

REICO nemovitostní fond SICAV a.s.
Podfond REICO
Výroční zpráva 2020

Obsah

Základní údaje	3
Slovo předsedy představenstva	4
Makroekonomický přehled	5
Vývoj na realitních trzích	6
Informace pro investory	7
Informace o nemovitostním portfoliu	8
Další povinné náležitosti výroční zprávy	9
Zpráva nezávislého auditora REICO nemovitostní fond SICAV a. s.	11
Zpráva nezávislého auditora Podfond REICO	12
Účetní závěrka k 31. 12. 2020 REICO nemovitostní fond SICAV a.s.	13
Rozvaha	14
Výkaz zisku a ztráty	15
Příloha účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2020	16
Účetní závěrka k 31. 12. 2020 Podfond REICO	21
Rozvaha	22
Výkaz zisku a ztráty	23
Příloha účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2020	24
Zpráva o vztazích	29

Základní údaje

Základní informace o fondu k 31. 12. 2020

Identifikace fondu:	REICO nemovitostní fond SICAV a.s.
Identifikační číslo:	080 57 699
Obhospodařovatel a administrátor fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. *
Depozitář:	Česká spořitelna, a.s.*
Auditor:	PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Datum založení fondu:	5. 4. 2019
Frekvence oceňování a obchodování:	měsíčně
Doporučený investiční horizont:	min. 5 let
První investice:	min. 1 000 000 Kč
Číslo účtu fondu:	8536272/0800
Název podfondu:	Podfond REICO
ISIN:	CZ0008043973
Měna fondu:	CZK
Vstupní poplatek:	max. 2 %
Obhospodařovatelský poplatek:	max. 2 %

(* po celé období existence fondu)

Vybrané klíčové ekonomické informace k 31. 12. 2020

Z důvodu skutečnosti, že Podfond REICO v roce 2020 neemitoval investiční akcie, není tato část výroční zprávy relevantní. Důvodem pro tento fakt je epidemie SARS-Cov-2, která v březnu 2020 zmařila investici do vybrané nemovitosti. Z důvodu trvající pandemie a přetrvávající nejistoty na trzích a nezájmu investorů se nepodařilo v roce 2020 fond zainvestovat.

Slovo předsedy představenstva



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Předseda představenstva
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Vážené dámy, vážení pánové,

Dovoluji si vám předložit výroční zprávu REICO nemovitostního fondu SICAV a.s. REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. za rok 2020. Tento fond kvalifikovaných investorů byl dne 5. dubna 2019 zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Zároveň byl založen i Podfond REICO, který je připravený na nákup první nemovitosti nebo nemovitostní společnosti.

V průběhu roku 2019 byla zajištěna vhodná investiční příležitost s tím, že začátkem roku 2020 probíhala hloubková prověrka za účelem nabytí této nemovitosti do Podfondu REICO. S příchodem

pandemie Covid-19 a vzhledem k investiční strategii fondu byl pozastaven prodej podílových listů do Podfondu REICO a fond tak zůstal nezainvestovaný. Po zbytek roku 2020 probíhal pravidelný monitoring trhu a jiných vhodných příležitostí.



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Předseda představenstva
REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Makroekonomický přehled

Ekonomický vývoj byl během loňského roku poznamenán pandemií koronaviru a s ní souvisejícími negativními makroekonomickými dopady. Celkový propad HDP dosáhl 5,6 %, když vývoj v jednotlivých čtvrtletích byl značně odlišný. Během ledna a února byl ještě vývoj české ekonomiky příznivý, když za ním stálo především ekonomické oživení v Německu. Od března již ale plně českou ekonomiku zasáhla první vlna pandemie a s ní výrazný propad jak domácí, tak i zahraniční poptávky. Od druhé poloviny května došlo k ekonomickému oživení, které souviselo s dočasným ústupem pandemie, a které bylo nakonec oproti původním očekáváním relativně rychlé. Od začátku podzimu nicméně udeřila nová vlna pandemie, která přes různá následná restriktivní opatření stála za poklesem domácí poptávky. Oproti jarní vlně byl nicméně odlišný vývoj poptávky zahraniční, kterou táhl příznivější epidemiologický i ekonomický vývoj v Německu.

Průměrná inflace dosáhla v loňském roce 3,2 % a po většinu roku se nacházela nad horní hranici tolerančního pásma kolem inflačního cíle (3 %). Hlavním důvodem vysoké inflace byl příznivý ekonomický vývoj z roku 2019 s extrémně silným trhem práce, který ovlivňoval cenový vývoj i v roce 2020. S tím souvisel a další významný faktor, kterým byla fiskální podpora cílená proti výraznějšímu růstu míry nezaměstnanosti po vypuknutí pandemie. A posledním výrazným vlivem byl růst cen potravin. Postupně během roku nicméně docházelo k pozvolnému snižování míry inflace směrem k 2% inflačnímu cíli ČNB, když v prosinci dosáhla meziroční inflace 2,3 %. Hlavními důvody tohoto zpomalování cenového růstu byl vývoj cen potravin a v menší míře i protiinflační vývoj spojený s utlumenou domácí poptávkou.

Trh práce se během loňského roku nezhoršil tak, jak první prognózy po nástupu pandemie očekávaly. Výrazný převis poptávky po volných dostupných pracovnících nad její nabídkou, který ovlivňoval český trh práce během roku 2019, se sice v loňském roce snížil, stále ale zůstal kladný. To mělo dva hlavní důvody. Prvním byla vládní opatření na podporu zaměstnanosti a druhým klíčovým faktorem bylo oživení zahraniční poptávky, které nastalo během druhého čtvrtletí

(zhruba od konce května) a pokračovalo až do konce roku. V prosinci tak dosáhla míra nezaměstnanosti jen 3,2 %.

