

# Výroční zpráva REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. za rok 2013

## I. Základní údaje

**Obchodní firma:** REICO investiční společnost České spořitelny, a. s

**IČO:** 27567117

**sídlo:** Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 14000

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850

den vzniku společnosti: 13. 6. 2006

**základní kapitál:** 25.200.000 Kč

90 ks kmenových akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 280.000 Kč

### předmět podnikání:

Obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů (tj. činnost dle § 11/1/a zákona č. 240/2013 o investičních společnostech a investičních fondech – dále jen ZISIF)

Provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů podle § 38 odst. 1 ZISIF (tj. činnost dle § 11/1/b ZISIF)

## II. Náležitosti výroční zprávy dle Přílohy č. 1 k vyhlášce č. 194/2011 Sb.

### a) změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku

K 16.1.2013 bylo zapsáno snížení základního kapitálu společnosti z 90.000.000,- Kč na 25.200.000,- Kč. V orgánech společnosti nedošlo v roce 2013 k žádným změnám.

### b) fondy, které byly obhospodařovány investiční společností v roce 2013

- ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., mezinárodní označení ISIN/SIN: CZ0008472545.
- V.I.G. ND, uzavřený investiční fond, a. s., který je nesamosprávným speciálním fondem kvalifikovaných investorů, mezinárodní označení ISIN/SIN: CZ0008041084.

### c) skutečnosti s významným vlivem na výkon činnosti investiční společnosti spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na hospodářský výsledek

Společnost obhospodařovala v roce 2013 ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. a V.I.G. ND, uzavřený investiční fond, a. s. Příjmem investiční společnosti v roce 2012 byl především obhospodařovatelský poplatek za obhospodařování ČS nemovitostního fondu a V.I.G. ND, uzavřeného investičního fondu, a. s.

Vlastní kapitál ČS nemovitostního fondu ke konci roku 2013 dosáhl hodnoty 3,1 miliardy Kč. Vlastní kapitál V.I.G. ND, uzavřeného investičního fondu a.s. činil ke konci roku 2013 2,9 miliardy Kč.

Společnost vykázala v roce 2013 zisk ve výši 26.875 tis Kč po zdanění, čímž přesáhla pozitivně odhady hospodářského výsledku. V roce 2013 došlo ke zvýšení výnosů z poplatků a provizí, a to o 31 mil. Kč, což bylo způsobeno jednak nárůstem obhospodařovaného majetku ve fondech a také dosažením výhodnějších podmínek při distribuci podílových listů fondu.

#### **d) členové představenstva a dozorčí rady**

Ing. Martin Skalický, MRICS: člen představenstva od 18. května 2007  
předseda představenstva od 31.května 2012

Po absolvování Stavební fakulty ČVUT v roce 1984 pracoval jako geodet ve společnosti Sudop Praha a později u dodavatele inženýrských staveb spol. Metrostav. Po roce 1990 se začal věnovat problematice nově se tvořícího trhu s nemovitostmi se zaměřením na komerční nemovitosti. V první polovině devadesátých let nastoupil k mezinárodní poradenské firmě Healey & Baker (dnes známá pod názvem Cushman & Wakefield), kde se podílel na rozvoji firmy se zaměřením na oceňování nemovitostí a poradenství v otázkách nákupu, prodeje a správy komerčních nemovitostí. V roce 2006 získal členství v prestižní mezinárodní organizaci profesních poradců RICS.

Ing. Filip Kubricht: člen a místopředseda představenstva od 1.12.2006

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

Wolfgang G. Lunardon, Dipl.-Ing. Imm.-Oek. (ebs) člen představenstva od 1. května 2012

Absolvent průmyslového inženýrství a managementu (Wirtschaftsingenieurwesen) na Univerzitě ve Štýrském Hradci (Graz) a realitní ekonomie (Immobilienökonomie) na Evropské obchodní škole v Berlíně (European Business School, Berlin).

