

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.
Výroční zpráva 2021

Základní informace o společnosti

I. Základní údaje

Obchodní firma:	REICO investiční společnost České spořitelny, a. s.
IČO:	27567117
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00 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

Výkon činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen "ZISIF"), a to: 1. Obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů (tj. činnost dle § 11 odst. 1 písm. a) ZISIF): a) speciálních fondů a zahraničních investičních fondů srovnatelných se speciálním fondem, b) fondů kvalifikovaných investorů a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání a srovnatelných zahraničních investičních fondů).

2. Provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů podle § 38 odst. 1 ZISIF (tj. činnost dle § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF) pro: a) speciální fondy a zahraniční fondy srovnatelné se speciálním fondem, b) fondy kvalifikovaných investorů a zahraniční investiční fondy srovnatelné s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání a srovnatelných zahraničních investičních fondů).

II. Náležitosti výroční zprávy

1. Změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádným změnám skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku.

2. Fondy, které byly obhospodařovány/administrovány investiční společností v roce 2021

Fond REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., který je od května 2020 rozdělen na tři třídy: retailovou (CZK C) - ISIN/SIN CZ0008472545, institucionální (CZK DPM C) - ISIN/SIN CZ0008475373 a třídu akcionáře obhospodařovatele (CZK C CS) - ISIN/SIN CZ0008476132. Druhým obhospodařovaným fondem je REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., který byl zapsán na seznam fondů dne 19. ledna 2021 a od února 2021 rozdělen na tři třídy: retailovou (CZK C) - ISIN/SIN CZ0008476280, institucionální (CZK DPM C) - ISIN/SIN CZ0008476298 a třídu akcionáře obhospodařovatele (CZK C CS) - ISIN/SIN CZ0008476306. Třetím obhospodařovaným fondem byl REICO nemovitostní fond SICAV a.s., který byl zapsán na seznam fondů dne 5. dubna 2019 a následně s účinností ke dni 7. prosince 2021 z tohoto seznamu vymazán.

3. Skutečnosti s významným vlivem na výkon činnosti investiční společnosti spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na hospodářský výsledek

Společnost obhospodařovala/administrovala v roce 2021 fond REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s., REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny a.s. a REICO nemovitostní fond SICAV a.s. Příjmem investiční společnosti v roce 2021 byl především

poplatek za obhospodařování/administraci fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ a REICO ČS LONG LEASE.

Celková aktiva fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ ke konci roku 2021 dosáhla hodnoty 29,9 miliardy Kč. Celková aktiva fondu REICO ČS LONG LEASE ke konci roku 2021 dosáhla hodnoty 893 milionů Kč. Společnost vykázala v roce 2021 zisk ve výši 90,5 mil. Kč po zdanění.

4. Údaje o členech představenstva a dozorčí rady

Tomáš Jandík, CFA, MRICS
člen představenstva od 1. 5. 2016
předseda představenstva od 1. 1. 2020



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.
člen představenstva od 1. 1. 2020
místopředseda představenstva od 22. 9. 2020



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 Vaněčková (Lišuchová)
členka představenstva od 22. 9. 2020



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.

Ing. Milan Hašek:

člen dozorčí rady od 22. 8. 2016, předseda dozorčí rady od 30. 9. 2016

Po absolvování VŠE v Praze, oboru zahraniční obchod, a postgraduálního studia na Southwestern Graduate School of Banking v Dallasu, USA, se účastnil řady odborných stáží a seminářů v mezinárodních institucích a bankách. Profesní kariéru zahájil v Komerční bance na pozicích dealera a náměstka ředitele odboru finančních trhů. V roce 1996 nastoupil do České spořitelny do funkce ředitele úseku aktiv a pasiv, dále pak na pozici ředitele úseku mezibankovních úvěrů a rizik. Po privatizaci ČS v r. 2000 dostal za úkol vybudovat nový útvar komunálního bankovníctví, který vede doposud - nyní pod názvem Veřejný sektor a realitní obchody. Nově odpovídá za neziskový sektor a realitní obchody. Napříč skupinou ERSTE založil a vede pravidelné výměny zkušeností formou Public Sector Summitů.

Ing. Dušan Sýkora:

člen dozorčí rady od 12. 5. 2015

Po absolvování Fakulty financí a účetnictví na pražské Vysoké škole ekonomické v roce 1998 začal pracovat v Erste Bank Praha ve finanční divizi, kde již během studií absolvoval dvouletou stáž. Během dalších dvou let byl u vzniku oddělení kontroingu v této bance. V roce 2000, po privatizaci České spořitelny, vedl integraci obou bank v oblasti účetnictví a kontroingu. Po nástupu do České spořitelny vedl 11 let oblast kontroingu nákladů, další 2 roky kontroingu výnosů a od roku 2013 celý kontroing. V dubnu 2015 přestoupil do divize drobného bankovníctví, kde je odpovědný za oblast řízení výkonu a obchodního plánování.

Ing. Martin Machač:

člen dozorčí rady od 1. 6. 2016

Po absolvování Fakulty národohospodářské na pražské Vysoké škole ekonomické v roce 1999 začal pracovat v Erste Bank Praha

v divizi finančních trhů. V krátké době přešel v rámci Erste Bank do finanční divize, kde se podílel na založení útvaru řízení rizik. Od roku 2000, po privatizaci České spořitelny, vedl 7 let útvar "Middle office" a od roku 2007 je zodpovědný za řízení tržních a likviditních rizik v ČS.

5. 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 Am Belvedere 1, Vídeň, Rakousko.

6. Osoby, na kterých měla investiční společnost kvalifikovanou účast

Investiční společnost měla v roce 2021 kvalifikovanou účast na REICO nemovitostní fond SICAV a.s., který založila 5. dubna 2019 a jehož je 100% vlastníkem.

7. Soudní nebo rozhodčí spory

V roce 2021 nebyla společnost REICO investiční společnost České spořitelny, a. s. účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani na účet obhospodařovaných fondů kolektivního investování.

8. Osoby pověřené výkonem jednotlivé činnosti

Erste Asset Management GmbH, pobočka Česká republika, se sídlem Budějovická 1518/13a, Michle, 140 00 Praha 4, IČ 04107128, je pověřena součinností při sledování zákonných a statutových limitů.

Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, 140 00, IČ 45244782, je pověřena následujícími činnostmi: vedením účetnictví; podporou v oblasti Compliance a AML; interním auditem; zajišťováním součinnosti při řízení rizik, vyřizováním stížností a reklamací investorů souvisejících s nabízením investic do fondů, vedením evidence zaknihovaných cenných papírů a vydávání a odkupování podílových listů; oceňováním majetku a dluhů fondů s výjimkou oceňování nemovitostních aktiv; výpočtem aktuální hodnoty zaknihovaného cenného papíru vydávaného fondem; zajišťováním plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním; vedením seznamu vlastníků zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem; zajišťováním vydávání a odkupování cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem; vyhotovením propagačních sdělení týkajících se fondu v rámci nabízení investic do fondu; rozdělováním a vyplácením peněžitých plnění v souvislosti se zrušením fondů; vedením evidence o vydávání a odkupování zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondy; úschova cenných papírů a vedení evidence zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondy; nabízení investic do těchto fondů; výkonem činnosti pověřence pro ochranu osobních údajů.

III. Údaje o významných skutečnostech nastalých po 31. 12. 2021.

Dne 14. 1. 2022 došlo k přejmenování a změně právní formy REICO nemovitostní fond SICAV a.s. na REICO nemovitostní, a.s. Dne 1. 3. 2022 došlo ke vstupu REICO nemovitostní, a.s. do likvidace.

Dne 1. 3. 2022 došlo ke změně názvu ČS nemovitostního fondu na REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.

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

Podnikatelská činnost společnosti v roce 2021 se soustředila na obhospodařování/administraci fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ a fondu REICO ČS LONG LEASE. Příjmem investiční společnosti v roce 2021 byly především obhospodařovatelské poplatky za obhospodařování/administraci fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ a fondu REICO ČS LONG LEASE.

Činnost REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. není dopadem COVID-19 narušena. Vedení společnosti průběžně vyhodnocovalo dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Tento závěr byl učiněn zejména s ohledem na silnou likvidní pozici nemovitostních společností v majetku obhospodařovaného fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ a jeho velké odolnosti vůči rizikům vzhledem k sektorové i geografické diverzifikaci portfolia fondu a investicím téměř výhradně v segmentu prémiových nemovitostí s bonitními nájemci.

Vlastní kapitál fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ ke konci roku 2021 dosáhl hodnoty 28,7 miliardy Kč.

Vlastní kapitál REICO ČS LONG LEASE ke konci roku 2021 dosáhl hodnoty 891 milionů Kč.

V Praze, dne 29. 4. 2022



Tomáš Jandík
předseda představenstva



Aktiva společnosti k 31. 12. 2021 činila 300,1 mil. Kč a byla tvořena zejména pohledávkami za bankami ve výši 238,3 mil. Kč a účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 1 800 tis. Kč. Dlouhodobý hmotný majetek činil 8,4 mil. Kč a nehmotný majetek 4,3 mil. Kč. Ostatní aktiva dosahovala částky 4,1 mil. Kč a náklady a příjmy příštích období 43,1 mil. Kč.

V. Předpokládaný vývoj společnosti

V roce 2022 se bude REICO investiční společnost i nadále soustředit na obhospodařování speciálního fondu nemovitostí REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. a na zainvestování a obhospodařování nového podílového fondu REICO ČS LONG LEASE, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. a to zejména s důrazem na aktivní správu nemovitostního majetku fondů. Společnost bude rovněž sledovat nové investiční příležitosti pro uvedené fondy. V roce 2022 bude společnost nadále pracovat na zvýšení přílivu investic do uvedených fondů, a to ve spolupráci s jediným distributorem fondu společností Česká spořitelna, a. s.

VI. Ostatní údaje

Společnost v současné době nevyvíjí 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.

Společnost nenabyla žádné vlastní akcie.

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



Miloš Novák
místopředseda představenstva

Darina Vaněčková
členka představenstva

Příloha 1 – Finanční část

Auditovaná účetní závěrka REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. za rok 2021

I. Výrok auditora

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha („Společnost“) k 31. prosinci 2021, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2021,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2021,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2021,
- přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2021, 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 Mezinárodním 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 Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti. 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 Společnosti 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 Společnosti 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 Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

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 Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti 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 Společnosti 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 Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost 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.

29. dubna 2022

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981

II. Rozvaha

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.
 sídlo: Antala Staška 2027/79
 140 00 Praha 4

ROZVAHA

k 31.12.2021

AKTIVA

tis. Kč

Označ.	Text	Bod přílohy	Běžné období		Minulé období 31.12.2020
			Hrubá částka	Úprava	
3	Pohledávky za bankami splatné na požádání	4.1	238 361	-19	124 955
6	Podílové listy	4.2	0	0	13 681
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	4.3	2 112	-312	312
9	Dlouhodobý nehmotný majetek - ostatní	4.4	12 667	-8 317	5 877
10	Dlouhodobý hmotný majetek	4.4	16 401	-7 961	918
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost		2 182	-2 141	292
	právo k užívání majetku		10 171	-2 034	x
	ostatní dlouhodobý hmotný majetek		4 048	-3 786	626
11	Ostatní aktiva	4.5	4 088	0	3 844
	v tom: a) pohledávky z obchodního styku		1 933	0	1 657
	c) stát - daňové pohledávky		2	0	0
	d) odložená daňová pohledávka	4.17	967	0	931
	e) ostatní pohledávky		1 186	0	1 256
13	Náklady a příjmy příštích období	4.6	43 104	0	39 911
	AKTIVA CELKEM		316 733	-16 609	189 498

U položek, které nejsou relevantní pro příslušné účetní období, je namísto částky použit křížek („x“).