Měnová politika ČNB odrážela ekonomický vývoj. Nejprve v únoru došlo ke zvýšení hlavní úrokové sazby ČNB na 2,25 %, což bylo důsledkem očekávaného zesílení inflace. Po nástupu pandemie koronaviru a propadu vývoje ekonomické aktivity ale došlo relativně rychle ke snížení úrokových sazeb a již v květnu dosedla hlavní sazba na 0,25 %. Od té doby se až do konce roku její nastavení nezměnilo, když silná inflace i relativně slušný vývoj na trhu práce spolu se slabou korunou byly hlavními důvody, proč ČNB nesnížila úrokové sazby ještě výrazněji.

Stejně faktory ovlivňovaly i vývoj kurzu koruny k euru. Na začátku roku došlo spolu s růstem sazeb ČNB a příznivému vývoji ekonomiky k posílení kurzu, aby následně po vypuknutí pandemie a rychlému snížení sazeb koruna výrazně oslabila. Koruna pak zůstávala slabá i v dalších měsících, když jejímu opětovnému posílení bránil negativní sentiment na trzích posílený obavami z brexitu či amerických voleb. Ve čtvrtém čtvrtletí ale došlo ke zvýšení nálady na trzích, k němuž přispěly výsledky amerických voleb a zprávy o úspěšných testech vakcín.

Ceny rezidenčních nemovitostí pokračovaly v relativně rychlém růstu i během loňského roku. V jejich vývoji se tak výrazněji neprojevil značný propad ekonomiky, ke kterému došlo. Jedním z hlavních důvodů byl silný trh práce. Ačkoliv došlo v loňském roce k jeho zhoršení, to z absolutního měřítka bylo jen velmi mírné a příjmy domácností tak nebyly zasaženy natolik, aby ceny rezidenčních nemovitostí začaly klesat. Druhý důvodem byl i nadále přetrvávající převis poptávky po bydlení nad její nabídkou. Ačkoliv se v minulých letech začalo stavět výrazněji více bytů, stále to nestačí na uspokojení poptávky, což má za následek růst cen. A dalším možným vlivem byl značný pokles sazeb ČNB a na něj navazující pokles tržních sazeb. Část domácností tak mohla využít období výrazně nízkých sazeb a vzít si hypotéku na koupi bytu ještě předtím, než ČNB začne sazby znovu zvyšovat.

Vývoj na realitních trzích

Rok 2020 byl nepříznivě poznamenán pandemií COVID-19, která způsobila výrazný pokles globální ekonomiky. Zasaženými sektory byly především hotelnictví, pohostinství, maloobchod a sektor služeb obecně.

Pandemie se podepsala i na vývoji na realitních trzích. Segment komerčních nemovitostí v České republice dosáhl objemu 2,66 miliardy EUR (meziroční pokles o 16 %). Pokles investičního objemu není způsoben pouze větší opatrností investorů, ale také nedostatkem investičních produktů. Nejobchodovanějším aktivem byly s podílem 50 % rezidenční nemovitosti, a to především díky akvizici portfolia bytů Round Hill Capital na Ostravsku švédskou společností Heimstaden Bostad. Druhým nejobchodovanějším aktivem byly kancelářské budovy s podílem 22%. Výrazný propad zaznamenaly investice do maloobchodních nemovitostí a do hotelů, což je pochopitelné vzhledem k zavedeným restrikcím. Naopak silnému zájmu investorů se těší segment logistiky. Výnosy u kancelářských a logistických nemovitostí zůstaly stabilní, naopak rostly výnosy u maloobchodních nemovitostí a hlavních nákupních tříd. Výnos z nejlepších nemovitostí (tzn. „prime yield“) v České republice ke konci roku 2020 činil 4,25 % pro kanceláře, 5,75 % pro

maloobchod, 4,25 % pro hlavní pražské nákupní třídy a 5,00 % pro nejlepší logistické nemovitosti. Míra neobsazenosti pražských kanceláří ke konci roku 2020 činila 7,0 %, u logistických nemovitostí v České republice pak 4,2 %.

Na rezidenčním trhu i nadále převažovala poptávka nad nabídkou a ceny rezidenčních nemovitostí tak pokračovaly v růstu. Průměrná cena bytu v České republice dle Deloitte Real Indexu činila 70 300 Kč/ m² ke třetímu čtvrtletí roku 2020 (meziroční nárůst o 16 %), z České republiky pak nejvyšších hodnot dosahovala tradičně Praha, kde průměrná cena bytu byla 94 300 Kč/ m² (meziroční nárůst o 10 %). Realizovaná cena bytů v Praze v developerských projektech pak činila 98 500 Kč/ m², v cihlových domech 99 400 Kč/ m² a v panelových domech 79 600 Kč/ m². V Praze bylo v roce 2020 vydáno pro bytovou novou výstavbu 307 stavebních povolení (meziroční pokles o 6 %), jejich orientační hodnota činila 11,6 miliardy Kč (meziroční pokles o 35 %). Průměrná hypoteční úroková sazba dosáhla dle Fincentrum Hypoindexu ke konci roku 2020 1,96 %.

Zdroj: CBRE Investment Snapshot, Fincentrum Hypoindex, Deloitte Real Index

Informace pro investory

Cíl a strategie fondu

Investičním cílem Podfondu jsou investice do nemovitostí a nemovitostních společností na území České republiky podle zákona a v rámci zákonem stanovených limitů. Nemovitosti v Podfondu budou redevelopovány či rekonstruovány a následně buď prodány, nebo případně provozovány.

