

**Konsolidovaná výroční zpráva, konsolidovaná účetní závěrka  
zpráva auditora za rok 2021**

obchodní společnosti

**RSBC INVEST s.r.o.**

## Obsah

1.	Konsolidovaná výroční zpráva .....	4
1.1.	Údaje o Společnosti .....	4
1.2.	Výbor pro audit.....	5
1.3.	Vznik a přehled činnosti skupiny Společnosti.....	5
1.4.	Organizační struktura.....	5
1.5.	Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů.....	5
1.6.	Popis práv a povinností spojených se základním podílem na Společnosti .....	6
1.7.	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Společnosti a jejího konsolidačního celku k rizikům, kterým Společnost a její konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví .....	6
1.8.	Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčího orgánu či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Společnosti, a jsou-li zřízeny, také jejich výborů.....	6
1.9.	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Společnosti nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Společnosti .....	6
1.10.	Přehled rizikových faktorů.....	6
1.11.	Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti Společnosti a konsolidující Skupiny .....	7
1.12.	Hospodářské postavení Skupiny .....	8
1.13.	Významné skutečnosti, které ve sledovaném období ovlivnily Skupinu .....	8
1.14.	Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31.12.2021.....	8
1.15.	Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty.....	8
1.16.	Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu .....	9
1.17.	Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.....	9
1.18.	Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy .....	9
1.19.	Údaje o organizačních složkách v zahraničí.....	9
1.20.	Auditorské služby .....	9
1.21.	Neauditorské služby .....	9
1.22.	Čestné prohlášení.....	9
1.23.	Vyhlášení o správě a řízení Společnosti (Emitenta cenných papírů).....	9
2.	Zpráva jednatele o podnikatelské činnosti Společnosti a Skupiny a stavu jejího majetku.....	11
3.	Řádná konsolidovaná účetní závěrka.....	13
3.1.	Konsolidovaný Výkaz o úplném výsledku hospodaření.....	14
3.2.	Konsolidovaný Výkaz o finanční pozici .....	15
3.3.	Konsolidovaný Výkaz změn vlastního kapitálu .....	16
3.4.	Konsolidovaný Výkaz o peněžních tocích.....	17
3.5.	Příloha v konsolidované účetní závěrce.....	18
4.	Řádná individuální účetní závěrka.....	63
4.1.	Individuální Výkaz o úplném výsledku hospodaření.....	64
4.2.	Individuální Výkaz o finanční pozici .....	65

4.3.	Individuální Výkaz změn vlastního kapitálu.....	66
4.4.	Individuální Výkaz o peněžních tocích.....	67
4.5.	Příloha v individuální účetní závěrce.....	68
5.	Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami.....	95
6.	Zpráva auditora.....	107

## 1. Konsolidovaná výroční zpráva

### 1.1. Údaje o Společnosti

Obchodní firma:	RSBC INVEST s.r.o.
Místo registrace:	Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka C 305984
IČO:	077 08 955
Sídlo:	Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Rozhodné právo:	právo České republiky
LEI:	315700FOAHYOYULGVP12
Emisní dokumentace k nahlédnutí v sídle Společnosti.	

Společnost byla založena za účelem vydání dluhopisů s cílem následně ze zdrojů z emise poskytovat vnitroskupinové financování, realizovat akvizice nemovitostí a nemovitostních společností a investic do rekonstrukcí či úprav stávajících či akvírovaných nemovitostí.

Společnost vydala následující investiční cenný papír (dále jen „Dluhopisy“):

- Dluhopis RSBC INV. 4,716/24
- Druh investičního cenného papíru: zaknihovaný dluhopis
- Forma investičního cenného papíru: na doručitele
- Objem emise: 408.000.000 Kč
- ISIN: CZ0003521692
- Splatnost: 2024

Dne 16.05.2019 došlo k vydání samostatné emise zajištěných Dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 339.000.000, - Kč (113 cenných papírů), s ročním úrokovým výnosem 4,716 % p.a. a emisním kurzem odpovídajícím 100 % jejich jmenovité hodnoty.

Činností Společnosti dle obchodního rejstříku je:

- Správa vlastního majetku.

Jednatelům Společnosti byl ve sledovaném období Ing. Jan Ditz, \*1968, a to do 30.09.2021. Od 01.10.2021 byla jednatelkou Společnosti zvolena Denisa Velanová. Oba jednatele vykonávali svou funkci bezúplatně. Denisa Velanová ke konci sledovaného období působila dále v orgánech následujících obchodních společností spadajících do RSBC GROUP (tak, jak je tento pojem definován níže):

- General Property Management s.r.o. v likvidaci, IČO: 282 56 328;
- HC IMMO, s.r.o., IČO: 076 92 960;
- ODcz brno, s.r.o., IČO: 255 82 500;
- RSBC Czech Unit Trust X s.r.o., IČO: 034 84 459;
- RSBC Platinum s.r.o., IČO: 107 38 754;



- Zdiby Logistic Centre, a.s. IČO: 282 28 871.