PASIVA

tis. Kč

Označ.	Text	Bod přílohy	Běžné období		Minulé období 31.12.2020
4	Ostatní pasiva	4.7	48 897		28 770
	v tom: a) závazky z obchodního styku		154		269
	b) finanční závazky z leasingu		8 127		x
	c) stát - daňový závazek	4.17	2 671		2 802
	e) závazky ze sociálního zabezpečení		609		626
	f) závazky vůči pracovníkům		1 530		1 479
	g) ostatní závazky		35 806		23 594
	Cizí zdroje celkem		48 897		28 770
8	Základní kapitál splacený	4.8	25 200		25 200
10	Rezervní fondy		2 500		2 500
14	Nerozdělený zisk z předchozích období		133 009		40 103
15	Zisk za účetní období		90 518		92 925
	Vlastní kapitál celkem		251 227		160 728
	PASIVA CELKEM		300 124		189 498

U položek, které nejsou relevantní pro příslušné účetní období, je namísto částky použit křížek („x“).

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

tis. Kč

Označ.	Text	Bod přílohy	Běžné období	Minulé období 31.12.2020
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování	4.18	29 627 513	27 644 844

Sestaveno dne: 29. 4. 2022

Podpis statutárního orgánu



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc.

III. Výkaz zisku a ztráty

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.
 sídlo: Antala Staška 2027/79
 140 00 Praha 4

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31.12.2021

		tis. Kč		
Označení	Text	Bod přílohy	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
			1	2
1	Výnosy z úroků z ostatních aktiv	4.10	1 205	709
2	Náklady na úroky a podobné náklady	4.11	-95	-15
4	Výnosy z poplatků za obhospodařování	4.12	480 398	446 201
5	Náklady na poplatky a provize	4.13	-316 520	-276 025
	v tom: a) poplatek za zprostředkování prodeje PL		-314 399	-273 998
	c) poplatky spojené s obhospodařováním majetku fondů		-2 026	-1 993
	d) provize z obchodů s CP		8	-1
	e) ostatní finanční náklady		-103	-33
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		130	403
8	Ostatní provozní náklady		-1 091	-73
9	Správní náklady	4.14	-47 126	-53 632
	v tom: a) náklady na zaměstnance		-34 540	-39 441
	v tom: aa) mzdy a platy		-25 630	-29 650
	ab) sociální a zdravotní pojištění		-7 686	-8 641
	ac) ostatní náklady na zaměstnance		-1 224	-1 150
	b) ostatní správní náklady		-12 586	-14 191
11	Odpisy	4.4	-4 176	-2 716
	z toho: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku		-2 649	-866
	b) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku		-1 527	-1 850
12.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		3	0
13.	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám		-3	0
15.	Tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	4.3	-312	0
19	Zisk za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		112 413	114 852
23	Daň z příjmů	4.16	-21 895	-21 927
	v tom: a) daň z příjmů splatná		-21 931	-22 165
	b) daň z příjmů odložená		36	238
24	Zisk za účetní období po zdanění		90 518	92 925

Sestaveno dne: 29. 4. 2022

Podpis statutárního orgánu



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc.

IV. Přehled o změnách vlastního kapitálu

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.
 sídlo: Antala Staška 2027/79
 140 00 Praha 4

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok 2021

	tis. Kč			
	Základní kapitál	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	Nerozdělený zisk z minulých let	Zisk za běžné účetní období
	4.8		4.9	4.9
Bod přílohy				
Zůstatek k 31. 12. 2019	25 200	2 500	40 103	97 196
Převod zisku z min. let			97 196	-97 196
Dividendy			-97 196	
Zisk za účetní období				92 925
Zůstatek k 31. 12. 2020	25 200	2 500	40 103	92 925
Změny účetních metod			-19	
Zůstatek k 1. 1. 2021	25 200	2 500	40 084	92 925
Převod zisku z min. let			92 925	-92 925
Zisk za účetní období				90 518
Zůstatek k 31. 12. 2021	25 200	2 500	133 009	90 518

Sestaveno dne: 29. 4. 2022

Podpis statutárního orgánu



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc.

V. Přehled o peněžních tocích

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.
 sídlo: Antala Staška 2027/79
 140 00 Praha 4

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2021 a 2020

Označ.	Text	2021	tis. Kč 2020 upraveno
Peněžní toky z provozní činnosti			
Z	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	112 413	114 852
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	4 120	1 589
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	5 016	2 716
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	312	
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-98	
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	-1 110	-694
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)		-433
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami	116 533	116 441
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	16 861	-2 843
A. 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	-276	-943
A. 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	-3 039	-3 316
A. 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	-115	79
A. 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	20 291	1 337
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	133 394	113 598
A. 3. 1.	Vylacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-110	
A. 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů	-21 965	-22 857
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	111 319	90 741
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	858	-370
B. 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	110	
B. 4. 1.	Přijaté úroky	1 119	709
B. 5. 1.	Přijaté podíly na zisku		
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	2 087	339
Peněžní toky z finanční činnosti			
C. 2. 2.	Vyplacené podíly na zisku		-97 196
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0	-97 196
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	113 406	-6 116
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	124 936	131 052
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	238 342	124 936

Sestaveno dne: 29.4. 2022

Podpis statutárního orgánu



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc.

Příloha účetní závěrky

Obsah

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY	12
2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	13
3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY	14
3.1. Oceňování a postupy odepisování hmotného a nehmotného majetku	14
3.2.2 Prvotní zaúčtování finančních nástrojů	15
3.2.5 Posouzení SPPI	16
3.2.6 Znehodnocení finančních aktiv – opravná položka na očekávané úvěrové ztráty (ECL)	16
3.2.7 Odúčtování finančních aktiv	17
3.3. Obecné principy pro tvorbu opravných položek podle IFRS 9	17
3.4. Leasing	18
3.4.1 Prvotní ocenění	18
3.4.2 Následné ocenění	18
3.4.3 Výjimky	19
3.5. Účasti s rozhodujícím vlivem	19
3.6. Vlastní kapitál	19
3.7. Rezervy	19
3.8. Významné účetní předpoklady, odhady a úsudky	19
3.9. Daň z příjmů	20
3.10.1. Úrokové výnosy a náklady	20
3.10.2. Poplatky a provize	20
3.11. Podrozvahové účty	20
3.12. Uskutečnění účetního případu	20
3.13. Přepočty cizích měn	20
3.14. Spřízněné strany	20
3.15. Následné události	21
3.16. Opravy významných chyb a změn účetních metod	21
3.17. Změny účetních metod platné od 1. ledna 2021	21
3.17.1 Vliv změn v účetních metod do vlastního kapitálu	23
3.17.2 Dopady prvotní aplikace IFRS 16	24
4. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	24
4.1. Pohledávky za bankami	24
4.2. Cenné papíry – podílové listy	24
4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem	25
4.4. Nehmotný a hmotný majetek	25
4.4.1. Dlouhodobý nehmotný majetek	25
4.4.2. Dlouhodobý hmotný majetek	25
4.4.3 Leasing	26
4.5. Ostatní aktiva	26
4.6. Náklady a příjmy příštích období	26
4.7. Ostatní pasiva	27
4.8. Základní kapitál	27
4.9. Rozdělení zisku	27
4.10. Výnosy z úroků a ostatních aktiv	27
4.11. Náklady na úroky a podobné náklady	27

4.12.	Výnosy z poplatků za obhospodařování	27
4.13.	Náklady na poplatky a provize	27
4.14.	Správní náklady.....	28
4.15.	Zaměstnanci a vedoucí pracovníci.....	28
4.16.	Daň z příjmů	28
4.17.	Daňové pohledávky a závazky.....	29
4.17.1.	Stát – daňový závazek	29
4.17.2.	Odložená daňová pohledávka / závazek	29
4.18.	Podrozvahové položky	29
5.	VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	29
6.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	30
7.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	30

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

Založení a charakteristika společnosti

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. (dále jen „REICO“ nebo „Společnost“) byla založena zakladatelskou listinou ze dne 5. 6. 2006 a vznikla dne 13. 6. 2006 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 10850.

Vlastníci společnosti

Jediným akcionářem REICO k 31. 12. 2021 je Česká spořitelna, a.s. se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, vlastníci 100 % základního kapitálu. Vrcholovou mateřskou společností je Erste Group Bank AG („Erste Bank“), která má sídlo v Am Belvedere 1, Vídeň.

Společnost je součástí Finanční skupiny České spořitelny a součástí konsolidačního celku České spořitelny, a.s.

Česká spořitelna, a.s. vyhotovuje a na svých webových stránkách zveřejňuje konsolidovanou účetní závěrku za nejužší skupinu ve skupině Erste Bank (Finanční skupina České spořitelny), jejíž je REICO součástí. Konsolidovanou účetní závěrku za celou a nejširší skupinu Erste vyhotovuje a zveřejňuje na svých webových stránkách Erste Bank.

Sídlo společnosti

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

Antala Staška 2027/79

140 00 Praha 4

Česká republika

Složení statutárních orgánů k 31. 12. 2021

	Funkce	Jméno
Představenstvo	Předseda	Tomáš Jandík, CFA, MRICS – od 1. 5. 2020
	Místopředseda	Ing. Miloš Novák, CSc. – od 1. 9. 2020
	Člen	JUDr. Darina Vaněčková – od 22. 9. 2020
Dozorčí rada	Předseda	Ing. Milan Hašek
	Člen	Ing. Martin Machač
	Člen	Ing. Dušan Sýkora

Organizační struktura REICO je vymezena organizačním řádem, obsahujícím povinnosti, oprávnění a zodpovědnosti jednotlivých útvarů. Některé funkce jsou na základě outsourcingových smluv zajišťovány Českou spořitelnou, a.s. („ČS“), případně jinou společností z Finanční skupiny České spořitelny. Jedná se zejména o distribuci podílových listů, centrální řízení rizik, back office, interní audit a administrativní procesy jako účetnictví, daně, správa IT systémů, lidské zdroje, správa majetku, centrální nákup, kontroling a marketing.

Předmět činnosti

Předmětem činnosti REICO je na základě povolení vydaného ČNB výkon kolektivního investování spočívající ve vytváření a obhospodařování podílových fondů podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. REICO působí výhradně na trhu České republiky a výnosy jsou realizovány v České republice.

K 31. 12. 2021 Společnost obhospodařuje otevřené podílové fondy REICO ČS NEMOVITOSTNÍ (původně ČS nemovitostní fond) a REICO ČS LONG LEASE.

Společnost rovněž obhospodařovala REICO nemovitostní fond SICAV a.s. Tento fond byl včetně jeho Podfondů REICO ke dni 7. 12. 2021 vymazán ze seznamu investičních fondů vedeného ČNB podle zákona č. 240/2013 Sb. z důvodu změny jeho předmětu podnikání. Následně ke dni 1. 3. 2022 fond vstoupil do likvidace (bod 4.3)

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Řízení rizik

Řízení finančních rizik obhospodařovaných fondů provádí na základě smlouvy o řízení finančních rizik a likvidity Česká spořitelna, a.s.

Vzhledem k tomu, že společnost nemá významné expozice ve finančních instrumentech, vyjma investice do zakladatelských akcií obhospodařovaných fondů, neprovádí v současné době aktivní politiku řízení rizik s výjimkou cash managementu. Vzhledem k tomu, že společnost nemá ani významné expozice vůči operačním rizikům, provádí společnost řízení těchto rizik sama, přičemž řízení operačních rizik

obhospodařovaných nemovitostních společností v majetku fondů provádí společnost prostřednictvím smluv o správě majetku uzavřených s renomovanými správcovskými a developerskými společnostmi.

