

**REICO S**  
České spořitelny

# 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
Den vzniku společnosti:	zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10850 13. 6. 2006
Základní kapitál:	25 200 000 Kč, 90 ks kmenových akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 280 000 Kč

### Předmět podnikání

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

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

## II. Náležitosti výroční zprávy

### 1. Změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným změnám skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku.

### 2. Fondy, které byly obhospodařovány/administrovány investiční společností v roce 2022

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., který je od května 2020 rozdělen na tři třídy: retailovou (CZK C) - ISIN/SIN CZ0008472545, institucionální (CZK DPM C) - ISIN/SIN CZ0008475373 a třídu akcionáře obhospodařovatele (CZK C CS) - ISIN/SIN CZ0008476132. Druhým obhospodařovaným fondem je REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s., který byl zapsán na seznam fondů dne 19. ledna 2021 a od února 2021 rozdělen na tři třídy: retailovou (CZK C) - ISIN/SIN CZ0008476280, institucionální (CZK DPM C) - ISIN/SIN CZ0008476298 a třídu akcionáře obhospodařovatele (CZK C CS) - ISIN/SIN CZ0008476306.

### 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 2022 REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. a REICO ČS LONG LEASE, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny a.s. Příjem investiční společnosti v roce 2022 byl především poplatků za obhospodařování/administraci fondů REICO ČS NEMOVITOSTNÍ a REICO ČS LONG LEASE. Celková aktiva REICO ČS NEMOVITOSTNÍ ke konci roku 2022 dosáhla hodnoty 30 miliard Kč. Celková aktiva fondu REICO ČS LONG LEASE ke konci roku 2022 dosáhla hodnoty 1,3 miliardy

Kč. Společnost vykázala v roce 2022 zisk ve výši 110,7 mil. Kč po zdanění.

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

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



Absolvoval Humboldt-Universität v Berlíně a College of Estate Management v britském Readingu. Zastával různé poradenské pozice v oblasti finančního auditu, oceňování nemovitostí, investičního poradenství, řízení transakcí a správy aktiv. Od roku 2010 působil v oddělení kapitálových trhů pražské pobočky společnosti CBRE. Je držitelem titulu CFA, členem Czech CFA Society a Královského institutu diplomovaných znalců (MRICS). Členem představenstva REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. je od května 2016 a od roku 2020 byl jmenován předsedou představenstva.

Ing. Miloš Novák, CSc.  
člen představenstva od 1. 1. 2020  
místopředseda představenstva od 22. 9. 2020



Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze a Graduate School of Banking at Colorado, University of Colorado. Kariéru zahájil jako analytik v Ekonomickém institutu Akademie věd a následně působil jako odborný asistent na fakultě Finance a účetnictví na VŠE. Ve Finanční skupině České spořitelny pracuje od roku 1994. Vedl útvary Finanční plánování a strategie, Nákladový kontroling, Operativní kontroling a od roku 2014 pak Majetkové účasti a vztahy k investorům, kde byl zodpovědný za řízení dceřiných společností FSČS a ostatních kapitálových investic, management realitních fondů a vztahy k investorům. V lednu 2020 se stal

novým členem představenstva REICO investiční společnosti, a.s. a v září 2020 se stal místopředsedou představenstva.

**JUDr. Darina Vaněčková**  
členka představenstva od 22. 9. 2020

Absolvovala právnickou fakultu Univerzity Karlovy. Své působení v oblasti financí zahájila v České národní bance. Následně působila v interním auditu Komerční banky a v oblasti Compliance a risk managementu v Credit Suisse Asset Management či v ING Investment Management. V roce 2015 nastoupila do REICO investiční společnosti České spořitelny, a.s. na pozici Vedoucí Legal & Compliance a v září 2020 se stala členkou představenstva REICO.



**Ing. Milan Hašek:**  
člen dozorčí rady od 22. 8. 2016, předseda dozorčí rady od 30. 9. 2016

Po absolvování VŠE v Praze, oboru zahraniční obchod, a postgraduálního studia na Southwestern Graduate School of Banking v Dallasu, USA, se účastnil řady odborných stáží a seminářů v mezinárodních institucích a bankách. 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.

**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 ovládací osobou a jediným akcionářem. Nepřímo ovládací osobou – osobou ovládací společnost Česká spořitelna, a. s., je společnost Erste Group Bank AG se sídlem Am Belvedere 1, Vídeň, Rakousko.

## 6. Osoby, na kterých měla investiční společnost kvalifikovanou účast

Investiční společnost měla v roce 2022 kvalifikovanou účast na REICO nemovitostní, a.s., jejímž byla 100% vlastníkem a která byla po úspěšném procesu likvidace dne 15. listopadu 2022 vymazána z obchodního rejstříku.

## 7. Soudní nebo rozhodčí spory

V roce 2022 nebyla společnost REICO investiční společnost České spořitelny, a. s. účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, a to ani na účet obhospodařovaných fondů kolektivního investování.

## 8. Osoby pověřené výkonem jednotlivé činnosti

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

Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, 140 00, IČ 45244782, je pověřena následujícími činnostmi: vedením účetnictví; podporou v oblasti nefinančních rizik, Compliance a AML; interním auditem; zajišťováním součinnosti při řízení rizik, vyřizování 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. 2022.

Společnost neevviduje žádné významné skutečnosti nastalé po rozvahovém dni 31. 12. 2022.

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

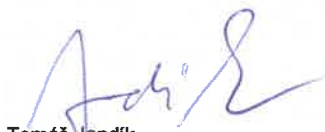
Podnikatelská činnost společnosti v roce 2022 se soustředila na obhospodařování/administraci fondů REICO ČS NEMOVITOSTNÍ a REICO ČS LONG LEASE. Příjmem investiční společnosti v roce 2022 byly především obhospodařovatelské poplatky za obhospodařování/administraci fondů REICO ČS NEMOVITOSTNÍ a REICO ČS LONG LEASE.

Vedení společnosti v roce 2022 průběžně monitorovalo situaci v sektoru komerčních nemovitostí. Byly vyhodnocovány zejména doznívající dopady COVID-19 na aktivity a podnikání obou fondů, následky nevyprovokované války Ruska proti Ukrajině, skokový nárůst inflace a úrokových sazeb v ČR i Eurozóně. Vedení společnosti dospělo k závěru, že tyto skutečnosti nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Tento závěr byl učiněn zejména s ohledem na silnou likvidní pozici nemovitostních společností v majetku obhospodařovaných fondů a jejich velké odolnosti vůči rizikům vzhledem k sektorové i geografické diverzifikaci portfolia fondů a investicím téměř výhradně v segmentu prémiových nemovitostí s bonitními nájemci.

Vlastní kapitál fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ ke konci roku 2022 dosáhl hodnoty 28,3 miliardy Kč.

Vlastní kapitál REICO ČS LONG LEASE ke konci roku 2022 dosáhl hodnoty 1 256 milionů Kč.

