

Výroční zpráva 2025

Obsah

Výroční zpráva za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025	5
Účetní závěrka k 31. 12. 2025	10
Rozvaha	11
Výkaz zisku a ztráty	12
Přehled o změnách vlastního kapitálu	13
Přehled o peněžních tocích	14
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025	15
1 Všeobecné informace	16
2 Účetní metody	17
Východiska pro sestavení účetní závěrky	17
2.1 Oceňování a postupy odepisování hmotného a nehmotného majetku	17
2.2 Finanční nástroje	18
2.3 Principy pro tvorbu opravných položek podle IFRS 9 k pohledávkám za bankami	20
2.4 Leasing	21
2.5 Rezervy	21
2.6 Vlastní kapitál	22
2.7 Spřízněné strany	22
2.8 Významné účetní předpoklady, odhady a úsudky	22
2.9 Poplatky a provize	22
2.10 Úrokové výnosy a náklady	22
2.11 Správní náklady	22
2.12 Daň z příjmů	23
2.13 Podrozvahové účty	23
2.14 Přepočty cizích měn	23
2.15 Události po rozvahovém dni	23
3 Řízení rizik	24
4 Významné položky	25
4.1 Pohledávky za bankami	25

4.2 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	25
4.3 Leasing	26
4.4 Ostatní aktiva	27
4.5 Náklady a příjmy příštích období	27
4.6 Ostatní pasiva	27
4.7 Rezervy	27
4.8 Základní kapitál	27
4.9 Rozdělení zisku	28
4.10 Výnosy z úroků a ostatních aktiv	28
4.11 Náklady na úroky a podobné náklady	28
4.12 Výnosy z poplatků za obhospodařování	28
4.13 Náklady na poplatky a provize	28
4.14 Správní náklady	28
4.15 Ostatní provozní výnosy a náklady	29
4.16 Daň z příjmů	29
4.17 Podrozvahové položky	30
4.18 Vztahy se spřízněnými osobami	30
4.19 Přehled o peněžních tocích	31
4.20 Významné události po rozvahovém dni	31
5 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	32
Zpráva nezávislého auditora	36

Výroční zpráva za účetní období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

(dle ustanovení § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví)

I. Základní údaje

Označení společnosti:	REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.
	<i>zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850</i>
Sídlo:	Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00
Právní forma:	akciová společnost
Identifikační číslo:	27567117
DIČ:	CZ699001261
Zřizovatel – zahraniční osoba:	Erste Asset Management GmbH
	1100 Vídeň, Am Belvedere 1, Rakouská republika
	Registrační číslo: 102018 b
	(dále jen „Zřizovatel“)

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

Ke dni 30. 4. 2025 byl z funkce člena představenstva odvolán pan Ing. Martin Machač, kterého od 1. 5. 2025 ve funkci nahradila paní RNDr. Lucia Houfková.

2. Fondy, které byly obhospodařovány/administrovány investiční společností v roce 2025

REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond, který je od května 2020 rozdělen na tři třídy: retailovou (CZK C) - ISIN/SIN CZ0008472545, institucionální (CZK PLUS C) - ISIN/SIN CZ0008475373 a třídu akcionáře obhospodařovatele (CZK C CS) - ISIN/SIN CZ0008476132.

Druhým obhospodařovaným fondem je REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond, který byl zapsán na seznam fondů dne 19. ledna 2021 a od února 2021 rozdělen na tři třídy: retailovou (CZK C) - ISIN/SIN CZ0008476280, institucionální (CZK PLUS C) - ISIN/SIN CZ0008476298 a třídu akcionáře obhospodařovatele (CZK C CS) - CZ0008476306.

Třetím obhospodařovaným fondem je FKI REICO EPB I., otevřený podílový fond, který byl zapsán na seznam fondů dne 16. července 2025 a obsahuje jednu retailovou třídu (CZK C) - ISIN/SIN CZ1005100469 a třídu akcionáře obhospodařovatele (CZK REICO C) - CZ1005100477.

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 2025 REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond, REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond a FKI REICO EPB I., otevřený podílový fond. Příjmem investiční společnosti v roce 2025 byl především poplatek za obhospodařování/administraci fondů REICO NEMOVITOSTNÍ a REICO LONG LEASE.

Celková aktiva REICO NEMOVITOSTNÍ ke konci roku 2025 dosáhla hodnoty 38,1 miliard Kč. Celková aktiva fondu REICO LONG LEASE ke konci roku 2025 dosáhla hodnoty 9,3 miliardy Kč. Celková aktiva fondu FKI REICO EPB I. ke konci roku 2025 dosáhla hodnoty 0,7 miliardy Kč. Společnost vykázala v roce 2025 zisk ve výši 92 mil. Kč po zdanění.

4. Údaje o členech představenstva a dozorčí rady

Ing. Dušan Sýkora

Předseda představenstva

Portfolio manažer pro likvidní složku portfolia od 20. 7. 2023. Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze (VŠE) spojil celou svou dosavadní kariéru s Erste Group, v jejíž pražské pobočce přijal místo již v roce 1998. Dva roky poté nastoupil do České spořitelny, a.s., která se v té době stala součástí Erste Group. Působil zde na různých pozicích v oblasti finančního řízení jako například back office finančních trhů, účetnictví a kontroling. Od roku 2015 vedl útvar obchodního plánování a řízení výkonu divize drobného bankovníctví, kde byl odpovědný za oblast cenotvorby, motivace pobočkové sítě, plánování a reportingu. Ve stejném období byl také členem dozorčích rad v několika dceřiných společnostech České spořitelny.

Ing. Jiří Horák

Místopředseda představenstva

Portfolio manažer pro nemovitostní složku portfolia od 3. 4. 2024. Expert na komerční nemovitosti zejména ve střední a východní Evropě s mnohaletou praxí v oboru. Své předchozí zkušenosti získal v různých funkcích v poradenské firmě JLL, kde se téměř 9 let věnoval komerčním nemovitostem a investičnímu poradenství. Od roku 2022 působil jako ředitel transakcí v REICO IS EAM, kde řídil strategické investice a transakce napříč Českou republikou, Polskem a Slovenskem. Je držitelem magisterského titulu v ekonomickém oboru se zaměřením na finance a má mezinárodní studijní zkušenosti z Francie, které přispěly k jeho široké odbornosti a rozhledu.

Členem představenstva Společnosti je od dubna 2024 a od července téhož roku místopředsedou představenstva.

RNDr. Lucia Houfková

Členka představenstva od 1. května 2025

Absolventka Matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy s více než 18letou zkušeností v oblasti řízení rizik a administrace investičních fondů. Svoji kariéru ve finančních institucích zahájila v roce 2007 v České spořitelně, kde se v rámci řízení tržních rizik věnovala investičním fondům a oceňování nestandardních finančních instrumentů. Krátce poté přešla do skupiny Erste Asset Management, kde zodpovídala nejdříve za oblast řízení rizik a od roku 2011 zodpovídá za Divizi financí a provozu pobočky Erste Asset Management v České republice.

Je držitelkou titulu CFA (Chartered Financial Analyst) od CFA Institute a titulu FRM (Financial Risk Manager) od Global Association of Risk Professionals.

Ing. Martin Machač

Člen představenstva do 30. dubna 2025

se zodpovědností za risk management od 16. 7. 2024. Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze s více než 20letou zkušeností v oblasti řízení rizik ve finančních institucích. Svoji kariéru v bankovníctví zahájil v roce 1999 v pražské pobočce Erste Bank ČR, kde nejprve pracoval v oblasti obchodování na finančních trzích. Krátce poté přešel do oblasti řízení rizik, kde pokračoval i po akvizici České spořitelny. V České spořitelně byl zodpovědný za řízení tržních a likviditních rizik, stejně jako za řízení úrokového rizika banky a jejích dceřiných společností. Během své kariéry působil také v dozorčích radách dceřiných společností České spořitelny, konkrétně Penzijní společnosti ČS a REICO IS EAM.

