

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.  
**Výroční zpráva 2019**

# 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<br>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 roce 2019 došlo k opětovnému zvolení Ing. Jaromíra Kohouta, MBA členem představenstva REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., a jeho znovuzvolení do funkce místopředsedy představenstva.

Z funkce předsedy představenstva odstoupil k 31. 12. 2019 Ing. Filip Kubricht.

### 2. Fondy, které byly obhospodařovány/administrovány investiční společností v roce 2019

ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., který je od listopadu 2017 rozdělen na dvě třídy: retailovou (CZK C) - ISIN/SIN CZ0008472545 a institucionální (CZK DPM C) - ISIN/SIN CZ0008475373. Druhý obhospodařovaný fond, REICO nemovitostní fond SICAV a.s., vznikl 5.dubna 2019.

### 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 2019 ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. a REICO nemovitostní fond SICAV a.s. Příjmem investiční společnosti v roce 2019 byl především poplatek za obhospodařování/administraci ČS nemovitostního fondu.

Celková aktiva ČS nemovitostního fondu ke konci roku 2019 dosáhla hodnoty 26,1 miliardy Kč.

Společnost vykázala v roce 2019 zisk ve výši 97.2 tis Kč po zdanění, což odpovídá předpokládaným výsledkům.

### 4. Údaje o členech představenstva a dozorčí rady

Ing. Filip Kubricht  
člen představenstva od 1. 12. 2006  
předseda představenstva od 13. 10. 2015

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

Ing. Jaromír Kohout, MBA  
člen představenstva od 1. 11. 2015  
místopředseda představenstva 1. 11. 2015

Absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a v letech 2007 – 2008 studoval na University of Pittsburgh, kde získal titul Executive MBA. Svou pracovní kariéru v oblasti finančních institucí začal v České pojišťovně, poté působil ve skupině PPF a v letech 2009 – 2010 působil v Moskvě. Od roku 2010 působí v rámci skupiny České spořitelny, a.s.

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

Absolvoval Humboldt Univerzitu v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu. Zastával různé manažerské funkce ve společnostech působících v oblasti komerčních realit, kromě jiného měl na starosti oceňování, investiční poradenství, řízení transakcí a správu aktiv. Od roku 2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky společnosti CBRE, která patří mezi přední realitní poradenské společnosti na světě. Je držitelem titulu CFA, členem Czech CFA Society a Královského institutu diplomovaných znalců (MRICS). Členem představenstva

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. je od května 2016.

**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 kontrolingu v této bance. V roce 2000, po privatizaci České spořitelny, vedl integraci obou bank v oblasti účetnictví a kontrolingu. Po nástupu do České spořitelny vedl 11 let oblast kontrolingu nákladů, další 2 roky kontroling výnosů a od roku 2013 celý kontroling. 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 má 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 2019 nebyla společnost REICO investiční společnost České spořitelny, a. s. účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani na účet obhospodařovaného fondu 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 AML a Compliance; interním auditem; součinností při řízení rizik; zajišťováním činnosti depozitáře; zajištěním úschovy a správy investičních nástrojů; zajištěním činnosti Back-Office; vyřizováním stížností a reklamací investorů souvisejících s nabízením investic do fondu; vedením samostatné evidence zaknihovaných cenných papírů a vydáváním a odkupováním podílových listů a souvisejících činností; distribucí podílových listů a souvisejících činností; oceňováním majetku a dluhů fondu s výjimkou oceňování nemovitostních aktiv; zajišťováním denního propočtu vlastního kapitálu fondu; výpočtem aktuální hodnoty zaknihovaného cenného papíru vydávaného; 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 propagačního sdělení týkajícího se fondu v rámci nabízení investic do fondu; uveřejňováním, zpřístupňováním a poskytováním údajů a dokumentů podílníkům fondu a jiným osobám, a to zejména před provedením investice do fondu; rozdělováním a vyplácením peněžitých plnění v souvislosti se zrušením fondu; vedením evidence o vydávání a odkupování zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem; úschovou tuzemských i zahraničních cenných papírů a vedením evidence zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, včetně obstarání vypořádání obchodů s nimi; nabízením investic do tohoto fondu, administrativní podpora v oblasti řízení lidských zdrojů a podpora v oblasti IT Operations.

## III. Údaje o významných skutečnostech nastalých po 31. 12. 2019.

Od 1.1. 2020 je ve funkci předsedy představenstva Tomáš Jandík, CFA, MRICS. Do funkce člena představenstva byl od 1.1. 2020 nově zvolen Ing. Miloš Novák, CSc.

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

Podnikatelská činnost společnosti v roce 2019 se soustředila na obhospodařování/administraci ČS nemovitostního fondu. Příjmem investiční společnosti v roce 2019 byl především obhospodařovatelský poplatek za obhospodařování/administraci ČS nemovitostního fondu.

Dne 5. dubna 2019 společnost založila fond kvalifikovaných investorů REICO nemovitostní fond SICAV a.s.

Vlastní kapitál ČS nemovitostního fondu ke konci roku 2019 dosáhl hodnoty 25,8 miliardy Kč.

Aktiva společnosti k 31. 12. 2019 činila 193.030 tis. Kč a byla tvořena zejména pohledávkami za bankami ve výši 131 052 tis. Kč, podílovými listy ve výši 13 267 tis. Kč a účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 312 tis. Kč. Dlouhodobý hmotný majetek činil 1 784 tis Kč a nehmotný majetek 7 357 tis Kč. Ostatní aktiva dosahovala částky 2 630 tis. Kč a náklady a příjmy příštích období 36 629 Kč.

#### V. Předpokládaný vývoj společnosti

V roce 2020 se bude REICO investiční společnost i nadále soustředit zejména na obhospodařování speciálního fondu nemovitostí ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. a fondu

kvalifikovaných investorů REICO nemovitostní fond SICAV a.s., a to zejména na aktivní správu nemovitostního majetku fondů. Společnost bude rovněž sledovat nové investiční příležitosti pro uvedené fondy. V roce 2020 bude společnost nadále pracovat na zvýšení přílivu investic do ČS nemovitostního fondu, a to ve spolupráci s jediným distributorem fondu společností Česká spořitelna, a. s.

V roce 2020 předpokládá společnost ziskový hospodářský výsledek mírně nad úroveň roku 2019.

