nahlášeno České národní bance. Limit byl uveden do souladu dne 14. ledna 2019, o čemž byla Česká národní banka také informována.

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období došlo k pořízení jedné slovenské nemovitostní společnosti Industrial Park Dubnica I, s.r.o., dvou českých nemovitostních společností METRONOM BC s.r.o. a New Karolina Shopping Center Development, s.r.o. a jedné polské nemovitostní společnosti Proximo Two Sp. o. o. Skladba majetku je uvedena v rozvaze fondu a v dalších částech výroční zprávy. Dále došlo v roce 2018 k prodeji nemovitostní společnosti Tábořská 31 a.s.

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

Za obhospodařování a administraci majetku v podílovém fondu byl v roce 2018 vyplacen investiční společnosti poplatek ve výši 320 468 tis. Kč. Za výkon činnosti depozitáře podílového fondu byl depozitáři v roce 2018 vyplacen depozitářský poplatek ve výši 24 928 tis. Kč. Ostatní náklady fondu jsou uvedeny v účetní závěrce, která je součástí výroční zprávy.

Údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování investičního fondu

Podílový fond využívá derivátové nástroje výhradně k zajištění proti měnovému riziku. K 31. 12. 2018 měl fond uzavřené měnové forwardy a swapy s celkovou hodnotou podkladových aktiv 252 mil. EUR. Metody řízení rizik jsou popsány v příloze účetní závěrky, která je součástí této výroční zprávy.

Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu investičního fondu v roce 2018

V roce 2018 došlo k vyškrtnutí limitu maximální možné částky investované jedním podílníkem. Dále bylo na základě doporučení České národní banky do statutu doplněny další činnosti, které jsou outsourcovány třetí stranám, a dále byl doplněn způsob oceňování majetku a dluhů investičního fondu. Taktéž byla změněna pravidla oceňování nemovitostí, které se oceňují reálnou hodnotou při zohlednění účelu, pro který byla nemovitost nabyta. Ke změnám v investiční strategii nedošlo.

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2018

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2018 byl 14,7 (z toho 3 vedoucí osoby)

Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila:
22 805 087 Kč

Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila:
4 052 800 Kč

Vzhledem k modelu investiční společnosti fungující na rozsáhlém outsourcingu služeb mohou být všichni pracovníci považováni za osoby, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil fondu.

Odměny pouze za zhodnocení kapitálu nebyly vypláceny. Odměny jsou vypláceny na základě vyhodnocení mnoha kritérií, z nichž zhodnocení kapitálu fondu mělo pro odměny vyplacené v roce 2018 váhu 15-30 % v závislosti na postavení zaměstnance v řídicí struktuře společnosti.

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 investiční 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 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 custodians pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit zejména se vstupem na nové trhy.

Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT - Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů, požadované dle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, čl. 13

V účetním období nedošlo k žádným operacím se SFT a swapy veškerých výnosů.

Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 31. 12. 2018

V období od 31. 12. 2018 do publikace této výroční zprávy nedošlo k žádným významným skutečnostem.

Seznam členů Výboru odborníků

Od 18. 2. 2016 jsou členy výboru odborníků:

Johannes Lobkowicz

Datum narození 22. 8. 1954, vznik funkce 18. 2. 2016; vystudoval práva na Universitě v Mnichově, od roku 1983 se věnoval korporátnímu bankovníctví a realitnímu trhu v Německu a posléze v ČR, od roku 2005 se věnuje správě vlastního majetku. V roce 2012 se stal kancléřem a zástupcem prokuristy Velkopřevorství českého Řádu maltézských rytířů a od roku 2013 jeho převorem a prokuristou.

Michal Naskos

Datum narození 17. 1. 1973, vznik funkce 18. 2. 2016; vystudoval pedagogickou fakultu Univerzity Karlovy. Má více než 15leté zkušenosti v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 2001 působí ve společnosti Cushman & Wakefield. Od roku 2011 je členem Královské komory odhadců/znalců (RICS) a od roku 2014 je členem VRS (Value Registration Scheme).

Otakar Langer

Datum narození 19. 4. 1969, vznik funkce 18. 2. 2016. Vystudoval ČVUT – stavební fakultu a přírodovědeckou fakultu UK, v oblasti nemovitostí se pohybuje již od roku 1995. V letech 2001 – 2004 vedl pobočku ING Real Estate Investment Management v Polsku, poté byl do roku 2007 ředitelem portfolia ve střední Evropě GE Real Estate Central & Eastern Europe, od roku 2009 je jednatelem společnosti Artiga REIM. Od roku 2007 je členem RICS.

Údaje o portfolio manažerech podílového fondu a členech představenstva investiční společnosti 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 vybuodoval a na pozici ředitele oddělení řídil oddělení financování komerčních nemovitostí.

Ing. Jaromír Kohout, MBA

Místopředseda představenstva od 3. 5. 2016

Absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a v letech 2007 – 2008 studoval na University of Pittsburgh, kde získal titul Executive MBA. Svou 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.

Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Člen představenstva.
Portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu 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, kde měl kromě jiného na starosti oceňování, investiční poradenství, řízení transakcí a správu aktiv. Od roku 2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky společnosti CBRE. Je členem Czech CFA Society a Královského institutu diplomovaných znalců - RICS. Členem představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. je od května 2016.

V Praze, dne 26. dubna 2019



Ing. Filip Kubricht
Předseda představenstva



Ing. Jaromír Kohout, MBA
Místopředseda představenstva



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Člen představenstva





KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

**Zpráva nezávislého auditora pro podílníky fondu
ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond
REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2018 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. (dále také „Společnost“)

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech



významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko

neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.


- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

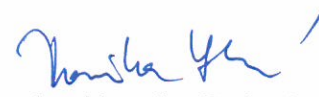
Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky investičního fondu ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. k 31. prosinci 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 26. dubna 2019


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71


Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

Účetní závěrka k 31. 12. 2018

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky


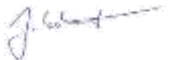




Rozvaha

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.
sídlo: Āntala Staška 2027/79
140 00 Praha 4

ROZVAHA k 31.12.2018

Označ.	TEXT	BOD přilohy	Běžné	Minulé
			období	období
			31.12.2018	31.12.2017
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4.1	4 282 184	5 092 453
	v tom: a/ splatné na požádání		3 121 434	3 850 709
	b/ ostatní pohledávky		1 160 750	1 135 000
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	4.2	1 926 213	1 449 826
	v tom: b/ ostatní pohledávky: bb/ půjčky/úvěry		1 926 213	1 449 826
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	4.3	15 646 287	10 834 761
11	Ostatní aktiva	4.4	38 393	74 604
13	Náklady a příjmy příštích období		0	448
	AKTIVA CELKEM		21 893 077	17 452 092
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám		14 000	46 400
	v tom: b/ ostatní závazky		14 000	46 400
4	Ostatní pasiva	4.5	251 498	138 529
5	Výnosy a výdaje příštích období	4.6	32 776	26 908
	Cizí zdroje celkem		298 274	211 837
9	Emisní ážio	4.7	1 526 195	1 116 568
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		562	0
12	Kapitálové fondy	4.7	17 744 480	14 654 353
13	Oceňovací rozdíly	4.8	2 608 871	1 656 415
	z toho:c/ z přepočtu účastí		2 608 871	1 656 415
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-285 305	-187 081
	Vlastní kapitál celkem		21 594 803	17 240 255
	PASIVA CELKEM		21 893 077	17 452 092
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
4	Pohledávky z pevných termínových operací		6 641 058	4 677 714
	b/ s měnovými nástroji		6 641 058	4 677 714
10	Přijaté zástavy a zajištění	4.17	967 450	595 474
12	Závazky z pevných termínových operací		6 627 374	4 603 110
	b/ s měnovými nástroji		6 627 374	4 603 110


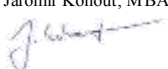


Sestaveno dne: 26.04.2019	Podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)
	Ing. Filip Kubricht  Ing. Jaromír Kohout, MBA 	Jana Potočková 	Jana Potočková 

Výkaz zisku a ztráty

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.
sídlo: Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za rok končící 31.12.2018

Označení	TEXT	Bod přílohy	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	mínulém
			2018	2017
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4.9	158 805	118 633
2	Náklady na úroky a podobné náklady		76	8
5	Náklady na poplatky a provize	4.10	353 367	292 569
	a/ provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi		0	40
	b/ obhospodařovatelský poplatek		320 468	264 970
	c/ depozitářský poplatek		24 928	19 701
	d/ ostatní finanční náklady		7 971	7 858
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	4.11	-92 256	-12 753
	a/ zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi		-40 020	0
	b/ zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů		5 073	-88 502
	c/ zisk nebo ztráta z pevných termínových operací a opcí		-57 309	75 749
7	Ostatní provozní výnosy		1 985	0
9	Správní náklady	4.13	396	384
	v tom: b/ ostatní správní náklady: ba/ audit		396	384
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-285 305	-187 081
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-285 305	-187 081

Sestaveno dne: 26.04.2019	Podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)
	Ing. Filip Kubricht  Ing. Jaromír Kohout, MBA 	Jana Potočková 	Jana Potočková 

Příloha účetní závěrky

k 31. 12. 2018

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Založení a charakteristika fondu

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (dále jen „Fond“) je účetní jednotka bez právní subjektivity, zřízená REICO investiční společností České spořitelny, a.s. (dále „Investiční společnost“) v souladu se zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, který byl během roku 2013 nahrazen zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“).

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

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

Od 2. 11. 2017 jsou nabízeny 2 třídy podílových listů Fondu:

Označení třídy	Popis třídy	Kód třídy	ISIN
CZK C	CZK, retailový typ investorů, reinvestiční	CZKC	CZ0008472545
CZK DPM C	CZK, pro vybrané typy investorů, reinvestiční	CZKDPMC	CZ0008475373

O zahájení či ukončení vydávání podílových listů dané konkrétní třídy podílových listů rozhoduje představenstvo společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Majitelem podílových listů třídy RETAIL se může stát kterýkoli investor splňující obecné podmínky pro investování do podílových fondů, pokud distributor nerozhodne jinak. Majitelem podílových listů třídy INSTITUCE se mohou stát pouze investoři odpovídající definici profesionálního zákazníka podle § 2a a § 2b zákona o podnikání na kapitálovém trhu nebo klienti České spořitelny, segmentu ERSTE Premier, ERSTE Private Banking a ERSTE Corporate Banking, taktéž splňující podmínky § 2a a § 2b zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Zaměření Fondu

Cílem investiční politiky Fondu je konzervativní zhodnocení vložených prostředků podílníků, přičemž těžištěm zhodnocení Fondu budou příjmy z provozu nemovitostí. Podíly Fondu v nemovitostních společnostech, které vlastní nemovitosti, jsou nabývány a drženy právě za účelem dosažení tohoto cíle. V současné době jsou hlavním zdrojem výnosů Fondu výnosy z úroků z půjček poskytnutých dceřiným nemovitostním společnost-

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

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

Sídlo společnosti

Praha 4, Antala Staška 2027/79

Rozhodující předmět činnosti

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

-em na nákup nemovitostí. Zisky z portfolia Fondu budou reinvestovány v souladu s investičními cíli tak, aby nebyl snižován jak výnosový potenciál, tak míra bezpečnosti Fondu.

Fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle Zákona. Fond může investovat do rezidenčních projektů, administrativních budov a center, hotelových komplexů, multifunkčních center apod. V souvislosti s povahou nemovitostních aktiv je třeba konstatovat, že i při jejich odborném obhospodařování nejsou rychle likvidní. Nabývání podílů v nemovitostních společnostech je financováno zpravidla z vlastních zdrojů Fondu.

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

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

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

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

Pravidla nabývání nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech

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

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

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

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

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

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

Nemovitost v majetku podílového fondu je možno zatížit právy třetích osob, pokud ekonomický přínos zřízení těchto práv prokáže výhodnost takového kroku (zpravidla půjde o úplatnost těchto

břemen, jako jsou nájmy, úplaty za užívání věcných břemen apod.).

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

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

Výbor odborníků

Výbor odborníků je speciálním orgánem zřízeným Investiční společností.

Výbor odborníků je povinen minimálně dvakrát ročně stanovit hodnotu:

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

a zajistit stanovení hodnoty účasti podílového fondu v nemovitostní společnosti.

Pravidla pro zadlužování Fondu

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

Pravidla poskytování úvěrů z majetku Fondu

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

Pravidla nabývání derivátů do majetku fondu

Speciální fond může uzavírat obchody, jejichž předmětem je derivát, pouze za účelem efektivního obhospodařování majetku.



Tím se rozumí realizace operací za účelem snížení rizika, za účelem snížení nákladů nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro podílový fond za předpokladu, že podstupované riziko je prokazatelně nízké. Expozice z těchto operací musí být vždy plně kryta majetkem fondu tak, aby bylo možno vždy dostát závazkům z těchto operací.