## 1.2. Výbor pro audit

Společnost zřídila rozhodnutím jednatele k datu 16.05.2019 výbor pro audit v souladu s § 44 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů. Výbor pro audit byl zřízen jako vnitřní oddělení Společnosti, nikoli jako samostatný orgán.

Výbor pro audit má od svého zřízení 3 členy. Ve sledovaném období zastávala funkci předsedy výboru pro audit Ing. Iveta Krašovicová, datum narození 3.10.1971, bytem Kněžičky 11, 463 43 Český Dub. Dalšími členy byli Ing. Katarína Atalovičová, datum narození 25.01.1980, trvale bytem Vilová 3404/19a, Strašnice, 100 00 Praha 10 a Ing. Tomáš Murtinger, datum narození 22. července 1978, trvale bytem Račiněveská 2542, 190 16 Praha 9.

Výbor pro audit vykonává činnosti dle statutu a jeho členové se řídí jednacím řádem Výboru pro audit. Členové výboru pro audit vykonávají své funkce úplatně, a to na základě smluv o výkonu funkce schválených rozhodnutím jediného společníka Společnosti.

## 1.3. Vznik a přehled činnosti skupiny Společnosti

Subholding Společnosti a konsolidující skupinu Společnosti (dále jen „Skupina“) tvořila ke konci sledovaného období pouze společnost ODcz brno, s.r.o., IČO: 255 82 500, se sídlem v Brně (dále jen „ODcz brno“).

Společnost získala obchodní podíl v ODcz brno prostřednictvím nefinančního příspěvku mimo základní kapitál od své mateřské společnosti – RSBC Real Estate a.s. (dříve RSBC nemovitostní, a.s.), a to ke dni 31.12.2018.

část sledovaného období byla Společnost jediným společníkem obchodní společnosti Reda Real Estate s.r.o., IČO: 077 56 992, se sídlem v Brně (dále jen „Reda Real Estate“). Svůj 100% podíl v Reda Real Estate Společnost prodala dne 27.07.2021 ve prospěch obchodní společnosti Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s., IČO: 090 68 546, se sídlem v Praze.

## 1.4. Organizační struktura

Jediným společníkem Společnosti byla ve sledovaném období obchodní společnost RSBC Real Estate a.s. (dříve RSBC nemovitostní, a.s.), IČO: 040 62 817, se sídlem v Praze, která dále spadala do skupiny RSBC (dále jen „RSBC GROUP“). Bližší informace přináší zpráva o vztazích Společnosti vyhotovovaná v souladu s platnými právními předpisy.

## 1.5. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost ani žádná z jeho dceřiných společností nevlastní takové podíly.

## 1.6. Popis práv a povinností spojených se základním podílem na Společnosti

S podílem na Společnosti nejsou spojena žádná zvláštní práva a povinnosti.

## 1.7. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Společnosti a jejího konsolidačního celku k rizikům, kterým Společnost a její konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

V rámci své podnikatelské činnosti je Společnost vystavena řadě externích a interních rizik, která jsou dále popsána níže.

RSBC GROUP vytvořila postupy a procesy s cílem identifikovat, kvantifikovat a snížit tato rizika za účelem jejich předcházení a efektivního řízení. Odpovědní zaměstnanci poskytují vedení Společnosti a výboru pro audit objektivní hodnocení systému interní kontroly – hodnotí kontrolní mechanismy, postupy a systémy za účelem zajištění věrnosti a poctivosti finančních a provozních informací, kontroly rizika účetních a jiných chyb a podvodů, ochrany majetku společnosti a dodržování interních směrnic společnosti.

## 1.8. Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčího orgánu či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Společnosti, a jsou-li zřízeny, také jejich výborů

Jednatel Společnosti je jejím statutárním orgánem, který zejména řídí činnost Společnosti, jedná jejím jménem způsobem uvedeným zakladatelské listině a je volen a odvoláván valnou hromadou, resp. jediným společníkem. Jediný společník Společnosti nezřídil dozorčí radu.

Výbor pro audit vykonává činnosti dle statutu a jednacího řádu, který rovněž určuje jeho složení (3 členové) a postup rozhodování (usnesením na základě souhlasu většiny přítomných členů).

## 1.9. Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Společnosti nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Společnosti

Valná hromada je nejvyšším orgánem Společnosti. Společnost má jediného společníka. Postupů rozhodování a základní rozsah působnosti valné hromady se řídí zákonem.

## 1.10. Přehled rizikových faktorů

Mezi hlavní rizikové faktory ovlivňující finanční situaci, podnikatelskou činnost nebo výsledky hospodaření Společnosti a jejího konsolidačního celku patří:

- Riziko kreditní závislosti Společnosti

Existuje riziko, že dlužníci Společnosti řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Společnosti.

Vzhledem k tomu, že Společnost použije prostředky získané z emise dluhopisů mimo jiné

k vnitroskupinovému financování, bude schopnost Společnosti splácet dluhy záviset na schopnosti dotčených společností ze Skupiny splácet své dluhy vůči Společnosti.