Wolfgang Lunardon zastával po mnoho let výkonné manažerské funkce a měl na starosti rozvoj podnikání, řídicí a organizační procesy společnosti, marketing, akvizice nemovitostí, project development, asset management a prodeje majetku. Od druhé poloviny 80. let působil na vrcholných postech v různých investičních společnostech věnujících se problematice kolektivního investování na rakouském a německém trhu jako např. Investkredit Bank. Od počátku 90. let působil v managementu společností Europolis Real Estate Asset Management a Meinl European Land (nyní Atrium European Real Estate), které se řadily mezi průkopníky v oblasti realitního investování v regionu střední a východní Evropy (CEE). Během své profesionální kariéry získal mezinárodně uznávaná ocenění od ULI, MIPIM a dalších institucí.

Dr. Heinz Knotzer: člen dozorčí rady od 1.8.2008, předseda dozorčí rady od 2.10.2012

Je absolventem University ve Vídni, kde v roce 1987 získal titul JUDr. V Londýně absolvoval City of London Polytechnical School. Pracovní kariéru zahájil v roce 1986 jako právní asistent na soudech nižší a vyšší úrovně v Rakousku. Působil ve společnosti Investitionskredit, později se stal zaměstnancem Girozentrale und Bank der Österreichischen Sparkassen AG (která se po fúzi v roce 1997 stala součástí Erste Bank), kde pracoval v divizi Investičního bankovníctví. V roce 1995 nastoupil do Creditanstalt a v roce 1996

byl vyslán do Creditastalt, a. s., kde zastával funkci manažera divize firemní klientely. V roce 1998 se stal ředitelem divize firemní klientely II. V roce 1999 nastoupil do společnosti Erste Bank Sparkassen (CR), a. s., kde byl jmenován do funkce člena představenstva a výkonného ředitele společnosti. Po úspěšné privatizaci a akvizici České spořitelny rakouskou Erste Bank se stal členem Senior Management Teamu, v srpnu 2008 byl jmenován členem představenstva a náměstkem generálního ředitele České spořitelny, jeho činnost v České spořitelně byla ukončena dne 31.7.2013.

Mgr. David Lorenc: člen dozorčí rady od 14. června 2011

David Lorenc má více než třináctiletou zkušenost z bankovníctví, kde se věnoval prodeji úvěrových produktů, privátnímu bankovníctví, kvalitě i vedení projektů (Lean Six Sigma) a nejdéle alternativním distribučním kanálům. V roce 1998 začínal v internetové eBance, pak pracoval pro GE Money v Praze i Austrálii a aktuálně má na starosti on-line kanály v České spořitelně. Před přechodem do finančních institucí působil tři roky jako ekonomický redaktor v deníku MF DNES. David Lorenc vystudoval Právnickou fakultu Univerzity Karlovy.

Ing. Daniel Heler: člen dozorčí rady od 18.5.2007, místopředseda dozorčí rady od 25.6.2012

Je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze, Fakulty zahraničního obchodu. V průběhu dalších zaměstnání absolvoval stáže u J. P. Morgan, Goldman Sachs, S. Montagu, UBS, N. M. Rothschild, Shearson a Bayerische Hypobank. Absolvoval rovněž řadu kurzů zaměřených na globální bankovníctví, profitabilitu v bankovníctví, strategie retail bankovníctví, treasury a risk management. V bankovníctví pracuje od roku 1983. Nejdříve působil na různých pozicích v oddělení devizových a peněžních trhů a v roce 1990 se stal ředitelem odboru finančních trhů Československé obchodní banky Praha. V roce 1992 byl jmenován treasurerem a členem představenstva Crédit Lyonnais Bank Praha. V roce 1998 byl jmenován členem představenstva Erste Bank Sparkassen (CR) odpovědným za odbor finančních trhů. V roce 1999 se stal místopředsedou představenstva Erste Bank Sparkassen (CR). Od 1.7.2000 se stal členem představenstva České spořitelny s odpovědností za správu aktiv, investiční bankovníctví, treasury, řízení bilance a finanční instituce.

#### e) osoby s kvalifikovanou účastí na investiční společnosti

REICO investiční společnost patří do konsolidačního celku společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ 45244782, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171, která je její přímo ovládající osobou a jediným akcionářem. Nepřímo ovládající osobou – osobou ovládající společnost Česká spořitelna, a. s. je společnost Erste Group Bank AG se sídlem Graben 21, 1010 Vídeň, Rakouská republika, a to prostřednictvím EGB Ceps Holding GmbH, resp. EGB Ceps Beteiligungen GmbH.