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

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

- a) podkladovým aktivem jsou pouze aktiva přípustná dle Zákona a statutu,
- b) druhou smluvní stranou obchodu je instituce, která podléhá dohledu a náleží k některé z kategorií institucí schválených Českou národní bankou a uvedených v seznamu České národní banky,
- c) OTC finanční derivát musí být denně oceňován spolehlivým a ověřitelným způsobem a fond má možnost OTC finanční derivát kdykoli zpeněžit nebo uzavřít za jeho tržní hodnotu,
- d) protistrana má základní kapitál ve výši nebo v měnovém ekvivalentu nejméně 40 miliónů EUR, musí podléhat dohledu a její rating dlouhodobé zadluženosti od nejméně jedné renomované ratingové agentury musí být v investičním stupni.

Změna statutu Fondu v průběhu roku 2018

18. 1. 2018

Doplnění části X., článek 11 o větu: „Platby došlé na sběrný účet fondu mimo pracovní dny se považují za platby došlé následující pracovní den.“

6. 4. 2018

Část X., čl. 11, z odst. „způsob zaokrouhlování hodnoty podílového listu“ vyškrtnut tento text: „maximální částka nebo množství podílových listů vydaných jednomu podílníkovi: 50 mil. Kč při celkovém objemu majetku ve fondu do 3 mld. CZK, včetně, a 5 % z objemu majetku ve fondu při celkovém objemu majetku ve fondu vyšším než 3 mld. CZK.“

Dále z té samé části a článku vyškrtnut tento text:

„Vzhledem k charakteru nemovitostních aktiv (relativně vysoké náklady na pořízení jednotlivých nemovitostních aktiv), které podílový fond hodlá pořizovat, se v souladu se zájmy podílníků a pro účely stabilizace činnosti podílového fondu nebo získání nezbytné likvidity (míněno kdykoliv v době existence fondu) předpokládá výjimka z omezení maximální částky nebo množství podílových listů vydaných jednomu podílníkovi ve výši 50 mil. Kč, resp. 3% z celkového objemu majetku ve fondu. Tato výjimka

spočívá v možnosti neaplikování předmětného limitu ve vztahu ke konkrétnímu podílníkovi. Každá taková výjimka bude oznámena ČNB.“

14. 8. 2018

Část IV., čl. 2 – do činností, které jsou outsourcovány, bylo doplněno zajišťování součinnosti při řízení rizik.

Část IV., čl. 3 – doplněna věta: „Dalšími činnostmi, kterými investiční společnost pověřila Českou spořitelnu, a.s., jsou administrativní podpora v oblasti řízení lidských zdrojů a podpora v oblasti IT Operations“.

Část VI., čl. 2 Investiční limity ve vztahu k majetku dle odst. 1 se změnil takto:

Vyškrtuto: „Maximální limit investic do všech nemovitostí (včetně takových nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti), které se oceňují porovnávací metodou, činí 25 % hodnoty majetku podílového fondu. Po jejím nabytí do jmění fondu nemovitostí může překračovat uvedený limit o více než 10 % nejdéle po dobu 3 let ode dne, když k tomuto překročení poprvé došlo.“ Nový text: „Celková hodnota nemovitostí, které se oceňují porovnávacím způsobem, nesmí překročit 25 % hodnoty majetku fondu nemovitostí. Má-li fond nemovitostí účast v nemovitostní společnosti, započítává se do tohoto limitu též hodnota takových nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, a to poměrem vyplývajícím z této účasti.“

Část IX., čl. 3 – doplněno oceňování:

„Oceňování je prováděno v souladu s právními předpisy, tj. majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie) s tím, že

- i) pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a
- ii) pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobně regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.
- iii) nemovitost, kterou hodlá obhospodařovatel fondu kolektivního investování nabyt do majetku tohoto fondu nebo prodat z majetku tohoto fondu, se ocení v souladu s účelem jejího provozování nebo jejího dalšího prodeje a při zohlednění

- a) jejich trvalých nebo dlouhodobě udržitelných vlastností,
- b) výnosu dosažitelného při řádném hospodaření s ní,
- c) jejich závad,
- d) absolutních a relativních majetkových práv k ní se vztahujících

e) místních podmínek trhu s nemovitostmi a jeho předpokládaného vývoje.“

Část IX., čl. 8 změněn takto:

„Pravidla oceňování nemovitostí

Nemovitosti nabyté za účelem provozování i nemovitosti určené k prodeji se oceňují reálnou hodnotou při zohlednění účelu, pro který byla každá jednotlivá nemovitost nabyta.

Představenstvo investiční společnosti může rozhodnout o změně účelu, za jakým je nemovitost vlastněna. Toto rozhodnutí musí být odůvodněno a změna účelu, za jakým je nemovitost vlastněna, musí být podložena relevantními důvody.“

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

Fond je povinen dodržovat regulační požadavky Zákona.

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

Účetní závěrka obsahuje rozvahu včetně podrozvahových položek, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 2018.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

Majetek a závazky z investiční činnosti fondu kolektivního investování se oceňují reálnou hodnotou. Při stanovení reálné hodnoty majetku a závazků z investiční činnosti fondu kolektivního investování se postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených právem EU. Způsob stanovení reálné hodnoty

majetku a závazků fondu kolektivního investování v případech, které neupravuje zvláštní právní předpis upravující účetnictví (kterým je zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, včetně jeho prováděcích předpisů, a to zejména Vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi), a způsob stanovení aktuální hodnoty podílového listu fondu kolektivního investování stanoví prováděcí právní předpis k Zákonu, kterým je Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

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

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

3. Významné účetní metody

Okamžik uskutečnění účetního případu

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

Fond účtuje o prodeji a nákupu cenných papírů v okamžiku uzavření smlouvy (tzv. „trade date“) v případě, že doba mezi uzavřením smlouvy a vypořádáním není delší než doba obvyklá. V opačném případě účtuje o takové smlouvě jako o derivátu, a to do doby plnění závazku.

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

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

Cenné papíry

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

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

Přecenění na reálnou hodnotu probíhá denně dle Vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 244/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Vyhláška“).

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

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

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

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

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem

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

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

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

Oceňování účastí v nemovitostních společnostech

Reálná hodnota účastí v nemovitostních společnostech je stanovena minimálně dvakrát ročně Výborem odborníků či je její stanovení zajištěno Výborem odborníků jinak.

Při stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech se při prvním ocenění vychází z pořizovací ceny nemovitostí. Následné ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech se provádí na základě ocenění

nemovitostí posudkem znalce. Do prvního stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech je reálnou hodnotou pořizovací cena účastí.