#### 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.

V Praze, dne 13.5.2020



Tomáš Jandík  
předseda představenstva



Jaromír Kohout  
místopředseda představenstva



Miloš Novák  
člen představenstva

# Příloha 1 – Finanční část

Auditovaná účetní závěrka REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. za rok 2019

## I. Výrok auditora



### Zpráva nezávislého auditora

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

---

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha („Společnost“), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2019, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

---

#### Základ pro výrok

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

---

#### Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

---

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika  
T: +420 251 151 111, F: +420 252 156 111, www.pwc.com/cz

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



#### Zpráva nezávislého auditora

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti 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 výše uvedenými 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 výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti 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.



#### Zpráva nezávislého auditora

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat 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.

15. května 2020

*Privaatpraktijk Coopers Audit v.o.*

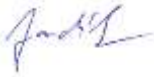

zastoupená ředitelkou

*Eva Loulová*

Ing. Eva Loulová  
statutární auditorka, evidenční č. 1981

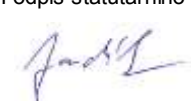

Tato zpráva je určena akcionáři společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.

## II. Rozvaha

| <b>ROZVAHA</b>             |   |   |   |                |   |                           |                |
|----------------------------|---|---|---|----------------|---|---------------------------|----------------|
| <b>ke dni 31. 12. 2019</b> |   |   |   |                |   |                           |                |
| ( v celých tisících Kč )   |   |   |   |                |   |                           |                |
|                            |   |   |   |                | Jméno a sídlo účetní jednotky                                 |                           |                |
|                            |   |   |   |                | <b>REICO investiční společnost<br/>České spořitelny, a.s.</b> |                           |                |
|                            |   |   |   |                | Antala Staška 79  |                           |                |
|                            |   |   |   |                | 140 00 Praha 4  |                           |                |
| číslo                      | IKF   | Rok   | Měsíc   | IČO            |   |                           |                |
| 01                         | 801095  | 2019  | 12  | 27567117       |   |                           |                |
| AKTIVA                     |   | Řádek   | Běžné účetní období   |                |   | Rozvaha<br>k 31. 12. 2018 |                |
| a                          | b   |   | c   | Brutto<br>1    | Korekce<br>2  | Netto<br>3                | Netto<br>4     |
| 3                          | a   | Pohledávky za bankami splatné na požádání     | 006   | 131,052        | 0   | 131,052                   | 139,732        |
| 6                          | b   | Podílové listy                                | 016   | 13,267         | 0   | 13,267                    | 12,624         |
| 8                          |   | Účasti s rozhodujícím vlivem                  | 020   | 312            | 0   | 312                       | 0              |
| 9                          |   | Dlouhodobý nehmotný majetek - ostatní         | 022   | 12,297         | -4,940  | 7,357                     | 8,459          |
| 10                         |   | Dlouhodobý hmotný majetek                     | 026   | 6,230          | -4,446  | 1,784                     | 2,562          |
|                            | a   | z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost | 027   | 2,182          | -1,638  | 544                       | 790            |
|                            | b   | ostatní dlouhodobý hmotný majetek             | 028   | 4,048          | -2,808  | 1,240                     | 1,772          |
| 11                         |   | Ostatní aktiva                                | 029   | 2,629          | 0   | 2,629                     | 3,153          |
|                            | a   | v tom: pohledávky z obchodního styku          | 030   | 714            | 0   | 714                       | 981            |
|                            | c   | stát - daňové pohledávky                      | 032   | 26             | 0   | 26                        | 2              |
|                            | d   | odložená daňová pohledávka                    | 033   | 693            | 0   | 693                       | 984            |
|                            | e   | ostatní pohledávky                            | 034   | 1,196          | 0   | 1,196                     | 1,186          |
| 13                         |   | Náklady a příjmy příštích období              | 036   | 36,629         | 0   | 36,629                    | 30,480         |
|                            |   | <b>AKTIVA CELKEM</b>                          | <b>037</b>  | <b>202,416</b> | <b>-9,386</b>   | <b>193,030</b>            | <b>197,010</b> |
| Sestaveno dne:             | Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:   |   |   |                |   |                           |                |
| 29.4.2020                  |  |   |  |                |   |                           |                |
|                            | Tomáš Jandík, CFA, MRICS  |   | Ing. Miloš Novák  |                |   |                           |                |





|      | PASIVA                                | Řádka | Běžné účetní období | Rozvaha k 31. 12. 2018 |
|------|---------------------------------------|-------|---------------------|------------------------|
| a    | b                                     | c     | 5                   | 7                      |
| 4    | Ostatní pasiva                        | 047   | 28,031              | 41,318                 |
| a    | v tom: závazky z obchodního styku     | 048   | 190                 | 15,726                 |
| c    | stát - daňový závazek                 | 050   | 3,827               | 3,782                  |
| e    | závazky ze sociálního zabezpečení     | 052   | 648                 | 541                    |
| f    | závazky vůči pracovníkům              | 053   | 1,575               | 1,438                  |
| g    | ostatní závazky                       | 054   | 21,791              | 19,831                 |
|      | CIZÍ ZDROJE CELKEM                    | 061   | 28,031              | 41,318                 |
| 8 a  | Základní kapitál splacený             | 062   | 25,200              | 25,200                 |
| 9    | Emisní ážio                           | 065   | 0                   | 40,000                 |
| 10 a | Rezervní fondy                        | 066   | 2,500               | 2,500                  |
| 14   | Nerozdělený zisk z předchozích období | 077   | 40,103              | 103                    |
| 15   | Zisk za účetní období                 | 078   | 97,196              | 87,889                 |
|      | VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM                | 079   | 164,999             | 155,692                |
|      | PASIVA CELKEM                         | 080   | 193,030             | 197,010                |

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| Sestaveno dne: | Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:   |  |
| 29.4.2020      | <br>Tomáš Jandík, CFA, MRICS | <br>Ing. Miloš Novák |

## III. Podrozvaha

|    | PODROZVAHOVÉ POLOŽKY               | Řádka | Běžné účetní období | Podrozvaha k 31. 12. 2018 |
|----|------------------------------------|-------|---------------------|---------------------------|
| a  | b                                  | c     | 5                   | 7                         |
| 15 | Hodnoty převzaté k obhospodařování | 093   | 25,796,029          | 21,594,803                |

|                             |  |   |
|-----------------------------|--|---|
| Sestaveno dne:<br>29.4.2020 | Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:<br><br>Tomáš Jandík, CFA, MRICS | <br>Ing. Miloš Novák |
|-----------------------------|--|---|