Peter Karl

předseda dozorčí rady od 15. června 2024

Po absolvování právnického vzdělání na Vídeňské univerzitě pracuje Peter Karl od roku 2001 v bankovním sektoru (investice do nemovitostí). Od roku 2007 je generálním ředitelem společnosti ERSTE Immobilien KAG a do jeho kompetence patří například akvizice a řízení fondů a produktů. Je jednatelem společnosti Erste Asset Management GmbH (EAM).

Ing. Milan Hašek

člen dozorčí rady od 24. srpna 2024

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. Profesionální 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.

Bc. Roman Choc

člen dozorčí rady od 14. května 2023

Roman Choc je absolventem Vysoké školy ekonomie a managementu v Praze. V roce 2005 začal pracovat pro Českou spořitelnu a od roku 2019 nastoupil na pozici Tribe Lead Wealth Management České spořitelny.

Mag. Thomas Kraus

člen dozorčí rady od 1. června 2025

Thomas Kraus je odborník na prodej a v rámci společnosti Erste Asset Management GmbH, která je jediným akcionářem REICO, zodpovídá za institucionální a retailový prodej, produktový management a interní audit. Má 19 let zkušeností v oblasti prodeje jako ředitel společnosti Invesco Asset Management Austria pro německy mluvící region Německa, Rakouska a Švýcarska a region střední a východní Evropy.

Je držitelem titulu Master in Business Administration z Vídeňské univerzity ekonomie a podnikání a je certifikovaným finančním analytikem (CFA).

5. Osoby s kvalifikovanou účastí na investiční společnosti

REICO investiční společnost Erste Asset Management, a. s. patří do konsolidačního celku společnosti Erste Asset Management GmbH se sídlem Am Belvedere 1, 1100 Vídeň, Rakousko, FN 102018b, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Obchodním soudem ve Vídni, která je její přímo ovládající osobou a jediným akcionářem. Nepřímo ovládající osobou – osobou ovládající společnost Erste Asset Management GmbH je společnost Erste Group Bank AG se sídlem Am Belvedere 1, Vídeň, Rakousko.

6. Osoby, na kterých měla investiční společnost kvalifikovanou účast

Investiční společnost v roce 2025 neměla na žádných osobách kvalifikovanou účast.

7. Soudní nebo rozhodčí spory

V roce 2025 nebyla společnost REICO investiční společnost Erste Asset Management, a. s. účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani na účet obhospodařovaných fondů kolektivního investování.

8. Osoby pověřené výkonem jednotlivé činnosti

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

Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, 140 00, IČ 45244782, je pověřena následujícími činnostmi: vedením účetnictví; podporou v oblasti nefinančních rizik, Compliance a AML; interním auditem; zajišťováním součinnosti při řízení rizik,

vyřizováním stížností a reklamaci investorů souvisejících s nabízením investic do fondů, vedením evidence zaknihovaných cenných papírů a vydávání a odkupování podílových listů; oceňováním majetku a dluhů fondů s výjimkou oceňování nemovitostních aktiv; výpočtem aktuální hodnoty zaknihovaného cenného papíru vydávaného fondem; zajišťováním plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním; vedením seznamu vlastníků zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem; zajišťováním vydávání a odkupování cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem; vyhotovením propagačních sdělení týkajících se fondu v rámci nabízení investic do fondu; rozdělováním a vyplácením peněžitých plnění v souvislosti se zrušením fondů; vedením evidence o vydávání a odkupování zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondy; úschova cenných papírů a vedení evidence zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondy; nabízení investic do těchto fondů; výkonem činnosti pověřence pro ochranu osobních údajů.

III. Údaje o významných skutečnostech nastalých po 31. 12. 2025.

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné skutečnosti.

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

Podnikatelská činnost společnosti v roce 2025 se soustředila na obhospodařování/administraci fondů REICO NEMOVITOSTNÍ, REICO LONG LEASE a FKI REICO EPB I. Příjmem investiční společnosti v roce 2025 byly především obhospodařovatelské poplatky za obhospodařování/administraci fondů REICO NEMOVITOSTNÍ a REICO LONG LEASE.

Vedení společnosti v roce 2025 průběžně vyhodnocovalo dopady geopolitických rizik na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Tento závěr byl učiněn zejména s ohledem na silnou likvidní pozici obou spravovaných fondů a stejně tak i nemovitostních společností v majetku těchto fondů a i vzhledem k sektorové i geografické diverzifikaci portfolia fondu a investicím téměř výhradně v segmentu prémiových nemovitostí s bonitními nájemci.

Vlastní kapitál fondu REICO NEMOVITOSTNÍ ke konci roku 2025 dosáhl hodnoty 37,1 miliardy Kč.

Vlastní kapitál REICO LONG LEASE ke konci roku 2025 dosáhl hodnoty 9,2 miliardy Kč.

Vlastní kapitál FKI REICO EPB I. ke konci roku 2025 dosáhl hodnoty 0,6 miliardy Kč.

Aktiva společnosti k 31. 12. 2025 činila 239,3 mil. Kč a byla tvořena zejména náklady a pohledávkami za bankami ve výši 157,5 mil. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek činil 3,9 mil. Kč a nehmotný majetek 1,0 mil. Kč. Ostatní aktiva dosahovala částky 76,4 mil. Kč a pohledávky za bankami činily 157,5 mil. Kč.

V. Předpokládaný vývoj společnosti

V roce 2026 se bude REICO investiční společnost i nadále soustředit na obhospodařování speciálního fondu nemovitostí REICO NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond, na zainvestování a obhospodařování fondu REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond a na obhospodařování fondu FKI REICO EPB I., otevřený podílový fond, a to zejména s důrazem na aktivní správu nemovitostního majetku fondů. Společnost bude rovněž sledovat nové investiční příležitosti pro uvedené fondy. V roce 2026 bude společnost nadále pracovat na přílivu investic do uvedených fondů, a to ve spolupráci s jediným distributorem fondů společností Česká spořitelna, a.s. Během roku 2026 bude společnost zakládat v pořadí již čtvrtý fond nazvaný Fond dostupného bydlení České republiky SICAV a.s. Dále se během roku 2026 očekává fúze se společností Erste Asset Management GmbH.

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 18. února 2026



Ing. Dušan Sýkora
Předseda představenstva



Ing. Jiří Horák
Místopředseda představenstva



RNDr. Lucia Houfková
Členka představenstva

Přílohy:

Příloha 1: Účetní závěrka sestavená k 31. prosinci 2025 za účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 (včetně přílohy k účetní závěrce)

Příloha 2: Zpráva nezávislého auditora

Účetní závěrka k 31. 12. 2025

Rozvaha

k 31. prosinci 2025

Aktiva

V tis. Kč	Poznámka	2025	2024	
3.	Pohledávky za bankami	4.1	157 474	37 561
	a) splatné na požádání		157 474	37 561
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4.2.1	988	1 799
10.	Dlouhodobý hmotný majetek	4.2.2	3 892	5 832
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost		2 274	4 347
11.	Ostatní aktiva	4.4	76 399	8 325
13.	Náklady a příjmy příštích období	4.5	563	48 890
	Aktiva celkem		239 316	102 407