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

Použití odhadů

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

V důsledku zvýšené volatility od počátku globální finanční krize může být Fond vystaven vyššímu riziku, zejména ve vztahu k nejistotě spojené s možným snížením hodnoty aktiv a budoucímu vývoji na trhu. Účetní závěrka je sestavena na základě současných nejlepších odhadů s využitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky.

Účtování o účastech v nemovitostních společnostech

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

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

Přecenění účastí v nemovitostních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce „Oceňovací rozdíly“ ve výši snížené o příslušný odložený daňový závazek.

V případě trvalého snížení hodnoty účastí v nemovitostních společnostech je snížení včetně přepočtu cizích měn vykázáno ve výkazu zisku a ztráty Fondu řádku „Zisk nebo ztráta z operací s cennými papíry a účastmi“.

Vázané účty

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

zůstatku na něm jako o pohledávce a je vykázán v položce „Ostatní aktiva“. V příloze účetní závěrky je pak vykázán odděleně.

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

Příplatek do základního kapitálu nemovitostních společností

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

Náklady související s pořízením nemovitostních společností

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

Výši a rozdělení nákladů souvisejících s pořízením nemovitostních společností schvaluje představenstvo při počátečním zaúčtování nemovitostní společnosti v účetnictví Fondu v pořizovací hodnotě a Výbor odborníků toto rozhodnutí bere na vědomí.

Ostatní pohledávky

Fond účtuje o pohledávkách vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních provozních pohledávkách a tyto pohledávky jsou vykázány ve jmenovité hodnotě snížené o opravné položky.

Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přečteny na reálnou hodnotu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

Ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě, která vzhledem ke splatnosti těchto závazků představuje jejich reálnou hodnotu. Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry a o ostatních závazcích.

Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období před zdaněním přičtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají

dani z příjmů, a dalších položek upravujících daňový základ. Výpočet splatné daňové povinnosti je proveden na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Sazba daně pro rok 2018 činí 5 %.

Odložená daň

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

Odložená daň se zjišťuje ze všech dočasných rozdílů mezi daňovou základnou aktiva nebo závazku a jeho účetní hodnotou v rozvaze. Odložená daňová pohledávka nebo odložený daňový závazek se zjistí jako součin výsledného rozdílu a sazby platné pro období, ve kterém bude daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek uhrazen.

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

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

Přepočty cizích měn

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

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

Vlastní kapitál Fondu

Aktuální hodnota podílového listu každé třídy v den D je stanovena v den D+1 jako podíl hodnoty fondového kapitálu každé třídy ke dni D a součtu všech jmenovitých hodnot vydaných podílových listů každé třídy v oběhu ke dni D se zaokrouhlením na čtyři desetinná místa.

Aktuální hodnota podílového listu každé třídy se stanovuje denně.

Investiční společnost může v odůvodněných případech stanovit aktuální hodnotu podílového listu platnou pro více dní.

Emisní ážio

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech podílových listů a jejich aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu.

Deriváty

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

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení reálné hodnoty se používají obvyklé na trhu akceptované modely. Do těchto oceňovacích modelů jsou pak dosazeny parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kursy,

výnosové křivky, volatility příslušných finančních nástrojů, atd. Všechny finanční deriváty jsou vykazovány v případě kladné reálné hodnoty jako aktiva na řádku „Ostatní aktiva“ a v případě záporné reálné hodnoty jako pasiva na řádku „Ostatní pasiva“.

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



4. Doplnující informace k účetní závěrce

4.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Běžné účty	3 121 434	3 850 709
Termínové vklady a složená marže	1 160 750	1 241 744
Celkem	4 282 184	5 092 453

Pohledávky za bankami jsou vedené za Českou spořitelnou, a.s., Expobank CZ a.s., Raiffeisenbank a.s., UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., PPF Bankou a.s. a Komerční bankou, a.s.

4.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

31. 12. 2018

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2018
Společnost	Úroková sazba	Částka v CZK
JRA, s.r.o.	7,72 %	77 421
REICO Investment ALFA, a.s.	9,90 %	112 000
REICO Investment GAMA, a.s.	8,50 %	78 767
REICO Investment GAMA, a.s. – úroky*	-	1 711
Qubix Building Prague s.r.o.	7,00 %	225 675
Qubix Building Prague s.r.o. - úroky*	-	4 037
Topas REAL spol. s r.o.	7,00 %	164 500
METRONOM BC s.r.o.	7,00 %	475 839
Celkem	n/a	1 139 950

* úroky od 1. 10. 2018 do 31. 12. 2018 uhrazené v lednu 2019

Na základě prodeje účasti na nemovitostní společnosti Táborská byl dne 16.2.2018 splacen i poskytnutý úvěr společnosti Táborská ve výši 110 000 tis. Kč.

Úvěr poskytnutý společnosti REICO Investment ALFA byl částečně splacen dne 21. 6. 2018 splátkou ve výši 8 000 tis. Kč a dne 13.12.2018 ve výši 5 000 tis. Kč.

Dne 28.3.2018 byl, dle dodatku č.2 ke smlouvě o úvěru ze dne 27.3.2018, poskytnutý úvěr společnosti Qubix Building Prague s.r.o. navýšen o částku 8 000 tis. Kč

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti Qubix Building Prague s.r.o. za měsíce duben - červen 2018 byl na základě rozhodnutí ČS nemovitostního fondu úvěr během roku kapitalizován celkem o částku 3 924 tis. Kč.

Dle smlouvy o úvěru ze dne 14.6.2018 byl společnosti METRONOM BC s.r.o. poskytnut úvěr ve výši 475 838 tis. Kč.

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v EUR		31. 12. 2018	
Společnost	Úroková sazba	Částka v EUR	Částka v CZK
REICO Investment BETA, s. r. o. (1 343 tis. EUR)	9,00 %	1 343	34 533
REICO Investment BETA, s. r. o. - úroky**	-	10	267
FORUM BC I, s. r. o. (12 286 tis. EUR)	8,00 %	12 286	316 066
Topas REAL spol. s r.o. (6 355 tis. EUR)	7,00 %	6 355	163 482
Park One Bratislava, s.r.o. (6 847 tis. EUR)	8,00 %	6 847	176 133
Industrial Park Dubnica I, s.r.o. (3 723 tis EUR)	7,00 %	3 723	95 782
Celkem	-	-	786 263

** úroky od 1. 12. 2018 do 31. 12. 2018 (ve výši 10 tis. EUR)

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 20.3.2018 a následných dodatků ke smlouvě o úvěru, byl společnosti Industrial Park Dubnica I, s.r.o. poskytnut úvěr v celkové výši 3 723 tis. EUR

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti REICO Investment BETA za měsíce leden - listopad 2018 byl na základě rozhodnutí ČS nemovitostního fondu úvěr během roku kapitalizován celkem o částku 117 tis. EUR. V lednu 2019 bude úvěr, poskytnutý společnosti REICO Investment BETA kapitalizován o částku 10 tis. EUR, tj. o částku nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za prosinec 2018.