Rok 2021 byl nepříznivě poznamenán pandemií COVID-19, která způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit a výrazný pokles globální ekonomiky.

Vedení společnosti průběžně vyhodnocovalo dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že činnost REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. jako obhospodařovatele fondů REICO ČS NEMOVITOSTNÍ a REICO ČS LONG LEASE není dopadem COVID-19 narušena a nadále platí předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Tento závěr byl učiněn zejména s ohledem na silnou likvidní pozici fondu, velkou odolnost vůči rizikům vzhledem k sektorové i geografické diverzifikaci portfolia fondu a investicím téměř výhradně v segmentu prémiových nemovitostí s velmi bonitními nájemci.

Nadále je kalkulováno a ve standardních termínech vyhlášováno NAV, není narušeno řízení investic v žádné ze zemí, ve kterých fond spravuje aktiva (Česká republika, Slovensko, Polsko).

Fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ se pandemie nejvýrazněji dotkla u maloobchodní části nemovitostní složky fondu, kde v průběhu roku došlo k poklesu tržních hodnot nemovitostí v řádu nižších jednotek procent. U kancelářské části portfolia fondu proběhla mírná korekce hodnot u polských nemovitostí, v ostatních regionech zůstaly jejich ceny prakticky nezměněny. Logistický sektor zejména díky jeho e-commerce části vyšel z krize jako nejméně volatilní segment komerčních realit, což se pozitivně projevilo i na nemovitostech fondu řadících se do této kategorie. Fondu REICO ČS LONG LEASE se pandemie výraznějším způsobem nedotkla vzhledem k nastavení jeho investiční strategie, která je rozličná ve srovnání s fondem REICO ČS NEMOVITOSTNÍ.

Tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu fondu nadále vykazují stabilní vývoj, s potenciálem dalšího růstu v dlouhodobém horizontu. Dopad pandemie na ocenění nemovitostních společností je zároveň standardní součástí detailní revize Výboru Odborníků v rámci jejich řádných či mimořádných zasedání.

Celkově lze říci, že zejména prémiový ráz nemovitostí portfolia fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ se prokázal jako kvalitní uchovatel hodnoty a přes sérii negativních vlivů fond v roce 2021 dosáhl pozitivní výkonnost ve výši 2,45 %. Výkonnost REICO ČS LONG LEASE dosáhla v roce 2021 výše 0,23 %.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích a související přílohu, byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví („zákon o účetnictví“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v ČR.

Účetní závěrka byla připravena v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi („vyhláška č. 501“), a Českými účetními standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 501 („České účetní standardy pro finanční instituce“).

Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů. Přechod na IFRS je popsán v kapitole 3.16.

Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty („FVPL“) nebo naběhlou hodnotou („AC“).

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve své činnosti v dohledné budoucnosti, proto je tato účetní závěrka sestavena za předpokladu trvání podnikatelské činnosti Společnosti.

Účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok.

Všechny údaje jsou uvedeny v korunách českých (Kč). Měrnou jednotkou jsou tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak. Částky v tabulkách mohou obsahovat zaokrouhlovací rozdíly.

3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

3.1. Oceňování a postupy odepisování hmotného a nehmotného majetku

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek se samostatným technicko-ekonomickým určením, který má hmotnou podstatu, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož vstupní cena je vyšší než 40 tis. Kč.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek se samostatným technicko-ekonomickým určením, který nemá hmotnou podstatu, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 60 tis. Kč.

Hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 40 tis. Kč, technické zhodnocení s pořizovací cenou nižší než 40 tis. Kč a nehmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 60 tis. Kč je účtován do nákladů za období, ve kterém byl pořízen.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého hmotného majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 40 tis. Kč, a u jednotlivého nehmotného majetku převýšilo částku 40 tis. Kč a je dokončeno, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je účtován v pořizovací ceně snížené o oprávky vyjadřující míru opotřebení tohoto majetku.

Umělecká díla bez ohledu na výši ocenění a nedokončené investice se neodepisují.

K jakémukoliv identifikovanému přechodnému snížení hodnoty majetku se vytvářejí opravné položky k majetku. V případě trvalého snížení hodnoty majetku je proveden odpis tohoto majetku.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je účetně odepisován od následujícího měsíce po jeho uvedení do užívání. Majetek je odepisován lineární metodou po dobu jeho předpokládané životnosti a dle odpisového plánu.

Doby odpisování pro jednotlivé kategorie majetku jsou následující:

	Majetek	Doba odepisování
Software		4 roky
Samostatné movité věci a soubory		4 - 6 let
Budovy		15 let

3.2. Finanční nástroje

Finanční nástroj je jakákoli smlouva, kterou vzniká finanční aktivum jedné účetní jednotky a zároveň finanční závazek nebo kapitálový nástroj jiné účetní jednotky. Podle IFRS 9 se veškerá finanční aktiva a závazky včetně finančních derivátů oceňují a vykazují v rozvaze v souladu s pravidly relevantními pro příslušnou kategorii finančních nástrojů, do níž patří.

3.2.1 Metody ocenění finančních nástrojů

Reálná hodnota

Reálná hodnota („FV“ – fair value) je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce realizovatelné mezi účastníky trhu ke dni ocenění. Definice se též vztahuje na nefinanční aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou.

Kapitálové nástroje – kapitálové cenné papíry: Finanční aktiva, která splňují definici vlastního kapitálu z pohledu emitenta, tj. nástroje, které neobsahují smluvní závazek platit v hotovosti, a které prokazují zbytkový podíl na čistých aktivech emitenta, jsou považovány Společností za investice do kapitálových cenných papírů.

Společnost investuje do kapitálových cenných papírů, které mají kótovanou cenu na veřejném trhu a zařazuje tyto investice v souladu s obchodním modelem do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě vykázaných do zisku nebo ztráty. Reálná hodnota je pak stanovena na úrovni této ceny.

Validace a kontrola: Ocenění finančních nástrojů pomocí reálné hodnoty probíhá mateřskou bankou Českou spořitelnou, a.s. nezávisle na obchodních útvarech. Česká spořitelna, a.s. navíc implementovala nezávislou validační funkci za účelem oddělení útvarů zodpovědných za vývoj modelů, měření reálné hodnoty a validaci. Cílem nezávislé validace modelů je ohodnocení rizika modelu plynoucího z teoretických základů modelů, správnosti vstupních dat (tržních dat) a kalibrace modelů.

Hierarchie reálných hodnot

Finanční aktiva a závazky oceněné reálnou hodnotou se obecně řadí do tří úrovní dle IFRS hierarchie reálných hodnot.

Úroveň 1 hierarchie reálné hodnoty

Reálná hodnota finančních nástrojů klasifikovaných v rámci Úrovně 1 se určuje na základě kótovaných cen shodných finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích. Konkrétně reálná hodnota je klasifikována v rámci Úrovně 1, pokud transakce probíhají s dostatečnou frekvencí, cenovou konzistencí a v dostatečném objemu na průběžné bázi. Úroveň 1 zahrnuje deriváty obchodované na burze (futures, opce), akcie, státní dluhopisy stejně jako další dluhopisy a fondy, které jsou obchodovány na vysoce likvidních a aktivních trzích.

Úroveň 2 hierarchie reálné hodnoty

V případě, že je k ocenění použita tržní kotace, ale z důvodu nedostatečné likvidity není možné trh považovat za aktivní (odvozeno z dostupných ukazatelů tržní likvidity), je daný nástroj klasifikován v rámci Úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Pokud nejsou dostupné tržní ceny, je reálná hodnota spočtena pomocí modelu ocenění za použití objektivně zjištěných tržních vstupů. Jsou-li veškeré významné vstupy použité k ocenění objektivně zjištěné na trhu, řadí se nástroj do Úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Mezi vstupy objektivně zjištěné na trhu se pro Úroveň 2 řadí typicky výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility. Úroveň 2 obecně zahrnuje OTC deriváty a dluhopisy.

Úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě kótovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjištěný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci Úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení reálné hodnoty na Úrovní 3 se jako objektivně nezjištěné parametry obvykle používají úvěrová rozpětí spočtená pomocí interně odvozené historické pravděpodobnosti selhání (PD) a ztráty z úvěrů v selhání (LGD). Úroveň 3 obecně zahrnuje nelikvidní dluhopisy, úvěry, vlastní emise a vklady.

Proces ocenění pro finanční nástroje spadající do Úrovně 3 zahrnuje jeden či více významných vstupních parametrů, které nejsou na trhu přímo zjištěné. Z tohoto důvodu se provádí dodatečné ověřování správnosti ocenění. Toto ověření může mimo jiné zahrnovat kontrolu relevantních historických dat či srovnání podobných transakcí. Tyto metody jsou závislé na odhadech a expertních názorech.

Naběhlá hodnota a efektivní úroková míra

Naběhlá hodnota („AC“ – amortized cost) je částka, v níž jsou finanční aktiva nebo finanční závazky oceněny při prvotním zaúčtování, snížená o splátky jistiny a zvýšená nebo snižena – s použitím metody efektivní úrokové míry – o kumulativní amortizaci prémie či diskontu, tj. rozdíl mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti, a u finančních aktiv upravená o opravnou položku na očekávané úvěrové ztráty („ECL“ – expected credit losses).

Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva nebo finančního závazku na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva nebo na naběhlou hodnotu finančního závazku. Odhadované peněžní toky berou v úvahu všechny smluvní podmínky finančního aktiva. Výpočet zahrnuje transakční náklady.

Transakční náklady jsou přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím, vydáním nebo pozbytím finančního aktiva nebo závazku. Přírůstkový náklad je takový náklad, který by nevznikl, pokud by účetní jednotka nenabyla či nepozbyla finančního nástroje nebo by jej nevydala. Transakční náklady zahrnují poplatky, odvody regulačním orgánům a burzám a převodové daně a jiné poplatky. Transakční náklady naopak nezahrnují prémie nebo diskonty, náklady na financování, interní správní náklady nebo náklady na držbu. Transakční náklady přímo související s nabytím, vydáním nebo pozbytím finančního aktiva nebo závazku vykazovaného ve FVPL jsou okamžitě vykázány jako náklad ve výkazu zisku nebo ztráty.

3.2.2 Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

REICO účtuje o nákupu a prodeji finančních aktiv zařazených do kategorie „FVPL“ k datu vypořádání obchodu (metoda settlement date) a to za předpokladu, že doba mezi sjednáním obchodu a jeho vypořádáním není delší než doba obvyklá.

Koupě nebo prodej s obvyklým termínem dodání je koupě nebo prodej finančního aktiva podle smlouvy, jejíž podmínky vyžadují dodání aktiva ve lhůtě stanovené zákonem nebo konvencemi daného trhu.

3.2.3 Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

REICO klasifikuje finanční aktiva v následujících kategoriích oceňování:

1. finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do výsledku hospodaření (dále také „FVPL“) a
2. finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě (dále také „AC“).

Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv závisí na následujících dvou kritériích:

- obchodním modelu Společnosti pro správu portfolia souvisejících finančních aktiv a
- charakteristice smluvních peněžních toků daného finančního aktiva dle SPPI testu.

Obchodní model

Společnost klasifikuje finanční aktiva na základě obchodního modelu, který účetní jednotka používá pro řízení finančních aktiv. Záměrem posouzení je, zda Společnost drží aktivum v souladu s obchodním modelem, jehož účelem je:

1. výhradně inkaso smluvních peněžních toků,
2. jak inkaso smluvních peněžních toků, tak i prodej finančního aktiva,
3. nebo zda jsou finanční aktiva držena v rámci jiného obchodního modelu.