V Praze, dne 24. 4. 2023



Tomáš Jandík  
předseda představenstva



Darina Vaněčková  
členka představenstva

Aktiva společnosti k 31. 12. 2022 činila 211,3 mil. Kč a byla tvořena zejména pohledávkami za bankami ve výši 133,7 mil. Kč. Dlouhodobý hmotný majetek činil 17,8 mil. Kč a nehmotný majetek 12,9 mil. Kč. Ostatní aktiva dosahovala částky 3,1 mil. Kč a náklady a příjmy příštích období 43,8 mil. Kč.

### V. Předpokládaný vývoj společnosti

V roce 2023 se bude REICO investiční společnost i nadále soustředit na obhospodařování speciálního fondu nemovitostí REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, otevřený podílový fond REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. a na zainvestování a obhospodařování nového podílového fondu REICO ČS LONG LEASE, otevřeného podílového fondu REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. a to zejména s důrazem na aktivní správu nemovitostního majetku fondů. Společnost bude rovněž sledovat nové investiční příležitosti pro uvedené fondy. V roce 2023 bude společnost nadále pracovat na zvýšení přílivu investic do uvedených fondů, a to ve spolupráci s jediným distributorem fondu společností Česká spořitelna, a. s.

### VI. Ostatní údaje

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

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost nenabyla žádné vlastní akcie.

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



Miloš Novák  
místopředseda představenstva

## **Příloha 1 – Finanční část**

Auditovaná účetní závěrka REICO investiční společnosti České spořitelny, a. s. za rok 2022

### **I. Výrok auditora**



## Zpráva nezávislého auditora

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

---

### Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti REICO investiční společnost České spořitelny, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4 („Společnost“) k 31. prosinci 2022 a její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

### Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2022,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2022,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2022,
- přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2022, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

---

### Základ pro výrok

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

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

### Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

---

### Ostatní informace

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

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

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

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

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

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

---

### Odovědnost 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.

---

### Odovědnost 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s 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.

24. dubna 2023

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.  
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová  
statutární auditorka, evidenční č. 1981



## II. Rozvaha

ROZVAHA  
k 31.12.2022

## AKTIVA

tis. Kč

Označ.	Text	Bod přílohy			Běžné období	Minulé období
			Hrubá částka	Úprava	Čistá částka	31.12.2021
3	Pohledávky za bankami splatné na požádání	4.1	133 732	-10	133 722	238 342
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	4.2	0	0	0	1 800
9	Dlouhodobý nehmotný majetek - ostatní	4.3	12 874	-9 538	3 336	4 350
10	Dlouhodobý hmotný majetek	4.3	17 762	-9 351	8 411	8 440
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost		2 182	-2 182	0	41
	právo k užívání majetku		11 376	-3 973	7 403	8 137
	ostatní dlouhodobý hmotný majetek		4 204	-3 196	1 008	262
11	Ostatní aktiva	4.4	3 100	0	3 100	4 088
	v tom: a) pohledávky z obchodního styku		398	0	398	1 933
	c) stát - daňové pohledávky		0	0	0	2
	d) odložená daňová pohledávka	4.15	1 210	0	1 210	967
	e) ostatní pohledávky		1 492	0	1 492	1 186
13	Náklady a příjmy příštích období	4.5	43 790	0	43 790	43 104
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>211 258</b>	<b>-18 899</b>	<b>192 359</b>	<b>300 124</b>

## PASIVA

tis. Kč

Označ.	Text	Bod přílohy	Běžné období	Minulé období
				31.12.2021
4	Ostatní pasiva	4.6	50 416	48 897
	v tom: a) závazky z obchodního styku		131	154
	b) finanční závazky z leasingu		7 419	8 127
	c) stát - daňový závazek	4.15	4 668	2 671
	e) závazky ze sociálního zabezpečení		677	609
	f) závazky vůči zaměstnancům		1 855	1 530
	g) ostatní závazky		35 666	35 806
	<b>Cizí zdroje celkem</b>		<b>50 416</b>	<b>48 897</b>
8	Základní kapitál splacený	4.7	25 200	25 200
10	Rezervní fondy		2 500	2 500
14	Nerozdělený zisk z předchozích období		3 527	133 009
15	Zisk za účetní období	4.8	110 716	90 518
	<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>141 943</b>	<b>251 227</b>
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>192 359</b>	<b>300 124</b>

## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

tis. Kč

Označ.	Text	Bod přílohy	Běžné období	Minulé období
				31.12.2021
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování	4.16	29 539 571	29 627 513

Sestaveno dne: 24. 4. 2023

Podpis statutárního orgánu

Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Ing. Miloš Novák, CSc.

## III. Výkaz zisku a ztráty

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

### za rok končící 31.12.2022

tis. Kč

Označení	Text	Bod přílohy	Skutečnost v účetním období běžném	Skutečnost v účetním období mínulém 2021
1	Výnosy z úroků z ostatních aktiv	4.9	14 977	1 205
2	Náklady na úroky a podobné náklady	4.10	-47	-95
4	Výnosy z poplatků za obhospodařování	4.11	503 732	480 398
5	Náklady na poplatky a provize	4.12	-321 719	-316 520
	v tom: a) poplatek za zprostředkování prodeje PL		-319 424	-314 399
	c) poplatky spojené s obhospodařováním majetku fondů		-2 229	-2 026
	d) provize z obchodů s CP		0	8
	e) ostatní finanční náklady		-66	-103
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací		-37	130
7	Ostatní provozní výnosy		501	0
8	Ostatní provozní náklady		-227	-1 091
9	Správní náklady	4.13	-55 016	-47 126
	v tom: a) náklady na zaměstnance		-41 811	-34 540
	v tom: aa) mzdy a platy		-30 834	-25 630
	ab) sociální a zdravotní pojištění		-9 157	-7 686
	ac) ostatní náklady na zaměstnance		-1 820	-1 224
	b) ostatní správní náklady		-13 205	-12 586
11	Odpisy	4.3	-3 421	-4 176
	z toho: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku		-2 200	-2 649
	b) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku		-1 221	-1 527
12.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		13	3
13.	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	4.4	-1 353	-3
14.	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	4.2	29	0
15.	Tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	4.2	0	-312
19	Zisk za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		137 432	112 413
23	Daň z příjmů	4.14	-26 716	-21 895
	v tom: a) daň z příjmů splatná		-26 959	-21 931
	b) daň z příjmů odložená		243	36
24	Zisk za účetní období po zdanění	4.8	110 716	90 518

Sestaveno dne: 24. 4. 2022

Podpis statutárního orgánu


  
Tomáš Jandík, CFA, MRICS


  
Ing. Miloš Novák, CSc.