31. 12. 2017

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v Kč		31. 12. 2017
Společnost	Úroková sazba	Částka
JRA, s.r.o.	7,72 %	77 421
REICO Investment ALFA, a.s.	9,90 %	125 000
REICO Investment GAMA, a.s.	8,50 %	78 767
REICO Investment GAMA, a.s. – úroky*	-	1 711
Táborská 31 a.s.	9,90 %	40 000
Táborská 31 a.s.	9,90 %	70 000
Qubix Building Prague s.r.o.	7,00 %	213 751
Qubix Building Prague s.r.o. - úroky*	-	3 824
Topas REAL spol s r.o.	7,00 %	164 500
Celkem		774 974

* úroky od 1. 10. 2016 do 31. 12. 2016 uhrazené v lednu 2017

Úvěr poskytnutý společnosti REICO Investment ALFA byl částečně splacen dne 21. 6. 2017 ve výši 10 000 tis. Kč a dne 13. 12. 2017 ve výši 5 000 tis. Kč.

Pohledávky za nebankovními subjekty denominované v EUR			31. 12. 2017
Společnost	Úroková sazba	Částka v EUR	Částka v CZK
REICO Investment BETA, s. r. o. (1 226 tis. EUR)	9,00 %	1 226	31 306
REICO Investment BETA, s. r. o. - úroky**	-	9	243
FORUM BC I, s. r. o. (12 286 tis. EUR)	8,00 %	12 286	313 793
Topas REAL spol. s r.o. (6 355 tis. EUR)	7,00 %	6 355	162 306
Park One Bratislava, s.r.o. (6 546 tis. EUR)	8,00 %	6 546	167 204
Celkem			674 852

** úroky od 1. 12. 2017 do 31. 12. 2017 (ve výši 9 tis. EUR)

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti REICO Investment BETA za měsíce leden - listopad 2017 byl na základě rozhodnutí ČS nemovitostního fondu úvěr během roku kapitalizován celkem o částku 107 tis. EUR. V lednu 2018 bude úvěr, poskytnutý společnosti REICO Investment BETA kapitalizován o částku 9 tis. EUR, tj. o částku nesplacených úroků z poskytnutého úvěru za prosinec 2017.

Dle Smlouvy o úvěru ze dne 3. 2. 2017 byl společnosti Park One Bratislava, s.r.o. poskytnut úvěr ve výši 6 515 tis. EUR.

Z důvodu nesplacených úroků z poskytnutého úvěru společnosti Park One Bratislava, s.r.o. za měsíc únor 2017 byl na základě rozhodnutí ČS nemovitostního fondu úvěr od 1. 3. 2017 kapitalizován celkem o částku 32 tis. EUR.

4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond vlastnil k 31. 12. 2018 podíly v šestnácti nemovitostních společnostech. Devět z nich působí v České republice, čtyři působí na Slovensku a tři nemovitostní společnosti působí v Polsku.

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Datum akvizice
REICO Investment ALFA, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	2 000 tis. Kč	116 415 tis. Kč	7. 12. 2007
JRA, s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	123 293 tis. Kč	31. 8. 2007
REICO Investment BETA, s. r. o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	1 978 tis. EUR	38 tis. EUR	12. 5. 2008
REICO Investment GAMA, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	1 000 tis. Kč	121 139 tis. Kč	11. 11. 2010
Trianon Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	150 000 tis. Kč	982 040 tis. Kč	27. 3. 2013
Qubix Building Prague s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4	100%	270 tis. Kč	30 211 tis. Kč	27. 3. 2014

Název společnosti	Sídlo	Vlastnický podíl v %	Zákl. kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Datum akvizice
FORUM BC I s. r. o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	5 tis. EUR	- 243 tis. EUR	15. 12. 2015
Topas REAL spol. s r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	100 tis. Kč	94 233 tis. Kč	28. 4. 2016
CITY TOWER, a.s.	Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4	100%	637 000 tis. Kč	694 476 tis. Kč	27. 9. 2016
Park One Bratislava s.r.o.	Laurinská 18, 811 01, Bratislava	100%	16 513 tis. EUR	- 9 568 tis. EUR	3. 2. 2017
PROXIMO ONE, Sp. z o. o.	ul. Przykopywa 33, 01-208 Warszawa	100%	2 305 tis. PLN	237 955 tis. PLN	25. 4. 2017
Słoneczna Radom sp. z o. o.	ul. Grzybowska 5A 00-132 Warszawa	100%	15 300 tis. PLN	-52 783 tis. PLN	26. 9. 2017
Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	Laurinska 18 Bratislava 811 01	100%	5 tis. EUR	2 824 tis. EUR	20.3.2018
PROXIMO TWO Sp.z o.o.,	ul.Przykopywa 33, 01-208 Warsawa	100%	7 813 tis. PLN	158 544 tis. EUR	29.5.2018
METRONOM BC s.r.o.	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	300 tis. Kč	- 10 055 tis. Kč	14.6.2018
New Karolina Shopping Center Development,s.r.o	Antala Staška 2027/79, 140 00, Praha 4	100%	50 000 tis. Kč	151 387 tis. Kč	5.12.2018

*údaje na základě neauditovaných účetních závěrek k 31. prosinci 2018

Hlasovací práva v % odpovídají vlastnickým podílům.