Podfond může mít ve svém majetku rovněž příslušenství nemovitosti, což mohou být věci, jež náleží Podfondu jakožto vlastníku nemovitosti a jsou jím určeny k tomu, aby byly s touto nemovitostí trvale užívány. Příslušenství nemovitosti musí přispívat k hodnotě nemovitosti a nesmí ji zatěžovat nadbytečnými náklady. Příslušenství představuje zejména mobiliář, zařízení technického zázemí, vnitřní vybavení apod.

Jednotky je možno pořídit do majetku Podfondu jejich koupí do Podfondu anebo na základě jejich vzniku v již existující nemovitosti v majetku Podfondu.

Nabývání nemovitostí koupí je financována zpravidla z vlastních zdrojů Podfondu. Podfond v rámci povolených limitů může financovat redevelopment či rekonstrukci nemovitostí úvěrem, a to pouze za předpokladu, že takové financování zvýší ekonomický efekt celé transakce. Samotný redevelopment či rekonstrukce nemovitostí je realizována renomovanými stavebními společnostmi (ať již nemovitostními společnostmi či jinými stavebními společnostmi).

Cílem Podfondu je stabilní dlouhodobé zhodnocování vložených peněžních prostředků podílníků. Podfond se soustředí především na investování do komerčních nemovitostí, a to takových, které generují, nebo mají potenciál generovat výnosy v podobě příjmu z pronájmů. Podfond nevyplácí dividendu a veškeré výnosy jsou reinvestovány.

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

Z důvodu skutečnosti, že Podfond REICO v roce 2020 ještě neemitoval investiční akcie, není tato část výroční zprávy relevantní.

Nemovitostní portfolio

Z důvodu skutečnosti, že Podfond REICO v roce 2020 ještě neemitoval investiční akcie a nepořídil do svého portfolia žádnou nemovitost, není tato část výroční zprávy relevantní.

Bankovní úvěry a finanční výpomoci

REICO nemovitostní fond SICAV neměl v roce 2020 žádné úvěry.

Informace o nemovitostním portfoliu

REICO nemovitostní fond SICAV a.s., Podfond REICO ke dni 31. 12. 2020 nevlastnil žádnou nemovitost .

Další povinné náležitosti výroční zprávy

Údaje o investiční společnosti, která investiční fond s proměnným základním kapitálem obhospodařuje a zároveň provádí jeho administraci

Fond je obhospodařován/administrován 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

Činnost obchodníka s cennými papíry vykonává pro fond 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

K 31. 12. 2020 nebyl držen žádný majetek v investičních nástrojích ani majetkových účastech na nemovitostních společnostech fondu.

Údaj o soudních nebo rozhodčích 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 2020 nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory.

Údaje o porušení úvěrových nebo investičních limitů

V roce 2020 fond neporušil úvěrové ani investiční limity.

Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období nedošlo k žádným změnám majetku v portfoliu a Podfond nebyl v roce 2020 zainvestován.

Údaje o úplatě určené investiční společnosti za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

V roce 2020 nedošlo k úplatě určené investiční společnosti. 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

V roce 2020 fond nevyužíval derivátové nástroje k zajištění proti měnovému riziku.

Údaje o podstatných změnách údajů ve Statutu investičního fondu v roce 2020

Fond vznikl v roce 2019 a následně nebyly provedeny žádné podstatné změny ve Statutu.

Údaje o všech depozitářích podílového fondu v rozhodném období

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

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2020

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2020 byl 18 (z toho 3 vedoucí osoby).

Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 29 650 tis. Kč.

Náklady na sociální a zdravotní pojištění činily: 8 641 tis. Kč, ostatní sociální náklady činily 1 150 tis. 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.

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 custodiany 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 dle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, čl. 13

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

Údaje o významných skutečnostech, které nastaly po 31. 12. 2020

Po rozhodném datu nedošlo k žádným významným skutečnostem.

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

Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Předseda představenstva
Portfolio manažer pro nemovitostní složku fondu

Absolvoval Humboldt-Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu. Zastával různé poradenské pozice v oblasti finančního auditu, oceňování nemovitostí, investičního poradenství, řízení transakcí a správy aktiv. Od roku 2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky společnosti CBRE. Je držitelem titulu CFA, členem Czech CFA Society a Královského institutu diplomovaných znalců (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. je od května 2016 a od roku 2020 byl jmenován předsedou představenstva.

Ing. Miloš Novák, CSc.

Místopředseda představenstva
Portfolio manažer pro likvidní složku fondu

Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze a Graduate School of Banking at Colorado, University of Colorado. Kariéru zahájil jako analytik v Ekonomickém institutu Akademie věd a následně

působil jako odborný asistent na fakultě Finance a účetnictví na VŠE. Ve Finanční skupině České spořitelny pracuje od roku 1994. Vedl útvary Finanční plánování a strategie, Nákladový kontroling, Operativní kontroling a od roku 2014 pak Majetkové účasti a vztahy k investorům, kde byl zodpovědný za řízení dceřiných společností FSČS a ostatních kapitálových investic, management realitních fondů a vztahy k investorům. V lednu 2020 se stal novým členem představenstva REICO investiční společnosti, a.s. a v září 2020 se stal místopředsedou představenstva.