## III. Výkaz zisku a ztráty

| <b>Výkaz zisku a ztráty</b>  |        |  |               |          |          |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|--|--------|--|---------------|----------|----------|-----|-----|-------|-----|----|--------|------|----|----------|
| <b>ke dni 31. 12. 2019</b>   |        |  |               |          |          |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| ( v celých tisících Kč )   |        |  |               |          |          |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <th>Číslo</th> <th>IKF</th> <th>Rok</th> <th>Měsíc</th> <th>IČO</th> </tr> <tr> <td>01</td> <td>803095</td> <td>2019</td> <td>12</td> <td>27567117</td> </tr> </table> |        |  |               |          | Číslo    | IKF | Rok | Měsíc | IČO | 01 | 803095 | 2019 | 12 | 27567117 |
| Číslo  | IKF    | Rok  | Měsíc         | IČO      |          |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| 01   | 803095 | 2019   | 12            | 27567117 |          |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| Název a sídlo účetní jednotky<br><b>REICO investiční společnost</b><br><b>České spořitelny, a.s.</b><br>Antala Staška 79<br>140 00 Praha 4   |        |  |               |          |          |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| a  | b      | Řádek  | Účetní období |          |          |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|  |        |  | běžné         | minulé   |          |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|  |        | c  | 1             | 2        |          |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| 1  | b      | Výnosy z úroků z ostatních aktiv                     | 01            | 1,766    | 625      |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| 4  | a      | Výnosy z poplatků za obhospodařování                 | 11            | 395,855  | 320,468  |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| 5  |        | Náklady na poplatky a provize                        | 14            | -225,832 | -165,578 |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|  | a      | v tom: poplatek za zprostředkování prodeje PL        | 15            | -223,684 | -163,596 |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|  | c      | poplatky spojené s obhospodařováním majetku fondů    | 17            | -1,826   | -1,898   |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|  | d      | provize z obchodů s CP                               | 18            | -26      | -31      |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|  | e      | ostatní finanční náklady                             | 19            | -296     | -53      |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| 6  |        | Zisk nebo ztráta z finančních operací                | 20            | 588      | 351      |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| 7  |        | Ostatní provozní výnosy                              | 21            | 330      | 17       |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| 8  |        | Ostatní provozní náklady                             | 22            | -71      | -100     |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| 9  |        | Správní náklady                                      | 23            | -49,356  | -44,207  |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|  | a      | v tom: náklady na zaměstnance                        | 24            | -34,857  | -30,651  |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|  | aa     | v tom: mzdy a platy                                  | 25            | -26,563  | -23,386  |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|  | ab     | sociální a zdravotní pojištění                       | 26            | -7,333   | -6,519   |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|  | ac     | ostatní náklady na zaměstnance                       | 27            | -961     | -746     |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|  | b      | ostatní správní náklady                              | 28            | -14,499  | -13,556  |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| 11   |        | Odpisy   | 30            | -2,936   | -2,788   |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|  | a      | z toho: odpisy dlouhodobého hmotného majetku         | 31            | -876     | -786     |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|  | b      | odpisy dlouhodobého nehmotného majetku               | 32            | -2,060   | -2,002   |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| 19   |        | Zisk za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 40            | 120,344  | 108,788  |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| 23   |        | Daň z příjmů   | 41            | -23,148  | -20,899  |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|  | a      | v tom: daň z příjmů splatná                          | 42            | -22,857  | -20,806  |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
|  | b      | daň z příjmů odložená                                | 43            | -291     | -93      |     |     |       |     |    |        |      |    |          |
| 24   |        | Zisk za účetní období po zdanění                     | 44            | 97,196   | 87,889   |     |     |       |     |    |        |      |    |          |

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| Sestaveno dne: | Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:   |   |
| 29.4.2020      | <br>Tomáš Jandík, CFA, MRICS | <br>Ing. Miloš Novák |

## IV. Přehled o změnách vlastního kapitálu

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
za rok 2019

|                                | Základní kapitál | Emisní ážio   | Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku | Nerozdělený zisk z minulých let | Zisk za běžné účetní období | Celkem         |
|--------------------------------|------------------|---------------|---|---------------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2017</b> | <b>25,200</b>    | <b>40,000</b> | <b>2,500</b>                            | <b>10,657</b>                   | <b>79,446</b>               | <b>157,803</b> |
| Převod zisku z min. let        |                  |               |   | 79,446                          | -79,446                     |                |
| Dividendy                      |                  |               |   | -90,000                         |                             | -90,000        |
| Zisk za účetní období          |                  |               |   |                                 | 87,889                      | 87,889         |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2018</b> | <b>25,200</b>    | <b>40,000</b> | <b>2,500</b>                            | <b>103</b>                      | <b>87,889</b>               | <b>155,692</b> |
| Převod zisku z min. let        |                  |               |   | 87,889                          | -87,889                     |                |
| Dividendy                      |                  |               |   | -47,889                         |                             | -47,889        |
| Zisk za účetní období          |                  |               |   |                                 | 97,196                      | 97,196         |
| Ostatní změny                  |                  | -40,000       |   |                                 |                             | -40,000        |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2019</b> | <b>25,200</b>    | <b>0</b>      | <b>2,500</b>                            | <b>40,103</b>                   | <b>97,196</b>               | <b>164,999</b> |

|                |  |
|----------------|--|
| Sestaveno dne: | Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:  |
| 29.4.2020      | <br>Tomáš Jandík, CFA, MRICS |
|                | <br>Ing. Miloš Novák        |

