

REICO nemovitostní fond SICAV a.s.
Včetně Podfondu REICO
Výroční zpráva 2019

Obsah

Základní údaje	4
Slovo předsedy představenstva	5
Makroekonomický přehled	6
Vývoj na realitních trzích	7
Informace pro investory	8
Informace o nemovitostním portfoliu	9
Další povinné náležitosti výroční zprávy	9
Zpráva nezávislého auditora	11
Účetní závěrka k 31. 12. 2019	12
Rozvaha	14
Výkaz zisku a ztráty	15
Příloha účetní závěrky	16
Zpráva o vztazích	24

Základní údaje

Základní informace o fondu k 31. 12. 2019

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. 2019

Z důvodu skutečnosti, že Podfond REICO v roce 2019 ještě neemitoval investiční akcie, není tato část výroční zprávy relevantní.

Slovo předsedy představenstva



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

Vážené dámy, vážení pánové, podílníci,

Dovoluji si vám předložit výroční zprávu REICO nemovitostního fondu SICAV a.s. REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. za rok 2019. 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 byl připravený na nákup první nemovitosti nebo nemovitostní společnosti.

Bylo analyzováno několik investičních příležitostí. K jedné vhodné příležitosti byla zajištěna exkluzivita pro další jednání a hloubkovou prověrku. K 31.12.2019 tato transakce nebyla dokončena.



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

Makroekonomický přehled

V roce 2019 vzrostla česká ekonomika o 2,4 %, a to především díky silné spotřebě domácností a investicím. Průměrná míra inflace v roce 2019 dosáhla 2,8 %, když na růst cen měl nejvyšší vliv růst cen v oddíle bydlení a potravin. Inflace tak přesáhla 2% inflační cíl, což přimělo ČNB k dalšímu utažení měnových podmínek. Během loňského roku tak ČNB zvýšila úrokové sazby o 0,25 % na 2,0 %. Pracovní trh zůstal v roce velmi silný. Míra nezaměstnanosti oproti roku 2018 nadále poklesla o 0,2 % na 2,0

% a počet volných pracovních míst výrazně překročil počet nezaměstnaných osob. Tato situace vedla k dalšímu tlaku na růst mezd, které v roce 2019 průměrně vzrostly o 7,1 %, což v reálném vyjádření vzhledem ke stoupající inflaci představuje meziroční růst o 4,2 %. Vysoká nezaměstnanost a růst mezd se pozitivně podepsaly na růstu maloobchodu, ve kterém v roce 2019 vzrostly tržby o 4,7 %.

Zdroj: Český statistický úřad

Vývoj na realitních trzích

Realitní trhy v roce 2019 těžily z příznivé ekonomické situace, kterou navíc podpořily stále nízké úrokové sazby. Segment komerčních nemovitostí v České republice dosáhl objemu 3,1 miliardy EUR (meziroční nárůst o 12 %). Nejobchodovanějším aktivem byly s podílem 41 % kanceláře. Výrazný přetlak kapitálu nad dostupnými prémiovými investičními příležitostmi vedl k poklesům požadovaných výnosů. Výnos z nejlepších nemovitostí (tzn. „prime yield“) v České republice ke konci roku 2019 činil 4,25 % pro kanceláře, 5,0 % pro maloobchod, 3,50 % pro hlavní pražské nákupní třídy a 5,0 % pro nejlepší logistické nemovitosti. Míra neobsazenosti pražských kanceláří ke konci roku 2019 činila 5,5 %, u logistických nemovitostí v České republice pak 4,1 %.

Na rezidenčním trhu i nadále převažovala poptávka nad nabídkou a ceny i nájmy rezidenčních nemovitostí tak pokračovaly v růstu. Průměrná cena bytu v České republice dle Deloitte Real Indexu činila 60 700 Kč/ m² ke třetímu čtvrtletí roku 2019 (meziroční nárůst o 7 %), z České republiky pak nejvyšších hodnot dosahovala tradičně Praha, kde průměrná cena bytu byla 85 400 Kč/ m² (meziroční nárůst o 12 %). Realizovaná cena bytů v Praze v developerských projektech pak činila 88 000 Kč/ m², v cihlových domech 91 200 Kč/ m² a v panelových domech 71 700 Kč/ m². V Praze bylo v roce 2019 vydáno pro bytovou novou výstavbu 326 stavebních povolení (meziroční nárůst o 7 %), jejich orientační hodnota činila 17,9 miliardy Kč (meziroční nárůst o 142 %). Průměrná hypoteční úroková sazba dosáhla dle Fincentrum Hypoindexu ke konci roku 2019 2,34 %.