## IV. Přehled o změnách vlastního kapitálu

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU za rok 2022

					tis. Kč
	Základní kapitál	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	Nerozdělený zisk z minulých let	Zisk za běžné účetní období	Celkem
<b>Bod přílohy</b>	4.7		4.8	4.8	
<b>Zůstatek k 31. 12. 2020</b>	<b>25 200</b>	<b>2 500</b>	<b>40 103</b>	<b>92 925</b>	<b>160 728</b>
Změny účetních metod			-19		-19
<b>Zůstatek k 1. 1. 2021</b>	<b>25 200</b>	<b>2 500</b>	<b>40 084</b>	<b>92 925</b>	<b>160 709</b>
Převod zisku z min. let			92 925	-92 925	0
Zisk za účetní období				90 518	90 518
<b>Zůstatek k 31. 12. 2021</b>	<b>25 200</b>	<b>2 500</b>	<b>133 009</b>	<b>90 518</b>	<b>251 227</b>
Převod zisku z min. let			90 518	-90 518	0
Zisk za účetní období				110 716	110 716
Dividendy			-220 000		-220 000
<b>Zůstatek k 31. 12. 2022</b>	<b>25 200</b>	<b>2 500</b>	<b>3 527</b>	<b>110 716</b>	<b>141 943</b>

Sestaveno dne: 24. 4. 2022

Podpis statutárního orgánu


 Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Ing. Miloš Novák, CSc.

## V. Přehled o peněžních tocích

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

### k 31. prosinci 2022 a 2021

Označ.	Text	2022	2021
			tis. Kč
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>			
<b>Z</b>	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)</b>	<b>137 432</b>	<b>112 413</b>
A 1.	Úpravy o nepeněžní operace	-10 869	4 120
A 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	4 770	5 016
A 1. 2.	Změna stavu opravných položek	-312	312
A 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	-397	-98
A 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	-14 930	-1 110
<b>A *</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami</b>	<b>126 563</b>	<b>116 533</b>
A 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-1 189	16 861
A 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	186	-276
A 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	-946	-3 039
A 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	-23	-115
A 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	-406	20 291
<b>A **</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami</b>	<b>125 374</b>	<b>133 394</b>
A 3. 1.	Vylacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-47	-110
A 4. 1.	Zaplacená daň z příjmů	-25 011	-21 965
<b>A ***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>100 316</b>	<b>111 319</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B 1. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-266	858
B 2. 1.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	397	110
B 4. 1.	Přijaté úroky	14 933	1 119
<b>B ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>15 064</b>	<b>2 087</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
C 2. 2.	Vyplacené podíly na zisku	-220 000	
<b>C ***</b>	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>-220 000</b>	<b>0</b>
<b>F.</b>	<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>-104 620</b>	<b>113 406</b>
<b>P.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>238 342</b>	<b>124 936</b>
<b>R.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>133 722</b>	<b>238 342</b>

Sestaveno dne: 24. 4. 2022

Podpis statutárního orgánu


  
Tomáš Jandík, CFA, MRICS


  
Ing. Miloš Novák, CSc.

# **PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

**sestavená k 31. prosinci 2022**

**Obchodní firma:** REICO investiční společnost České spořitelny, a.s.  
**Sídlo:** Antala Staška 79, 140 00 Praha 4  
**Právní forma:** Akciová společnost  
**Identifikační číslo:** 27567117  
**Rozvahový den:** 31. prosince 2022  
**Datum sestavení účetní závěrky:** 24. dubna 2023

## OBSAH

<b>1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY .....</b>	<b>5</b>
<b>2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>7</b>
<b>3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY .....</b>	<b>8</b>
3.1. OCEŇOVÁNÍ A POSTUPY ODEPISOVÁNÍ HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU .....	8
3.2. FINANČNÍ NÁSTROJE .....	9
3.2.1. <i>Metody ocenění finančních nástrojů</i> .....	9
3.2.2. <i>Prvotní zaúčtování finančních nástrojů</i> .....	9
3.2.3. <i>Klasifikace a následné oceňování finančních aktiv dle IFRS 9</i> .....	10
3.2.4. <i>Obchodní model</i> .....	10
3.2.5. <i>Posouzení SPPI</i> .....	10
3.2.6. <i>Znehodnocení finančních aktiv – opravná položka na očekávané úvěrové ztráty (ECL)</i> .....	11
3.2.7. <i>Klasifikace a následné ocenění finančních závazků</i> .....	11
3.2.8. <i>Odhodnocení finančních nástrojů</i> .....	11
3.2.9. <i>Pohledávky za bankami splatné na požádání</i> .....	12
3.3. OBECNÉ PRINCIPY PRO TVORBU OPRAVNÝCH POLOŽEK PODLE IFRS 9 .....	12
3.4. LEASING .....	13
3.4.1. <i>Prvotní ocenění</i> .....	14
3.4.2. <i>Následné ocenění</i> .....	14
3.4.3. <i>Výjimky</i> .....	15
3.5. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM .....	15
3.6. VLASTNÍ KAPITÁL .....	15
3.7. REZERVY .....	15
3.8. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ PŘEDPOKLADY, ODHADY A ÚSUDKY .....	16
3.9. DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	16
3.10. POSTUPY ÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝNOSŮ .....	16
3.10.1. <i>Úrokové výnosy a náklady</i> .....	16
3.10.2. <i>Poplatky a provize</i> .....	17
3.11. PODROZVAHOVÉ ÚČTY .....	17
3.12. USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU .....	17
3.13. PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN .....	17
3.14. SPŘÍZNĚNÉ STRANY .....	17
3.15. NÁSLEDNĚ UDÁLOSTI .....	18
3.16. OPRAVY VÝZNAMNÝCH CHYB A ZMĚN ÚČETNÍCH METOD .....	18
<b>4. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....</b>	<b>18</b>
4.1. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI .....	19
4.2. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM .....	19
4.3. NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK .....	20
4.3.1. <i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i> .....	20
4.3.2. <i>Dlouhodobý hmotný majetek</i> .....	20
4.3.3. <i>Leasing</i> .....	21
4.4. OSTATNÍ AKTIVA .....	21
4.5. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ .....	21
4.6. OSTATNÍ PASIVA .....	22
4.7. ZÁKLADNÍ KAPITÁL .....	22
4.8. ROZDĚLENÍ ZISKU .....	22
4.9. VÝNOSY Z ÚROKŮ A OSTATNÍCH AKTIV .....	22
4.10. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY .....	22
4.11. VÝNOSY Z POPLATKŮ ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ .....	23
4.12. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE .....	23
4.13. SPRÁVNÍ NÁKLADY .....	23
4.14. DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	24
4.15. DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY .....	24
4.15.1. <i>Stát – daňový závazek</i> .....	24
4.15.2. <i>Odložená daňová pohledávka / závazek</i> .....	24
4.16. PODROZVAHOVÉ POLOŽKY .....	24



5. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	25
6. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH .....	26
7. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	26

## 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. 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 Česká spořitelna, a.s. (dále jen „Česká spořitelna“) se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, 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 Finanční skupiny České spořitelny a součástí konsolidačního celku České spořitelny.