JUDr. Darina Lišuchová

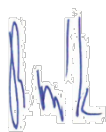
Členka představenstva.
se zodpovídá za risk management a Compliance

Absolvovala právnickou fakultu Univerzity Karlovy. Své působení v oblasti financí zahájila v České národní bance. Následně působila v interním auditu Komerční banky a v oblasti Compliance a risk managementu v Credit Suisse Asset Management či v ING Investment Management. V roce 2015 nastoupila do REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. na pozici Vedoucí Legal & Compliance a v září 2020 se stala členkou představenstva REICO.

V Praze, dne 27. 04. 2021



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
předseda představenstva



Ing. Miloš Novák, CSc.
místopředseda představenstva



JUDr. Darina Lišuchová
členka představenstva

Zpráva nezávislého auditora REICO nemovitostní fond SICAV a. s.

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři fondu REICO nemovitostní fond SICAV a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice REICO nemovitostní fond SICAV a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha („Fond“) k 31. prosinci 2020 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2020,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2020, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Fondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, www.pwc.com/cz

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

Představenstvo Fondu 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Fondu.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 představenstvo a dozorčí radu 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.

27. dubna 2021

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelkou



Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981

Tato zpráva je určena akcionáři fondu REICO nemovitostní fond SICAV a.s.

Zpráva nezávislého auditora Podfond REICO

Zpráva nezávislého auditora

obhospodařovateli podfondu Podfond REICO

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu Podfond REICO se sídlem Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha („Podfond“) k 31. prosinci 2020 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2020,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2020, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Podfondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Podfondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Podfondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. za účetní závěrku

Představenstvo REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. povinno posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Podfondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 představenstvo a dozorčí radu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. 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.

27. dubna 2021

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelkou



Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981

Tato zpráva je určena obhospodařovateli podfondu Podfond REICO

Účetní závěrka k 31. 12. 2020

REICO nemovitostní fond SICAV a.s.

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky

Rozvaha

REICO nemovitostní fond SICAV a.s.
 sídlo: Antala Staška 2027/79,
 Krč
 140 00 Praha 4

ROZVAHA k 31.12.2020

		tis. Kč		
Označ.	TEXT	řád.	Běžné období 1	Minulé období 2
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	01	82	197
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	02	82	197
	AKTIVA CELKEM	22	82	197
4	Ostatní pasiva	29	31	0
	d/ ostatní pasiva	33	31	0
8	Základní kapitál	37	200	200
	z toho: a/ splacený základní kapitál	38	200	200
14	Nerozd. zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	46	-3	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	47	-146	-3
	PASIVA CELKEM	48	82	197
	z toho: Vlastní kapitál	49	51	197
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	50		

Sestaveno dne: 27. 4. 2021

Podpis statutárního orgánu



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc.

Výkaz zisku a ztráty

REICO nemovitostní fond SICAV a.s.
sídlo: Āntala Staška 2027/79,
Krč
I40 00 Praha 4

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY k 31.12.2020

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období		tis. Kč
			sledovaném	minulém	
			1	2	
5	Náklady na poplatky a provize	10	25	3	
	d/ ostatní finanční náklady	14	25	3	
9	Správní náklady	21	121	0	
	v tom: b/ ostatní správní náklady: ba/ audit	22	121	0	
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26	-146	-3	
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	31	-146	-3	

Sestaveno dne: 27. 4. 2021

Podpis statutárního orgánu



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc.

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2020

Název fondu:	REICO nemovitostní fond SICAV a.s.
Název investiční společnosti:	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 2027/79
Identifikační číslo:	08057699
Rozvahový den:	31. 12. 2020
Datum sestavení účetní závěrky:	27. 4. 2021

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Založení a charakteristika fondu

Na základě žádosti REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. („Investiční společnost“) byl investiční fond REICO nemovitostní fond SICAV a.s., IČ: 080 57 699 („Investiční fond“), byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24329.

Akciová společnost s proměnným základním kapitálem je akciová společnost, která vydává akcie, s nimiž je spojeno právo akcionáře na jejich odkoupení na účet společnosti. Základní kapitál akciové společnosti s proměnným základním kapitálem se rovná jejímu fondovému kapitálu.

Investiční fond byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou podle § 597 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“) dne 1. dubna 2019.

Investiční fond je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů (tj. osob uvedených v § 272 Zákona) do Fondem vytvářeného(ných) podfondu(ů), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve Statutu příslušného podfondu.

Investiční fond je spravován REICO investiční společností České spořitelny. Obhospodařovatel je zapsán v seznamu investičních společností dle § 596 písm. a) ve spojení s § 662 odst. 1 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech s uvedeným datem od 27. 11. 2006.

Vedoucími osobami Investiční společnosti k 31. 12. 2020 jsou pan Tomáš Jandík ve funkci předsedy představenstva, pan Miloš Novák ve funkci místopředsedy představenstva a paní Darina Lišuchová ve funkci člena představenstva. Členem dozorčí rady je od 19. září 2020 Jiří Hendrich. Do 18. září 2020 zastávala funkci členky dozorčí rady Darina Lišuchová.

Vedoucí osoby Investiční společnosti zastávají funkce statutárních orgánů nemovitostních společností, které jsou v majetku Investičního fondu, resp. Podfondu, nemovitostních společností, které jsou v majetku jiných investičních fondů obhospodařovaných Investiční společností, případně společností ve finanční skupině ČS. Tato jejich činnost koresponduje s jejich činností Investiční společnosti jakožto obhospodařovatele a při obhospodařování majetku Investičního fondu.

Investiční fond nemá hlavního podpůrce ve smyslu § 85 a násl. Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

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

Investiční fond je založen na dobu neurčitou.