#### f) osoby, na kterých měla investiční společnost kvalifikovanou účast

Investiční společnost od svého vzniku do 31. 12. 2013 neměla na žádných osobách kvalifikovanou účast.

#### g) údaje o personálně propojených osobách:

Právníké osoby personálně propojené s investiční	Doba personálního propojení	Jméno, příjmení	Členství a funkce v orgánech právnických osob	Členství a funkce v orgánech investiční společnost
--	-----------------------------	-----------------	---	--

Výroční zpráva – REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

společností			propojených s investiční společností	
Investiční společnost České spořitelny, a. s.	1.1.2013 – 31.12.2013	Ing. Daniel Heler	Člen dozorčí rady	člen dozorčí rady; místopředseda dozorčí rady od 25.6.2012
Erste Corporate Finance, a.s.	1.1.2012 – 31.12.2012	Ing. Daniel Heler	Předseda dozorčí rady	člen dozorčí rady; místopředseda dozorčí rady od 25.6.2012
Nadace České spořitelny, a.s.	1.1.2013 – 31.12.2013	Ing. Daniel Heler	Člen statutárního orgánu	člen dozorčí rady; místopředseda dozorčí rady od 25.6.2012
Česká spořitelna, a.s.	1.1.2013 – 31.12.2013	Ing. Daniel Heler	Člen představenstva	člen dozorčí rady; místopředseda dozorčí rady od 25.6.2012
Fond pojištění vkladů	1.1.2013 – 31.12.2013	Ing. Daniel Heler	Člen správní rady	člen dozorčí rady; místopředseda dozorčí rady od 25.6.2012
brokerjet České spořitelny, a.s.	1.1.2013 – 31.12.2013	Ing. Daniel Heler	Předseda dozorčí rady	člen dozorčí rady; místopředseda dozorčí rady od 25.6.2012
Burza cenných papírů Praha, a.s.	1.1.2013 – 31.12.2013	Ing. Daniel Heler	Člen dozorčí rady	člen dozorčí rady; místopředseda dozorčí rady od 25.6.2012
MOPET CZ a.s.	1.1.2013 – 31.12.2013	Mgr. David Lorenc	Člen dozorčí rady	Člen dozorčí rady
s Autoleasing, a.s.	1.1.2013 – 31.12.2013	Dr. Heinz Knotzer	Předseda dozorčí rady	předseda dozorčí rady
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	1.1.2013 – 19.4.2013	Dr. Heinz Knotzer	Člen dozorčí rady	předseda dozorčí rady
Nadace Depositum Bonum	1.1.2013 – 31.7.2013	Dr. Heinz Knotzer	Člen správní rady	předseda dozorčí rady
Česká spořitelna, a.s.	1.1.2013 – 31.7.2013	Dr. Heinz Knotzer	Člen představenstva	předseda dozorčí rady
JRA, s.r.o.	1.1.2013 – 31.12.2013	Ing. Filip Kubricht	Jednatel	Člen a místopředseda představenstva
REICO Investment BETA, s. r. o.	1.1.2013 – 31.12.2013	Ing. Filip Kubricht	jednatel	Člen a místopředseda představenstva
REICO Investment GAMA, a. s.	1.1.2013 – 31.12.2013	Ing. Filip Kubricht	Předseda představenstva	Člen a místopředseda představenstva
Trianon Building Prague s.r.o.	27.3.2013 – 31.12.2013	Ing. Filip Kubricht	jednatel	Člen a místopředseda představenstva
REICO Investment BETA, s. r. o.	1.1.2013 – 16.9.2013	Ing. Martin Skalický	jednatel	Předseda představenstva
JRA, s.r.o.	1.1.2013 – 16.9.2013	Ing. Martin Skalický	Jednatel	Předseda představenstva
REICO Investment	1.1.2013 –	Ing. Martin	Předseda dozorčí	Předseda