Obchodní model je určen pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které Společnost podniká k dosažení účelu stanoveného pro dané portfolio a které jsou k dispozici k datu posuzování. Obchodní model Společnosti je podrobně popsán v kapitole 3.2.4.

Charakteristiky finančních aktiv na základě peněžních toků

Záměrem posouzení je, zda na základě smluvních podmínek sjednaných u daného finančního aktiva vznikají k určitým termínům peněžní toky, u nichž jde výhradně o splátku jistiny a úroků („SPPI“ – Solely Payments of Principal and Interest) z dosud nesplacené jistiny. Společnost posuzuje, zda jsou smluvní peněžní toky v souladu se základními úvěrovými podmínkami, tzn. úroky zahrnují pouze zohlednění úvěrového rizika, časové hodnoty peněz, jiných základních úvěrových rizik a ziskové marže. Hodnocení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a následně již není znovu posuzováno. Zásadní přístupy uplatňované Společností při provádění SPPI testu finančních aktiv jsou uvedeny v bodě 3.2.5.

3.2.4 Obchodní model

REICO v roce 2021 rozlišovalo následující obchodní modely:

Finanční nástroje držené s cílem inkasa smluvních peněžních toků

Obchodním cílem tohoto portfolia je řízení likvidity Společnosti a úrokového rizika rozvahy a umístění likvidního přebytku. Jeho součástí jsou úložky na peněžním trhu. Portfolio je oceňováno formou AC (v naběhlé hodnotě).

Finanční nástroje v ocenění FVPL

Společnost držela ve svém portfoliu cenných papírů podílové listy REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, které byly oceňovány v reálné hodnotě. V dubnu 2021 Společnost veškeré podílové listy prodala.

3.2.5 Posouzení SPPI

Posouzení, zda smluvní peněžní toky finančních aktiv vedou k peněžním tokům, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků (SPPI), vyžaduje použití významných úsudků. Tyto úsudky jsou rozhodující pro proces klasifikace a oceňování podle IFRS 9, neboť při nesplnění tohoto kritéria musí být aktivum oceněno reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL).

3.2.6 Znehodnocení finančních aktiv – opravná položka na očekávané úvěrové ztráty (ECL)

Znehodnocení vychází z očekávaných úvěrových ztrát, jejichž ocenění odráží:

- nezávislou a pravděpodobnostně váženou hodnotu určenou vyhodnocením rozsahu možných výsledků;
- časovou hodnotu peněz;
- důvodné a podpůrné informace o minulých událostech, současných podmínkách a předpovědích budoucích ekonomických podmínek, které jsou k datu vykazání k dispozici bez vynaložení nadměrného úsilí nebo nákladů.

Dluhové nástroje oceněné v AC jsou uvedeny v rozvaze po snížení o opravnou položku pro ECL.

Ke stanovení výše očekávané úvěrové ztráty a vykazání úrokových výnosů Společnost rozlišuje tři úrovně znehodnocení.

Stupeň 1 se týká finančních nástrojů, u kterých nedošlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika od prvotního vykazání. Znehodnocení se rovná dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztrátě.

U finančních nástrojů ve Stupni 2 došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního vykazání. Znehodnocení je rovno očekávaným úvěrovým ztrátám za dobu trvání finančního nástroje, a to až do smluvní splatnosti se zohledněním očekávaných předčasných splátek.

Finanční aktiva ve Stupni 3 jsou úvěrově znehodnocena. Pro koncepci „úvěrového znehodnocení“ podle IFRS 9 Společnost obecně přijala přístup odpovídající regulatornímu konceptu „selhání“ (tj. CRR) úvěrové expozice. Výše znehodnocení odpovídá očekávaným úvěrovým ztrátám za celou dobu trvání finančního nástroje.

Podrobnější informace o identifikaci významného nárůstu úvěrového rizika, včetně kolektivního posouzení, odhadovacích technik používaných k měření dvanáctiměsíčních očekávaných úvěrových ztrát a očekávaných úvěrových ztrát (ECL) do splatnosti finančního instrumentu a definice selhání jsou uvedeny v bodě 3.3 „Obecné principy pro tvorbu opravných položek podle IFRS 9“.

Opravné položky tvořené na očekávané ztráty snižují hodnotu aktiv, tj. u finančních aktiv oceněných naběhlou hodnotou je čistá účetní hodnota finančního aktiva prezentovaná v rozvaze tvořená rozdílem mezi hrubou účetní hodnotou a kumulativní očekávanou ztrátou.

3.2.7 Odúčtování finančních aktiv

Finanční aktivum (resp. je-li relevantní, jeho část nebo část skupiny aktiv obdobného charakteru) je odúčtováno v následujících případech:

- smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z aktiva vypršela,
- Společnost převedla práva na peněžní toky z finančního aktiva na jiný subjekt nebo,
- Společnost převzala povinnost vyplácet peněžní toky v plné výši bez zbytečného odkladu třetí straně („pass-through“ arrangement).

Příčemž Společnost buď:

- převedla v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva; nebo
- nepřevedla ani si neponechala v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím aktiva, ale převedla kontrolu nad tímto aktivem.

Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného aktiva a obdrženým protiplněním je vykázán ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.2.8 Klasifikace a následné ocenění finančních závazků

Veškeré finanční závazky Společnosti jsou oceňovány v naběhlé hodnotě.

Odúčtování finančních závazků

Finanční závazek je odúčtován v okamžiku zániku, tj. když je závazek splacený, zrušen nebo vyprší. Toto obvykle nastane, když je závazek splacen nebo odkoupen.

3.2.9 Pohledávky za bankami splatné na požádání

Pohledávky vůči bankám zahrnují pouze pohledávky (vklady) vůči bankám a úvěrovým institucím, které jsou splatné na požádání. Představují tak krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti. Běžný účet vede Společnost u České spořitelny, a.s.

3.2.10 Cenné papíry

REICO klasifikuje investice do kapitálových cenných papírů v souladu s obchodním modelem do kategorie „FVPL“. Finanční nástroje se prvotně oceňují reálnou hodnotou zvýšenou o transakční náklady.

Ocenění cenných papírů na reálnou hodnotu provádí REICO vždy k poslednímu dni každého měsíce, a dále k datu realizace prodeje. Kapitálové zisky a ztráty jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Reálná hodnota cenných papírů je stanovena jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud je za tuto cenu možné cenný papír prodat.

3.3. Obecné principy pro tvorbu opravných položek podle IFRS 9

Výpočet opravných položek je prováděn na čtvrtletní bázi na úrovni celé expozice, která je tvořena především úločkami na peněžním trhu (běžné účty a termínové vklady u jiných bank) a ve měně expozice. K výpočtu opravných položek Společnost používá koeficient, kterým je celá expozice vynásobena. Koeficient stanovuje specializovaný útvar České spořitelny, a. s.

Z portfolia finančních aktiv jsou vybrány IFRS 9 relevantní protistrany, které mají signifikantní podíl na celkové expozici. Pro ně je vypočten průměrný oprávkovací koeficient z hodnot aktiv v portfoliu České spořitelny, a. s. popř. ostatních společností v rámci Finanční skupiny České spořitelny (opravná položka / expozice), který je dále ve výpočtu použit jako výše zmíněný koeficient.

Koeficient je stanoven vždy ke konci roku a použije se pro výpočet opravných položek k 31. 12. daného roku a v průběhu následujícího roku až do doby stanovení nového koeficientu, tj. ke konci následujícího roku. O opravné položce nižší než 1 tis. Kč Společnost neúčtuje z důvodu nevýznamnosti.

Stupeň znehodnocení 1 zahrnuje finanční nástroje při jejich prvotním posouzení a finanční nástroje bez významného zvýšení úvěrového rizika od doby prvotního posouzení bez ohledu na jejich úvěrovou kvalitu. Dojde-li k znehodnocení, jsou finanční nástroje na konci roku přesunuty do stupně znehodnocení 2 nebo 3, případně POCI (tzn. nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená aktiva) v souladu s hodnotou nově stanoveného koeficientu.

Rizikové parametry při kalkulaci očekávané úvěrové ztráty (ECL) berou v úvahu dostupné informace o minulých událostech ke dni vykazování, aktuální podmínky a výhled budoucích ekonomických trendů.

Začlenění prospektivních informací (FLI - forward looking information)

Parametry jsou definovány tak, aby vyjadřovaly rizikovost v určitém časovém okamžiku („point-in-time“) a s ohledem na informace o budoucím vývoji („FLI“). Těmito parametry je definován výchozí scénář („base-line forecast“) a několik alternativních scénářů pro vybrané makroekonomické proměnné. Tyto alternativní scénáře se odvozují pomocí pravděpodobnosti jejich výskytu a mírou odchylky od standardního scénáře. Standardní scénáře jsou typicky určeny specializovaným útvarem ČS zodpovědným za ekonomické a strategické analýzy. „Neutrální“ pravděpodobnost selhání („PD“), a rovněž s drobnými výjimkami i LGD, je pro jednotlivé scénáře upravováno na základě makro modelů, které propojují makroekonomické proměnné s rizikovými parametry. Používají se stejné makro modely jako pro externí a interní zátěžový test. Forward looking informace ovlivňuje první 3 roky výpočtu ECL. Princip „Through the cycle“ je aplikován od čtvrtého roku, kdy se výpočet zbývajících doby životnosti vrací zpět k cyklickým pozorováním.

Vážením výsledků pravděpodobností výskytu jednotlivých makroekonomických scénářů je získáno výsledné ECL. Typické makroekonomické proměnné mohou zahrnovat reálný hrubý domácí produkt, míru nezaměstnanosti, míru inflace, index produkce a tržní úrokové sazby. Výběr proměnných závisí také na dostupnosti spolehlivých prognóz pro daný místní trh. Nicméně hlavní indikace odhadovaného ekonomického vývoje lze předvídat z vývoje HDP.

3.4. Leasing

Společnost v souvislosti s novelou vyhlášky 501/2002 Sb. od 1.1.2021 implementovala do svého účetnictví standard „IFRS 16 Leasingy“ v rámci implementace IFRS pro finanční nástroje.

IFRS 16 představuje jednotný rozvahový účetní model pro účtování leasingů na straně nájemce. Společnost jakožto nájemce vykazuje v rozvaze na aktivní straně právo k užívání a na pasivní straně odpovídající leasingový závazek. Dopady prvotní aplikace standardu IFRS 16 jsou uvedeny v kapitole 3.17.2.

3.4.1 Prvotní ocenění

Leasing se vykáže jako Právo k užívání majetku v rozvaze v položce „Dlouhodobý hmotný majetek“ (z toho „Právo k užívání majetku“). Současně se vykáže finanční leasingový závazek v položce „Ostatní pasiva“ (z toho „Finanční závazky z leasingu“), a to v částce rovnající se současné hodnotě leasingových plateb, které nejsou zaplacené při sjednání smlouvy, a jsou diskontovány použitím implicitní úrokové míry v nájemní smlouvě, nebo pokud se tato sazba nedá snadno určit, přírůstkovou výpůjční sazbou nájemce.

Leasingové splátky zahrnují fixní leasingové splátky, variabilní leasingové splátky závislé na indexu nebo sazbě, a odhadnutou platbu zaručené zbytkové hodnoty aktiva. Kromě toho se zvažuje realizační cena v rámci kupní opce a leasingové platby v opční obnovovací lhůtě, pokud si je nájemce přiměřeně jistý, že opci využije. Pro účely ocenění se berou v úvahu leasingové platby ve výši bez daně z přidané hodnoty. Doba leasingu u standardních leasingových smluv zahrnuje nezrušitelnou dobu leasingu, období pokryté opcí na prodloužení leasingu, pokud je dostatečně jisté, že Společnost tuto opci využije, a období pokrytá opcí na ukončení leasingu, pokud je dostatečně jisté, že Společnost tuto opci nevyužije. U leasingových smluv na dobu neurčitou se doba leasingu určí jako očekávaná doba leasingu na základě odhadu trvání leasingu.