Sídlo společnosti

Praha 4, Antala Staška 2027/79

Rozhodující předmět činnosti

Investiční fond jakožto akciová společnost s proměnným kapitálem podle svých stanov může vytvářet podfondy.

Seznam vytvořených podfondů:

- Podfond REICO (dále také jako „Podfond“)

Zaměření Fondu

Majetek Investičního fondu mimo fondový majetek Podfondu (tedy majetek odpovídající úpisu zakladatelských akcií a nikoli fondovému majetku shromážděnému vydáváním investičních akcií), není používán k investiční činnosti Investičního fondu, a není tedy ani jako takový obhospodařován. Pro tento majetek se tedy nestanoví zejména:

- investiční strategie (resp. investiční cíle a investiční politika);
- rizikový profil;
- historická výkonnost;
- zásady pro hospodaření;
- údaje o vydávaných akciích;
- poplatky účtované investorům (akcionářům) a náklady hrazené z majetku fondu; ani
- další údaje nezbytné pro investory (akcionáře) k zaslouženému posouzení investice;

Vůči tomuto majetku se tedy ani nezavádí v rámci Statutu, neudržují a neuplatňují pravidla a limity při obhospodařování ve smyslu ustanovení § 284 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Majetek Investičního fondu mimo fondový majetek Podfondu(ů) bude, resp. může být použit k plnění případných závazků Investičního fondu nesouvisejících s investiční činností samotných podfondů apod.

Práva, povinnosti a pravidla týkající se zakladatelských akcií resp. jejich akcionářů stanoví stanovy Investičního fondu.

Změna Statutu Fondu v průběhu roku 2020

Přehled zásadních změn Statutu Fondu za rok 2020

11. 3. 2020

- Změna členů představenstva – vymazán Filip Kubricht, doplněn Miloš Novák.
- Jmenování statutárního auditora PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
- Prodloužení doby vytvoření podfondu na 5 + 2 roky.
- Článek IV. – Rizikový profil - Doplnění Povolovacího (permitting) rizika.
- Doplnění čl. VI. – Zásady pro hospodaření odst. 4) o ustanovení, že „Vstupní NAV bude vypočítáno na konci upisovacího období“.
- V souvislosti se změnou členů představenstva byla upravena Příloha – vedoucí osoby.

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se globálně rozšířila. Pandemie a zejména restriktivní opatření přijatá k omezení zdravotních dopadů způsobily narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit a v roce končícím 31. prosince 2020 neměly významný vliv na aktivity Fondu.

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.

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.

Při oceňování aktiv a závazků vedení Fondu zvažilo dopady pandemie nového koronaviru způsobujícího onemocnění COVID-19.

Účetní závěrka obsahuje rozvahu včetně podrozvahových položek, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 2020.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Fond prováděl odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Vedení Fondu je přesvědčeno, že použité odhady a předpoklady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot v následujících účetních obdobích.

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

Účetní závěrka investičního fondu musí být ověřena auditorem.

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.

Ostatní pohledávky

Fond účtuje o provozních pohledávkách.

Ostatní závazky

Fond účtuje o provozních 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 2020 činí 19 %.

Základní kapitál Investičního fondu

Výše splaceného zapísaného základního kapitálu k okamžiku vzniku Investičního fondu činila 200 000 Kč.

4. Doplnující informace k účetní závěrce

4.1 Pohledávky za bankami

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky za bankami		
Běžné účty	82	197
Celkem	82	197

Pohledávky za bankami jsou vedené za Českou spořitelnou, a.s.

4.2 Ostatní pasiva

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Ostatní pasiva		
Ostatní závazky	31	0
Celkem	31	0

4.3 Základní kapitál

Zapísaný základní kapitál Investičního fondu je rozvržen na 20 kusových zakladatelských akcií na jméno v celkové výši 200 000,- Kč.

Zakladatelské akcie byly vydány jako zaknihované cenné papíry, tj. v listinné podobě.

Zakladatelské akcie jsou převoditelné jen se souhlasem valné hromady.

4.4 Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Hospodářský výsledek před zdaněním	-146	-3
Přičitatelné položky	-	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	-146	-3
Daň (19 %) ze základu daně	-	-
Daň celkem	0	0

4.5 Vztahy se spřízněnými osobami

Za spřízněné osoby lze považovat Českou spořitelnu, a.s., REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky za spřízněnými osobami		
Běžné účty – Česká spořitelna, a.s.	82	197
Pohledávky ke spřízněným osobám celkem	82	197

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Náklady účtované Fondu od spřízněných osob		
Odměna – centrální depozitář – Česká spořitelna, a.s.	0	2
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	4	1
Náklady účtované Fondu od České spořitelny, a.s. celkem	4	3

4.6 Riziko likvidity

Ke dni 31. 12. 2020	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	82	0	0	0	0	82
Aktiva celkem	82	0	0	0	0	82
Ostatní pasiva a výnosy a výdaje př. období	-7	-24	0	0	0	-31
Čistá výše aktiv / vlastní kapitál	75	-24	0	0	0	51
Kumulativní rozdíl	75	51	51	51	51	0

Ke dni 31. 12. 2019	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifi- kováno	Celkem
Pohledávky za bankami	197	0	0	0	0	197
Aktiva celkem	197	0	0	0	0	197
Čistá výše aktiv / vlastní kapitál	197	0	0	0	0	197
Kumulativní rozdíl	197	197	197	197	197	0

4.7 Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

4.8 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 2020.