## V. Přehled o peněžních tocích

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

k 31. prosinci 2019 a 2018

|   |  | Stav v běžném období | Stav v minulém období 2018 |
|---|--|----------------------|----------------------------|
| <b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>   |  |                      |                            |
| <b>Z.</b>                                 | <b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)</b>  | <b>120,344</b>       | <b>108,788</b>             |
| A. 1.                                     | Úpravy o nepeněžní operace   | 527                  | 1,723                      |
| A. 1. 1.                                  | Odpisy stálých aktiv a pohledávek  | 2,936                | 2,788                      |
| A. 1. 6.                                  | Úrokové náklady a výnosy   | -1,766               | -625                       |
| A. 1. 7.                                  | Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)                                | -643                 | -440                       |
| <b>A *</b>                                | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými</b> | <b>120,871</b>       | <b>110,511</b>             |
| A. 2.                                     | Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu   | -18,921              | 35,578                     |
| A. 2. 2.                                  | Změna stavu obchodních pohledávek  | 267                  | 22,785                     |
| A. 2. 3.                                  | Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv  | -6,183               | -5,244                     |
| A. 2. 4.                                  | Změna stavu obchodních závazků   | -15,536              | 15,618                     |
| A. 2. 5.                                  | Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv   | 2,531                | 2,419                      |
| <b>A **</b>                               | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami</b>                    | <b>101,950</b>       | <b>146,089</b>             |
| A. 4. 1.                                  | Zaplacená daň z příjmů   | -23,139              | -25,025                    |
| <b>A ***</b>                              | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>   | <b>78,811</b>        | <b>121,064</b>             |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti</b> |  |                      |                            |
| B. 1. 1.                                  | Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv   | -1,368               | -2,997                     |
| B. 4. 1.                                  | Přijaté úroky  | 1,766                | 625                        |
| <b>B ***</b>                              | <b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>   | <b>398</b>           | <b>-2,372</b>              |
| <b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>   |  |                      |                            |
| C. 2. 2.                                  | Vyplacené podíly na zisku  | -47,889              | -90,000                    |
| C. 2. 3.                                  | Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky  | -40,000              |                            |
| <b>C ***</b>                              | <b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>   | <b>-87,889</b>       | <b>-90,000</b>             |
| <b>F.</b>                                 | <b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>   | <b>-8,680</b>        | <b>28,692</b>              |
| <b>P.</b>                                 | <b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>                                    | <b>139,732</b>       | <b>111,040</b>             |
| <b>R.</b>                                 | <b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>                                      | <b>131,052</b>       | <b>139,732</b>             |

Sestaveno dne Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

29.4.2020

Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Ing. Miloš Novák

## Příloha účetní závěrky

## OBSAH

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 1.      | CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY .....           | 4  |
| 2.      | VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....      | 5  |
| 3.      | UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY .....                     | 6  |
| 3.1.    | ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A ZÁVAZKŮ .....         | 6  |
| 3.1.1.  | <i>Hmotný a nehmotný majetek</i> .....            | 6  |
| 3.1.2.  | <i>Pohledávky</i> .....                           | 7  |
| 3.1.3.  | <i>Cenné papíry</i> .....                         | 7  |
| 3.1.4.  | <i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i> .....         | 7  |
| 3.1.5.  | <i>Uskutečnění účetního případu</i> .....         | 7  |
| 3.1.6.  | <i>Opravné položky</i> .....                      | 8  |
| 3.1.7.  | <i>Vlastní kapitál</i> .....                      | 8  |
| 3.1.8.  | <i>Rezervy</i> .....                              | 8  |
| 3.1.9.  | <i>Použití odhadů</i> .....                       | 8  |
| 3.1.10. | <i>Daň z příjmů</i> .....                         | 8  |
| 3.1.11. | <i>Přepočty cizích měn</i> .....                  | 9  |
| 3.1.12. | <i>Peněžní prostředky</i> .....                   | 9  |
| 3.2.    | POSTUPY ÚČTOVÁNÍ NAKLADŮ A VÝNOSŮ .....           | 9  |
| 3.2.1.  | <i>Úrokové výnosy</i> .....                       | 9  |
| 3.2.2.  | <i>Poplatky a provize</i> .....                   | 9  |
| 3.3.    | PODROZVAHOVÉ ÚČTY .....                           | 9  |
| 3.4.    | NASLEDNÉ UDALOSTI .....                           | 10 |
| 4.      | DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....       | 10 |
| 4.1.    | POHLEDAVKY ZA BANKAMI .....                       | 10 |
| 4.2.    | CENNÉ PAPIRY .....                                | 10 |
| 4.3.    | ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM .....                | 11 |
| 4.4.    | NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK .....                   | 11 |
| 4.4.1.  | <i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i> .....          | 11 |
| 4.4.2.  | <i>Dlouhodobý hmotný majetek</i> .....            | 11 |
| 4.5.    | OSTATNÍ AKTIVA .....                              | 12 |
| 4.6.    | NAKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ .....            | 12 |
| 4.7.    | OSTATNÍ PASIVA .....                              | 12 |
| 4.8.    | ZAKLADNÍ KAPITÁL A EMISNÍ AŽIO .....              | 12 |
| 4.9.    | ROZDĚLENÍ ZISKU .....                             | 13 |
| 4.10.   | VÝNOSY Z ÚROKŮ .....                              | 13 |
| 4.11.   | VÝNOSY Z POPLATEKŮ .....                          | 13 |
| 4.12.   | NAKLADY NA POPLATKY .....                         | 13 |
| 4.13.   | SPRÁVNÍ NAKLADY .....                             | 13 |
| 4.14.   | ZAMĚSTNANCI A VEDOUCÍ PRACOVNÍCI .....            | 14 |
| 4.15.   | DAŇ Z PŘÍJMŮ .....                                | 14 |
| 4.16.   | DAŇOVÉ POHLEDAVKY A ZÁVAZKY .....                 | 14 |
| 4.16.1. | <i>Stát – daňový závazek</i> .....                | 14 |
| 4.16.2. | <i>Odložená daňová pohledávka / závazek</i> ..... | 14 |
| 4.17.   | PODROZVAHA .....                                  | 15 |
| 5.      | VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....               | 15 |
| 6.      | PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH .....                  | 16 |
| 7.      | VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....    | 16 |

## 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. 2019 je Česká spořitelna, a.s., vlastníci 100 % základního kapitálu. Vrcholovou mateřskou společností je Erste Group Bank AG („Erste Bank“).

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 79  
140 00 Praha 4  
Česká republika

### *Složení statutárních orgánů k 31. 12. 2019*

|                | <b>Funkce</b> | <b>Jméno</b>  |
|----------------|---------------|---|
| Představenstvo | Předseda      | Ing. Filip Kubricht – do 31. 12. 2019<br>Tomáš Jandík, CFA, MRICS – od 1. 1. 2020 |
|                | Místopředseda | Ing. Jaromír Kohout, MBA  |
|                | Člen          | Tomáš Jandík, CFA, MRICS – do 31. 12. 2019  |
|                |               | Ing. Miloš Novák – od 1. 1. 2020  |
| Dozorčí rada   | Předseda      | Ing. Milan Hašek  |
|                | Člen          | Ing. Martin Machač  |
|                | Člen          | Ing. Dušan Sýkora   |

V roce 2019 došlo k zápisu těchto změn a dodatků týkajících se společnosti do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze:

Ke dni 12. 5. 2019 zaniklo panu Dušanovi Sýkorovi členství v dozorčí radě a následně ke dni 13. 5. 2019 byl pan Dušan Sýkora opětovně zvolen členem dozorčí rady.