3.4.2 Následné ocenění

Na právo k užívání majetku jsou následně uplatňovány obdobné účetní metody jako na vlastní majetek stejné povahy. Právo k užívání majetku se vykazuje v pořizovacích nákladech snížených o kumulované odpisy a případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Právo k užívání majetku je odepisováno rovnoměrně po dobu trvání leasingu a odpisy a případné znehodnocení pronajatých prostor se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy“.

Následně je účetní hodnota leasingového závazku zvýšena o úroky s použitím příslušné diskontní sazby, snížena o zaplacené leasingové splátky a přeceněna tak, aby zohlednila případná přehodnocení nebo úpravy leasingu. Přírůstková výpůjční sazba pro leasingy nemovitostí je obecně stanovena na základě dvou složek – tržní sazby a specifické sazby pro jednotlivé nemovitosti. Tržní sazba bere v úvahu dobu pronájmu, kredibilitu a základní sazbu Pribor. Specifická sazba nemovitostí představuje přírůstek k tržní sazbě na základě kvality jednotlivých nemovitostí.

Leasingové splátky Společnost rozděluje na úmor vykazovaný jako snížení nesplaceného leasingového závazku a úrok vykazovaný ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

Výše leasingového závazku může být upravena, pokud dojde ke změně leasingu, přehodnocení doby leasingu nebo promítnutí změn budoucích leasingových plateb vyplývajících ze změny indexu nebo sazby. Pokud dojde k přecenění leasingového závazku, provede se odpovídající úprava účetní hodnoty práva k užívání majetku nebo dojde k vykázání do zisku nebo ztráty, pokud se účetní hodnota práva k užívání majetku snížila na nulu.

3.4.3 Výjimky

V případě určitých krátkodobých leasingů do jednoho roku a leasingů aktiv nízké hodnoty (tj. do 10 tis. EUR) jsou leasingové platby vykazovány jako náklad rovnoměrně po dobu trvání nájmu v položce „Ostatní provozní náklady“.

3.5. 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. Účasti 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.

Ztráty a zisky z přecenění účastí se vykazují na řádku Zisk nebo ztráta z finančních operací.

3.6. Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako emisní ážio.

Společnost vytvořila rezervní fond. Valná hromada může rozhodnout o přidělu čistého zisku (jeho části) vykázaného v řádné účetní závěrce do tohoto rezervního fondu. Rezervní fond ze zisku může být použit k úhradě ztráty Společnosti či k jinému účelu schválenému valnou hromadou.

3.7. Rezervy

Rezervy se tvoří v případě, že existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí, je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si úbytek prostředků představujících ekonomický prospěch a je možné provést spolehlivý odhad výše závazku. Rezervy jsou použity pouze k účelům, k nimž byly vytvořeny. Zůstatky rezerv podléhají každoroční inventarizaci, na jejímž základě jsou rezervy rozpuštěny pro nepotřebnost nebo převedeny do následujícího roku.

Všechny rezervy jsou vykazovány v závazcích. Tvorba rezerv je vykázána ve výkazu zisku a ztráty, jejich použití je vykázáno ve výkazu zisku a ztráty společně s výdaji nebo ztrátami, na něž byly vytvořeny. Rozpuštění rezerv pro nadbytečnost se vykazuje jako výnos.

Rezervy se vytváří v měně, v níž Společnost předpokládá, že nastane plnění. Nemůže-li určit předpokládanou měnu plnění, tvoří rezervu v korunách českých. Pokud se tvoří rezervy v cizí měně, kurzové rozdíly se vykazují stejně jako kurzové rozdíly z jiných dluhů.

3.8. Významné účetní předpoklady, odhady a úsudky

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení Společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

Tyto odhady a úsudky se týkají zejména stanovení:

- stanovení reálných hodnot finančních aktiv klasifikovaných ve FVPL,
- posouzení SPPI významných finančních aktiv (část 3.2.5)
- stanovení výše znehodnocení finančních aktiv oceněných naběhlou hodnotou,
- stanovení výše odloženého daňového aktiva, které může být uznáno na základě pravděpodobného načasování a výše budoucích zdanitelných zisků spolu s budoucí daňovou plánovací strategií,
- stanovení odhadu doby nájmu pro určení leasingových splátek.

3.9. Daň z příjmů

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 a 2021 činí 19 %.

Odložený daňový závazek či pohledávka je vypočten ze všech přechodných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely a z daňových ztrát. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu. Odložená daň se zjišťuje ze všech přechodných rozdílů mezi daňovou základnou aktiva nebo závazku a jeho účetní hodnotou v rozvaze. Odložená daňová pohledávka nebo odložený daňový závazek se zjistí jako součin výsledného rozdílu a sazby platné pro období, ve kterém bude daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek uhrazen.

O odloženém daňovém závazku je účtováno vždy, o odložené daňové pohledávce je účtováno pouze do výše pravděpodobných budoucích zdanitelných příjmů, vůči nimž lze odloženou daňovou pohledávku uplatnit. V případě, že není pravděpodobné, že daňová pohledávka bude realizována, je její výše odpovídajícím způsobem snížena.

3.10. Postupy účtování nákladů a výnosů

3.10.1. Úrokové výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady ze všech dluhových nástrojů, kromě těch, které jsou klasifikovány v FVPL, jsou zachyceny na akruální bázi.

Úrokové výnosy a náklady jsou účtovány ve výkazu zisku a ztráty v položkách „Výnosy z úroků z ostatních aktiv“ a „Náklady na úroky a podobné náklady“.

3.10.2. Poplatky a provize

Poplatky a provize jsou časově rozlišovány a účtovány do výkazu zisku a ztráty, kromě provize placené při nákupu cenných papírů, kdy se tato provize stává součástí pořizovací ceny.

Poplatky a provize jsou účtovány ve výkazu zisku a ztráty v položkách „Výnosy z poplatků za obhospodařování“ a „Náklady na poplatky a provize“.

3.11. Podrozvahové účty

Na podrozvahových účtech se účtuje o majetku a závazcích, o kterých se neúčtuje na rozvahových účtech, jde zejména o budoucí pevné a potenciální pohledávky a závazky.

Společnost eviduje na podrozvaze hodnotu vlastního kapitálu fondů, které obhospodařuje.

3.12. Uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu je zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, den provedení platby, den, ve kterém dojde k nabytí nebo zániku vlastnictví, popř. práv k cizím věcem, ke vzniku pohledávky a závazku, jejich změně nebo zániku, k pohybu majetku uvnitř Společnosti a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly, popř. o nichž jsou k dispozici potřebné doklady tyto skutečnosti dokumentující, nebo které vyplývají z vnitřních podmínek účetní jednotky anebo dle zvláštních předpisů.

3.13. Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet cizích měn směnný kurz devizového trhu vyhlášený Českou národní bankou platný k danému dni. K rozvahovému dni jsou majetek a závazky peněžité povahy pořízené v cizí měně oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou. Kurzové rozdíly se účtují na účty nákladů nebo výnosů, které se vykazují v rámci výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.14. Spřízněné strany

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná se Společností při splnění alespoň jedné z následujících podmínek:

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni se Společností, pokud tato osoba:
 - ovládá nebo spolu ovládá Společnost;
 - má podstatný vliv na Společnost; nebo
 - je členem klíčového vedení („Key management personnel“) Společnosti nebo jejího mateřského podniku.
- b) Účetní jednotka je spřízněná se Společností, pokud platí některá z těchto podmínek:

- Účetní jednotka a Společnost jsou členy téže skupiny (což znamená, že všechny mateřské, dceřiné a sesterské podniky jsou vzájemně spřízněné).
- Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejímž členem je i druhá účetní jednotka).
- Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců Společnosti, nebo účetní jednotky, která je spřízněna se Společností. Je-li samotná Společnost takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněni se Společností.
- Účetní jednotka je ovládána nebo spolu ovládána osobou uvedenou výše.
- Osoba uvedená v prvním odstavci má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení účetní jednotky (nebo jejího mateřského podniku).
- Účetní jednotka nebo kterýkoli člen skupiny, jejíž je součástí, poskytuje služby spojené s klíčovým vedením pro Společnost nebo pro mateřskou společnost Společnosti.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi Společností a spřízněnou stranou bez ohledu na to, zda je účtována cena.

Blízcí členové rodiny osoby jsou ti členové rodiny, u nichž lze očekávat, že budou ovlivňovat danou osobu nebo budou ovlivňováni danou osobou ve svých jednáních s účetní jednotkou, a patří k nim:

- a) děti a manžel (manželka) nebo partner osoby ve společné domácnosti; a
- b) vyživované osoby této osoby nebo jejího manžela (manželky) či partnera ve společné domácnosti.

3.15. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3.16. Opravy významných chyb a změn účetních metod

Položky z jiného účetního období, než kam účetně patří, a změny účetních metod jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk z předchozích období“ v rozvaze Společnosti.

3.17. Změny účetních metod platné od 1. ledna 2021

Společnost aplikuje pro vykazování, oceňování a klasifikaci finančních nástrojů IFRS dle požadavků vyhlášky č. 442/2017 Sb. Společnost se rozhodla, že nebude přepočítávat srovnávací údaje a vykáže účetní hodnoty finančních aktiv a závazků v počátečním nerozděleném zisku k datu účinnosti změn vyplývajících z této vyhlášky, tj. k 1. 1. 2021. Významné nové účetní postupy uplatňované v běžném období jsou popsány především v bodech 3.2., 3.3. a 3.4.

Finanční dopad spojený se zavedením IFRS 9 a IFRS 16, včetně navazujících standardů (tj. dopad z reklasifikace a přecenění finančních aktiv původně oceňovaných a účtovaných dle původní klasifikace platné k 31. prosinci 2020) je v souladu s požadavkem IFRS 9 zachycen proti vlastnímu kapitálu (nerozdělenému zisku z předchozích období). Finanční leasing je považován za finanční závazek, a tudíž i finanční nástroj, proto bylo potřebné do účetnictví REICO implementovat rovněž standard IFRS 16.

Do roku 2021 v souladu se záměrem a strategií Společnost klasifikovala veškeré cenné papíry jako cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů. Při pořízení byly cenné papíry oceněny pořizovací cenou, jejíž součástí byly přímé transakční náklady s nimi spojené.

Ocenění cenných papírů na reálnou hodnotu provádělo REICO vždy k poslednímu dni každého měsíce, a dále k datu realizace prodeje. Kapitálové zisky a ztráty byly vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Reálná hodnota cenných papírů byla stanovena jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud bylo za tuto cenu možné cenný papír prodat.

Pohledávky se vykazovaly v brutto hodnotě. Opravné položky se tvořily pouze v souladu s daňovými předpisy.

Do roku 2021 se nájem kancelářských a dalších prostor klasifikoval jako nájem účtovaný přímo do nákladů.

Tabulka níže uvádí změny mezi kategoriemi finančních aktiv a pasiv a jejich účetními hodnotami dle původní klasifikace platné k 31. prosinci 2020 a k 1. lednu 2021 dle IFRS 9 a IFRS 16. Dopad změn klasifikace z titulu zavedení nového standardu je dokumentován s přihlédnutím k původním účetním hodnotám vykázaným k 31. prosinci 2020 – tj. před zavedením IFRS..