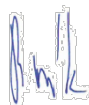
Sestaveno dne:

Podpis statutárního orgánu
účetní jednotky:

27. 4. 2021



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc



JUDr. Darina Lišuchová

Účetní závěrka k 31. 12. 2020

Podfond REICO

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky

Rozvaha

Podfond REICO
 sídlo: Antala Staška 2027/79,
 Krč
 140 00 Praha 4

ROZVAHA k 31.12.2020

Označ.	TEXT	řad.	tis. Kč	
			Běžné období 1	Minulé období 2
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	01	6	0
	v tom: a/ splatné na požádání: aa/ běžné účty	02	6	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	14	55	0
	AKTIVA CELKEM	22	61	0
4	Ostatní pasiva	29	1 229	0
	d/ ostatní pasiva	33	1 229	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	47	-1 168	0
	PASIVA CELKEM	48	61	0
	z toho: Vlastní kapitál	49	-1 168	0
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	50		

Sestaveno dne: 27. 4. 2021

Podpis statutárního orgánu



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc.

Výkaz zisku a ztráty

Podfond REICO
sídlo: Antala Staška 2027/79,
Krč
140 00 Praha 4

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY k 31.12.2020

		tis.Kč		
Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
5	Náklady na poplatky a provize	10	9	0
	d/ ostatní finanční náklady	14	9	0
8	Ostatní provozní náklady	20	1 159	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26	-1 168	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	31	-1 168	0

Sestaveno dne: 27. 4. 2021

Podpis statutárního orgánu



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc.

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2020

Název fondu:	Podfond REICO
Název investičního fondu:	REICO nemovitostní fond SICAV a.s.
Název investiční společnosti:	REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 2027/79
Identifikační číslo:	75161371
Rozvahový den:	31. 12. 2020
Datum sestavení účetní závěrky:	27. 4. 2021

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Založení a charakteristika fondu

Podfond REICO (dále jen Podfond) byl zřízen investičním fondem REICO nemovitostní fond SICAV a.s. (dále jen Investiční fond), který je v souladu se svým Statutem přijatým dne 17. 4. 2019 oprávněn vytvářet podfondy. Podfond byl dne 23. 4. 2019 zapsán do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou podle § 597 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“).

Obhospodařovatelem Podfondu je REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. Obhospodařovatel je zapsán v seznamu investičních společností dle § 596 písm. a) ve spojení s § 662 odst. 1 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech s uvedeným datem od 27. 11. 2006.

Administraci Podfondu vykonává Obhospodařovatel, který pověřil Českou spořitelnu a.s. výkonem některých činností, které zahrnují administraci.

Statutárním auditorem Podfondu je PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

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

Podfond je vytvořen na dobu určitou, a to na pět (5) let + 2 (dva) roky, ke zlikvidnění aktiva v podfondu.

Sídlo společnosti

Praha 4, Antala Staška 2027/79

Rozhodující předmět činnosti

Vydáváním investičních akcií shromažďuje Investiční fond peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů (tj. osob uvedených v § 272 Zákona) do Podfondu, které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve Statutu Podfondu.

Zaměření Fondu

Investičním cílem Podfondu jsou investice do nemovitostí a nemovitostních společností na území České republiky podle Zákona a v rámci Zákonom stanovených limitů. Nemovitosti v Podfondu budou redevelopovány či rekonstruovány a následně buď prodány, nebo případně provozovány.

Nabývání nemovitostí koupí je financováno z vlastních zdrojů Podfondu, rekonstrukce mohou být financovány úvěrem.

Podfond může do svého majetku nabývat různé cenné papíry resp. uložit volné zdroje na dobu nejdéle jeden rok, nakupovat nástroje peněžního trhu či investiční cenné papíry se zbytkovou splatností kratší než tři roky.

Vůči tomuto majetku se zavádí v rámci Statutu, udržují a uplatňují pravidla a limity při obhospodařování ve smyslu ustanovení § 284 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Majetek Podfondu může být použit pouze k plnění případných závazků Podfondu souvisejících s jejich investiční činností, resp. nesmí být použit k plnění závazků nesouvisejících s touto činností.

Podfond nesmí prodat na svůj účet majetkové hodnoty, které nemá ve svém majetku.

Podfond vydává investiční akcie. Investiční akcie jsou bez jmenovité hodnoty, mají formu na majitele, jsou v zaknihované podobě. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na účet společnosti; investiční akcie odkoupením zanikají.

Další údaje, týkající se investičních akcií vydávaných Podfondem vč. způsobu výpočtu aktuální hodnoty investiční akcie, postupy a podmínky vydávání a odkupování investičních akcií jsou podrobně specifikovány ve Statutu Podfondu.

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 po banky a některé finanční instituce, a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování.

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. 2020.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Podfond prováděl odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Vedení Podfondu je přesvědčeno, že použité odhady a předpoklady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot v následujících účetních obdobích.

Při oceňování aktiv a závazků vedení Podfondu zvažilo dopady pandemie nového koronaviru způsobujícího onemocnění COVID-19.

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

Účetní závěrka Podfondu musí být ověřena auditorem.

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.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem se účtují v pořizovacích cenách včetně transakčních nákladů, snížených o opravné položky vytvořené z titulu přechodného snížení jejich hodnoty, nebo snížených o částky odepsané z titulu trvalého snížení jejich hodnoty. Účastí s rozhodujícím vlivem se rozumí účast v dceřiné společnosti, kde společnost přímo či nepřímo vlastní více než 50 % základního kapitálu nebo disponuje většinou hlasovacích práv na základě dohody s jiným společníkem nebo může prosadit jmenování, volbu nebo odvolání většiny osob ve statutárních nebo dozorčích orgánech společnosti.