Česká spořitelna vyhotovuje a na svých webových stránkách zveřejňuje konsolidovanou účetní závěrku za nejuzší 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*

Antala Staška 2027/79  
140 00 Praha 4  
Česká republika

### *Složení statutárních orgánů k 31. prosinci 2022*

	<b>Funkce</b>	<b>Jméno</b>	
<b>Představenstvo</b>	Předseda	Tomáš Jandík, CFA, MRICS	od 1. května 2020
	Místopředseda	Ing. Miloš Novák, CSc.	od 1. září 2020
	Člen	JUDr. Darina Vaněčková	od 22. září 2020
<b>Dozorčí rada</b>	Předseda	Ing. Milan Hašek	
	Člen	Ing. Martin Machač	
	Člen	Ing. Dušan Sýkora	

Organizační struktura REICO je vymezena organizačním řádem, obsahujícím povinnosti, oprávnění a zodpovědnosti jednotlivých útvarů. Některé funkce jsou na základě outsourcingových smluv zajišťovány Českou spořitelnou, 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, kontroloving 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 2022 Společnost obhospodařuje otevřené podílové fondy REICO ČS nemovitostní (původně ČS nemovitostní fond) a REICO ČS LONG LEASE. Společnost rovněž obhospodařovala REICO nemovitostní fond SICAV a.s. Tento fond byl včetně jeho Podfondu REICO ke dni 7. prosince 2021 vymazán ze seznamu investičních fondů vedeného ČNB podle zákona č. 240/2013 Sb. z důvodu změny jeho předmětu podnikání. Následně ke dni 1. března 2022 fond vstoupil do likvidace a dne 15. listopadu 2022 byl vymazán z obchodního rejstříku (bod 4.2.).

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

#### *Řízení rizik*

Řízení finančních rizik obhospodařovaných fondů provádí risk manažer REICO ve spolupráci s útvarem strategického řízení rizik České spořitelny na základě smlouvy o řízení finančních rizik a likvidity.

Vzhledem k tomu, že Společnost nemá významné expozice ve finančních instrumentech 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.

Úvodem roku 2022 se stabilizovala situace s koronavirovou pandemií, na kterou plynule navázalo zahájení válečného konfliktu na Ukrajině. Následkem této agrese došlo k nárůstu inflace, a to především z důvodu prudkého růstu cen energií: ropy, plynu i elektrické energie. Centrální banky pak v reakci na růst inflace a ve snaze inflaci zkrotit začaly zvedat úrokové sazby. Nárůst úrokových sazeb termínovaných vkladů a nejistota na finančních trzích způsobily výrazný odliv likvidity z fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ formou zpětných odkupů podílových listů. Díky efektivnímu cash managementu se podařilo držet úroveň likvidity nad zákonem stanovený limit minimální likvidity.

V první polovině roku přetrvával silný investiční trh, což se pozitivně promítlo v ocenění nemovitostí k 31. březnu 2022. Druhá polovina roku však zaznamenala zpomalení investičního trhu, růst výnosů a devaluaci nemovitostního portfolia fondu. Za celý rok však převážil kladný efekt změny hodnoty portfolia z přecenění. Výkonnost fondu byla zároveň silně podpořena kladnou revaluací měnových derivátů v důsledku velkého úrokového diferenciálu mezi českou korunou a eurem.

Celkově lze říct, že zejména prémiový ráz nemovitostí portfolia REICO ČS NEMOVITOSTNÍ se prokázal jako kvalitní uchovatel hodnoty, což bylo ještě posíleno příznivou situací na trhu zajišťovacích měnových derivátů. Přes prudké výkyvy v externím prostředí tak REICO ČS NEMOVITOSTNÍ dosáhl rekordní výkonnosti na úrovni 6.06 % v roce 2022.

V případě REICO ČS LONG LEASE jsou strategií fondu investice do nemovitostí kritických pro provoz nájemce a pronajatých na dobu minimálně 10 let s kvalitní zárukou příjmu. Fond si klade za cíl diverzifikovat portfolio v České republice, Polsku,

Německu, případně na dalších střeoevropských trzích, a to napříč sektorem převážně průmyslových, maloobchodních, kancelářských a ostatních typů komerčních nemovitostí.

Roční výkonnost i zainvestovanost může výrazně kolísat vzhledem k rané fázi a malé velikosti fondu a jeho stále ještě nabíhajícímu investičnímu procesu. Minimální doporučená doba držení podílových listů fondu je proto 5 let. Kromě dočasně zvýšeného rizika koncentrace fondu je důležitým rizikovým aspektem kreditní riziko nájemce, riziko nemovitostních trhů, převážně investičních trhů a riziko úrokové.

Stejně jako REICO ČS NEMOVITOSTNÍ se i REICO ČS LONG LEASE v roce 2022 prokázal jako kvalitní uchovatel hodnoty. Plně pronajaté nemovitosti s dlouhými nájemními smlouvami jsou relativně rezistentní vůči tržním výkyvům díky velkému poměru hodnoty tvořené zajištěnou dlouhodobou nájemní smlouvou. U fondu REICO ČS LONG LEASE se rovněž do výkonnosti pozitivně projevila kladná revaluace měnových derivátů. Celková výkonnost v roce 2022 dosáhla 5.90 %.

## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU 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.

Velká míra nejistoty na trzích způsobená pandemií covid-19, byla v roce 2022 nahrazena nejistotami a výkyvy na trzích způsobených válkou na Ukrajině (energetická krize, vysoká inflace, vysoké úrokové sazby atp.). 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.

### 3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

#### 3.1. Oceňování a postupy odepisování hmotného a nehmotného majetku

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

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

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

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

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je účtován v pořizovací ceně snížené o 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.

### 3.2. Finanční nástroje

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

#### 3.2.1. Metody ocenění finančních nástrojů

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, snižená 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.

#### 3.2.2. 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.



### 3.2.3. 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 3.2.4.

#### **Charakteristiky finančních aktiv na základě peněžních toků**

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

### 3.2.4. Obchodní model

REICO 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 úložky na peněžním trhu. Portfolio je oceňováno formou AC (v naběhlé hodnotě).

### 3.2.5. Posouzení SPPI

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

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

Znehodnocení vychází z očekávaných úvěrových ztrát, jejichž ocenění odráží:

- nezávislou a pravděpodobnostně váženou hodnotu určenou vyhodnocením rozsahu možných výsledků;
- časovou hodnotu peněz;
- důvodné a podpůrné informace o minulých událostech, současných podmínkách a předpovědích budoucích ekonomických podmínek, které jsou k datu 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 3.3. „Obecné principy pro tvorbu opravných položek podle IFRS 9“.

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

### **3.2.7. Klasifikace a následné ocenění finančních závazků**

Veškeré finanční závazky Společnosti jsou oceňovány v naběhlé hodnotě.

### **3.2.8. 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 užitky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva; nebo
- nepřevedla ani si neponechala v podstatě všechna rizika a užitky 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.