Ke dni 1. 11. 2019 skončilo panu Jaromíru Kohoutovi členství v představenstvu a funkce místopředsedy představenstva a k témuž dni opětovně vzniklo panu Jaromíru Kohoutovi členství v představenstvu a funkce místopředsedy představenstva.

Ke dni 31. 12. 2019 byl pan Filip Kubricht odvolán z funkce předsedy představenstva a ke dni 1. 1. 2020 byl předsedou představenstva zvolen pan Tomáš Jandík a členem představenstva byl zvolen pan Miloš Novák.

Organizační struktura REICO je vymezena organizačním řádem, obsahujícím povinnosti, oprávnění a zodpovědnosti jednotlivých útvarů. Některé funkce jsou na základě outsourcingových smluv zajišťovány Českou spořitelnou („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, controlling 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 fondech. REICO působí výhradně na trhu České republiky a výnosy jsou realizovány v České republice.

K 31. 12. 2019 společnost obhospodařuje ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. a REICO nemovitostní fond SICAV a.s.

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 jí obhospodařovaného fondu, 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.

## **2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Účetní závěrka 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“).



Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami s výjimkou některých oblastí, jež jsou popsány níže, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve své činnosti.

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. Způsoby oceňování majetku a závazků**

##### **3.1.1. Hmotný a nehmotný majetek**

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 opravy 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           |

Doba odpisování v letech je stanovena podle očekávané doby upotřebitelnosti dlouhodobého majetku.

### 3.1.2. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou. Pochybné a nedobytné pohledávky jsou následně sníženy o příslušné opravné položky.

### 3.1.3. Cenné papíry

Veškeré cenné papíry jsou zařazeny v souladu se záměrem a strategií REICO při jejich nabytí do portfolia cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů.

Při pořízení jsou cenné papíry oceněny pořizovací cenou, jejíž součástí jsou přímé transakční náklady s nimi spojené. 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.

### 3.1.4. 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 účasti s rozhodujícím vlivem. Snížení hodnoty účasti s rozhodujícím vlivem se zjišťuje jako rozdíl mezi účetní hodnotou a zpětně získatelnou hodnotou investice.

### 3.1.5. Uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu je zejména den vypořádání obchodu s cennými papíry, dále den, ve kterém dojde k nabytí nebo zániku vlastnictví, popř. práv k cizím věcem, ke vzniku pohledávky a závazku, jejich změně nebo zániku, ke zjištění škody, manka, schodku, přebytku, k pohybu majetku uvnitř účetní jednotky a k jiným skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví.

### 3.1.6. Opravné položky

Opravné položky se tvoří k účtům majetku a jiných aktiv, která se nepřeceňují na reálnou hodnotu, v případech, kdy snížení hodnoty majetku v účetnictví je prokázáno a není trvalého charakteru.

Opravné položky podléhají dokladové inventuře, při níž se posuzuje jejich výše a odůvodněnost.

Společnost nevytvořila k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 žádné opravné položky.

### 3.1.7. 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) vykazaného 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.

### 3.1.8. 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, přičemž "pravděpodobné" znamená s pravděpodobností vyšší než 50 %, a je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění. 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.

### 3.1.9. Použití odhadů

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.

### 3.1.10. 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 2018 a 2019 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.

### 3.1.11. 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.

### 3.1.12. Peněžní prostředky

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

## 3.2. Postupy účtování nákladů a výnosů

### 3.2.1. Úrokové výnosy

Úrokové výnosy z běžných a termínových účtů v bankách se účtují na základě bankovního výpisu do výnosů proti příslušnému rozvahovému účtu. K rozvahovému dni je zaúčtována proporcionalní část úroků z termínových vkladů vztahujících se k účetnímu období použitím akruálního principu, tj. do období, s nímž časově a věcně souvisí, bez ohledu na okamžik jejich přijetí.

### 3.2.2. 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.

### 3.3. 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 fondu, který obhospodařuje.

### 3.4. 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.

## 4. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

### 4.1. Pohledávky za bankami

| Pohledávky za bankami | k 31. 12. 2019 | k 31. 12. 2018 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Splatné na požádání   | 131 052        | 139 732        |
| <b>Celkem</b>         | <b>131 052</b> | <b>139 732</b> |

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

### 4.2. Cenné papíry

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

#### Podílové listy

| k 31. 12. 2019           | ISIN         | Počet podílových listů | Nominál v Kč | Kurz v Kč | Reálná hodnota celkem |
|--------------------------|--------------|------------------------|--------------|-----------|-----------------------|
| ČS nemovitostní fond DPM | CZ0008475373 | 11 839 822             | 1            | 1,1205    | 13 267                |

| k 31. 12. 2018           | ISIN         | Počet podílových listů | Nominál v Kč | Kurz v Kč | Reálná hodnota celkem |
|--------------------------|--------------|------------------------|--------------|-----------|-----------------------|
| ČS nemovitostní fond DPM | CZ0008475373 | 11 839 822             | 1            | 1,0662    | 12 624                |

Změna reálné hodnoty podílových listů za rok 2019 ve výši 643 tis. Kč (2018: 440 tis. Kč) byla vykázána v položce Zisk nebo ztráta z finančních operací.

K 31. 12. 2019 představují podílové listy v držení společnosti 0,05% z celkové hodnoty vlastního kapitálu fondu (2018: 0,06%).

### 4.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

Dne 5. 4. 2019 společnost založila 100% dceřinou společností REICO nemovitostní fond SICAV a.s. Předmětem činnosti dceřiné společnosti je činnost nesamosprávného investičního fondu. Účetní hodnota účasti s rozhodujícím vlivem k 31. 12. 2019 činila 312 tis. Kč.