Ke dni sestavení účetní závěrky společnost posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty účastí s rozhodujícím vlivem. Snížení hodnoty účastí s rozhodujícím vlivem se zjišťuje jako rozdíl mezi účetní hodnotou a zpětně získatelnou hodnotou investice.

Ostatní pohledávky

Podfond účtuje o provozních pohledávkách.

Ostatní závazky

Podfond účtuje o provozních 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. Podfond je daněn v rámci příjmů právnických osob příslušnou sazbou daně z příjmů aplikovanou na investiční fond, který nesplňuje podmínky tzv. základního investičního fondu ve smyslu ustanovení § 21 a §17b zákona o dani z příjmů. Sazba daně pro rok 2020 činí 19 %.

Podfond existuje od roku 2019. Bylo plánováno, že Podfond zahájí vydávání investičních akcií dne 16. března 2020. I když Podfond, Investiční fond i Investiční společnost podnikly řadu významných kroků k zajištění jak samotného procesu vydávání investičních akcií, tak i okamžitého investování shromážděných prostředků v souladu s investiční strategií, bylo vydávání investičních akcií vzhledem k vyhlášení nouzového stavu v souvislosti s COVID-19 dne 12. 3. 2020 přerušeno na neurčito.

Činnosti spojené s naplněním investičních cílů si však vyžádaly náklady, které musely být pokryty dodatečnými zdroji. S ohledem na vývoj ekonomické situace ve vazbě na COVID-19 byly tyto náklady vesměs posouzeny jako zmařené investice s přímým dopadem do

hospodářského výsledku. V majetku fondu zůstala nakoupená účast v nemovitostní společnosti, jejíž prostřednictvím bude Podfond realizovat v budoucnu své investiční záměry.

S ohledem na velmi limitovanou činnost Podfondu v průběhu roku 2020 jsou i účetní metody a doplňující informace k účetní závěrce předkládány v zúženém rozsahu.

4. Doplňující informace k účetní závěrce

4.1 Pohledávky za bankami

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky za bankami		
Běžné účty	6	0
Celkem	6	0

Pohledávky za bankami jsou vedené za Českou spořitelnou, a.s.

4.2 Účasti s rozhodujícím vlivem

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Účasti		
Tuzemské	55	0
Celkem	55	0

Účast s rozhodujícím vlivem představuje 100 % účast v nemovitostní společnosti, jejímž prostřednictvím bude Podfond realizovat v budoucnu své investiční záměry.

4.3 Ostatní pasiva

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Ostatní pasiva		
Ostatní závazky	1 229	0
Celkem	1 229	0

4.4 Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Hospodářský výsledek před zdaněním	-1 168	0
Přičitatelné položky	0	0
Odečitatelné položky	0	0
Základ daně	-1 168	0
Daň (19 %) ze základu daně	0	0
Daň celkem	0	0

4.5 Vztahy se spřízněnými osobami

Za spřízněné osoby lze považovat Českou spořitelnu, a.s., REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pohledávky za spřízněnými osobami		
Běžné účty – Česká spořitelna, a.s.	6	0
Pohledávky ke spřízněným osobám celkem	6	0

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Závazky za spřízněnými osobami		
Ostatní závazky – Investiční společnost	1 229	0
Závazky ke spřízněným osobám celkem	1 229	0

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Náklady účtované Podfondu od spřízněných osob		
Bankovní poplatky – Česká spořitelna, a.s.	9	0
Náklady účtované - Investiční společnost	1 159	0
Celkem	1 168	0

4.6 Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

4.7 Události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Podfondu k 31. prosinci 2020.

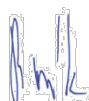
Sestaveno dne:

27. 4. 2021

Podpis statutárního orgánu
účetní jednotky:



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc



JUDr. Darina Lišuchová

Zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

REICO nemovitostní fond SICAV a.s. se sídlem Praha 4 - Krč, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČ 080 57 699, byl zapsán do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24329, dne 5. dubna 2019. REICO nemovitostní fond SICAV a.s. (dále jen „zpracovatel“) je součástí podnikatelského seskupení, ve kterém existují následující vztahy mezi zpracovatelem a ovládajícími osobami a dále mezi zpracovatelem a osobami ovládanými stejnými ovládajícími osobami (dále jen „propojené osoby“).

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla vypracována v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, za účetní období 1. 1. 2020 až 31. 12. 2020 (dále jen „účetní období“). Mezi zpracovatelem a níže uvedenými osobami byly uzavřeny níže uvedené smlouvy platné v daném účetním období a v daném účetním období byly přijaty či uskutečněny následující právní úkony a ostatní faktická opatření. Zpráva o vztazích obsahuje finanční vyjádření vztahů s propojenými osobami za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.

A. Přehled osob, jejichž vztahy jsou ve Zprávě popisovány

- REICO nemovitostní fond SICAV a.s.
- REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.
- Česká spořitelna, a.s.