Výroční zpráva – REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

GAMA, a. s.	31.12.2013	Skalický	rady	představenstva
REICO Investment ALFA, s.r.o.	1.1.2013 – 16.9.2013	Ing. Martin Skalický	Jednatel	Předseda představenstva
JRA, s.r.o.	16.9.2013 – 31.12.2013	Wolfgang Lunardon	Jednatel	Člen představenstva
REICO Investment ALFA, s.r.o.	16.9.2013 – 31.12.2013	Wolfgang Lunardon	Jednatel	Člen představenstva
REICO Investment GAMA, a. s.	16.9.2013 – 31.12.2013	Wolfgang Lunardon	Člen představenstva	Člen představenstva
Trianon Building Prague s.r.o.	27.3.2013 – 31.12.2013	Wolfgang Lunardon	jednatel	Člen představenstva
REICO Investment BETA, s. r. o.	16.9.2013 – 31.12.2013	Wolfgang Lunardon	Jednatel	Člen představenstva

#### **h) Osoby jednající s investiční společností ve shodě**

V roce 2013, nejednala investiční společnost ve shodě s žádnou osobou, která není uvedena v odst. e) až g).

#### **i) soudní nebo rozhodčí spory**

V roce 2013 nebyla společnost REICO investiční společnost České spořitelny, a. s. účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani na účet obhospodařovaného fondu kolektivního investování.

### **III. Údaje o významných skutečnostech nastalých po 31.12.2013.**

Dne 31.1.2014 došlo k ukončení funkce člena dozorčí rady pana Ing. Daniela Helera a od 1.2.2014 byl novým členem dozorčí rady zvolen pan Ing. Pavel Kráčmar.

### **IV. Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku**

Podnikatelská činnost společnosti v roce 2013 se soustředila na obhospodařování ČS nemovitostního fondu a též na obhospodařování V.I.G. ND, uzavřeného investičního fondu a.s., který je speciálním fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným na investování do nemovitostí. Příjmem investiční společnosti v roce 2013 byl především obhospodařovatelský poplatek za obhospodařování ČS nemovitostního fondu a V.I.G. ND, uzavřeného investičního fondu, a. s.

Vlastní kapitál ČS nemovitostního fondu ke konci roku 2013 dosáhl hodnoty 3,1 miliardy Kč. Vlastní kapitál V.I.G. ND, uzavřeného investičního fondu a.s. činil ke konci roku 2,9 miliardy Kč.

Majetek společnosti k 31.12.2013 činil 58.868 tis. Kč a byl tvořen zejména pohledávkami za bankami ve výši 36.889 tis. Kč, podílovými listy ve výši 10.874 tis. Kč. Dlouhodobý hmotný majetek činil 1.804 tis. Kč

a ostatní aktiva dosahovala částky 9.098 tis. Kč. Zbylá aktiva ve výši 204 tis. Kč odpovídají nákladům a příjmům příštích období.

## **V. Předpokládaný vývoj společnosti**

V roce 2014 se bude REICO investiční společnost i nadále soustředit zejména na obhospodařování speciálního fondu nemovitostí ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s., a to zejména na aktivní správu nemovitostního majetku fondu. Společnost bude rovněž sledovat nové investiční příležitosti pro uvedený fond. V roce 2014 bude společnost nadále pracovat na zvýšení přílivu investic do tohoto fondu, a to ve spolupráci s největším distributorem fondu společností Česká spořitelna, a. s.

Další důležitou oblastí činnosti investiční společnosti bude obhospodařování speciálního fondu kvalifikovaných investorů V.I.G. ND, uzavřeného investičního fondu, a. s.

V roce 2014 předpokládá společnost ziskový hospodářský výsledek na úrovni roku 2013.

## **VI. Ostatní údaje**

Společnost nevyvíjí v současné době aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Společnost postupuje v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Účetní závěrka nebyla ke dni vyhotovení výroční zprávy schválena valnou hromadou investiční společnosti.

V Praze dne 27.4.2014

Martin Skalický  
předseda představenstva

Filip Kubricht  
místopředseda představenstva

Wolfgang Lunardon  
člen představenstva

**Zpráva dozorčí rady k účetní závěrce společnosti k 31.12.2013 a návrhu na rozdělení zisku není ke dni vyhotovení výroční zprávy k dispozici.**



**Příloha č. 1.**

**Auditovaná účetní závěrka REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. za rok 2013**

**Příloha č. 2.**

**Zpráva REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2013**