### 4.4. Nehmotný a hmotný majetek

#### 4.4.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

|                                   | Software |
|-----------------------------------|----------|
| <b>Pořizovací cena</b>            |          |
| Zůstatek k 31. 12. 2017           | 8 687    |
| Přírůstky                         | 2 652    |
| Zůstatek k 31. 12. 2018           | 11 339   |
| Přírůstky                         | 958      |
| Zůstatek k 31. 12. 2019           | 12 297   |
| <b>Oprávký</b>                    |          |
| Zůstatek k 31. 12. 2017           | -878     |
| Odpisy                            | -2 002   |
| Zůstatek k 31. 12. 2018           | -2 880   |
| Odpisy                            | -2 060   |
| Zůstatek k 31. 12. 2019           | -4 940   |
| Zůstatková hodnota k 31. 12. 2018 | 8 459    |
| Zůstatková hodnota k 31. 12. 2019 | 7 357    |

#### 4.4.2. Dlouhodobý hmotný majetek

|                                   | Budovy | Samostatné movité věci a soubory | Celkem |
|-----------------------------------|--------|----------------------------------|--------|
| <b>Pořizovací cena</b>            |        |                                  |        |
| Zůstatek k 31. 12. 2017           | 2 006  | 3 781                            | 5 787  |
| Přírůstky                         | 176    | 169                              | 345    |
| Zůstatek k 31. 12. 2018           | 2 182  | 3 950                            | 6 132  |
| Přírůstky                         | 0      | 98                               | 98     |
| Zůstatek k 31. 12. 2019           | 2 182  | 4 048                            | 6 230  |
| <b>Oprávký</b>                    |        |                                  |        |
| Zůstatek k 31. 12. 2017           | -1 199 | -1 585                           | -2 784 |
| Odpisy                            | -193   | -593                             | -786   |
| Zůstatek k 31. 12. 2018           | -1 392 | -2 178                           | -3 570 |
| Odpisy                            | -246   | -630                             | -876   |
| Zůstatek k 31. 12. 2019           | -1 638 | -2 808                           | -4 446 |
| Zůstatková hodnota k 31. 12. 2018 | 790    | 1 772                            | 2 562  |
| Zůstatková hodnota k 31. 12. 2019 | 544    | 1 240                            | 1 784  |

V roce 2019 bylo přímo do nákladů zaúčtováno pořízení drobného dlouhodobého majetku v částce 429 tis. Kč (2018: 420 tis. Kč).

#### 4.5. Ostatní aktiva

|                            | k 31. 12. 2019 | k 31. 12. 2018 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Daňové pohledávky          | 26             | 2              |
| Odložená daňová pohledávka | 693            | 984            |
| Ostatní pohledávky         | 1 910          | 2 167          |
| <b>Celkem</b>              | <b>2 629</b>   | <b>3 153</b>   |

Ostatní pohledávky tvoří zejména zálohy poskytnuté třetím osobám 1 196 tis. Kč (2018: 1 186 tis. Kč) a pohledávky z obchodního styku 714 tis. Kč (2018: 981 tis. Kč).

Odložená daňová pohledávka je bližší popsána v bodě 4.16.2.

#### 4.6. Náklady a příjmy příštích období

|                         | k 31. 12. 2019 | k 31. 12. 2018 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Příjmy příštích období  | 36 265         | 30 413         |
| Náklady příštích období | 364            | 67             |
| <b>Celkem</b>           | <b>36 629</b>  | <b>30 480</b>  |

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

#### 4.7. Ostatní pasiva

|  | k 31. 12. 2019 | k 31. 12. 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Ostatní závazky z obchodního styku                           | 190            | 15 726         |
| Závazky vůči zaměstnancům                                    | 1 575          | 1 438          |
| Závazky vůči institucím zdravotního a sociálního zabezpečení | 648            | 541            |
| Daňové závazky   | 3 827          | 3 782          |
| Ostatní závazky  | 21 791         | 19 831         |
| <b>Celkem</b>  | <b>28 031</b>  | <b>41 318</b>  |

Hodnota závazků po lhůtě splatnosti činí 0 tis. Kč. (2018: 0 tis. Kč).

Daňové závazky jsou bližší popsány v bodě 4.16.1.

Ostatní závazky představují především dohadné položky pasivní, vytvořené zejména na roční odměny zaměstnanců a nevyčerpanou dovolenou ve výši 5 382 tis. Kč (v roce 2018: 5 046 tis. Kč) včetně plateb na sociální a zdravotní pojištění ve výši 1 680 tis. Kč (v roce 2018: 1 554 tis. Kč), na nevyfakturované dodávky ve výši 14 729 tis. Kč (v roce 2018: 13 217 tis. Kč) a v roce 2018 také na ostatní platby ve výši 14 tis. Kč.

#### 4.8. Základní kapitál a emisní ážio

Základní kapitál společnosti k 31. 12. 2019 a k 31. 12. 2018 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. Emisní ážio, které k 31. 12. 2018 činilo 40 000 tis. Kč., společnost v roce 2019 splatila v plné výši a k 31. 12. 2019 společnost nevykazuje emisní ážio.

#### 4.9. Rozdělení zisku

Představenstvo společnosti navrhuje vyplatit celý zisk dosažený v roce 2019 jako dividendu jedinému akcionáři. Výplata dividendy a návrh na rozdělení zisku roku 2019 podléhá odsouhlasení jediným akcionářem.

Společnost v roce 2019 vyplatila dividendu ze zisku roku 2018 ve výši 47 889 tis. Kč. Zbylá část zisku ve výši 40 000 tis. Kč byla převedena do nerozděleného zisku z předchozích období.

#### 4.10. Výnosy z úroků

Výnosy z úroků jsou tvořeny úroky z termínových vkladů u České spořitelny, a.s. v roce 2019 ve výši 1 766 tis. Kč (2018: 625 tis. Kč).

#### 4.11. Výnosy z poplatků

|   | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
| Poplatky za obhospodařování majetku fondů | 395 855        | 320 468        |
| <b>Celkem</b>                             | <b>395 855</b> | <b>320 468</b> |

#### 4.12. Náklady na poplatky

|   | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
| Poplatky za zprostředkování prodeje podílových listů  | 223 684        | 163 596        |
| Poplatky související s obhospodařováním majetku fondu | 1 826          | 1 898          |
| v tom:  |                |                |
| Věrnostní odměny České spořitelně                     | -40            | 152            |
| Poplatky za evidenci podílových listů                 | 466            | 437            |
| Poplatky dle mandátní smlouvy                         | 1 400          | 1 309          |
| Ostatní poplatky                                      | 322            | 84             |
| <b>Celkem</b>   | <b>225 832</b> | <b>165 578</b> |

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

#### 4.13. Správní náklady

|   | 2019          | 2018          |
|---|---------------|---------------|
| Náklady na zaměstnance                    | 34 857        | 30 651        |
| v tom: náklady na mzdy a platy            | 26 563        | 23 386        |
| náklady na sociální a zdravotní pojištění | 7 333         | 6 519         |
| ostatní náklady na zaměstnance            | 961           | 746           |
| Ostatní správní náklady                   | 14 499        | 13 556        |
| v tom: nájemné                            | 2 099         | 2 347         |
| outsourcing                               | 2 004         | 1 892         |
| náklady na reklamu                        | 1 452         | 770           |
| audit, daňové a právní poradenství        | 513           | 968           |
| ostatní nákupy                            | 7 463         | 6 705         |
| ostatní daně a poplatky                   | 13            | 7             |
| spotřeba materiálu                        | 955           | 867           |
| <b>Celkem</b>                             | <b>49 356</b> | <b>44 207</b> |

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.