Tržní hodnota účastí

Název společnosti	Tržní hodnota účastí k 31.12.2017	Změna z důvodu akvizice nem. společností	Navýšení vlastního kapitálu ve společnosti	Trvalé snížení hodnoty	Změna tržního ocenění	Tržní hodnota účastí k 31.12.2018
Tuzemské účasti:						
JRA, s.r.o.	487 535	-	-	-	22 340	509 875
Trianon Building Prague, s.r.o.	1 271 368	-	-	-	51 671	1 323 039
Qubix Building Prague s.r.o.	323 927	-	25 000	-	23 340	372 267
Topas REAL spol. s r.o.	409 897	-	-	-	25 636	435 533
REICO Investment ALFA, a.s.	183 525	-	-	-	-38 879	144 646
REICO Investment GAMA, a.s.	1 048 761	-	-	-	63 524	1 112 285
Táborská 31 a.s.	133 718	-133 718	-	-	-	-
CITY TOWER, a.s.	2 918 102	-	-	-	249 460	3 167 562
METRONOM BC s.r.o.	-	572 994	-	-	94 653	667 647
New Karolina Shopping Center Development, s.r.o	-	2 080 134	-	-	-	2 080 134
Tuzemské účasti celkem	6 776 833	2 519 410	25 000	-	491 745	9 812 988
Zahraniční účasti:						
REICO Investment BETA, s. r. o.	80 838	-	-	-	-55	80 783
FORUM BC I, s. r. o.	211 198	-	-	-	46 455	257 653
Park One Bratislava, s.r.o.	316 449	-	-	-	13 803	330 252
PROXIMO ONE, sp. z o. o.	1 461 664	-	-	-	159 939	1 621 603
Słoneczna Radom sp. z o. o.	1 987 779	5 435	-	-	135 556	2 128 770
Industrial Park Dubnica I, s.r.o	0	239 403	88 970	-	66 791	395 164
PROXIMO TWO Sp.z o.o	0	3 002	990 981	-	25 091	1 019 074
Zahraniční účasti celkem	4 057 928	247 840	1 079 951	-	447 580	5 833 299
Celkem:	10 834 761	2 767 250	1 104 951	-	939 325	15 646 287

Dne 16.1.2018 byla dle rozhodnutí představenstva navýšena kupní cena společnosti POLAND BUSINESS PARK o 5 435 tis Kč (213 tis. EUR).

Dne 20.3.2018 byla realizovaná akvizice společnosti Industrial Park Dubnica I, s.r.o. ve výši 238 040 tis Kč (9 364 tis. EUR). Dne 20.3.2018 byl společností Industrial Park Dubnica I, s.r.o. poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 88 970 tis Kč (3 500 tis. EUR) .

Dne 7.9.2018 byla kupní cena na základě stanovení finální kupní ceny dle kupní smlouvy navýšena o 1 363 tis. Kč (53 tis. EUR).

Konečná kupní cena činí 239 403 tis. Kč (9 417 tis. EUR).

Dne 31.5.2018 byla realizovaná akvizice společnosti NS BRENSTELLI INVESTMENT sp. z o.o. v hodnotě 82 tis. Kč (3 tis. EUR), následně byla společnost přejmenována na PROXIMO TWO sp. z o.o.

Dne 19.11.2018 byla navýšena kupní cena o částku 1 034 tis Kč (40 tis. EUR) a ve stejný den byl současně ve společnosti navýšen vlastní kapitál o částku 990 981 tis. Kč (38 100 tis. EUR).

Dne 29.11.2018 byla navýšena kupní cena o částku 1 885 tis. Kč (73 tis EUR)

Dne 14.6.2018 byla realizována akvizice společnosti METRONOM BC s.r.o. ve výši 583 363 tis. Kč a dne 5.11.2018 byla kupní cena na základě stanovení finální kupní ceny dle kupní smlouvy snížena o 10 369 tis. Kč. Konečná kupní cena činí 572 994 tis. Kč.

Dne 29.8.2018 byl společností QUBIX s.r.o. poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 25 000 tis Kč.

4.4. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Kladná reálná hodnota derivátů	38 393	74 604
Celkem	38 393	74 604

4.5. Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Odložený daňový závazek	137 309	87 179
Závazky z vkladů podílníků	70 532	27 411
Záporná reálná hodnota derivátů	24 709	-
Ostatní závazky	18 948	23 939
Celkem	251 498	138 529

Ostatní závazky v roce 2018 představují zejména neuhrazenou fakturu za depozitářský poplatek za prosinec 2018, neuhrazenou fakturu za správu a úschovu investičních nástrojů za prosinec 2018, neuhrazenou odměnu ČS a.s. za prodej podílových listů za prosinec 2018, nevyfakturované dohadné položky a neuhrazenou částku za jištění daně ze zpětných odkupů.

Ostatní závazky v roce 2017 představují zejména neuhrazenou fakturu za obhospodařovatelský poplatek za prosinec 2017, neuhrazenou odměnu ČS a.s. za prodej podílových listů za prosinec 2017, nevyfakturované dohadné položky a neuhrazenou částku za jištění daně ze zpětných odkupů.

4.6. Výnosy a výdaje příštích období

Výdaje příštích období představují nevyfakturovaný depozitářský poplatek za prosinec 2018 ve výši 2 363 tis. Kč (2017: za prosinec 2017 ve výši 1 877 tis. Kč) a nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec 2018 ve výši 30 413 tis. Kč (2017: za prosinec 2017 ve výši 25 031 tis. Kč).

4.7. Vlastní kapitál

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

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

Prodejní cena podílového listu každé třídy je stanovena jako podíl hodnoty fondového kapitálu každé třídy a součtu všech jmenovitých hodnot vydaných podílových listů každé třídy v oběhu se zaokrouhlením na čtyři desetinná místa

Hodnota podílového listu k 31. 12. 2018 u třídy CZK C činila 1,1914 Kč (2017: 1,1524 Kč) a u třídy CZK DPM C 1,0662 Kč (2017: 1,0230 Kč).

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

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

Hodnota podílového listu k 31. 12. 2018 u třídy CZK C činila 1,1914 Kč (2017: 1,1524 Kč) a u třídy CZK DPM C 1,0662 Kč (2017: 1,0230 Kč).

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

Ztráta za rok 2018 ve výši 285 305 tis. Kč bude dle statutu Fondu kryta následovně:

- ztráta ve výši 269 376 tis. Kč u třídy CZK C bude kryta snížením kapitálového fondu,
- ztráta ve výši 15 929 tis. Kč u třídy CZK DPM C bude částečně kryta snížením fondu reinvestic, jež je součástí ostatních fondů ze zisku, a částečně snížením kapitálového fondu.

Ztráta za rok 2017 ve výši 187 081 tis. Kč bude dle statutu Fondu kryta následovně:

- ztráta ve výši 187 643 tis. Kč u třídy CZK C bude kryta snížením kapitálového fondu, a
- zisk ve výši 562 tis. Kč u třídy CZK DPM C bude převeden do fondu reinvestic v rámci ostatních fondů ze zisku.