Pasiva

V tis. Kč	Poznámka	2025	2024	
4.	Ostatní pasiva	4.6	113 787	54 909
6.	Rezervy	4.7	0	34
	c) ostatní		0	34
	Cizí zdroje celkem		113 787	54 943
8.	Základní kapitál splacený	4.8	25 200	25 200
	z toho: splacený základní kapitál		25 200	25 200
10.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		2 500	2 500
	c) ostatní fondy ze zisku		2 500	2 500
14.	Nerozdělený zisk z předchozích období		5 764	3 527
15.	Zisk za účetní období	4.9	92 065	74 912
	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		0	-58 675
	Vlastní kapitál celkem		125 529	47 464
	Pasiva celkem		239 316	102 407

Podrozvahové položky

V tis. Kč	Poznámka	2025	2024	
15.	Hodnoty převzaté k obhospodařování	4.17	46 860 207	33 534 829

Výkaz zisku a ztráty

za rok končící 31. prosince 2025

V tis. Kč	Poznámka	2025	2024	
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	4.10	2 859	5 318
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	4.11	-106	-127
4.	Výnosy z poplatků a provizí	4.12	665 597	522 099
5.	Náklady na poplatky a provize	4.13	-460 341	-355 124
6.	Zisk nebo ztráta z finančních operací		14	-79
7.	Ostatní provozní výnosy		32	723
8.	Ostatní provozní náklady		-58	-952
9.	Správní náklady	4.14	-86 947	-73 797
	a) náklady na zaměstnance		-62 178	-51 521
	aa) mzdy a platy		-44 834	-37 174
	ab) sociální a zdravotní pojištění		-14 777	-11 786
	ac) ostatní náklady na zaměstnance		-2 567	-2 561
	b) ostatní správní náklady		-24 769	-22 276
10.	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku			
11.	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	4.2	-3 748	-3 411
12.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	4.4	0	20
13.	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám		-27	0
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		117 275	94 670
23.	Daň z příjmů	4.16	-25 210	-19 758
	a) daň z příjmů splatná		-25 807	-19 628
	b) daň z příjmů odložená		597	-130
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	4.9	92 065	74 912

Přehled o změnách vlastního kapitálu

za rok 2025

V tis. Kč	Základní kapitál	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	Nerozdělený zisk a zisk za běžné účetní období	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	25 200	2 500	94 574	122 274
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	74 912	74 912
Dividendy	0	0	-91 047	-91 047
Ostatní změny	0	0	-58 675	-58 675
Zůstatek k 31. 12. 2024	25 200	2 500	19 764	47 464
Zůstatek k 1. 1. 2025	25 200	2 500	19 764	47 464
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	92 065	92 065
Dividendy	0	0	-14 000	-14 000
Zůstatek k 31. 12. 2025	25 200	2 500	97 829	125 529

Přehled o peněžních tocích

k 31. prosinci 2025

V tis. Kč		2025	2024
Peněžní toky z provozní činnosti			
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	117 275	94 670
A.1	Úpravy o nepeněžní operace	961	-1 772
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	3 748	3 411
A.1.2.	Změna stavu opravných položek	0	13
A.1.3.	Změna stavu rezerv	-34	34
A.1.5.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	0	-39
A.1.6.	Úrokové náklady a výnosy	-2 753	-5 191
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami	118 236	92 898
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	33 583	640
A.2.2.	Změna stavu obchodních pohledávek	-71 864	328
A.2.3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	48 647	-7 434
A.2.4.	Změna stavu obchodních závazků	45 336	0
A.2.5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	11 464	7 746
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	151 819	93 538
A.3.1.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-106	-127
A.4.1.	Zaplacená daň z příjmů	-19 478	-28 778
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	132 235	64 633
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-997	-642
B.2.1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	650
B.4.1.	Přijaté úroky	2 675	5 334
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	1 678	5 342
Peněžní toky z finanční činnosti			
C.2.2.	Vyplacené podíly na zisku	-14 000	-149 722
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-14 000	-149 722
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	119 913	-79 747
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	37 561	117 308
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	157 474	37 561

Sestaveno dne 18. února 2026.





Ing. Dušan Sýkora
Předseda představenstva

Ing. Jiří Horák
Místopředseda představenstva

RNDr. Lucia Houfková
Členka představenstva

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025

1 Všeobecné informace

Založení a charakteristika společnosti

REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s. (dále jen "REICO" nebo "Společnost") byla v roce 2024 přejmenována (dříve REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.) a došlo ke změně vlastníka Erste Asset Management GmbH (dříve Česká spořitelna, a.s.).

Společnost byla založena zakladatelskou listinou ze dne 5. června 2006 a vznikla dne 13. června 2006 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 10850.

Vlastníci Společnosti

Jediným akcionářem REICO je Erste Asset Management GmbH se sídlem Am Belvedere 1, 1100 Vídeň, Rakouská republika, vlastníci 100 % základního kapitálu. Vrcholovou mateřskou společností je Erste Group Bank AG (dále jen „Erste Bank“), která má sídlo v Am Belvedere 1, 1100 Vídeň.

Společnost je součástí konsolidačního celku Erste Asset Management GmbH. Konsolidovanou účetní závěrku za celou a nejširší skupinu Erste vyhotovuje a zveřejňuje na svých webových stránkách Erste Bank.

Obecné údaje

Sídlo Společnosti: Antala Staška 2027/79 140 00 Praha 4, Česká republika

Právní forma: Akciová společnost

Identifikační číslo: 27567117

Složení statutárních orgánů k 31. prosinci 2025

	Funkce	Jméno	
Představenstvo	Předseda	Ing. Dušan Sýkora	
	Místopředseda	Ing. Jiří Horák	od 3. dubna 2024
	Členka	RNDr. Lucia Houfková	od 1. května 2025
Dozorčí rada	Předseda	Peter Karl	od 27. května 2025
	Člen	Bc. Roman Choc	
	Člen	Ing. Milan Hašek	od 24. srpna 2024
	Člen	Mag. Thomas Kraus	od 1. června 2025

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

K 31. prosinci 2025 Společnost obhospodařuje otevřené podílové fondy REICO NEMOVITOSTNÍ, REICO LONG LEASE a a FKI REICO EPB I.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

2 Účetní metody

Východiska pro sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a s příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména s vyhláškou Ministerstva financí č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů a Českými účetními standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 501/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

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

Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích a související přílohu.

Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním finančních nástrojů oceňovaných naběhlou hodnotou („AC“ – amortised cost). Ocenění reálnou hodnotou Společnost nevyužívá.

Společnost analyzuje dopad inflace a růst úrokových sazeb a nadále sleduje a vyhodnocuje aktuální vývoj a zachycuje jeho dopady v účetní závěrce.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti a zásadu opatrnosti. Představenstvo je přesvědčeno, že Společnost má adekvátní zdroje ke své podnikatelské činnosti v dohledné budoucnosti. Proto je tato účetní závěrka sestavena za předpokladu trvání podnikatelské činnosti Společnosti.

Účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok.

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

2.1 Oceňování a postupy odepisování hmotného a nehmotného majetku

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

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

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

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

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

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

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

Doby odpisování pro jednotlivé kategorie majetku jsou následující:

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

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

2.2 Finanční nástroje

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

2.2.1 Metody ocenění finančních nástrojů

Oceňování finančních aktiv a finančních závazků podléhá dvěma základním metodám oceňování. Společnost využívá pouze metodu naběhlé hodnoty.

Naběhlá hodnota a efektivní úroková míra

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

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

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

2.2.2 Prvotní zaúčtování finančních nástrojů

Společnost zaúčtuje finanční nástroj v okamžiku, kdy se stane účastníkem smluvního vztahu týkajícího se daného finančního nástroje.