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 2019 ještě neemitoval investiční akcie, není tato část výroční zprávy relevantní.

Nemovitostní portfolio

Z důvodu skutečnosti, že Podfond REICO v roce 2019 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 2019 žádné úvěry.

Informace o nemovitostním portfoliu

REICO nemovitostní fond SICAV a.s., Podfond REICO ke dni 31. 12. 2019 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. 2019 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 2019 nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory.

Údaje o porušení úvěrových nebo investičních limitů

V roce 2019 fond neporušil úvěrové ani investiční limity.

Údaje o odměnách pracovníků obhospodařovatele za rok 2019

Průměrný počet pracovníků obhospodařovatele v roce 2019 byl 16 (z toho 3 vedoucí osoby).

Celková pevná složka odměn všech pracovníků činila: 20 977 tis. Kč

Celková pohyblivá složka odměn všech pracovníků činila: 5 586 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 skladbě a změnách majetku v portfoliu

V rozhodném období nedošlo k žádným změnám majetku v portfoliu a Podfond nebyl v roce 2019 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 2019 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 2019 fond nevyužíval derivátové nástroje k zajištění proti měnovému riziku.

Údaje o podstatných změnách údajů ve statutu investičního fondu v roce 2019

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 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 služby Clearstream Banking Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s. pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a.s. a lokální custodiany pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, 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. 2019

Ke dni 31. 12. 2019 rezignoval na funkci předsedy představenstva společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. pan Ing. Filip Kubricht. Od 1. 1. 2020 se předsedou představenstva stal pan Tomáš Jandík, CFA, MRICS, a novým členem představenstva zodpovědným za financování a kontroling se stal Ing. Miloš Novák, CSc.

Akvizice nemovitosti pro podfond plánovaná na duben 2020 byla ve finálním stádiu zrušena z důvodu nízkého zájmu investorů spojeného s obavami ze šíření koronavirové nákazy a jejím dopadem na finanční trhy

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

Ing. Filip Kubricht

Předseda představenstva
Portfolio manažer pro likvidní složku fondu

Absolvent Hospodářské fakulty Technické univerzity v Liberci zahájil svoji pracovní kariéru v druhé polovině devadesátých let u německé banky Aareal Bank AG ve Wiesbadenu. V roce 2002 přijal nabídku BAWAG Bank CZ v Praze, kde během čtyř let vybudoval a na pozici ředitele oddělení řídil oddělení financování komerčních nemovitostí.

Ing. Jaromír Kohout, MBA

Místopředseda představenstva

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

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 11.5. 2020



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Předseda představenstva



Ing. Jaromír Kohout, MBA
Místopředseda představenstva



Ing. Miloš Novák
Člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora



Zpráva nezávislého auditora

akcionáři fondu REICO nemovitostní fond SICAV a.s. REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu REICO nemovitostní fond SICAV a.s. REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 („Fond“), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2019 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (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 pro auditory a účetní odborníky, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a 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 společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

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 nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Fondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, 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 a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné 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 ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, F: +420 252 158 111, 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 3837 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.



Zpráva nezávislého auditora

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

Odpovědnost statutárního orgánu společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti 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 statutární orgán společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. povinen 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 statutární orgán společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. 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 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout 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 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 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 společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. 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 REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z události 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.



Zpráva nezávislého auditora

- 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 statutární orgán společnosti REICO investiční společnost 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.

11. května 2020

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

zastoupená ředitelkou

Ing. Eva Loulová

Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981

Tato zpráva je určena akcionáři fondu REICO nemovitostní fond SICAV a.s. REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

Účetní závěrka k 31. 12. 2019

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Příloha účetní závěrky

Rozvaha

ROZVAHA				
k 31.12.2019				
Označ.	TEXT	řád.	Běžné období	Minulé období
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	01	197	0
	v tom: a/ splatné na požádání; aa/ běžné účty	02	197	0
12	Pohledávky za upsaný základní kapitál	03	0	200
	AKTIVA CELKEM	22	197	200
8	Základní kapitál	37	200	200
	z toho: a/ splacený základní kapitál	38	200	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	47	-3	0
	PASIVA CELKEM	48	197	200
	z toho: Vlastní kapitál	49	197	0
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	50		

Výkaz zisku a ztráty

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY				
za rok končící 31.12.2019				
Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>1</i> sledovaném	<i>2</i> minulém
5	Náklady na poplatky a provize	10	3	0
	d/ ostatní finanční náklady	14	3	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	26	-3	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	31	-3	0

Příloha účetní závěrky

<p style="text-align: center;">PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY</p> <p style="text-align: center;">za rok končící 31. 12. 2019</p>
--

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. 2019
Datum sestavení účetní závěrky:	8.4. 23020

CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

Založení a charakteristika fondu

Na základě žádosti REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. byl investiční fond REICO nemovitostní fond SICAV a.s, IČ: 080 57 699, 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. 2019 byli pan Filip Kubricht ve funkci předsedy představenstva, pan Jaromír Kohout ve funkci místopředsedy představenstva a pan Tomáš Jandík ve funkci člena představenstva.