## **3.2.9. Pohledávky za bankami splatné na požádání**

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

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.

## **3.3. Obecné principy pro tvorbu opravných položek podle IFRS 9**

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

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

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

#### **3.4. 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, které představuje jeho právo používat podkladové aktivum a leasingový závazek představující jeho povinnost platit leasingové platby.

### 3.4.1. Prvotní ocenění

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

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

### 3.4.2. Následné ocenění

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

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

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

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

### 3.4.3. Výjimky

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

### 3.5. Účasti s rozhodujícím vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem se účtují v pořizovacích cenách včetně transakčních nákladů, snížených o opravné položky vytvořené z titulu přechodného snížení jejich hodnoty, nebo snížených o částky odepsané z titulu trvalého snížení jejich hodnoty. Účasti s rozhodujícím vlivem se rozumí účast v dceřiné společnosti, kde Společnost přímo či nepřímo vlastní více než 50 % základního kapitálu nebo disponuje většinou hlasovacích práv na základě dohody s jiným společníkem nebo může prosadit jmenování, volbu nebo odvolání většiny osob ve statutárních nebo dozorčích orgánech společnosti.

Ke dni sestavení účetní závěrky Společnost posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty účastí s rozhodujícím vlivem. Snížení hodnoty účastí s rozhodujícím vlivem se zjišťuje jako rozdíl mezi účetní hodnotou a zpětně ziskatelnou hodnotou investice.

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

### 3.6. Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti se vyazuje 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.

### 3.7. Rezervy

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

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



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

### 3.8. Významné účetní předpoklady, odhady a úsudky

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

Tyto odhady a úsudky se týkají zejména:

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

### 3.9. Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období před zdaněním přičtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dalších položek upravujících daňový základ. Výpočet splatné daňové povinnosti je proveden na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, sazba daně pro rok 2022 činí 19 % (2021: 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 rozdílů a sazby platné pro období, ve kterém bude daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek uhrazen.

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

### 3.10. Postupy účtování nákladů a výnosů

#### 3.10.1. Úrokové výnosy a náklady

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

### 3.10.2. Poplatky a provize

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

#### 3.11. Podrozvahové účty

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

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

#### 3.12. Uskutečnění účetního případu

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

#### 3.13. Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet cizích měn směnný kurz devizového trhu vyhlášený Českou národní bankou platný k danému dni. K rozvahovému dni jsou majetek a závazky peněžité povahy pořízené v cizí měně oceněny kurzem platným k 31. 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“.

#### 3.14. Spřízněné strany

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

a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni se Společností, pokud tato osoba:

- ovládá nebo spolu ovládá Společnost;
- má podstatný vliv na Společnost; nebo
- je členem klíčového vedení („Key management personnel“) Společnosti nebo jejího mateřského podniku.

b) Účetní jednotka je spřízněná se Společností, pokud platí některá z těchto podmínek:

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

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

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

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

### 3.15. Následné události

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

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

### 3.16. Opravy významných chyb a změn účetních metod

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

## 4. DOPLŇJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

#### 4.1. Pohledávky za bankami

(v tis. Kč)	K 31. prosinci 2022	K 31. prosinci 2021
Běžné účty	58 602	8 275
Termínové vklady	75 130	230 086
Snížení o opravné položky	-10	-19
<b>Celkem</b>	<b>133 722</b>	<b>238 342</b>

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 2022 a 2021 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	
	K 1.lednu 2022			K 31. prosinci 2022	
Stupeň 1	-19	0	0	9	-10
<b>Celkem</b>	<b>-19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>-10</b>
	K 1.lednu 2021			K 31. prosinci 2021	
Stupeň 1	-19	0	0	0	-19
<b>Celkem</b>	<b>-19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-19</b>

#### 4.2. Účasti s rozhodujícím vlivem

Dne 5. dubna 2019 Společnost založila 100 % dceřinou společnost REICO nemovitostní fond SICAV a.s. Předmětem činnosti dceřiné společnosti byla činnost nesamosprávného investičního fondu.

Dne 7. prosince 2021 došlo k vymazání tohoto investičního fondu včetně Podfondu REICO ze seznamu investičních fondů s právní působností, který ČNB vede podle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb. z důvodu změny jeho předmětu podnikání. Po změně byla předmětem činnosti správa vlastního majetku.

Ke dni 14. ledna 2022 bylo změněno obchodní jméno společnosti na REICO nemovitostní, a.s. Ke dni 1. března 2022 vstoupila společnost REICO nemovitostní, a.s. do likvidace. Dne 15. listopadu 2022 byla společnost vymazána z obchodního rejstříku z důvodu skončení likvidace.

V roce 2021 Společnost navýšila základní kapitál dceřiné společnosti na 2 000 tis. Kč a zaúčtovala opravnou položku ve výši 312 tis. Kč.

V roce 2022 společnost REICO nemovitostní, a.s. v likvidaci, uhradila Společnosti likvidační zůstatek ve výši 1 829 tis. Kč. Společnost rozpustila nadbytečnou opravnou položku ve výši 29 tis. Kč ve prospěch výnosů a k 31. prosinci 2022 Společnost nevykazuje účast s rozhodujícím vlivem (2021: účetní hodnota účasti s rozhodujícím vlivem 1 800 tis. Kč).

### 4.3. Nehmotný a hmotný majetek

#### 4.3.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

(v tis. Kč)	Software
<b>Pořizovací cena</b>	
Zůstatek k 1. lednu 2021	12 667
Přírůstky	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	12 667
Přírůstky	207
Zůstatek k 31. prosinci 2022	12 874
<b>Oprávký</b>	
Zůstatek k 1. lednu 2021	-6 790
Odpisy	-1 527
Zůstatek k 31. 12. 2021	-8 317
Odpisy	-1 221
Zůstatek k 31. 12. 2022	-9 538
Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2021	4 350
Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2022	3 336

#### 4.3.2. Dlouhodobý hmotný majetek

(v tis. Kč)	Budovy	Právo k užívání majetku	Samostatné movité věci a soubory	Celkem
<b>Pořizovací cena</b>				
Zůstatek k 1. lednu 2021	2 182	10 100	4 048	16 330
Přírůstky	0	71	0	71
Zůstatek k 31. prosinci 2021	2 182	10 171	4 048	16 401
Přecenění	0	-207	0	-207
Přírůstky	0	1 412	966	2 378
Úbytky	0	0	-810	-810
Zůstatek k 31. prosinci 2022	2 182	11 376	4 204	17 762
<b>Oprávký</b>				
Zůstatek k 1. lednu 2021	-1 890	x	-3 422	- 5 312
Odpisy	-251	-2 034	-364	-2 649
Zůstatek k 31. prosinci 2021	-2 141	-2 034	-3 786	-7 961
Odpisy	-41	-1 939	-220	-2 200
Úbytky	0	0	810	810
Zůstatek k 31. prosinci 2022	-2 182	-3 973	-3 196	-9 351
Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2021	41	8 137	262	8 440
Zůstatková hodnota k 31. prosinci 2022	0	7 403	1 008	8 411

V roce 2022 bylo přímo do nákladů zaúčtováno pořízení drobného dlouhodobého majetku v částce 213 tis. Kč (2021: 95 tis. Kč).