V případě finančních aktiv oceněných naběhlou hodnotou se nákup nebo prodej s obvyklým termínem dodání účtuje k datu vypořádání obchodu. Koupě nebo prodej s obvyklým termínem dodání je koupě nebo prodej finančního aktiva podle smlouvy, jejíž podmínky vyžadují dodání aktiva ve lhůtě stanovené zákonem nebo konvencemi daného trhu. Finanční nástroje se prvotně oceňují reálnou hodnotou zvýšenou o transakční náklady.

2.2.3 Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9

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

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

Obchodní model

Záměrem posouzení je, zda Společnost drží aktivum v souladu s obchodním modelem, jehož účelem je:

1. výhradně inkaso smluvních peněžních toků,
2. jak inkaso smluvních peněžních toků, tak i prodej finančního aktiva,

3. nebo zda jsou finanční aktiva držena v rámci jiného obchodního modelu.

Obchodní model je určen pro skupinu aktiv (na úrovni portfolia) na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které Společnost podniká k dosažení účelu stanoveného pro dané portfolio a které jsou k dispozici k datu posuzování. Obchodní model Společnosti je podrobně popsán v kapitole 2.2.4.

Charakteristiky finančních aktiv na základě peněžních toků

Záměrem posouzení je, zda na základě smluvních podmínek sjednaných u daného finančního aktiva vznikají k určitým termínům peněžní toky, u nichž jde výhradně o splátku jistiny a úroků („SPPI“ – Solely Payments of Principal and Interest) z dosud nesplacené jistiny. Společnost posuzuje, zda jsou smluvní peněžní toky v souladu se základními úvěrovými podmínkami, tzn. úroky zahrnují pouze zohlednění úvěrového rizika, časové hodnoty peněz, jiných základních úvěrových rizik a ziskové marže.

Hodnocení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a následně již není znovu posuzováno. Zásadní přístupy uplatňované Společností při provádění SPPI testu finančních aktiv jsou uvedeny v kapitole 2.2.5.

2.2.4 Obchodní model

REICO drží finanční nástroje výhradně v portfoliu aktiv držných s cílem inkasa smluvních peněžních toků. Obchodním cílem tohoto portfolia je řízení likvidity Společnosti a úrokového rizika rozvahy a umístění likvidního přebytku. Jeho součástí jsou úločky na peněžním trhu. Portfolio je oceňováno formou AC (v naběhlé hodnotě).

2.2.5 Posouzení SPPI

Posouzení, zda smluvní peněžní toky finančních aktiv vedou k peněžním tokům, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků (SPPI), vyžaduje použití významných úsudků.

Tyto úsudky jsou rozhodující pro proces klasifikace a oceňování podle IFRS 9, neboť při nesplnění tohoto kritéria musí být aktivum oceněno reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

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

Znehodnocení vychází z očekávaných úvěrových ztrát ("ECL"), jejichž ocenění odráží:

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

Ke stanovení výše očekávané úvěrové ztráty a vykázání úrokových výnosů Společnost rozlišuje tři stupně znehodnocení.

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

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

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

Podrobnější informace o identifikaci významného nárůstu úvěrového rizika, včetně kolektivního posouzení, odhadovacích technik používaných k měření dvanáctiměsíčních očekávaných úvěrových ztrát a očekávaných úvěrových ztrát (ECL) do splatnosti finančního instrumentu a definice selhání jsou uvedeny v bodě 2.3 Principy pro tvorbu opravných položek podle IFRS 9 k pohledávkám za bankami .

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

2.2.7 Klasifikace a následné ocenění finančních závazků

Veškeré finanční závazky Společnosti jsou oceňovány v naběhlé hodnotě.

2.2.8 Odúčtování finančních nástrojů

Odúčtování finančních aktiv

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

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

Příčemž Společnost buď:

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

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

Odúčtování finančních závazků

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

2.2.9 Pohledávky za bankami splatné na požádání

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

Jedná se o termínové vklady a běžný účet. Při prvotním zachycení jsou oceněny v reálné hodnotě upravené o přímé transakční náklady. V rozvaze jsou vykázány v naběhlé hodnotě snížené o opravnou položku pro ECL. O dopadu z použití metody efektivní úrokové míry se vzhledem k nevýznamnosti neúčtuje.

2.3 Principy pro tvorbu opravných položek podle IFRS 9 k pohledávkám za bankami

Výpočet opravných položek je prováděn na čtvrtletní bázi na úrovni celé expozice, která je tvořena úločkami na peněžním trhu (běžné účty a termínové vklady u jiných bank) a ve měně expozice. K výpočtu opravných položek Společnost používá koeficient, kterým je celá expozice vynásobena. Koeficient je stanoven ve spolupráci se specializovaným útvarem České spořitelny, a.s. z důvodu zajištění stejného přístupu k metodám vyhodnocování úvěrových rizik k pohledávkám za bankami.

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

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

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

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

Začlenění prospektivních informací (FLI – forward looking information)

Parametry jsou definovány tak, aby vyjadřovaly rizikovost v určitém časovém okamžiku („point-in-time“) a s ohledem na informace o budoucím vývoji („FLI“). Těmito parametry je definován výchozí scénář („base-line forecast“) a několik alternativních scénářů pro vybrané makroekonomické proměnné. Tyto alternativní scénáře se odvozují pomocí pravděpodobnosti jejich výskytu a mírou odchylky od standardního scénáře.

Standardní scénáře jsou typicky určeny specializovaným útvarem České spořitelny, a.s. zodpovědným za ekonomické a strategické analýzy. „Neutrální“ pravděpodobnost selhání („PD“), a rovněž s drobnými výjimkami i LGD, je pro jednotlivé scénáře upravována na základě makro modelů, které propojují makroekonomické proměnné s rizikovými parametry. Používají se stejné makro modely jako pro externí a interní zátěžový test. Forward looking informace ovlivňuje první 3 roky výpočtu ECL. Princip „Through the cycle“ je aplikován od čtvrtého roku, kdy se výpočet zbývající doby životnosti vrací zpět k cyklickým pozorováním.

Vážením výsledků pravděpodobnosti výskytu jednotlivých makroekonomických scénářů je získáno výsledné ECL. Typické makroekonomické proměnné mohou zahrnovat reálný hrubý domácí produkt, míru nezaměstnanosti, míru inflace, index produkce a tržní úrokové sazby.

2.4 Leasing

Leasing představuje smlouvu nebo část smlouvy na základě, které pronajímatel převádí na nájemce právo užívat určité aktivum po předem dohodnutou dobu výměnou za platbu.

Nájemce rozeznává právo k užívání aktiva představující její právo užívat podkladové aktivum a leasingový závazek představující její povinnost platit leasingové splátky.

Společnost používá lineární metodu odepisování. Majetek s právem užívání je vykázán v rozvaze jako součást položky „Dlouhodobý hmotný majetek“.

Leasingový závazek je prvotně oceněn v současné hodnotě leasingových plateb, které nejsou zaplacené k datu zahájení. Leasingové splátky rovněž zahrnují realizační cenu v rámci kupní opce a leasingové splátky ve volitelném období obnovení jsou zvažovány, pokud si je nájemce přiměřeně jistý, že opce uplatní. Využití možností prodloužení a ukončení poskytuje Společnosti dodatečnou flexibilitu v případě, že budou identifikovány vhodnější prostory z hlediska nákladů a/nebo umístění nebo v případě, že bude považováno za výhodné setrvat v místě po uplynutí původní doby pronájmu.