Přehled změn Kapitálového fondu u třídy CZK C

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podíl. listů	Použití kapitálového fondu na krytí ztráty	Kapitálové fondy celkem
Zůstatek k 31. 12. 2016	11 663 808 446	11 663 809	-303 836	11 359 973
Podílové listy prodané	4 156 255 617	4 156 256	-	4 156 256
Podílové listy odkoupené	-1 569 118 784	-1 569 119	-	-1 569 119
Použití kapitálového fondu	-	-	-92 140	-92 140
Zůstatek k 31. 12. 2017	14 250 945 279	14 250 946	-395 976	13 854 970
Podílové listy prodané	4 150 908 492	4 150 908	-	4 150 908
Podílové listy odkoupené	-2 006 078 133	-2 006 078	-	-2 006 078
Použití kapitálového fondu	-	-	-187 643	-187 643
Zůstatek k 31. 12. 2018	16 395 775 638	16 395 776	-583 619	15 812 157

Přehled změn Kapitálového fondu u třídy CZK DPM C

	Počet podílových listů (v ks)	Jmenovitá hodnota podíl. listů	Použití kapitálového fondu na krytí ztráty	Kapitálové fondy celkem
Zůstatek k 31. 12. 2016	-	-	-	-
Podílové listy prodané	806 784 017	806 784	-	806 784
Podílové listy odkoupené	-7 400 829	-7 401	-	-7 401
Zůstatek k 31. 12. 2017	799 383 18	799 383	-	799 383
Podílové listy prodané	1 266 277 475	1 266 278	-	1 266 278
Podílové listy odkoupené	-133 338 105	-133 338	-	-133 338
Zůstatek k 31. 12. 2018	1 932 322 558	1 932 323	-	1 932 323

4.8. Oceňovací rozdíly

Oceňovací rozdíly	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Z přepočtu účastí	2 746 180	1 743 594
Odložený daňový závazek	-137 309	-87 179
Celkem	2 608 871	1 656 415

Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí v roce 2018 (resp. 2017) představovaly rozdíl mezi pořizovací cenou účastí na nemovitostních společnostech a posledním oceněním účastí na nemovitostních společnostech v reálně hodnotě stanovenou externí společností ASB Accounting, s.r.o. a schválenou Výborem odborníků dne 13. 12. 2018 (resp. dne 13. 12. 2017).

U zahraničních účastí je do hodnot účastí zahrnut i kurzový rozdíl.

4.9. Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2018	2017
Úroky z vkladů u bank	27 538	1 005
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	131 167	117 628
Úroky z dluhových cenných papírů	100	-
Celkem	158 805	118 633

4.10. Náklady na poplatky a provize

	2018	2017
Obhospodařovatelský poplatek	320 468	264 970
Depozitářský poplatek	24 928	19 701
Ostatní poplatky a provize	7 971	7 858
Provize a poplatky z obchodů s cennými papíry a účastmi	-	40
Celkem	353 367	292 569

Poplatek za obhospodařování majetku Fondu činí u třídy CZK C 1,75 %, u třídy CZK DPM C 0,95% z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu.

Úplata za výkon funkce depozitáře činí 0,13 %, (u obou tříd CZK C a CZK DPM C je sazba shodná) z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu. Ostatní poplatky a provize zahrnují především bankovní poplatky a odměnu České spořitelně, a.s. za vystavenou záruku.

4.11. Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2018	2017
Zisk (ztráta) z operací s cennými papíry a účastmi	-40 020	-
Zisk (ztráta) z kurzových rozdílů	5 073	-88 502
Zisk (ztráta) z pevných termínových operací a opcí	-57 309	75 749
Celkem	-92 256	-12 753

Položka ztráta z operací s cennými papíry a účastmi obsahuje ztrátu z prodeje společnosti Táborská 31, s.r.o.

4.12. Rozdělení výnosových a nákladových položek na geografické oblasti

Geografické oblasti

	Česká republika		Slovensko		Polsko		Celkem	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Výnosy z úroků a podobné výnosy	99 928	65 240	58 877	53 393	-	-	158 805	118 633
Náklady na poplatky a provize	355 988	292 569	-2 490	-	-131	-	353 367	292 569
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-92 256	-12 753	-	-	-	-	-92 256	-12 753

4.13. Správní náklady

	2018	2017
Náklady na audit	396	384
Správní náklady celkem	396	384

4.14. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	2018	2017
Hospodářský výsledek před zdaněním	-285 305	-187 081
Přičitatelné položky	-	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	-285 305	-187 081
Daň (5 %) ze základu daně	-	-
Daň celkem	-	-



4.15 Zaúčtovaná odložená daňová pohledávka / závazek

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
<u>Odložené daňové pohledávky</u>		
Přenesená daňová ztráta	-	-
Celkem	-	-
<u>Odložené daňové závazky</u>		
Nerealizované zisky z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	2 746 180	1 743 594
Celkem	2 746 180	1 743 594
Saldo dočasných rozdílů celkem	-2 746 180	-1 743 594
Sazba daně	5%	5 %
Cistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	-137 309	-87 179

Fond z opatrnostních důvodů neúčtuje od odložené daňové pohledávce z titulu daňových ztrát.

4.16. Vztahy se spřízněnými osobami

Za spřízněné osoby lze považovat Erste Group Bank AG, Českou spořitelnu, a.s., REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., a nemovitostní společnosti, ve kterých Fond drží vlastnický podíl.

Pohledávky za spřízněnými osobami	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Běžné účty - Česká spořitelna, a.s.	2 671 175	2 853 922
Úvěry poskytnuté nemovitostním společnostem:		
JRA, s.r.o.	77 421	77 421
REICO Investment ALFA, a.s.	112 000	125 000
REICO Investment GAMA, a.s.	78 767	78 767
Táborská 31 a.s.	-	40 000
Táborská 31 a.s.	-	70 000
Qubix Building Prague s.r.o.	225 675	213 751
Topas Real spol s r.o.	164 500	164 500
METRONOM BC s.r.o.	475 839	-
REICO Investment BETA, s. r. o. (1 050 tis. EUR)	34 533	31 306
FORUM BC I, s. r. o. (12 286 tis. EUR)	316 066	313 793
Topas Real spol. s r.o. (6 355 tis. EUR)	163 482	162 306
Park One Bratislava, s.r.o.	176 133	167 204
Industrial Park Dubnica I, s.r.o	95 782	-
Úroky z úvěru – REICO Investment GAMA, a.s.	1 711	1 711
Úroky z úvěru – Qubix Building Prague s.r.o.	4 037	3 824
Úroky z úvěru – REICO Investment BETA, s. r. o.	267	243
Pohledávky ke spřízněným osobám celkem	4 597 388	4 303 748

Závazky ke spřízněným osobám	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Nevyfakturovaný depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	2 363	1 877
Nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	30 413	25 031
Poplatky za prodej podílových listů za prosinec – Česká spořitelna, a.s.	3 572	3 467
Ostatní závazky – Česká spořitelna, a.s.	2 242	-
Ostatní závazky – Investiční společnost	-	23 655
Závazky ke spřízněným osobám celkem	38 590	54 030

Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2018	2017
Depozitářský poplatek - Česká spořitelna, a.s.	24 928	19 701
Odměna za vedení maj. účtů CP, účastí a úschovu CP – Česká spořitelna, a.s.	120	120
Odměna za vedení krátk. Dluhopisů – Česká spořitelna, a.s.	6	6
Odměna – centrální depozitář – Česká spořitelna, a.s.	1	1
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	5 728	3 166
Odměna za vystavení záruky - Česká spořitelna, a.s.	-	74
Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem	30 783	23 068
Obhospodařovatelský poplatek - Investiční společnost	320 468	264 970
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob celkem	351 251	288 038

Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2018	2017
Úroky z vkladů u bank - Česká spořitelna, a.s.	3 460	3
<i>Výnosy účtované Fondem od České spořitelny, a.s.</i>	3 460	3
Úroky z úvěru JRA, s.r.o.	6 060	6 060
Úroky z úvěru REICO Investment ALFA, a.s.	12 098	13 500
Úroky z úvěru REICO Investment BETA, s. r. o.	3 018	2 820
Úroky z úvěru REICO Investment GAMA, a.s.	6 788	6 788
Úroky z úvěru Tábořská 31 a.s.	1 422	11 041
Úroky z úvěru Qubix Building Prague s.r.o.	15 743	15 170
Úroky z úvěru FORUM BC I, s. r. o.	25 588	26 207
Úroky z úvěru Topas REAL spol. s r.o.	23 242	23 536
Úroky z úvěru Park One Bratislava, s.r.o.	13 660	12 505
Úroky z úvěru Industrial Park Dubnica I, s.r.o.	5 043	-
Úroky z úvěru METRONOM BC s.r.o.	18 505	-
<i>Výnosy účtované Fondem od nemovitostních společností</i>	131 167	117 627
Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob celkem	134 627	117 630

4.17. Řízení rizik

Úvěrové riziko

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

Tržní riziko

Nejvýznamnější riziko, kterému je Fond vystaven, je fluktuace reálné hodnoty investic do nemovitostních společností viz bod 3, „Majetkové účasti v nemovitostních společnostech“. Řízení rizika je popsáno v bodě 1, „Pravidla nabývání nemovitostí a účasti v nemovitostních společnostech“.

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

V případě nákupu instrumentů nového typu jsou tyto instrumenty předem analyzovány nejen z hlediska již zmíněného úvěrového rizika, ale i z hlediska tržního rizika, které mohou vnést do portfolia, popř. které mohou napomoci z portfolia eliminovat, na základě čehož je posouzena jejich vhodnost, popř. ještě přijatelný podíl na portfoliu.

Tržní rizikovost portfolia cenných papírů Fondu je měřena hodnotou Value at Risk (VaR). Ukazatel VaR je počítán metodou historické simulace v systému KVaR. VaR hodnota je počítána pro 1 denní periodu na hladině spolehlivosti 99 % na základě historie 500 dní. VaR pro 1 měsíční dobu držení se přepočítává pomocí aproximace:

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

	31. 12. 2018	Průměrný VaR
Globální VaR	0,11%	0,18%
Cizoměnový VaR	0,01%	0,02%
Úrokový VaR	0,11%	0,18%

	31. 12. 2017	Průměrný VaR
Globální VaR	0,17 %	0,11 %
Cizoměnový VaR	0,02 %	0,01 %
Úrokový VaR	0,17 %	0,11 %

Hodnota VaR je uváděna jako poměr absolutní hodnoty VaR k hodnotě portfolia Fondu.

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

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

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

Riziko likvidity

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

Podle Zákona je Fond povinen odkoupit podílový list bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce od data, ke kterému prostřednictvím administrátora byla obdržena žádost o odkoupení, pokud nedojde k pozastavení odkupování podílových listů.

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

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

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

Ke dni 31. 12. 2018	Do 3 měsíců	3 měs. - - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifik- -ováno	Celkem
Pohledávky za bankami	3 659 795	622 389	-	-	-	4 282 184
Pohledávky za nebankovními subjekty	5 748	-	-	1 906 111	14 354	1 926 213
Dluhové cenné papíry	-	-	-	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	15 646 287	15 646 287
Náklady a příjmy příštích období	-	-	-	-	-	-
Ostatní aktiva	34 472	-	3 921	-	-	38 393
Aktiva celkem	3 700 015	622 389	3 921	1 906 111	15 660 641	21 893 077
Ostatní pasiva a výnosy a výdaje př. období	-119 269	-14 810	-12 886	-	-137 309	-284 274
Čistá výše aktiv / vlastní kapitál	3 580 746	607 579	-8 965	1 906 111	15 523 332	21 608 803
Kumulativní rozdíl	3 580 746	4 188 325	4 179 360	6 085 471	21 608 803	-

Ke dni 31. 12. 2017	Do 3 měsíců	3 měs. - - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifik- -ováno	Celkem
Pohledávky za bankami	4 272 331	820 122	-	-	-	5 092 453
Pohledávky za nebankovními subjekty	5 535	-	-	1 437 507	6 784	1 449 826
Dluhové cenné papíry	-	-	-	-	-	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	10 834 761	10 834 761
Náklady a příjmy příštích období	-	448	-	-	-	448
Ostatní aktiva	74 604	-	-	-	-	74 604
Aktiva celkem	4 352 470	820 570	-	1 437 507	10 841 545	17 452 092
Ostatní pasiva a výnosy a výdaje př. období	-77 954	-303	-	-	-87 180	-165 437
Čistá výše aktiv / vlastní kapitál	5 185 757	820 267	-	1 437 507	9 843 124	17 286 655
Kumulativní rozdíl	5 185 757	6 006 024	6 006 024	7 443 531	17 286 655	-

4.18. Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

V účetnictví Fondu jsou v podrozvaze ke dni 31. 12. 2018 vykázány přijaté zástavy a zajištění ve výši 1 035 450 tis. Kč (2017: 595 474 tis. Kč).





Položka přijaté zástavy a zajištění obsahuje zástavní práva k nemovitostem k zajištění úvěrů poskytnutých nemovitostním společností.

4.19. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

4.20. Události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2018.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno, podpis):
26. dubna 2019	 Ing. Filip Kubricht  Ing. Jaromír Kohout, MBA	 Jana Potočková	 Jana Potočková



**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

Výroční zpráva 2018

Materiál pro veřejnost