#### 4.3.3. Leasing

Společnost ve sledovaném období vykázala nájem kancelářských prostor jako leasing podle standardu IFRS 16. Nájemné na základě výjimky z IFRS 16 v celkové hodnotě 284 tis. Kč bylo v roce 2022 zaúčtováno přímo do nákladů (2021: 286 tis. Kč).

#### Povinně vykazované údaje spojené s leasingem

(v tis. Kč)	K 31. prosinci 2022	K 31. prosinci 2021
Účetní hodnota práva k užívání majetku – pronájem nemovitosti	7 403	8 137
Závazek z leasingu	7 419	8 127
<b>Analýza splatnosti nediskontovaného závazku z leasingu</b>		
Do 1 roku	1 941	2 039
Od 1 roku do 5 let	5 825	6 088
<b>Celkem</b>	<b>7 766</b>	<b>8 127</b>

(v tis. Kč)	2022	2021
Úrokové náklady na závazek z leasingu	47	-21
Odpisy práva k užívání majetku	1 939	2 034
Náklady na krátkodobé pronájmy a pronájmy předmětů nízké hodnoty, na které se vztahuje výjimka z IFRS 16	316	289
<b>Celkové peněžní výdaje spojené s leasingem</b>	<b>2 273</b>	<b>2 312</b>

#### 4.4. Ostatní aktiva

(tis. Kč)	K 31. prosinci 2022	K 31. prosinci 2021
Daňové pohledávky	0	2
Odložená daňová pohledávka	1 210	967
Ostatní pohledávky	1 890	3 119
<b>Celkem</b>	<b>3 100</b>	<b>4 088</b>

Ostatní pohledávky tvoří zejména zálohy poskytnuté třetím osobám ve výši 1 492 tis. Kč (2021: 1 186 tis. Kč) a pohledávky z obchodního styku ve výši 398 tis. Kč (2021: 1 933 tis. Kč).

Společnost v roce 2022 odepsala obchodní pohledávky ve výši 1 349 tis. Kč (2021: 0 Kč)

Odložená daňová pohledávka je blíže popsána v bodě 4.15.2.

#### 4.5. Náklady a příjmy příštích období

(v tis. Kč)	K 31. prosinci 2022	K 31. prosinci 2021
Příjmy příštích období	43 353	42 614
Náklady příštích období	437	490
<b>Celkem</b>	<b>43 790</b>	<b>43 104</b>

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

#### 4.6. Ostatní pasiva

(v tis. Kč)	K 31. prosinci 2022	K 31. prosinci 2021
Ostatní závazky z obchodního styku	131	154
Závazky vůči zaměstnancům	1 855	1 530
Finanční závazky z leasingu	7 419	8 127
Závazky vůči institucím zdravotního a sociálního zabezpečení	677	609
Daňové závazky	4 668	2 671
Ostatní závazky	35 666	35 806
<b>Celkem</b>	<b>50 416</b>	<b>48 897</b>

Hodnota závazků po lhůtě splatnosti činí 0 Kč. (2021: 0 Kč).

Daňové závazky jsou blíže popsány v bodě 4.15.1.

Ostatní závazky představují dohadné položky pasivní, vytvořené zejména na roční odměny zaměstnanců a nevyčerpanou dovolenou ve výši 5 976 tis. Kč (2021: 5 571 tis. Kč), na platby na sociální a zdravotní pojištění ve výši 2 011 tis. Kč (2021: 1 949 tis. Kč) a na nevyfakturované dodávky ve výši 27 679 tis. Kč (2021: 28 286 tis. Kč).

#### 4.7. Základní kapitál

Základní kapitál Společnosti k 31. prosinci 2022 a 2021 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.

#### 4.8. Rozdělení zisku

Výsledkem hospodaření Společnosti za účetní období končící dnem 31. prosince 2022 je zisk po zdanění ve výši 110 716 tis. Kč. Představenstvo Společnosti navrhuje vyplatit dividendu z celé výše zisku po zdanění dosaženého v roce 2022 ve výši 110 716 tis. Kč. Návrh na rozdělení zisku roku 2022 podléhá schválení jediným akcionářem.

Jediný akcionář Společnosti schválil v roce 2022 výplatu dividendy v celkovém objemu 220 000 tis. Kč.

#### 4.9. Výnosy z úroků a ostatních aktiv

Výnosy z úroků jsou tvořeny úroky z termínových vkladů u České spořitelny ve výši 14 977 tis. Kč (2021: 1 205 tis. Kč).

#### 4.10. Náklady na úroky a podobné náklady

(v tis. Kč)	2022	2021
Úroky z termínových vkladů u České spořitelny	0	116
Úrok z finančního pronájmu	47	-21
<b>Celkem</b>	<b>47</b>	<b>95</b>

#### 4.11. Výnosy z poplatků za obhospodařování

(v tis. Kč)	2022	2021
Poplatky za obhospodařování majetku fondů	503 732	480 398
<b>Celkem</b>	<b>503 732</b>	<b>480 398</b>

#### 4.12. Náklady na poplatky a provize

(v tis. Kč)	2022	2021
Poplatky za zprostředkování prodeje podílových listů	319 424	314 399
Poplatky související s obhospodařováním majetku fondů	2 229	2 026
v tom:		
Poplatky za evidenci podílových listů	557	506
Poplatky dle mandátní smlouvy	1 672	1 519
Ostatní poplatky	66	95
<b>Celkem</b>	<b>321 719</b>	<b>316 520</b>

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

#### 4.13. Správní náklady

(v tis. Kč)	2022	2021
<b>Náklady na zaměstnance</b>	<b>41 811</b>	<b>34 540</b>
v tom: mzdy a platy (bez mezd a odměn členů představenstva a dozorčí rady)	22 238	17 392
sociální náklady a zdravotní pojištění	9 157	7 686
odměny členů představenstva	8 596	8 238
ostatní náklady na zaměstnance	1 820	1 224
<b>Ostatní správní náklady</b>	<b>13 205</b>	<b>12 586</b>
v tom: nájemné	284	306
outsourcing	2 295	2 187
náklady na reklamu	948	735
audit, daňové a právní poradenství	876	1 457
ostatní nákupy	7 914	7 185
ostatní daně a poplatky	2	13
spotřeba materiálu	886	703
<b>Celkem</b>	<b>55 016</b>	<b>47 126</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.