Při stanovení současné hodnoty leasingové splátky Společnost obvykle používá jako diskontní sazbu přírůstkovou výpůjční úrokovou sazbu. U movitých věcí se skládá z Příboru jako základní sazby upravené o přírůstek na základě ratingu účetní jednotky, výše půjčených prostředků, doby nájmu a poskytnutého zajištění. Stanovení přírůstkové výpůjční úrokové sazby u pronájmů nemovitostí je založeno na dvou složkách, tržní sazbě a sazbě jedné nemovitosti. Tržní sazba zohledňuje dobu leasingu, bonitu a základní sazbu Příbor. Sazba za jednu nemovitost představuje přírůstek k tržní sazbě podle kvality jednotlivé nemovitosti. V rozvaze jsou závazky z leasingu vykázány v položce „Ostatní pasiva“.

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

2.5 Rezervy

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, že existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí, je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobné“ znamená pravděpodobnost 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 zrušeny nebo převedeny do následujícího roku.

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

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

2.6 Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu.

Společnost vytvořila rezervní fond. Valná hromada může rozhodnout o přidělu čistého zisku (jeho části) vykázaného v řádné účetní závěrce do tohoto rezervního fondu.

Rezervní fond ze zisku může být použit k úhradě ztráty Společnosti či k jinému účelu schválenému valnou hromadou.

2.7 Spřízněné strany

Spřízněnými osobami se rozumí osoby, které mohou přímo nebo nepřímo uplatňovat rozhodující vliv ve Společnosti, a společnosti, kde tyto osoby mají rozhodující nebo podstatný vliv, dále osoby, které mohou přímo nebo nepřímo uplatňovat podstatný vliv ve Společnosti a členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

2.8 Významné účetní předpoklady, odhady a úsudky

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

Tyto odhady a úsudky se týkají zejména:

- posouzení SPPI významných finančních aktiv (část 2.2.5),
- stanovení výše znehodnocení finančních aktiv oceněných naběhlou hodnotou,
- stanovení výše odloženého daňového aktiva, které může být uznáno na základě pravděpodobného načasování a výše budoucích zdanitelných zisků spolu s budoucí daňovou plánovací strategií,
- stanovení odhadu doby nájmu pro určení leasingových splátek.

2.9 Poplatky a provize

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

2.10 Úrokové výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady ze všech dluhových nástrojů jsou zachyceny na akruální bázi a jsou účtovány ve výkazu zisku a ztráty v položkách „Výnosy z úroků z ostatních aktiv“ a „Náklady na úroky a podobné náklady“.

2.11 Správní náklady

Náklady na zaměstnance

Náklady na zaměstnance zahrnují mzdy, odměny, zákonné a dobrovolné pojistné na sociální zabezpečení, daně a poplatky týkající se zaměstnanců. Rovněž se zde vykazují náklady na odstupné.

Položka ostatní náklady na zaměstnance zahrnuje především zaměstnanecké benefity jako příspěvky na penzijní připojištění, náklady na zaměstnanecké programy a jubilejní benefity.

Ostatní správní náklady

Ostatní správní náklady zahrnují náklady na informační technologie, náklady na kancelářské prostory a na provoz kanceláře, náklady na reklamu a marketing, právní služby a jiné poradenství a další správní náklady.

2.12 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 2025 i 2024 činí 21%.

V návaznosti na zákon č. 416/2023 Sb. o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny implementující Evropskou směrnici č. 2022/2523 ze dne 14. prosince 2022 je Společnost považována za poplatníka dorovnávací daně dnem účinnosti zákona. Společnost provedla posouzení své potenciální expozice dorovnávací dani a neočekává, že bude mít v souvislosti s Pilířem 2 dodatečnou daňovou povinnost. Z pohledu dorovnávací daně je Společnost součástí Erste Group, jejíž konečnou mateřskou společností je Erste Group Bank AG. Společnost není poplatníkem dorovnávací daně k 31. prosinci 2025.

K 31. prosinci 2025 Společnost uplatnila dočasnou výjimku z požadavků vyhlášek, podle kterých nevykazuje ani nezveřejňuje informace o odložených daňových pohledávkách a závazcích souvisejících s navrhovanými modelovými pravidly OECD/G20 Pilíř 2 BEPS.

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.

2.13 Podrozvahové účty

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

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

2.14 Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet cizích měn směnný kurz devizového trhu vyhledávaný 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. prosinci 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“.

2.15 Události po rozvahovém dni

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

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

3 Řízení rizik

Zodpovědnost za řízení rizik má útvar Risk management ve spolupráci s útvarem Strategického řízení rizik České spořitelny, a.s. na základě Smlouvy o poskytování outsourcingových služeb.

Vzhledem k tomu, že Společnost nemá významné expozice ve finančních instrumentech neprovádí v současné době aktivní politiku řízení tržních rizik s výjimkou cash managementu.

Společnost neposkytuje úvěry ani nevlastní dluhové instrumenty, a proto expozice vůči úvěrovému riziku je omezena na aktivní zůstatky účtů a termínových vkladů vedených u České spořitelny, a.s.

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.

4 Významné položky

4.1 Pohledávky za bankami

v tis. Kč	2025	2024
Běžné účty	17 289	7 534
Termínové vklady	140 221	30 037
Snížení o opravné položky	-36	-10
Celkem	157 474	37 561

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

Pohledávky za bankami jsou klasifikovány jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě a na základě úvěrové kvality k 31. prosinci 2025 a 2024 podle jednotlivých stupňů pro kalkulaci ECL jsou zařazeny do Stupně 1. Zůstatky z pohledávek za bankami nejsou zajištěny.

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

v tis. Kč	Přírůstky z titulu vzniku nebo nákupů			Úbytky z titulu odúčtování		Čisté změny z titulu změny úvěrového rizika
	1. 1. 2025				31. 12. 2025	
Stupeň 1	-10	0	0	-26	-36	
	1. 1. 2024				31. 12. 2024	
Stupeň 1	-31	0	0	21	-10	

4.2 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

4.2.1 Dlouhodobý nehmotný majetek

Pořizovací cena v tis. Kč	Software a licence
Zůstatek k 1. 1. 2024	13 003
Zůstatek k 31. 12. 2024	13 003
Zůstatek k 31. 12. 2025	13 003

Oprávkový v tis. Kč	Software a licence
Zůstatek k 1. 1. 2024	-10 389
Odpisy	-815
Zůstatek k 31. 12. 2024	-11 204
Odpisy	-811
Zůstatek k 31. 12. 2025	-12 015

v tis. Kč	Software a licence
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2024	1 799
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2025	988

4.2.2 Dlouhodobý hmotný majetek

Požizovací cena v tis. Kč	Budovy	Právo z užívání	Samostatné movité věci a soubory	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	2 182	11 935	4 244	18 361
Přírůstky	0	549	112	661
Úbytky	0	0	-1 390	-1 390
Zůstatek k 31. 12. 2024	2 182	12 484	2 966	17 632
Přírůstky	0	1 291	0	1 291
Úbytky	0	-292	-1	-293
Zůstatek k 31. 12. 2025	2 182	13 483	2 965	18 630

Oprávkový v tis. Kč	Budovy	Právo z užívání	Samostatné movité věci a soubory	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	-2 182	-5 963	-1 840	-9 985
Odpisy	0	-2 174	-422	-2 596
Oprávkový k úbytkům	0	0	780	780
Zůstatek k 31. 12. 2024	-2 182	-8 137	-1 481	-11 800
Odpisy	0	-2 560	-378	-2 938
Zůstatek k 31. 12. 2025	-2 182	-10 697	-1 859	-14 738

v tis. Kč	Budovy	Právo z užívání	Samostatné movité věci a soubory	Celkem
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2024	0	4 347	1 485	5 832
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2025	0	2 786	1 106	3 892

V roce 2025 bylo přímo do nákladů zaúčtováno pořízení drobného dlouhodobého majetku v částce 93 tis. Kč (2024: 627 tis. Kč).