B. Ovládající osoby

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4 – Krč, Česká republika („REICO IS“), IČ: 275 67 117

Vztah ke společnosti: přímo ovládající osoba

Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, Česká republika („Česká spořitelna“), IČ: 452 44 782

Vztah ke společnosti: nepřímo ovládající osoba

Erste Group Bank AG, se sídlem Am Belvedere 1, Vídeň, Rakousko („Erste Group Bank“)

Vztah ke společnosti: vrcholový vlastník, nepřímo ovládající osoba

C. Struktura vztahů mezi propojenými osobami, úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládnutí

Jediným akcionářem/statutárním orgánem REICO nemovitostní fond SICAV a.s. je REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., která je přímo ovládající osobou. Nepřímo ovládající osobou – osobou ovládající společnost REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. je společnost Česká spořitelna, a.s. Nepřímo ovládající osobou – osobou ovládající společnost Česká spořitelna, a.s. je společnost Erste Group Bank AG. Česká spořitelna, a.s. je řídicí osobou koncernu Finanční skupina České spořitelny. Finanční skupina České spořitelny (FSČS) je podnikatelské seskupení právnických osob, ve kterém je ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) Česká spořitelna řídicí osobou a ostatní členové FSČS jsou osoby řízené. FSČS je koncernem, jehož účelem je dosažení dlouhodobé prosperity a stability. REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. jako jediný vlastník zpracovatele projevuje svoji vůli na valné hromadě zpracovatele prostřednictvím výkonu svých akcionářských práv. Do působnosti valné hromady náleží mimo jiné volba členů dozorčí rady. Dozorčí rada společnosti REICO nemovitostní fond SICAV a.s. dohlíží na výkon působnosti představenstva zpracovatele a uskutečňování jeho podnikatelské činnosti.

Vrcholový vlastník zpracovatele, Erste Group Bank, je jedním z předních poskytovatelů finančních služeb ve střední a východní Evropě, z nichž většina jsou členy Evropské unie. Nepřímý vlastník zpracovatele, Česká spořitelna, je univerzální bankou s rozsáhlou finanční skupinou, s největším počtem klientů, s největším objemem primárních vkladů v České republice a s rozsáhlou pobočkovou sítí. Přímý vlastník zpracovatele, REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., patří mezi přední poskytovatele služeb v oblasti investování do nemovitostí a správy majetku v nemovitostních fondech v České republice. Výhody příslušnosti zpracovatele k významné evropské bankovní skupině a zároveň k významné české bankovní skupině a k významnému poskytovateli služeb v oblasti nemovitostí jsou zřejmé. Pro společnost REICO nemovitostní fond SICAV a.s. patří k zásadním výhodám členství ve Finanční skupině České spořitelny zejména používání tradiční značky „Česká spořitelna“ s vysokou reputací na českém trhu a rozsáhlá prodejní síť včetně celé řady alternativních distribučních nástrojů, které zpracovatel využívá. Členství ve skupině dále umožňuje využívat synergických efektů plynoucích ze zkušeností, znalostí prostředí a používaných systémů či sdíleného know-how mateřské společnosti a ostatních společností skupiny Erste Group. Zpracovatel také těží ze spolupráce na projektech napříč skupinou, které umožňují úspory z rozsahu či sjednocení systémů a centralizace podpůrných činností.

REICO nemovitostní fond SICAV a.s. jakožto fond kvalifikovaných investorů svým zaměřením a svojí činností pomáhá vytvářet konkurenceschopné portfolio produktů, které odpovídá finančním potřebám klientů skupiny.

D. Obchody s propojenými osobami

REICO nemovitostní fond SICAV a.s. identifikoval vztahy s propojenými osobami uvedenými v části B, které agregoval do níže uvedených kategorií.

REICO nemovitostní fond SICAV a.s. měl na běžném účtu k 31. 12. 2020 na základě smlouvy o běžném účtu u České spořitelny uloženy prostředky v celkové výši 82 480,50 Kč.

REICO nemovitostní fond SICAV a.s. v rámci obchodů s propojenými osobami vynaložila za běžných tržních nebo obchodních podmínek v účetním období náklady na poplatky a provize v celkovém objemu 4 416 Kč (bankovní poplatky a odměna depozitářů).

Z titulu těchto obchodů nevznikla společnosti REICO nemovitostní fond SICAV a.s. v daném účetním období žádná újma.

E. Smluvní vztahy

REICO nemovitostní fond SICAV a.s. uzavřel v minulých účetních obdobích smlouvy s propojenými osobami uvedenými v části B, jejichž finanční vyjádření za účetní období je zahrnuto v části E. Níže je uveden seznam platných smluv s propojenými osobami uvedenými v části B a části C. Smlouvy podobného charakteru uzavřené s jednotlivou propojenou osobou jsou seskupeny.

Název smlouvy	Smluvní strana	Popis plnění	Datum	Případná újma
Smlouva o vedení účtu	Česká spořitelna, a.s.	Vedení běžného účtu	13.6.2019	Nevznikla
Smlouva o poskytování služby elektronického bankovníctví MultiCash	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování elektronického bankovníctví	13.6.2019	Nevznikla
Smlouva o poskytování služby Business 24 - light	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování bankovních služeb	13.6.2019	Nevznikla
Depozitářská smlouva	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování depozitářských služeb	24.10.2019	Nevznikla

G. Jiné právní úkony

Zpracovatel v účetním období nepřijal ani neuskutečnil žádné právní úkony v zájmu nebo na popud propojených osob.

H. Ostatní faktická opatření

REICO nemovitostní fond SICAV a.s. v roce 2020 neprovedl žádná další faktická opatření.

I. Závěr

S ohledem na námi přezkoumané právní vztahy mezi zpracovatelem a propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých zpracovatelem v účetním období 2020, v zájmu nebo na popud jednotlivých propojených osob nevznikla zpracovateli žádná újma.

Tato zpráva byla projednána a schválena představenstvem REICO nemovitostního fondu SICAV a.s. dne 31. března 2021.



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc.

**REICO nemovitostní fond SICAV a.s.
Podfond REICO**

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

IČ: 080 57 699

Telefon: 956 786 511

Fax: 224 646 401

E-mail: nemofond@reicofunds.cz

Internet: www.reico.cz

Výroční zpráva 2020