Společnost byla v roce 2022 a 2021 součástí Erste programu zaměstnaneckých akcií, kdy se každému zaměstnanci za stanovených podmínek trvání zaměstnaneckého poměru poskytne určitý počet akcií Erste Bank AG. V této souvislosti Společnost zaúčtovala dohad na mzdové náklady včetně dopadu na sociální a zdravotní pojištění ve výši 107 tis. Kč (2021: 253 tis. Kč) proti účtům dohadných položek.

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

Členům dozorčí rady nebyly vyplaceny žádné odměny.



#### Počet zaměstnanců

	2022	2021
Průměrný počet zaměstnanců	15	13
Počet členů dozorčí rady	3	3
Počet členů představenstva	3	3

#### 4.14. Daň z příjmů

Daň z příjmů právnických osob za zdaňovací období 2022 byla propočtena ve výši 27 094 tis. Kč (2021: 23 988 tis. Kč).

Daň splatná – daňová analýza:

(v tis. Kč)	2022	2021
Zisk před zdaněním	137 432	112 413
Přičitatelné položky	12 481	21 150
Odečitatelné položky	-7 315	-7 313
Základ daně	142 598	126 250
Daň (sazba daně 19 %)	27 094	23 988
Úprava daně minulých let	-135	-2 057
<b>Daň celkem</b>	<b>26 959</b>	<b>21 931</b>

#### 4.15. Daňové pohledávky a závazky

##### 4.15.1. Stát – daňový závazek

Daňový závazek k 31. prosinci 2022 ve výši 4 668 tis. Kč (2021: 2 671 tis. Kč) je tvořen převážně závazkem z titulu daně z příjmu a daně z mezd zaměstnanců.

##### 4.15.2. Odložená daňová pohledávka / závazek

(v tis. Kč)	2022	2021
<b><i>Odložené daňové pohledávky</i></b>		
Neuhrazené sociální a zdravotní pojištění k bonusům, nevyčerpané dovolené a dohadná položka na bonusy	8 007	7 416
Rozdíl mezi daňovou a účetní hodnotou dlouhodobého majetku	1 426	1 401
<b>Celkem</b>	<b>9 433</b>	<b>8 817</b>
<b><i>Odložené daňové závazky</i></b>		
Rozdíl mezi daňovou a účetní hodnotou dlouhodobého majetku	-3 068	-3 726
<b>Celkem</b>	<b>-3 068</b>	<b>-3 726</b>
<b>Saldo přechodných rozdílů celkem</b>	<b>6 365</b>	<b>5 091</b>
Sazba daně	19 %	19 %
<b>Kalkulovaná odložená daňová pohledávka</b>	<b>1 209</b>	<b>967</b>
Zaokrouhlovací rozdíl	1	0
<b>Čistá odložená daňová pohledávka</b>	<b>1 210</b>	<b>967</b>

#### 4.16. Podrozvahové položky

Hodnota vlastního kapitálu fondů, které Společnost obhospodařuje, je účtována v reálné hodnotě a vykazována v podrozvaze v položce „Hodnoty převzaté k obhospodařování“ ve výši 29 539 571 tis. Kč (2021: 29 627 513 tis. Kč).

## 5. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

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

Společnost obhospodařovala k 31. prosinci 2022 podílové fondy REICO ČS NEMOVITOSTNÍ a REICO ČS LONG LEASE. Celková hodnota obhospodařovaného majetku (vlastní kapitál) k 31. prosinci 2022 činila 29 539 571 tis. Kč (2021: 29 627 513 tis. Kč). Informace o pohledávkách k fondům jsou uvedeny v bodě 4.5.

K 31. prosinci 2022 dosahovaly pohledávky vztahující se k České spořitelně výše 133 732 tis. Kč (2021: 238 361 tis. Kč). Jedná se o pohledávky z titulu zůstatků na běžných účtech a zůstatků termínových vkladů.

K 31. prosinci 2022 Společnost nevykázala závazky vztahující se k České spořitelně (2021: závazky z titulu fakturovaných dodávek ve výši 57 tis. Kč).

Přehled plnění, která byla Společnosti poskytnuta:

(v tis. Kč)	Období do 31. 12. 2022	Období do 31. 12. 2021
Česká spořitelna, a.s.	325 976	318 730
Erste Asset Management GmbH, pobočka Česká republika	225	154
Procurement Services CZ s.r.o.	53	48
<b>Celkem</b>	<b>326 254</b>	<b>318 932</b>

Přehled plnění, která Společnost poskytla:

(v tis. Kč)	Období do 31. 12. 2022	Období do 31. 12. 2021
Obhospodařované fondy	503 732	480 398
v tom: REICO ČS nemovitostní	483 586	474 306
REICO ČS LONG LEASE	20 146	6 092
Česká spořitelna, a.s.	14 977	1 205
<b>Celkem</b>	<b>518 709</b>	<b>481 603</b>

Za rok 2022 zaúčtovala Společnost náklady ve vztahu k České spořitelně v souhrnné výši 325 976 tis. Kč (2021: 318 730 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 2022 od České spořitelny úroky z termínových vkladů ve výši 14 977 tis. Kč (2021: 1 205 tis. Kč).

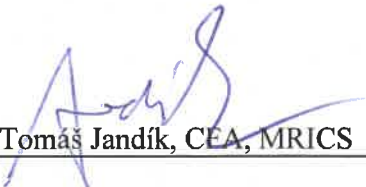

Dalšími obchodními partnery z finanční skupiny jsou společnosti Erste Asset Management GmbH (sledování investičních limitů) a Procurement Services CZ s.r.o., jejímž prostřednictvím Společnost využívá centrálních služeb nákupu finanční skupiny.

## 6. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

## 7. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným významným událostem, které by měly dopad na účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2022.

Sestaveno dne:		Podpis statutárního orgánu:	
24. 4. 2023			
	Tomáš Jandík, CEA, MRICS	Ing. Miloš Novák, CSc.	

# 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 2022 do 31. prosince 2022

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 „REICO“ nebo „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. ledna 2022 až 31. prosince 2022 (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 2022 do 31. prosince 2022.

### 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, 1100 Vídeň, Rakousko („Erste Group Bank“)

Vztah ke společnosti: vrcholový vlastník, nepřímo ovládající osoba

### C. Ostatní propojené osoby

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

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

**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

**REICO nemovitostní fond SICAV a.s.**, ode dne 2. března 2022 změna obchodní firmy na **REICO nemovitostní, a.s.** v likvidaci, se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, Česká republika. Dne 15. listopadu 2022 byla společnost vymazána z obchodního rejstříku.