Dopad prvotní aplikace do rozvahy k 1. lednu 2021:

(v tis. Kč)	Původní klasifikace k 31.12.2020	Nová klasifikace od 1.1.2021	Způsob ocenění	Účetní hodnota k 31.12.2020	Dopad reklasifikace	Dopad přecenění	Účetní hodnota k 1.1.2021
	Kategorie finančních nástrojů	Kategorie dle IFRS 9 a IFRS 16					
Finanční aktiva							
Pohledávky za bankami splatné na požádání	Úvěry a pohledávky	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Naběhlá hodnota	124 955	0	-19	124 936
Podílové listy	Realizovatelná finanční aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě do výsledku hospodaření	Reálná hodnota	13 681	0	0	13 681
Ostatní aktiva	Úvěry a pohledávky	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Naběhlá hodnota	2 913	0	0	2 913
Finanční aktiva celkem				141 549	0	-19	141 530
Nefinanční aktiva							
Účasti s rozhodujícím vlivem				312			312
Dlouhodobý nehmotný majetek				5 877			5 877
Dlouhodobý hmotný majetek				918	10 100	0	11 018
Stavby				292			292
Právo k užívání majetku	x	Právo k užívání majetku	Požizovací náklady*	x	10 100	0	10 100
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek				626			626
Ostatní aktiva				931			931
Náklady a příjmy příštích období				39 911			39 911
Nefinanční aktiva celkem				47 949			58 049
Aktiva celkem				189 498			199 579

*pořizovací náklady snížené o oprávky a veškeré kumulované ztráty ze snížení hodnoty

(v tis. Kč)	Původní klasifikace k 31.12.2020	Nová klasifikace od 1.1.2021	Způsob ocenění	Účetní hodnota k 31.12.2020	Dopad reklasifikce	Dopad přecenění	Účetní hodnota k 1.1.2021
	Kategorie finančních nástrojů	Kategorie dle IFRS 9 a IFRS 16					
Finanční pasiva							
Závazky vůči zaměstnancům a z obchodního styku	Ostatní pasiva	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Naběhlá hodnota	1 748	0	0	1 748
Finanční závazek z leasingu	x	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Naběhlá hodnota**	x	10 100	0	10 100
Dohadné účty pasivní a ostatní pasiva	Ostatní pasiva	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Naběhlá hodnota	23 594	0	0	23 594
Finanční pasiva celkem				25 342	10 100	0	35 442
Nefinanční pasiva							
Ostatní pasiva				3 428			3 428
Vlastní kapitál							
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období				40 103		-19	40 084
Vlastní kapitál celkem				160 728		-19	160 709
Pasiva celkem				189 498			199 579

**současná hodnota leasingových plateb, které nejsou zaplacený při sjednání smlouvy, a jsou diskontovány použitím implicitní úrokové míry v nájemní smlouvě, nebo pokud se tato sazba nedá snadno určit, přírůstkovou výpůjční sazbou nájemce

Odsouhlasení opravných položek k 31. 12. 2020 a k 1. 1. 2021

Následující tabulka porovnává výši opravné položky ke konci roku minulého účetního období, které byly oceněny v souladu s modelem vzniklých ztrát, s opravnými položkami, které jsou stanoveny v souladu s modelem očekávaných úvěrových ztrát podle IFRS 9.

(v tis. Kč)	Znehodnocení k 31.12.2020 před zavedením IFRS 9	Reklasifikace	Přecenění	Znehodnocení k 1.1.2021 po zavedení IFRS 9
Pohledávky za bankami splatné na požádání	x	0	-19	-19
Celkem	x	0	-19	-19

3.17.1 Vliv změn v účetních metod do vlastního kapitálu

Následující tabulka analyzuje dopady přechodu na IFRS v oblasti finančních nástrojů (bez zohlednění daňového dopadu) podle novely vyhlášky č. 501/2002 Sb. na vlastní kapitál k 1. 1. 2021.

(v tis. Kč)	Účetní hodnota k 31.12.2020	IFRS 9 účetní hodnota k 1.1.2021	Reklasifikace	Přecenění	Dopad do nerozděleného zisku
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě					
Přesun z úvěrů a pohledávek	127 868	127 849	-	-19	-19
Finanční aktiva v reálné hodnotě					
Přesun z reálné hodnoty	13 681	13 681	-	-	-
Finanční aktiva celkem	141 549	141 530	-	-19	-19

Ve sloupci „Přecenění“ jsou zachyceny změny v opravných položkách, které se do 31. prosince 2020 nevyčíslovaly. Podle pravidel IFRS 9, každé finanční aktivum nese v sobě určitou ztrátu již při prvotním ocenění. Od 1. 1. 2021 se budou tyto položky vyčíslovat i nadále a stanovovat na čtvrtletní bázi z konečného stavu dané položky (viz bod 3.3.). O dopadu z použití metody efektivní úrokové míry se vzhledem k nevýznamnosti neúčtuje.

Celkový dopad z titulu zavedení IFRS 9 od 1. 1. 2021 ve výši -19 tis. Kč je zachycen v nerozděleném zisku v řádce „Nerozdělený zisk z předchozího období“ k 1. 1. 2021.

3.17.2 Dopady prvotní aplikace IFRS 16

(v tis. Kč)	Účetní hodnota k 31.12.2020	Účetní hodnota k 1.1.2021	Dopad prvotní aplikace IFRS 16
Stavby	292	292	-
Právo k užívání majetku	x	10 100	10 100
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	626	626	-
Dlouhodobý hmotný majetek celkem	918	11 018	10 100
Ostatní pasiva			
Ostatní finanční závazky v naběhlé hodnotě	25 342	25 342	-
Finanční závazek z leasingu	x	10 100	10 100
Ostatní pasiva	3 428	3 428	-
Celkem ostatní pasiva	28 770	38 870	10 100

Společnost dříve klasifikovala leasing jako nájem. K 1. lednu. 2021 ocenila leasingový závazek současnou hodnotou zbývajících leasingových plateb diskontovaných přírůstkovou výpůjční úrokovou sazbou a právo k užívání majetku v částce leasingového závazku. Společnost vykazuje jednu smlouvu pod standardem IFRS 16 – nájemné kancelářských prostor. Zbývajících nájemné smlouvy jsou na základě výjimky IFRS 16 účtovány jako náklad lineární metodou po dobu trvání leasingu.

K nejzásadnějším změnám z pohledu Společnosti jako nájemce ve finanční pozici došlo k navýšení aktiv o výši současné hodnoty neuhrazených leasingových plateb a zároveň pasiv. K 1. 1. 2021 Společnost vykázala právo k užívání majetku ve výši 10 100 tis. Kč v položce „Právo k užívání majetku“ a finanční závazek z leasingu ve stejné výši v položce „Finanční závazky z leasingu“. V průběhu roku Společnost toto právo z užívání odepisuje v položce „Odpisy dlouhodobého hmotného majetku“ a případné znehodnocení pronajatých prostor vykazuje v položce „Tvorba a použití opravných položek k hmotnému majetku“. Úrokový náklad z leasingu se vykazuje v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“. Aplikace IFRS 16 neměla dopad do vlastního kapitálu.

4. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

4.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami (v tis. Kč)	k 31. 12. 2021	k 31. 12. 2020
Běžné účty	8 275	24 970
Termínové vklady	230 086	99 985
Snížení o opravné položky	-19	x
Celkem	238 342	124 955

Veškeré pohledávky za bankami jsou splatné na požádání. Účty jsou vedeny u České spořitelny, a.s.

Pohledávky za bankami jsou klasifikovány jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě a na základě úvěrové kvality k 31. prosinci 2021 podle ratingových úrovní a podle jednotlivých stupňů pro kalkulaci ECL jsou zařazeny do Stupně 1. Zůstatky z pohledávek za bankami nejsou zajištěny.

Následující tabulka obsahuje informace k vývoji opravných položek k pohledávkám za bankami.

(v tis. Kč)	K 1.lednu 2021	Přírůstky z titulu vzniku nebo nákupů	Úbytky z titulu odúčtování	Čisté změny z titulu změny úvěrového rizika	K 31. prosinci 2021
Stupeň 1	-19	0	0	0	-19
Celkem	-19	0	0	0	-19

4.2. Cenné papíry – podílové listy

Společnost měla v portfoliu cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů zařazeny tyto cenné papíry:

Podílové listy

k 31. 12. 2020	ISIN	Počet podílových listů	Nominál v Kč	Kurz v Kč	Reálná hodnota celkem (v tis. Kč)
REICO ČS NEMOVITOSTNÍ DPM	CZ0008475373	11 839 822	1	1,1555	13 681

V dubnu 2021 Společnost veškeré podílové listy prodala.

Změna reálné hodnoty podílových listů za rok 2020 ve výši 414 tis. Kč byla vykázána v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací.

K 31. 12. 2020 představovaly podílové listy v držení Společnosti 0,05% z celkové hodnoty vlastního kapitálu fondu.

4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Dne 5. 4. 2019 Společnost založila 100% dceřinou společností REICO nemovitostní fond SICAV a.s. Dne 7. 12. 2021 došlo k vymazání výše uvedeného investičního fondu včetně Podfondu REICO ze seznamu investičních fondů s právní působností, který ČNB vede podle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb. z důvodu změny jeho předmětu podnikání.

Předmětem činnosti dceřiné společnosti byla činnost nesamosprávného investičního fondu, po změně je předmětem činnosti správa vlastního majetku. Ke dni 14. 1. 2022 bylo změněno obchodní jméno společnosti na REICO nemovitostní, a.s. Ke dni 1. 3. 2022 vstoupila společnost REICO nemovitostní, a.s. do likvidace.

V roce 2021 Společnost navýšila základní kapitál dceřiné společnosti na 2 000 tis. Kč a zaúčtovala opravnou položku ve výši 312 tis. Účetní hodnota účasti s rozhodujícím vlivem k 31. 12. 2021 činila 1 800 tis. Kč (2020: 312 tis. Kč).

4.4. Nehmotný a hmotný majetek

4.4.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

(v tis. Kč)	Software			
Pořizovací cena				
Zůstatek k 31. 12. 2019				12 297
Přírůstky				370
Zůstatek k 31. 12. 2020				12 667
Přírůstky				0
Zůstatek k 31. 12. 2021				12 667
Oprávk				
Zůstatek k 31. 12. 2019				-4 940
Odpisy				-1 850
Zůstatek k 31. 12. 2020				-6 790
Odpisy				-1 527
Zůstatek k 31. 12. 2021				-8 317
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2020				5 877
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2021				4 350

4.4.2. Dlouhodobý hmotný majetek

(v tis. Kč)	Budovy	Právo k užívání majetku	Samostatné movité věci a soubory	Celkem
Pořizovací cena				
Zůstatek k 31. 12. 2019	2 182	x	4 048	6 230
Přírůstky	0	x	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2020	2 182	x	4 048	6 230
Zůstatek k 1. 1. 2021	2 182	10 100	4 048	16 330
Přírůstky	0	71	0	71
Zůstatek k 31. 12. 2021	2 182	10 171	4 048	16 401

(v tis. Kč)	Budovy	Právo k užívání majetku	Samostatné movité věci a soubory	Celkem
Oprávk				
Zůstatek k 31. 12. 2019	-1 638	x	-2 808	-4 446
Odpisy	-252	x	-614	-866
Zůstatek k 31. 12. 2020	-1 890	x	-3 422	-5 312
Zůstatek k 1. 1. 2021	-1 890	x	-3 422	-5 312
Odpisy	-251	-2 034	-364	-2 649
Zůstatek k 31. 12. 2021	-2 141	-2 034	-3 786	-7 961
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2020	292	x	626	918
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2021	41	8 137	262	8 440

V roce 2021 bylo přímo do nákladů zaúčtováno pořízení drobného dlouhodobého majetku v částce 95 tis. Kč (2020: 293 tis. Kč).