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

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 zasvěcenému 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.

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.

Účetní závěrka obsahuje rozvahu včetně podrozvahových položek, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce. Účetní závěrka je sestavena k 31. 12. 2019.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Investiční společnost prováděla odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv 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.

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

Účetní závěrka investičního fondu musí být ověřena auditorem.

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 rozhodl účtovat pravidelně se opakující výdaje na základě uskutečnění transakce za předpokladu, že se výrazněji neovlivní věcná a časová souvislost nákladů.

Peněžní prostředky

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti. Běžný účet vede společnost u České spořitelny, a.s.

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 2019 činí 19 %.

Základní kapitál Investičního fondu

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

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1.1. Pohledávky za bankami

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

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

1.2. Pohledávky za upsaný základní kapitál

	31.12.2019	Minulé období
Pohledávka za upsaný základní kapitál	0	200
Celkem	0	200

1.3. Základní kapitál

Zapisovaný 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.

1.4. Daň z příjmů

Daň splatná – daňová analýza

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

1.5. Vztahy se spřízněnými osobami

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

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

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

1.6. Riziko likvidity

Ke dni 31. 12. 2019	Do 3 měsíců	3 měs. - 1 rok	1 - 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	197					197
Aktiva celkem	197					197
Ostatní pasiva a výnosy a výdaje př. období						0
Čistá výše aktiv / vlastní kapitál	197					197
Kumulativní rozdíl	197	197	197	197	197	-

1.7. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze nebo podrozvaze

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

1.8. Události po datu účetní závěrky

V lednu 2020 došlo ke změnám v představenstvu Fondu:


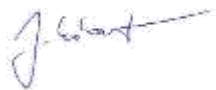



předseda představenstva	Tomáš Jandík	od 1. 1. 2020
místopředseda představenstva	Jaromír Kohout	od 1. 11. 2019
člen představenstva	Miloš Novák	od 1. 1. 2020

Do 31. 12. 2019 vykonával funkci předsedy představenstva Filip Kubricht.

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Fond považuje vypuknutí této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů. K datu sestavení účetní závěrky Fondu hlavním dopadem této události je odložení původně zamýšleného získání investic od investorů v průběhu února a března 2020 a s tím spojené nabytí prostředků pro financování činnosti fondu v roce 2020. Fond v tuto chvíli nemá přesný harmonogram, kdy k nabytí investic od investorů dojde.

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. jakožto 100% vlastník fondu nemá v plánu ukončit v následujících 12 měsících činnost Fondu a se zavázal poskytnout vlastní prostředky na pokrytí provozu Fondu v nezbytném rozsahu zaručujícím fungování Fondu. REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. disponuje dostatečnými vlastními finančními prostředky a tento závazek nijak neohrozí jeho vlastní předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2019.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno, podpis):	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno, podpis):
11.5. 2020	 Tomáš Jandík, CFA, MRICS  Ing. Jaromír Kohout, MBA 	 Jana Potočková	 Jana Potočková

REICO nemovitostní fond SICAV a.s.

Zpráva o vztazích
mezi propojenými osobami
podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

24. března 2020

Zpráva o vztazích

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. 2019 až 31. 12. 2019 (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. 2019 do 31. 12. 2019.

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 ovládnání

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 aggregoval do níže uvedených kategorií.

REICO nemovitostní fond SICAV a.s. měl na běžném účtu k 31.12 2019 na základě smlouvy o běžném účtu u České spořitelny uloženy prostředky v celkové výši 197 tis. Kč.

REICO nemovitostní fond SICAV a.s. v rámci obchodů s propojenými osobami vynaložilo za běžných tržních nebo obchodních podmínek v účetním období náklady na poplatky a provize celkovém objemu 2 506,- Kč (bankovní poplatky a odměna depozitáři).

Z titulu těchto obchodů nevznikla REICO nemovitostnímu fondu 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 uvádí 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 bankovní MultiCash	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování elektronického bankovní	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 2019 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 2019, 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 24. března 2020.



.....
Tomáš Jandík, CFA, MRICS
předseda představenstva



.....
Ing. Miloš Novák, CSc.
člen představenstva

**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 2019