Vztah ke společnosti: přímo ovládaná osoba

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

REICO patří do konsolidačního celku společnosti Česká spořitelna, která je její přímo ovládající osobou a jediným akcionářem. Nepřímo ovládající osobou – osobou ovládající společnost Česká spořitelna je společnost Erste Group Bank. Česká spořitelna je řídicí osobou koncernu Finanční skupina České spořitelny. Finanční skupina České spořitelny (FSČS) je podnikatelské seskupení právnických osob, ve kterém je ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) Česká spořitelna řídicí osobou a ostatní členové FSČS jsou osoby řízené. Investiční fondy obhospodařované zpracovatelem dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech nejsou součástí koncernu FSČS. FSČS je koncernem, jehož účelem je dosažení dlouhodobé prosperity a stability. Česká spořitelna jako jediný vlastník zpracovatele projevuje svoji vůli na valné hromadě zpracovatele prostřednictvím výkonu svých akcionářských práv. Do působnosti valné hromady náleží mimo jiné volba členů dozorčí rady. Počet akcionářských hlasovacích práv tak umožňuje mít v dozorčí radě České spořitelně své zástupce. Dozorčí rada společnosti REICO dohlíží na výkon působnosti představenstva zpracovatele a uskutečňování jeho podnikatelské činnosti.

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. 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 patří k zásadním výhodám členství ve Finanční skupině České spořitelny zejména používání tradiční značky „Česká spořitelna“ s vysokou reputací na českém trhu a rozsáhlá prodejní síť včetně celé řady alternativních distribučních nástrojů, které zpracovatel využívá. Členství ve skupině dále umožňuje využívat

synergických efektů plynoucích ze zkušeností, znalosti prostředí a používaných systémů či sdíleného know-how mateřské společnosti a ostatních společností skupiny Erste Group. Zpracovatel také těží ze spolupráce na projektech napříč skupinou, které umožňují úspory z rozsahu či sjednocení systémů a centralizace podpůrných činností. REICO 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 uloženy prostředky v celkové výši 134 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 15 mil. Kč. Z titulu těchto obchodů nevznikla v daném účetním období zpracovateli žádná újma.

### Úrokové náklady

REICO v rámci obchodů s propojenými osobami vynaložilo za běžných tržních podmínek v účetním období úrokové náklady v celkovém objemu 47 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 322 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, IT služby a odpisy práva k užívání majetku, za běžných tržních nebo obchodních podmínek 4 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
Smlouva o poskytování IT služeb	Česká spořitelna, a.s.	IT služby včetně aplikací pro REICO	21.12.2022	Nevznikla
Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání č.2014/2310_02/1357	Česká spořitelna, a.s.	Podnájem nebytových prostor k zajištění náhradního pracoviště	1.9.2014	Nevznikla
Smlouva o distribuci podílových listů a zajišťování souvisejících činností vč. dodatků	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb souvisejících s distribucí podílových listů obhospodařovaných fondů	6.4.2016	Nevznikla
Smlouva o poskytování outsourcingových služeb pro oblast spisové služby dokumentace společnosti	Česká spořitelna, a.s.	Činnosti související s vedením archivu společnosti	1.8.2014	Nevznikla
Smlouva o poskytování outsourcingových služeb	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb outsourcingu Českou spořitelnou ve prospěch REICO investiční společnosti ČS ve vybraných oblastech.	23.12.2021	Nevznikla
Depozitářská smlouva (REICO ČS NEMOVITOSTNÍ)	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování depozitářských služeb	28.4.2015	Nevznikla

Název smlouvy	Smluvní strana	Popis plnění	Datum	Případná újma
Depozitářská smlouva (REICO ČS LONG LEASE)	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování depozitářských služeb	7.4.2021	Nevznikla
Depozitářská smlouva (REICO SICAV)	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování depozitářských služeb	24.10.2019	Nevznikla
Smlouva o zajišťování vybraných činností administrátora podílových fondů	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb činností back-office	14.12.2022	Nevznikla
Smlouva o vedení samostatné evidence zaknihovaných podílových listů, vydávání a odkupování podílových listů a zajišťování souvisejících činností vč. dodatků	Česká spořitelna, a.s.	Vedení samostatné evidence zaknihovaných podílových listů a zajišťování souvisejících činností	14.12.2022	Nevznikla
Smlouva o zajišťování denního propočtu vlastního kapitálu podílových fondů, výpočtu aktuálních hodnot PL a aktuálních hodnot akcií inv. fondů a vedení účetnictví fondů a souvis. čin. vč. dodatků	Česká spořitelna, a.s.	Zajišťování denního propočtu vlastního kapitálu podílových fondů, výpočtu aktuálních hodnot PL a aktuálních hodnot akcií inv. fondů a vedení účetnictví fondů a souvisejících činností	14.12.2022	Nevznikla
Komisionářská smlouva o obstarání koupě nebo prodeje investičních nástrojů vč. dodatků	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb v oblasti koupě nebo prodeje tuzemských a zahraničních cenných papírů	6.4.2016	Nevznikla
Smlouva o obstarání koupě a prodeje cenných papírů vydávaných subjekty kolektivního investování (614117)	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb v oblasti koupě nebo prodeje cenných papírů vydávaných subjekty kolektivního investování	16.2.2011	Nevznikla
Smlouva o obchodech na finančních trzích	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb v oblasti obchodování na finančních trzích	18.3.2016	Nevznikla
Smlouva o úschově a správě investičních nástrojů	Česká spořitelna, a.s.	Úschova a správa investičních nástrojů	3.6.2021	Nevznikla
Dohoda (o přístupu na intranet ČS)	Česká spořitelna, a.s.	Poskytnutí přístupu zaměstnancům společnosti na intranet ČS	18.5.2007	Nevznikla
Smlouvy o běžných účtech	Česká spořitelna, a.s.	Poskytování služeb vedení účtů	2016, 2017	Nevznikla
Smlouva o úvěrové lince včetně dodatků	Česká spořitelna, a.s.	Poskytnutí bankovní záruky	1.3.2007	Nevznikla
Sub-licence agreement	Česká spořitelna, a.s.	Využívání nového loga	8.2.2018	Nevznikla
Smlouva o zajišťování součinnosti sledování zákonných a statutových investičních limitů	Erste Asset Management GmbH, pobočka Česká republika	Sledování zákonných a statutových investičních limitů	12.4.2022	Nevznikla
Dohoda o úpravě vztahů mezi investiční společností a investorem	Erste Asset Management GmbH, pobočka Česká republika	Úprava vztahů mezi investiční společností a investorem	7.1.2016	Nevznikla



### G. Jiné právní úkony

V účetním období 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 2021, tj. částku 25 mil. Kč: výplata dividendy ve výši 220 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 2022, v zájmu nebo na popud jednotlivých propojených osob nevznikla zpracovateli žádná újma.

Tato zpráva byla projednána a schválena představenstvem zpracovatele dne 24. dubna 2023.



**Tomáš Jandík, CFA, MRICS**  
Předseda představenstva:



**Ing. Miloš Novák, CSc**  
Místopředseda představenstva:



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

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

**IČ:** 275 67 117

**Telefon:** 956 786 511

**Fax:** 224 646 401

**E-mail:** [nemofond@reicofunds.cz](mailto:nemofond@reicofunds.cz)

**Internet:** [www.reico.cz](http://www.reico.cz)

**Výroční zpráva 2022**

**Materiál pro veřejnost**