4.4.3 Leasing

Společnost ve sledovaném období vykázala nájem kancelářských prostor jako leasing podle standardu IFRS 16. Nájemné na základě výjimky z IFRS 16 v celkové hodnotě 286 tis. Kč bylo v roce 2021 zaúčtováno přímo do nákladů.

Povinně vykazované údaje spojené s leasingem

(v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2021	2021	Stav k 31. 12. 2020	2020
Právo k užívání majetku	8 137		x	
Leasingový závazek	8 127		x	
Splatný do 1 roku	2 039		x	
Splatný nad 1 rok	6 088		x	
Leasingový úrokový náklad		-21		x
Odpisy práva k užívání majetku		2 034		x
Náklady na krátkodobé leasingy a leasingy s nízkou hodnotou		289		x
Celkové výdaje spojené s leasingem		2 312		x
Výnosy z sub-leasingu		0		x
Náklady na variabilní platby nezahrnuté do výpočtu závazku		0		x
Výnosy/náklady ze zpětného leasingu		0		x
Účetní hodnota aktiva zahrnutého do leasingu dle třídy:				
a) nájem nemovitého majetku (pronájem nemovitostí),	8 137		x	

4.5. Ostatní aktiva

(tis. Kč)	k 31. 12. 2021	k 31. 12. 2020
Daňové pohledávky	2	0
Odložená daňová pohledávka	967	931
Ostatní pohledávky	3 119	2 913
Celkem	4 088	3 844

Ostatní pohledávky tvoří zejména zálohy poskytnuté třetím osobám ve výši 1 186 tis. Kč (2020: 1 256 tis. Kč) a pohledávky z obchodního styku ve výši 1 933 tis. Kč (2020: 1 657 tis. Kč).

Odložená daňová pohledávka je blíže popsána v bodě 4.17.2.

4.6. Náklady a příjmy příštích období

(v tis. Kč)	k 31. 12. 2021	k 31. 12. 2020
Příjmy příštích období	42 614	39 294
Náklady příštích období	490	617
Celkem	43 104	39 911

Příjmy příštích období představují nevyúčtované poplatky za obhospodařování podílových fondů. Náklady příštích období tvoří zejména předplacené dodavatelské služby.

4.7. Ostatní pasiva

(v tis. Kč)	k 31. 12. 2021	k 31. 12. 2020
Ostatní závazky z obchodního styku	154	269
Závazky vůči pracovníkům	1 530	1 479
Finanční závazky z leasingu	8 127	x
Závazky vůči institucím zdravotního a sociálního zabezpečení	609	626
Daňové závazky	2 671	2 802
Ostatní závazky	35 806	23 594
Celkem	48 897	28 770

Hodnota závazků po lhůtě splatnosti činí 0 tis. Kč. (2020: 0 tis. Kč).

Daňové závazky jsou blíže popsány v bodě 4.17.1.

Ostatní závazky představují především dohadné položky pasivní, vytvořené zejména na roční odměny zaměstnanců a nevyčerpanou dovolenou ve výši 5 571 tis. Kč (2020: 6 222 tis. Kč), na platby na sociální a zdravotní pojištění ve výši 1 949 tis. Kč (2020: 2 040 tis. Kč) a na nevyfakturované dodávky ve výši 28 286 tis. Kč (2020: 15 332 tis. Kč).

4.8. Základní kapitál

Základní kapitál Společnosti k 31. 12. 2021 a k 31. 12. 2020 představuje 90 ks kmenových akcií plně splacených na jméno v listinné podobě, veřejně neobchodovatelných, ve jmenovité hodnotě 280 tis. Kč za kus, tj. celkem 25 200 tis. Kč.

4.9. Rozdělení zisku

Výsledkem hospodaření Společnosti za účetní období končící dnem 31. 12. 2021 je zisk po zdanění ve výši 90 518 tis. Kč. Představenstvo Společnosti dosud nerozhodlo o návrhu na výplatu dividendy a navrhuje převést celý zisk dosažený v roce 2021 do nerozděleného zisku z předchozích období. Návrh na rozdělení zisku roku 2021 podléhá schválení jediným akcionářem.

Společnost v roce 2021 nevyplatila ze zisku roku 2020 žádnou dividendu.

4.10. Výnosy z úroků a ostatních aktiv

Výnosy z úroků jsou tvořeny úroky z termínových vkladů u České spořitelny, a.s. v roce 2021 ve výši 1 205 tis. Kč (2020: 709 tis. Kč).

4.11. Náklady na úroky a podobné náklady

(v tis. Kč)	2021	2020
Úroky z termínových vkladů u České spořitelny, a.s.	116	15
Úrok z finančního pronájmu	-21	x
Celkem	95	15

4.12. Výnosy z poplatků za obhospodařování

(v tis. Kč)	2021	2020
Poplatky za obhospodařování majetku fondů	480 398	446 201
Celkem	480 398	446 201

4.13. Náklady na poplatky a provize

(v tis. Kč)	2021	2020
Poplatky za zprostředkování prodeje podílových listů	314 399	273 998
Poplatky související s obhospodařováním majetku fondů	2 026	1 993
v tom:		
Poplatky za evidenci podílových listů	506	498
Poplatky dle mandátní smlouvy	1 519	1 495
Ostatní poplatky	95	34
Celkem	316 520	276 025

V položce Ostatní poplatky jsou zahrnuty zejména poplatky z operací s jinými bankami.

4.14. Správní náklady

(v tis. Kč)	2021	2020
Náklady na zaměstnance	34 540	39 441
v tom: náklady na mzdy a platy	25 630	29 650
náklady na sociální a zdravotní pojištění	7 686	8 641
ostatní náklady na zaměstnance	1 224	1 150
Ostatní správní náklady	12 586	14 191
v tom: nájemné	306	2 297
outsourcing	2 187	2 195
náklady na reklamu	735	729
audit, daňové a právní poradenství	1 457	596
ostatní nákupy	7 185	7 479
ostatní daně a poplatky	13	14
spotřeba materiálu	703	881
Celkem	47 126	53 632

Obsahem outsourcingu jsou poskytnuté služby na základě smlouvy o poskytování outsourcingových služeb pro oblast finančního účetnictví, kontrolingu, správy majetku, administrace nákupu, lidských zdrojů, marketingu, interního auditu a firemní komunikace a smlouvy o zajišťování činností v oblasti řízení rizik finančních instrumentů.

4.15. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

Průměrný počet zaměstnanců a vedoucích pracovníků a osobní náklady byly následující:

(v tis. Kč)	Počet	Z toho: počet zaměstnanců	Mzdové náklady	Sociální a zdravotní pojištění	Ostatní sociální náklady
Členové představenstva	3	0	8 238	2 141	0
Zaměstnanci	13	13	17 392	5 545	1 224
Celkem k 31. 12. 2021	16	13	25 630	7 686	1 224
Členové představenstva	3	0	10 379	2 314	179
Zaměstnanci	15	15	19 271	6 327	971
Celkem k 31. 12. 2020	18	15	29 650	8 641	1 150

Členům představenstva je bezplatně poskytnuto motorové vozidlo pro služební i soukromé účely.

Členům dozorčí rady nebyly vyplaceny žádné odměny.

Společnost v roce 2021 vstoupila do nového Erste programu zaměstnaneckých akcií, kdy se každému zaměstnanci za stanovených podmínek trvání zaměstnaneckého poměru poskytne určitý počet akcií Erste bank AG. V této souvislosti Společnost zaúčtovala dohad na mzdové náklady včetně dopadu na sociální pojištění ve výši 253 tis. Kč proti účtům dohadných položek.

4.16. Daň z příjmů

Daň z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2021 byla propočtena ve výši 23 988 tis. Kč (2020: 23 631 tis. Kč).

Daň splatná – daňová analýza:

(v tis. Kč)	2021	2020
Zisk před zdaněním	112 413	114 852
Přičitatelné položky	21 150	16 315
Odečitatelné položky	-7 313	-6 794
Základ daně	126 250	124 373
Daň (sazba daně 19 %)	23 988	23 631
Úprava daně minulých let	-2 057	-1 466
Daň celkem	21 931	22 165

4.17. Daňové pohledávky a závazky

4.17.1. Stát – daňový závazek

Daňový závazek k 31. 12. 2021 ve výši 2 671 tis. Kč (2020: 2 802 tis. Kč) je tvořen převážně závazkem z titulu daně z příjmu a daně z mezd zaměstnanců.

4.17.2. Odložená daňová pohledávka / závazek

(v tis. Kč)	2021	2020
Odložené daňové pohledávky		
Neuhrazené sociální a zdravotní pojištění k bonusům, nevyčerpané dovolené a dohadná položka na bonusy	7 416	8 062
Rozdíl mezi daňovou a účetní hodnotou dlouhodobého majetku	1 401	946
Celkem	8 817	9 008
Odložené daňové závazky		
Rozdíl mezi daňovou a účetní hodnotou dlouhodobého majetku	-3 726	-4 104
Celkem	-3 726	-4 104
Saldo přechodných rozdílů celkem	5 091	4 904
Sazba daně	19 %	19 %
Kalkulovaná odložená daňová pohledávka	967	932
Zaokrouhlovací rozdíl	0	-1
Čistá odložená daňová pohledávka	967	931

4.18. Podrozvahové položky

Hodnota vlastního kapitálu fondů, které Společnost obhospodařuje, je účtována v reálné hodnotě a vykazována v podrozvaze v položce „Hodnoty převzaté k obhospodařování“ ve výši 29 627 513 tis. Kč (2020: 27 644 844 tis. Kč).

5. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Strany jsou obecně považovány za spřízněné, pokud jsou strany pod společnou kontrolou, nebo jedna strana má schopnost ovládat druhou stranu nebo může vykonávat významný vliv na druhou stranu při rozhodování o finančních nebo provozních činnostech. Při posuzování každého možného vztahu spřízněné strany je pozornost zaměřena na podstatu vztahu, nikoliv pouze na právní formu.

Za spřízněné osoby lze považovat členy Finanční skupiny České spořitelny, a.s., Erste Group Bank AG a podílové fondy obhospodařované investiční Společností.

Společnost obhospodařovala k 31. 12. 2021 podílové fondy REICO ČS NEMOVITOSTNÍ a REICO ČS LONG LEASE. Celková hodnota obhospodařovaného majetku (vlastní kapitál) k 31. 12. 2021 činila 29 627 513 tis. Kč (2020: 27 644 844 tis. Kč). Informace o pohledávkách k fondům jsou uvedeny v bodě 4.6.

K 31. 12. 2021 dosahovaly pohledávky vztahující se k České spořitelně, a.s., výše 238 361 tis. Kč (2020: 124 955 tis. Kč). Jedná se o pohledávky z titulu zůstatků na běžných účtech a zůstatků termínových vkladů.

K 31. 12. 2021 dosahovaly závazky vztahující se k České spořitelně, a.s., výše 57 tis. Kč (2020: 159 tis. Kč). Jedná se o závazky z titulu fakturovaných dodávek.

Přehled plnění, která byla Společnosti poskytnuta:

(v tis. Kč)	Období do 31. 12. 2021	Období do 31. 12. 2020
Česká spořitelna, a.s.	318 730	278 478
Erste Asset Management GmbH, pobočka Česká republika	154	195
Procurement Services CZ s.r.o.	48	48
Celkem	318 932	278 721

Přehled plnění, která Společnost poskytla:

(v tis. Kč)	Období do 31. 12. 2021	Období do 31. 12. 2020
Obhospodařované fondy	480 398	446 201
v tom: REICO ČS NEMOVITOSTNÍ	474 306	446 201
REICO ČS LONG LEASE	6 092	x
Česká spořitelna, a.s.	1 205	709
Celkem	481 603	446 910

Za rok 2021 zaúčtovala Společnost náklady ve vztahu k České spořitelně, a.s., v souhrnné výši 318 730 tis. Kč (2020: 278 478 tis. Kč). Jde zejména o outsourcingové náklady, náklady za distribuci podílových listů a související činnosti, za vedení samostatné evidence zaknihovaných podílových listů a zajišťování vybraných činností souvisejících s obhospodařováním majetku podílových fondů.