K 31. prosinci 2025 hodnota práva z užívání v hodnotě 2 786 tis. Kč (2024: 4 347 tis. Kč) obsahuje pronájem kanceláří v hodnotě 2 274 tis. Kč (2024: 4 347 tis. Kč) a operativní leasing automobilů v hodnotě 512 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč) .

4.3 Leasing

Společnost ve sledovaném období vykázala nájem kancelářských prostor a automobilů jako leasing podle standardu IFRS 16.

Analýza splatnosti leasingových závazků:

v tis. Kč	2025		2024	
	Nominální hodnoty	Současné hodnoty	Nominální hodnoty	Současné hodnoty
Do 1 roku	2 661	2 618	2 277	2 199
1-5 let	259	254	2 277	2 250
Celkem	2 920	2 872	4 554	4 449

Finanční závazky z leasingu jsou uvedeny v kapitole 4.6 a úrokové náklady na závazky z leasingu v kapitole 4.11. Nájemné na základě výjimky z IFRS 16 (krátkodobé pronájmy a pronájmy předmětů nízké hodnoty) v celkové hodnotě 540 tis. Kč bylo v roce 2025 zaúčtováno přímo do nákladů (2024: 715 tis. Kč). Celkové peněžní výdaje spojené s leasingem jsou ve výši 2 324 tis. Kč (2024: 2 992 tis. Kč).

4.4 Ostatní aktiva

v tis. Kč	2025	2024
Daňové pohledávky	119	4 251
Odložená daňová pohledávka	2 299	1 702
Ostatní pohledávky	73 981	2 372
Celkem	76 399	8 325

Ostatní pohledávky tvoří zejména pohledávky (obhospodařovatelský poplatek a pojistné) ve výši 71 935 tis. Kč (2024: 71 tis. Kč) a zálohy poskytnuté třetím osobám ve výši 2 046 tis. Kč (2024: 2 301 tis. Kč).

Odložená daňová pohledávka a daňové pohledávky jsou blíže popsány v kapitole 4.16 Daň z příjmů.

4.5 Náklady a příjmy příštích období

v tis. Kč	2025	2024
Příjmy příštích období	0	48 433
Náklady příštích období	563	457
Celkem	563	48 890

Příjmy příštích období představovaly v roce 2024 nevyúčtované poplatky za obhospodařování podílových fondů. Náklady příštích období tvoří zejména předplacené dodavatelské služby.

4.6 Ostatní pasiva

v tis. Kč	2025	2024
Ostatní závazky z obchodního styku	45 391	55
Závazky vůči zaměstnancům	3 362	2 789
Finanční závazky z leasingu	2 872	4 449
Závazky vůči institucím zdravotního a sociálního zabezpečení	1 271	1 442
Daňové závazky	2 623	508
Ostatní závazky	58 268	45 666
Celkem	113 787	54 909

Hodnota závazků po lhůtě splatnosti činí 0 Kč (2024: 0 Kč).

Daňové závazky jsou blíže popsány v kapitole 4.16 Daň z příjmů.

Ostatní závazky z obchodního styku tvoří k 31. prosinci 2025 zejména poplatek za distribuci podílových listů ve výši 42 225 tis. Kč.

Ostatní závazky představují zejména nevyfakturované dodávky ve výši 46 037 tis. Kč (2024: 36 843 tis. Kč) a dohadné položky pasivní, vytvořené zejména na roční odměny zaměstnanců a nevyčerpanou dovolenou ve výši 9 293 tis. Kč (2024: 6 594 tis. Kč) a na platby na sociální a zdravotní pojištění ve výši 2 942 tis. Kč (2024: 2 229 tis. Kč).

4.7 Rezervy

V roce 2024 byla vytvořena rezerva na platbu daně a sociálního a zdravotního pojištění v souvislosti s akciovým programem WeShare ve výši 34 tis. Kč.

4.8 Základní kapitál

Základní kapitál Společnosti k 31. prosinci 2025 a 2024 představuje 90 ks kmenových akcií plně splacených na jméno v listinné podobě, veřejně neobchodovatelných, ve jmenovité hodnotě 280 tis. Kč za kus, tj. celkem 25 200 tis. Kč.

4.9 Rozdělení zisku

Výsledkem hospodaření Společnosti za účetní období končící dnem 31. prosince 2025 je zisk po zdanění ve výši 92 065 tis. Kč (2024: 74 912 tis. Kč). Představenstvo Společnosti navrhuje vyplatit dividendu 77 700 tis. Kč ze zisku po zdanění dosaženého v roce 2025 ve výši 92 065 tis. Kč.

Návrh na rozdělení zisku roku 2025 podléhá schválení jediným akcionářem Erste Asset Management GmbH.

Jediný akcionář Společnosti schválil v roce 2025 rozdělení zisku v celkovém objemu 74 912 tis. Kč následovně: výplata dividendy v celkové výši 72 675 tis. Kč (záloha na dividendu v roce 2024 ve výši 58 675 tis. Kč a zbývající dividendy ve výši 14 000 tis. Kč) a převod zbývající části zisku ve výši 2 237 tis. Kč do nerozděleného zisku.

4.10 Výnosy z úroků a ostatních aktiv

Výnosy z úroků jsou tvořeny úroky z termínových vkladů u České spořitelny, a.s. ve výši 2 859 tis. Kč (2024: 5 318 tis. Kč).

4.11 Náklady na úroky a podobné náklady

v tis. Kč	2025	2024
Úrok z finančního pronájmu	106	127
Celkem	106	127

4.12 Výnosy z poplatků za obhospodařování

v tis. Kč	2025	2024
Poplatky za obhospodařování majetku a fondů	665 597	522 099
Celkem	665 597	522 099

4.13 Náklady na poplatky a provize

v tis. Kč	2025	2024
Poplatky za zprostředkování prodeje podílových listů	456 182	350 978
Poplatky související s obhospodařováním majetku a fondů	4 091	4 091
z toho:		
Poplatky za evidenci podílových listů	818	818
Poplatky dle mandátní smlouvy	3 273	3 273
Ostatní poplatky	68	55
Celkem	460 341	355 124

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

4.14 Správní náklady

v tis. Kč	2025	2024
Náklady na zaměstnance	62 178	51 521
z toho:		
mzdy (bez mezd a odměn členů představenstva a dozorčí rady)	36 565	27 744
odvody na sociální a zdravotní pojištění	14 777	11 786
odměny členů představenstva	8 269	9 430
ostatní náklady	2 567	2 561
Ostatní správní náklady	24 769	22 276
z toho:		
nájemné	561	780
outsourcing	3 689	3 485
náklady na reklamu	688	1 720
audit, daňové a právní poradenství	3 727	1 393

v tis. Kč	2025	2024
ostatní nákupy	14 344	13 451
spotřeba materiálu	1 760	1 447
Celkem	86 947	73 797

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.

Společnost byla v roce 2025 a 2024 součástí Erste programu zaměstnaneckých akcií, kdy se každému zaměstnanci za stanovených podmínek trvání zaměstnaneckého poměru poskytne určitý počet akcií Erste Group Bank AG. V této souvislosti Společnost zaúčtovala dohad na mzdové náklady včetně dopadu na sociální a zdravotní pojištění ve výši 185 tis. Kč (2024: 152 tis. Kč) proti účtům dohadných položek.

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

Členům dozorčí rady nebyly vyplaceny žádné odměny.

Počet zaměstnanců:

v tis. Kč	2025	2024
Průměrný počet zaměstnanců	23	18
Počet členů dozorčí rady	4	3
Počet členů představenstva	3	3
Celkem	30	24

4.15 Ostatní provozní výnosy a náklady

Ostatní provozní výnosy ve výši 32 tis. Kč (2024: 723 tis. Kč) představují výnosy za prodej movitého majetku, tržby z realizace výkonů a náhrady škod.