#### 4.14. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

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

|                              | Počet     | Z toho: počet zaměstnanců | Mzdové náklady | Sociální a zdravotní pojištění | Sociální náklady |
|------------------------------|-----------|---------------------------|----------------|--------------------------------|------------------|
| Členové představenstva       | 3         | 0                         | 10 522         | 2 229                          | 100              |
| Zaměstnanci                  | 13        | 13                        | 16 041         | 5 104                          | 861              |
| <b>Celkem k 31. 12. 2019</b> | <b>16</b> | <b>13</b>                 | <b>26 563</b>  | <b>7 333</b>                   | <b>961</b>       |
| Členové představenstva       | 3         | 0                         | 10 296         | 2 140                          | 73               |
| Zaměstnanci                  | 12        | 12                        | 13 090         | 4 379                          | 673              |
| <b>Celkem k 31. 12. 2018</b> | <b>15</b> | <b>12</b>                 | <b>23 386</b>  | <b>6 519</b>                   | <b>746</b>       |

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

Členům dozorčí rady nebyly vyplaceny žádné odměny.

#### 4.15. Daň z příjmů

Daň z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2019 byla propočtena ve výši 23 004 tis. Kč (2018: 20 939 tis. Kč).

Daň splatná – daňová analýza:

|                          | 2019          | 2018          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Zisk před zdaněním       | 120 344       | 108 788       |
| Přičitatelné položky     | 9 115         | 8 088         |
| Odečitatelné položky     | -8 387        | -6 671        |
| Základ daně              | 121 072       | 110 205       |
| Daň (sazba daně 19%)     | 23 004        | 20 939        |
| Úprava daně minulých let | -147          | -133          |
| <b>Daň celkem</b>        | <b>22 857</b> | <b>20 806</b> |

#### 4.16. Daňové pohledávky a závazky

##### 4.16.1. Stát – daňový závazek

Daňový závazek k 31. 12. 2019 ve výši 3 827 tis. Kč (2018: 3 782 tis. Kč) je tvořen převážně závazkem z titulu daně z příjmu a daně z mezd zaměstnanců.

#### 4.16.2. Odložená daňová pohledávka / závazek

|   | 2019          | 2018          |
|---|---------------|---------------|
| <b><i>Odložené daňové pohledávky</i></b>  |               |               |
| Neuhrazené sociální a zdravotní pojištění k bonusům, nevyčerpané dovolené a dohadná položka na bonusy | 6 657         | 6 206         |
| Rozdíl mezi daňovou a účetní hodnotou dlouhodobého majetku  | 483           | 253           |
| <b>Celkem</b>   | <b>7 140</b>  | <b>6 459</b>  |
| <b><i>Odložené daňové závazky</i></b>   |               |               |
| Rozdíl mezi daňovou a účetní hodnotou dlouhodobého majetku  | -3 492        | -1 279        |
| <b>Celkem</b>   | <b>-3 492</b> | <b>-1 279</b> |
| <b>Saldo přechodných rozdílů celkem</b>   | <b>3 648</b>  | <b>5 180</b>  |
| Sazba daně  | 19 %          | 19 %          |
| <b>Cista odložená daňová pohledávka</b>   | <b>693</b>    | <b>984</b>    |

#### 4.17. Podrozvaha

Hodnota vlastního kapitálu fondu, který společnost obhospodařuje, je účtována v reálné hodnotě a vykazována v podrozvaze v položce „Hodnoty převzaté k obhospodařování“ ve výši 25 796 029 tis. Kč (2018: 21 594 803 tis. Kč).

### 5. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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. 2019 podílový fond, jehož celková hodnota obhospodařovaného majetku (vlastní kapitál) k 31. 12. 2019 činila 25 796 029 tis. Kč (2018: 21 594 803 tis. Kč). Informace o pohledávkách k fondům jsou uvedeny v bodě 4.6.

K 31. 12. 2019 dosahovaly pohledávky vztahující se k České spořitelně, a.s., výše 131 052 tis. Kč (2018: 139 732 tis. Kč). Jedná se o pohledávky z titulu zůstatků na běžných účtech.

K 31. 12. 2019 dosahovaly závazky vztahující se k České spořitelně, a.s., výše 12 tis. Kč (2018: 15 396 tis. Kč). V roce 2018 se jednalo zejména o závazky z titulu distribuce podílových listů.

Přehled plnění, která byla společností poskytnuta:

|   | Období do 31. 12. 2019 | Období do 31. 12. 2018 |
|---|------------------------|------------------------|
| Ceska spořitelna, a.s.                                  | 228 076                | 167 512                |
| Erste Asset Management GmbH,<br>pobočka Česká republika | 180                    | 180                    |
| Procurement Services CZ s.r.o.                          | 43                     | 47                     |
| <b>Celkem</b>   | <b>228 299</b>         | <b>167 739</b>         |

Přehled plnění, která společnost poskytla:

|                        | Období do 31. 12. 2019 | Období do 31. 12. 2018 |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Obhospodařované fondy  | 395 855                | 320 468                |
| Česká spořitelna, a.s. | 1 766                  | 625                    |
| <b>Celkem</b>          | <b>397 621</b>         | <b>321 093</b>         |

Za rok 2019 zaúčtovala společnost náklady ve vztahu k České spořitelně, a.s., v souhrnné výši 228 076 tis. Kč (2018: 167 512 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 2019 od České spořitelny, a.s. úroky z termínových vkladů ve výši 1 766 tis. Kč (2018: 625 tis. Kč).