Společnost dále přijala v roce 2021 od České spořitelny, a.s. úroky z termínových vkladů ve výši 1 205 tis. Kč (2020: 709 tis. Kč).

Dalšími obchodními partnery z finanční skupiny jsou společnosti Erste Asset Management GmbH (sledování investičních limitů) a Procurement Services CZ s.r.o., jejímž prostřednictvím Společnost využívá centrálních služeb nákupu finanční skupiny.

6. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

7. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem, které by měly dopad na účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2021.

Koncem února 2022 však pokračující politické napětí mezi Ruskem a Ukrajinou eskalovalo v konflikt s vojenskou invazí Ruska na Ukrajinu. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agrese vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Tyto skutečnosti považujeme za neupravující následné události. Zhodnotili jsme potencionální krátkodobý i dlouhodobý dopad uvedeného konfliktu a souvisejících rizik na podnikatelskou činnost Společnosti a došli jsme k závěru, že v tuto chvíli nemají významný vliv na Společnost. Tento závěr byl učiněn zejména s ohledem na silnou likvidní pozici nemovitostních společností v majetku obhospodařovaných fondů a jejich velké odolnosti vůči rizikům vzhledem k sektorové i geografické diverzifikaci portfolia fondů.

Sestaveno dne:

29. 4. 2022

Podpis statutárního orgánu jednotky:



Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Miloš Novák, CSc.

Příloha 2 -

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČ 27567117, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850 (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. 2021 až 31. 12. 2021 (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. 2021 do 31. 12. 2021.

A. Přehled osob, jejichž vztahy jsou ve Zprávě popisovány

- Česká spořitelna, a.s.
- Erste Asset Management GmbH, pobočka Česká republika
- Procurement Services CZ s.r.o.

B. Ovládající osoby

Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, Česká republika („Česká spořitelna“)

Vztah ke společnosti: přímo 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. Ostatní propojené osoby

Erste Asset Management GmbH, pobočka Česká republika, se sídlem Budějovická 1518/13a, Praha 4, Česká republika, IČ: 04107128

Vztah ke společnosti: propojená osoba nepřímo ovládaná společností Erste Group Bank AG

Procurement Services CZ, s.r.o., se sídlem Budějovická 1912/64b, Praha 4, Česká republika

Vztah ke společnosti: propojená osoba nepřímo ovládaná společností Erste Group Bank AG

REICO nemovitostní fond SICAV a.s., ode dne 2. března 2022 změna obchodní firmy na **REICO nemovitostní, a.s. v likvidaci**, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, Česká republika

Vztah ke společnosti: přímo ovládaná osoba

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

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. patří do konsolidačního celku společnosti Česká spořitelna, která je její přímo ovládající osobou a jediným akcionářem. Nepřímo ovládající osobou – osobou ovládající společnost Česká spořitelna je společnost Erste Group Bank AG. Česká spořitelna 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. Investiční fondy obhospodařované zpracovatelem dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech nejsou součástí koncernu FSČS. FSČS je koncernem, jehož účelem je dosažení dlouhodobé prosperity a stability. Česká spořitelna 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. Počet akcionářských hlasovacích práv tak umožňuje mít v dozorčí radě České spořitelny své zástupce.

Dozorčí rada společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, 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. Přímý 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. Výhody příslušnosti zpracovatele k významné evropské bankovní skupině a zároveň k významné české bankovní skupině jsou zřejmé. Pro společnost REICO investiční společnost České spořitelny, 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, znalosti 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 investiční společnost České spořitelny, a.s. svým zaměřením a svojí činností pomáhá vytvářet konkurenceschopné portfolio produktů, které odpovídá finančním potřebám klientů skupiny.

E. Obchody s propojenými osobami

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. identifikovalo vztahy s propojenými osobami uvedenými v části B a části C, které aggregovalo do níže uvedených kategorií.

Pohledávky za bankami

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. má na běžném účtu na základě smlouvy o běžném účtu a na termínovém vkladu na základě smlouvy o obchodování na finančních trzích u České spořitelny uloženy prostředky v celkové výši 238 mil. Kč. Z titulu těchto obchodů nevznikla REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. v daném účetním období žádná újma.

Ostatní pasiva

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. má ostatní závazky z obchodních vztahů vůči propojeným osobám v celkové výši 57 tis. Kč. Z titulu těchto obchodů nevznikla REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. v daném účetním období žádná újma.

Úrokové výnosy

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. v rámci obchodů s propojenými osobami získalo za běžných tržních podmínek v účetním období úrokové výnosy v celkovém objemu 1,2 mil. Kč. Z titulu těchto obchodů nevznikla v daném účetním období zpracovateli žádná újma.

Úrokové náklady

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. v rámci obchodů s propojenými osobami vynaložilo za běžných tržních podmínek v účetním období úrokové náklady v celkovém objemu 116 tis. Kč. Z titulu těchto obchodů nevznikla v daném účetním období zpracovateli žádná újma.

Náklady na poplatky a provize

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. v rámci obchodů s propojenými osobami vynaložilo za běžných tržních nebo obchodních podmínek v účetním období náklady na poplatky a provize, v nichž jsou zahrnuty zejména poplatky za distribuci podílových listů, v celkovém objemu 316,5 mil. Kč. Z titulu těchto obchodů nevznikla REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. v daném účetním období žádná újma.

Všeobecné správní náklady

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. vynaložilo v účetním období na všeobecné správní náklady vůči propojeným osobám, zejména na outsourcing a IT služby, za běžných tržních nebo obchodních podmínek 2,1 mil. Kč. Z titulu těchto obchodů nevznikla REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. v daném účetním období žádná újma.

F. Smluvní vztahy

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. uzavřelo v minulých účetních obdobích smlouvy s propojenými osobami uvedenými v části B a části C, 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 poskytování IT služeb vč. dodatků	Česká spořitelna, a.s.	IT služby včetně aplikací pro REICO	10.2.2015	Nevznikla
Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání č.2014/2310_02/1357	Česká spořitelna, a.s.	Podnájem nebytových prostor k zajištění náhradního pracoviště	1.9.2014	Nevznikla
Smlouva o distribuci podílových listů a zajišťování souvisejících činností vč. dodatků	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb souvisejících s distribucí podílových listů obhospodařovaných fondů	6.4.2016	Nevznikla
Smlouva o zajišťování součinnosti při řízení rizik REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s.	Česká spořitelna, a.s.	Podpůrné aktivity týkající se řízení rizika fondů	1.7.2017	Nevznikla
Smlouva o poskytování outsourcingových služeb pro oblast spisové služby dokumentace společnosti	Česká spořitelna, a.s.	Činnosti související s vedením archivu společnosti	1.8.2014	Nevznikla
Smlouva o poskytování outsourcingových služeb	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb outsourcingu Českou spořitelnou ve prospěch REICO investiční společnosti ČS ve vybraných oblastech.	10.12.2020	Nevznikla
Depozitářská smlouva (REICO ČS NEMOVITOSTNÍ)	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování depozitářských služeb	28.4.2015	Nevznikla
Depozitářská smlouva (REICO ČS LONG LEASE)	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování depozitářských služeb	7.4.2021	Nevznikla
Depozitářská smlouva (REICO SICAV)	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování depozitářských služeb	24.10.2019	Nevznikla
Smlouva o zajišťování činností back-office vč. dodatků	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb činností back-office	31.3.2009	Nevznikla
Smlouva o vedení samostatné evidence zaknihovaných podílových listů, vydávání a odkupování podílových listů a zajišťování souvisejících činností vč. dodatků	Česká spořitelna, a.s.	Vedení samostatné evidence zaknihovaných podílových listů a zajišťování souvisejících činností	11.4.2016	Nevznikla
Smlouva o zajišťování denního propočtu vlastního kapitálu podílových fondů, výpočtu aktuálních hodnot PL a aktuálních hodnot akcií inv. fondů a vedení účetnictví fondů a souvis. čin. vč. dodatků	Česká spořitelna, a.s.	Zajišťování denního propočtu vlastního kapitálu podílových fondů, výpočtu aktuálních hodnot PL a aktuálních hodnot akcií inv. fondů a vedení účetnictví fondů a souvisejících činností	29.6.2012	Nevznikla
Komisionářská smlouva o obstarání koupě nebo prodeje investičních nástrojů vč. dodatků	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb v oblasti koupě nebo prodeje tuzemských a zahraničních cenných papírů	6.4.2016	Nevznikla
Smlouva o obstarání koupě a prodeje cenných papírů vydávaných subjekty kolektivního investování (614117)	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb v oblasti koupě nebo prodeje cenných papírů vydávaných subjekty kolektivního investování	16.2.2011	Nevznikla
Smlouva o obchodech na finančních trzích	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb v oblasti obchodování na finančních trzích	18.3.2016	Nevznikla
Smlouva o úschově a správě investičních nástrojů	Česká spořitelna, a.s.	Úschova a správa investičních nástrojů	3.6.2021	Nevznikla
Dohoda (o přístupu na intranet ČS)	Česká spořitelna, a.s.	Poskytnutí přístupu zaměstnancům společnosti na intranet ČS	18.5.2007	Nevznikla
Smlouvy o běžných účtech	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb vedení účtů	2016, 2017	Nevznikla
Smlouva o úvěrové lince včetně dodatků	Česká spořitelna, a.s.	Poskytnutí bankovní záruky	1.3.2007	Nevznikla
Sub-licence agreement	Česká spořitelna, a.s.	Využívání nového loga	8.2.2018	Nevznikla
Smlouva o zpracování osobních údajů	Česká spořitelna, a.s.	GDPR	24.5.2018	Nevznikla

Název smlouvy	Smluvní strana	Popis plnění	Datum	Případná újma
Smlouva o zajišťování součinnosti sledování zákonných a statutových investičních limitů	Erste Asset Management GmbH, pobočka Česká republika	Sledování zákonných a statutových investičních limitů	29.8.2016	Nevznikla
Dohoda o úpravě vztahů mezi investiční společností a investorem	Erste Asset Management GmbH, pobočka Česká republika	Úprava vztahů mezi investiční společností a investorem	7.1.2016	Nevznikla

G. Jiné právní úkony

V účetním období nebyla učiněna jednání na přímý popud ovládající osoby (formou výkonu akcionářských práv na valné hromadě) týkající se majetku nad 10 % vlastního kapitálu.

Kromě výše zmíněného zpracovatel v účetním období nepřijal ani neuskutečnil žádné jiné právní úkony v zájmu nebo na popud propojených osob.

H. Ostatní faktická opatření

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. spolupracuje v rámci skupiny Erste Group Bank na skupinových projektech. Spoluprací na těchto skupinových projektech nevznikla REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. žádná újma.

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 2021, v zájmu nebo na popud jednotlivých propojených osob nevznikla zpracovateli žádná újma.

Tato zpráva byla projednána a schválena představenstvem REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. dne 29. dubna 2022.



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
Předseda představenstva:



Ing. Miloš Novák, CSc
Místopředseda představenstva:



**REICO investiční společnost
České spořitelny, a.s.**

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

IČ: 275 67 117

Telefon: 956 786 511

Fax: 224 646 401

E-mail: nemofond@reicofunds.cz

Internet: www.reico.cz

Výroční zpráva 2021

Materiál pro veřejnost