Ostatní provozní náklady ve výši 58 tis. Kč (2024: 952 tis. Kč) tvoří ostatní náklady, pojištění rizik a v roce 2024 zůstatková hodnota prodaného majetku.

4.16 Daň z příjmů

Daň z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2025 byla propočtena ve výši 25 815 tis. Kč (2024: 20 231 tis. Kč).

Daň splatná

v tis. Kč	2025	2024
Zisk před zdaněním	117 275	94 670
Přičitatelné položky	14 475	11 680
Odečitatelné položky	-8 821	-10 010
Základ daně	122 929	96 340
Daň 21%	25 815	20 231
Úprava splatné daně předchozích období	-8	-603
Splatná daň celkem	25 807	19 628

Daňový závazek k 31. prosinci 2025 ve výši 2 078 tis. Kč (2024: daňová pohledávka 4 251 tis. Kč) je tvořen závazkem z titulu daně z příjmů ze závislé činnosti zaměstnanců a z titulu daně z přidané hodnoty ve výši 545 tis. Kč (2024: 508 tis. Kč). K 31. prosinci 2024 byla daňová pohledávka ve výši 4 251 tis. Kč tvořena přeplatkem na uhrazených zálohách splatné daně z příjmů právnických osob.

Daň odložená

v tis. Kč	2025	2024
Odložené daňové pohledávky		
Neuhrazené sociální a zdravotní pojištění k bonusům a refundované nevyčerpané dovolené, dohadná položka na bonusy	11 053	8 860
Rozdíl mezi daňovou a účetní hodnotou dlouhodobého majetku	880	1 023
Celkem	11 933	9 883
Odložené daňové závazky		
Rozdíl mezi daňovou a účetní hodnotou dlouhodobého majetku	-988	-1 779
Celkem	-988	-1 779
Saldo přechodných rozdílů celkem	10 945	8 104
Sazba daně	21%	21%
Odložená daňová pohledávka	2 299	1 702

4.17 Podrozvahové položky

Hodnota vlastního kapitálu fondů, které Společnost obhospodařuje, je účtována v reálné hodnotě a vykazována v podrozvaze v položce „Hodnoty převzaté k obhospodařování“ ve výši 46 860 207 tis. Kč (2024: 33 534 829 tis. Kč).

4.18 Vztahy se spřízněnými osobami

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

Společnost obhospodařovala k 31. prosinci 2025 podílové fondy REICO NEMOVITOSTNÍ, REICO LONG LEASE a FKI REICO EPB I. Celková hodnota obhospodařovaného majetku (vlastní kapitál) k 31. prosinci 2025 činila 46 860 207 tis. Kč (2024: 33 534 829 tis. Kč). Informace o pohledávkách k fondům jsou uvedeny v bodě 4.4 a 4.5.

K 31. prosinci 2025 dosahovaly pohledávky vztahující se k České spořitelně, a.s. výše 157 510 tis. Kč (2024: 37 571 tis. Kč). Jedná se o pohledávky z titulu zůstatků na běžných účtech a zůstatků termínových vkladů.

K 31. prosinci 2025 Společnost vykázala závazky vztahující se k České spořitelně, a.s. ve výši 88 022 tis. Kč (2024: 34 395 tis. Kč) a v k Procurement Services CZ s.r.o. ve výši 0 tis. Kč (2024: 12 tis. Kč).

Přehled plnění, která byla Společnosti poskytnuta:

v tis. Kč	2025	2024
Česká spořitelna, a.s.	464 562	356 997
Erste Asset Management GmbH	464	250
Erste Group Bank AG	42	0
Česká spořitelna - penzijní společnosti, a.s.	-16	0
Procurement Services CZ, s.r.o.	61	74
Leasing České spořitelny, a.s.	0	6
Celkem	465 113	357 327

Přehled plnění, která Společnost poskytla:

v tis. Kč	2025	2024
Česká spořitelna, a.s.	2 859	5 318
Dostupné bydlení České spořitelny, a.s.	0	24
Obhospodařované fondy celkem:	665 597	522 099
REICO NEMOVITOSTNÍ	553 150	469 031
REICO LONG LEASE	112 447	53 068
Celkem	668 456	527 441

Za rok 2025 zaúčtovala Společnost náklady ve vztahu k Erste Asset Management GmbH, pobočka Česká republika (sledování investičních limitů) ve výši 464 tis. Kč (2024: 250 tis. Kč) a k České spořitelně, a.s. v souhrnné výši 464 562 tis. Kč (2024: 356 997 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 2025 od České spořitelny, a.s. úroky z termínových vkladů ve výši 2 859 tis. Kč (2024: 5 318 tis. Kč).

Dalšími obchodními partnery je Leasing České spořitelny, a.s., Dostupné bydlení České spořitelny, a.s., Česká spořitelna - penzijní společnost, a.s. a Procurement Services CZ s.r.o., jejímž prostřednictvím Společnost využívá centrálních služeb nákupu finanční skupiny.

4.19 Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

4.20 Významné události po rozvahovém dni

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem, které by měly dopad na účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2025.

Sestaveno dne 18. února 2026.

Podpis statutárního orgánu:





Ing. Dušan Sýkora

Předseda představenstva

Ing. Jiří Horák

Místopředseda představenstva

RNDr. Lucia Houfková

Členka představenstva

5 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích za účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025.

REICO investiční společnost Erste Asset Management, 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 „REICO“ nebo „Společnost“), 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“). V roce 2024 došlo ke změně vlastníka Společnosti a ke změně názvu Společnosti.

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. ledna 2025 až 31. prosince 2025 (dále jen „účetní období“). Mezi zpracovatelem a níže uvedenými osobami byly v průběhu účetního období v platnosti níže uvedené smlouvy a 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. ledna 2025 do 31. prosince 2025.

A. Přehled osob, jejichž vztahy jsou ve Zprávě popisovány

- Erste Asset Management GmbH
- Erste Group Bank AG
- Česká spořitelna, a.s.
- Česká spořitelna - penzijní společnost
- Procurement Services CZ, s.r.o.
- Leasing České spořitelny, a.s.
- Dostupné bydlení České spořitelny, a.s.

B. Ovládající osoby

Název společnosti:	Erste Group Bank AG	Erste Asset Management GmbH
Sídlo:	Am Belvedere 1, 1100 Vídeň, Rakousko	Am Belvedere 1, 1100 Vídeň, Rakousko
Vztah ke společnosti:	vrcholový vlastník, nepřímo ovládající osoba	přímo ovládající osoba
Popis vztahů:	žádné	viz E. Obchody s propojenými osobami

C. Ostatní propojené osoby

Název společnosti:	Česká spořitelna, a.s.	Dostupné bydlení České spořitelny, a.s.	Leasing České spořitelny, a.s.	Procurement Services CZ, s.r.o.	Česká spořitelna - penzijní společnosti, a.s.
Sídlo:	Olbrachtova 1929/62, Praha 4, Česká republika	Budějovická 1912/64b, Praha 4, Česká republika	Budějovická 1912/64b, Praha 4, Česká republika	Budějovická 1912/64b, Praha 4, Česká republika	Poláčkova 1976/2, Praha 4, Česká republika
Vztah ke společnosti:	propojená osoba přímo ovládaná společností Erste Group Bank				
Popis vztahů:	viz E. Obchody s propojenými osobami				

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

REICO patří do konsolidačního celku společnosti Erste Asset Management GmbH, která je její přímo ovládací osobou a jediným akcionářem. Nepřímo ovládací osobou – osobou ovládací společnost Erste Asset Management je společnost Erste Group Bank. Investiční fondy REICO NEMOVITOSTNÍ, REICO LONG LEASE a FKI REICO EPB I. jsou obhospodařované zpracovatelem dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Erste Asset Management GmbH jako jediný vlastník zpracovatele projevuje svoji vůli na valné hromadě zpracovatele prostřednictvím výkonu svých akcionářských práv. Do působnosti valné hromady náleží mimo jiné volba členů dozorčí rady. Dozorčí rada společnosti REICO dohlíží na výkon působnosti představenstva zpracovatele a uskutečňování jeho podnikatelské činnosti.