Dalšími obchodními partnery z finanční skupiny jsou společnosti Erste Asset Management GmbH (sledování investičních limitů) a Procurement Services CZ s.r.o., jejichž 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

Ke dni 31. 12. 2019 rezignoval předseda představenstva pan Filip Kubricht a k 1. 1. 2020 byl zvolen předsedou představenstva pan Tomáš Jandík a členem představenstva pan Miloš Novák.

Vypuknutí pandemie nového koronaviru způsobujícího onemocnění COVID-19 a její dopady považujeme za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů za rok 2019.

Zvážili jsme dopady této pandemie. Společnost obhospodařuje ČS nemovitostní fond, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. (dále "Fond"). Předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti výrazně závisí na výkonnosti Fondu.

Tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu Fondu jsou stabilní, s potenciálem dalšího růstu v dlouhodobém horizontu.

V horizontu několika měsíců předpokládáme zhoršenou likviditu ne nemovitostním trhu, většina velkých transakcí se odloží, protože kupující budou váhat a prodávající nebudou chtít prodat s větší slevou. Neočekáváme proto výraznější pokles cen, v případě ČSNF hraje velkou roli i převažující prémiový charakter nemovitostí v portfoliu fondu. Cenová korekce se může dotknout spíše druhořadých nemovitostí, naopak prémiové nemovitosti zůstanou i nadále těžko dostupné.

Nájemníci musí platit nájemné i nadále (pro některé s možným odkladem) a můžeme pouze očekávat zhoršenou platební morálku v maloobchodu a sektoru služeb obecně. Příjem z pronájmu budov je zajištěn dlouhodobými smlouvami s bonitními nájemci

budov, kteří mají dostatek finančních zdrojů na pokrytí nájemného bez ohledu na zaváděná omezení spojená s pandemií COVID-19. Průměrný výnos z nájemného k 31/12/2019 byl 5,78 % a průměrná doba expirace nájemních smluv cca 3,5 roku.

Společnost sleduje vývoj likvidity Fondu na denní bázi. Prostředky v likvidní složce fondu, tzn. prostředky uložené v rychle likvidních finančních aktivech pro zajištění odkupujících podílníků, jsou považované za dostatečné a jsou zhodnocovány na úrovni výnosů nástrojů peněžního trhu. Úroveň zainvestovanosti k 31.3.2020 činila 75%.

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným dalším významným událostem, které by měly dopad na účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2019.

Sestaveno dne: Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:



13.5.2020

Tomáš Jandík, CFA, MRICS



Ing. Jaromír Kohout, MBA

## Příloha 2

### Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

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. 2019 až 31. 12. 2019 (dále jen „účetní období“). Mezi zpracovatelem a níže uvedenými osobami byly uzavřeny níže uvedené smlouvy platné v daném účetním období a v daném účetním období byly přijaty či uskutečněny následující právní úkony a ostatní faktická opatření. Zpráva o vztazích obsahuje finanční vyjádření vztahů s propojenými osobami za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019.

#### A. Přehled osob, jejichž vztahy jsou ve Zprávě popisovány

- 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**, 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.**, 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, a.s., 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. Česká spořitelna, a.s. je řídicí osobou koncernu Finanční skupina České spořitelny. Finanční skupina České spořitelny (FSČS) je podnikatelské seskupení právnických osob, ve kterém je ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) Česká spořitelna řídicí osobou a ostatní členové FSČS jsou osoby řízené. 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 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 patří k zásadním výhodám členství ve Finanční skupině České spořitelny zejména používání tradiční značky „Česká spořitelna“ s vysokou reputací na českém trhu a rozsáhlá prodejní síť včetně celé řady alternativních distribučních nástrojů, které zpracovatel využívá. Členství ve skupině dále umožňuje využívat synergických efektů plynoucích ze zkušeností, znalostí prostředí a používaných systémů či sdíleného know-how mateřské společnosti a ostatních společností skupiny Erste Group. Zpracovatel také těží ze spolupráce na projektech napříč skupinou, které umožňují úspory z rozsahu či sjednocení systémů a centralizace podpůrných činností. REICO investiční společnost České spořitelny 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 agregovalo do níže uvedených kategorií.

### Pohledávky za bankami

REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. má na běžném účtu na základě smlouvy o běžném účtu u České spořitelny uloženy prostředky v celkové výši 131,1 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 zejména z titulu distribuce podílových listů v celkové výši 13,7 mil. 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 1,8 mil. 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 225,8 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, IT služby a reklamu, za běžných tržních nebo obchodních podmínek 2,4 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     |

| Název smlouvy  | Smluvní strana         | Popis plnění   | Datum      | Případná újma |
|--|------------------------|--|------------|---------------|
| 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 vč. dodatků  | Česká spořitelna, a.s. | Poskytování služeb outsourcingu Českou spořitelnou ve prospěch REICO investiční společnosti ČS ve vybraných oblastech.   | 19.12.2016 | Nevznikla     |
| Depozitářská smlouva (ČS Nemovitostní fond)  | Česká spořitelna, a.s. | Poskytování depozitářských služeb  | 28.4.2015  | 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                                     | 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 PL, 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 PL, 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 zprostředkování účasti klienta v Systému krátkodobých dluhopisů organizovaném ČNB  | Česká spořitelna, a.s. | Zprostředkování účasti v Systému krátkodobých dluhopisů organizovaném ČNB  | 10.1.2008  | Nevznikla     |
| Smlouva o úschově a správě investičních nástrojů   | Česká spořitelna, a.s. | Úschova a správa investičních nástrojů   | 7.3.2016   | Nevznikla     |

| Název smlouvy   | Smluvní strana                                       | Popis plnění  | Datum      | Případná újma |
|---|--|---|------------|---------------|
| 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     |
| 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     |
| Objednávka webová microsite   | Investičníweb, s.r.o.                                | Propagace společnosti na internetu, tvorba stránky          | 15.8.2014  | Nevznikla     |

### G. Jiné právní úkony

Za jednání učiněné na přímý popud ovládající osoby (formou výkonu akcionářských práv na valné hromadě) týkající se majetku nad 10 % vlastního kapitálu lze považovat výplatu dividendy v hodnotě 47,9 mil. Kč a splacení emisního ážia v plné výši, tj. 40 mil. Kč.

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.

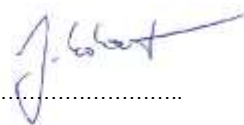
### I. Závěr

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 2019, 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 11. března 2020.



Tomáš Jandík, CFA, MRICS  
předseda představenstva



Ing. Jaromír Kohout, MBA  
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 2019**

**Materiál pro veřejnost**