Ostatními propojenými osobami je 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, a.s. řídicí osobou a ostatní členové FSČS jsou osoby řízené.

Vrcholový vlastník zpracovatele, Erste Group Bank, je jedním z předních poskytovatelů finančních služeb v zemích střední a východní Evropy, z nichž většina jsou členy Evropské unie.

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 svým zaměřením a svojí činností pomáhá vytvářet konkurenceschopné portfolio produktů, které odpovídá finančním potřebám klientů skupiny.

E. Obchody s propojenými osobami

REICO identifikovalo vztahy s propojenými osobami uvedenými v části B a části C, které agregovalo do níže uvedených kategorií.

Pohledávky za bankami

REICO má na běžném účtu na základě smlouvy o běžném účtu a na termínovém vkladu na základě smlouvy o obchodování na finančních trzích u České spořitelny, a.s. uloženy prostředky v celkové výši 157 mil. Kč (2024: 38 mil. Kč). Z titulu těchto obchodů nevznikla v daném účetním období zpracovateli žádná újma.

Závazky

REICO má vůči propojeným osobám závazky v celkovém objemu 88 mil. Kč (2024: 34 mil. Kč). Z titulu těchto obchodů nevznikla v daném účetním období zpracovateli žádná újma.

Úrokové výnosy

REICO v rámci obchodů s propojenými osobami získalo za běžných tržních podmínek v účetním období úrokové výnosy v celkovém objemu 3 mil. Kč (2024: 5 mil. Kč). Z titulu těchto obchodů nevznikla v daném účetním období zpracovateli žádná újma.

Úrokové náklady

REICO v rámci obchodů s propojenými osobami vykázalo za běžných tržních podmínek v účetním období úrokové náklady v celkovém objemu 106 tis. Kč (2024: 127 tis. Kč). Z titulu těchto obchodů nevznikla v daném účetním období zpracovateli žádná újma.

Náklady na poplatky a provize

REICO 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 460 mil. Kč (2024: 352 mil. Kč). Z titulu těchto obchodů nevznikla v daném účetním období zpracovateli žádná újma.

Všeobecné správní náklady

REICO vynaložilo v účetním období na všeobecné správní náklady vůči propojeným osobám, zejména na outsourcing a IT služby za běžných tržních nebo obchodních podmínek 4,2 mil. Kč (2024: 5 mil. Kč). Z titulu těchto obchodů nevznikla v daném účetním období zpracovateli žádná újma.

F. Smluvní vztahy

REICO 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
Dohoda o přístupu na intranet ČS	Česká spořitelna, a.s.	Poskytnutí přístupu zaměstnancům společnosti na intranet ČS	2007	Nevznikla
Smlouva o úvěrové lince včetně dodatků	Česká spořitelna, a.s.	Poskytnutí bankovní záruky	2007	Nevznikla
Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání č.2014/2310_02/1357	Česká spořitelna, a.s.	Podnájem nebytových prostor k zajištění náhradního pracoviště	2014	Nevznikla
Smlouva o poskytování outsourcingových služeb pro oblast spisové služby dokumentace společnosti	Česká spořitelna, a.s.	Činnosti související s vedením archivu společnosti	2014	Nevznikla
Smlouva o distribuci podílových listů a zajišťování souvisejících činností vč. dodatků	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb souvisejících s distribucí podílových listů obhospodařovaných fondů včetně dodatků	2016	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	2016	Nevznikla
Smlouva o obchodech na finančních trzích	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb v oblasti obchodování na finančních trzích	2016	Nevznikla
Smlouvy o běžných účtech	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb vedení účtů	2017	Nevznikla
Depozitářská smlouva (REICO NEMOVITOSTNÍ)	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování depozitářských služeb	2020	Nevznikla
Depozitářská smlouva (REICO LONG LEASE)	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování depozitářských služeb	2021	Nevznikla
Smlouva o úschově a správě investičních nástrojů	Česká spořitelna, a.s.	Úschova a správa investičních nástrojů	2021	Nevznikla
Smlouva o poskytování služeb při realizaci zaměstnaneckého akciového programu	Česká spořitelna, a.s.	Služby spojené s realizací zaměstnaneckého akciového programu	2022	Nevznikla
Smlouva o nájmu nebytových prostor	Česká spořitelna, a.s.	Smlouva o nájmu nebytových prostor Olbrachtova 1929/62, Praha 4	2023	Nevznikla
Smlouva o distribuci podílových listů a zajišťování souvisejících činností	Česká spořitelna, a.s.	Smlouva o distribuci podílových listů a zajišťování souvisejících činností	2023	Nevznikla
Smlouva o zajišťování činností souvisejících s obhospodařováním a administrací fondů	Česká spořitelna, a.s.	Smlouva o zajišťování činností souvisejících s obhospodařováním a administrací fondů	2023	Nevznikla
Sublicenční smlouva	Česká spořitelna, a.s.	Sublicenční smlouva	2024	Nevznikla
Outsourcingové služby poskytované ČS	Česká spořitelna, a.s.	Outsourcingové služby poskytované ČS	2025	Nevznikla
Smlouva o poskytování IT služeb	Česká spořitelna, a.s.	IT služby	2025	Nevznikla
Depozitářská smlouva (FKI REICO EPB I.)	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování depozitářských služeb	2025	Nevznikla
Dohoda o úpravě vztahů mezi investiční společností a investorem	Erste Asset Management GmbH, pobočka Česká republika	Úprava vztahů mezi investiční společností a investorem	2016	Nevznikla
Smlouva o zajišťování součinnosti sledování zákonných a statutových investičních limitů	Erste Asset Management GmbH, pobočka Česká republika	Sledování zákonných a statutových investičních limitů	2022	Nevznikla

G. Jiné právní úkony

V účetním období byla kromě transakcí uvedených v části E. učiněna následující jednání na přímý popud ovládající osoby (formou výkonu akcionářských práv na valné hromadě) týkající se majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období roku 2025, tj. částku 25 mil. Kč: výplata dividendy ve výši 75 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 spolupracuje v rámci skupiny Erste Group Bank na skupinových projektech. Spoluprací na těchto skupinových projektech nevznikla zpracovateli 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 2025, v zájmu nebo na popud jednotlivých propojených osob nevznikla zpracovateli žádná újma.

Tato zpráva byla projednána a schválena představenstvem zpracovatele dne 18. února 2026.

Ing. Dušan Sýkora

Předseda představenstva

Ing. Jiří Horák

Místopředseda představenstva

RNDr. Lucia Houfková

Členka představenstva

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč („Společnost“) k 31. prosinci 2025 a její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2025,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2025,
- přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2025, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

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

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

Nezávislost

V souladu s etickými požadavky zákona o auditorech, jež se vztahují na audity účetních závěrek v České republice a v souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Společnosti nezávislí. Splnili jsme také všechny ostatní etické povinnosti dle etických požadavků zákona o auditorech a kodexu IESBA.

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

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.

Vyjádření k ostatním informacím ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

18. února 2026

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelem



Ing. Jakub Kolář
statutární auditor, evidenční č. 2280