- Riziko likvidity  
Společnost je vystavena riziku, že nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů.
- Riziko provozní závislosti na RSBC GROUP  
Provoz Společnosti je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a IT infrastruktury RSBC GROUP. Možné selhání některých prvků či celé infrastruktury může mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Společnosti, její podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy.
- Riziko sekundární závislosti  
Společnost je vystavena sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Skupiny, včetně rizik týkajících se dceřiných společností a rizik trhu obchodních a kancelářských prostor a rezidenčního bydlení.
- Riziko závislosti dceřiných společností na pronájmu budov, ukončení nájemních smluv, riziko závislosti na platbách nájemného a rizika na straně nájemců  
ODcz brno podniká výhradně v oblasti pronájmu nemovitostí a její hospodářské výsledky jsou závislé na nájemcích platících nájem za pronájem. Pokud by došlo k ukončení nájemních smluv (jejich uplynutím či jinak) nebo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit jejich hospodářskou a finanční situaci. Rizika ohrožující nájemce mohou nepřímo ovlivnit pronajímatele a sekundárně i Společnost.
- Riziko ztráty klíčových osob  
Management, a především jeho seniorní členové spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Společnosti a Skupiny. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

Kompletní přehled a popis rizikových faktorů a jejich potenciální dopady jsou uvedeny v Prospektu dluhopisu v části I. Rizikové faktory dostupného na webových stránkách Společnosti ([https://www.rsbcgroup.com/archiv/content\\_cz/prospekt\\_rsbc.pdf](https://www.rsbcgroup.com/archiv/content_cz/prospekt_rsbc.pdf)).

### 1.11. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti Společnosti a konsolidující Skupiny

Hlavní ekonomické ukazatele Skupiny (tis. Kč) (konsolidovaná účetní závěrka)

	2021	2020
Zisk po zdanění	92 987	-7 128
Aktiva celkem	791 583	948 466
Vlastní kapitál	358 864	265 877

Skupina vykázala za účetní období roku 2021 zisk po zdanění ve výši 92 987 tis. Kč.

**Hlavní ekonomické ukazatele Společnosti (tis. Kč) (individuální účetní závěrka)**

	2021	2020
Zisk po zdanění	65 040	-22 665
Aktiva celkem	677 436	670 758
Vlastní kapitál	325 114	262 848

Společnost vykázala za účetní období roku 2021 zisk po zdanění ve výši 65 040 tis. Kč.

### 1.12.Hospodářské postavení Skupiny

Stabilita Skupiny je obchodním partnerům garantována silným vlastnickým zázemím tvořeným mateřskou společností RSBC Real Estate a.s. (RSBC nemovitostní, a.s.) a RSBC GROUP.

### 1.13.Významné skutečnosti, které ve sledovaném období ovlivnily Skupinu

#### COVID-19

Českou republiku od roku 2020 sužuje, jakož i celý svět, pandemie COVID-19, na což v rámci opatření k zastavení jejího šíření reagovala česká vláda opakovaně vyhlášeným nouzovým stavem. Přestože pandemie již dva roky ovlivňuje chod ekonomiky, na chodu a výkonnosti Společnosti se příliš nepodepsala.

Ve sledovaném období dopadala na ODcz brno omezení spojená s vládními opatřeními v rámci obchodního centra Rozkvět, což mělo krátkodobý negativní dopad na podnikání nájemců obchodního centra. V celkovém měřítku však finanční stabilita nájemců ohrožena nebyla, a tedy ani výkonnost ODcz brno.

Skupina i Společnost sleduje aktuální situaci týkající se šíření nemoci COVID-19 v oblastech svých činností, jakož i opatření vydávaná vládou České republiky, kterou dále konzultuje s právními, daňovými a účetními poradci, na základě čehož vydává a upravuje vlastní opatření umožňující nepřetržitý provoz Skupiny i Společnosti. Skupina ani Společnost nepředpokládá významnou změnu oproti stavu panujícímu ve sledovaném období, a tedy ani další bezprostřední negativní dopad pandemie na Skupinu a Společnost.

### 1.14.Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31.12.2021

S účinností k 01.03.2022 nahradil Robert Schönfeld Denisu Velanovou ve funkci jednatele Společnosti. K dalším významným událostem od 31.12.2021 do data sestavení výroční zprávy, kromě těch uvedených v individuální a konsolidované účetní závěrce, nedošlo.

### 1.15.Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty

Prioritou Společnosti a Skupiny je investování do nemovitostí a zhodnocování prostředků investorů a společníka.

### 1.16. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu

Skupina ani Společnost nevykává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

### 1.17. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Skupina ani Společnost nemá žádné přímé aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

### 1.18. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy

Společnosti Skupiny ani Společnost neměly v roce 2021 žádné zaměstnance.

### 1.19. Údaje o organizačních složkách v zahraničí

Skupina ani Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

### 1.20. Auditorské služby

Společnosti skupiny uzavřely se statutárním auditorem KPMG Česká republika Audit, s.r.o. smlouvu na auditorské služby pro období končící 31. prosincem 2021 v celkové hodnotě 830 tis. Kč bez DPH.

### 1.21. Neauditorské služby

Ve sledovaném období byly společností Skupiny sítí KPMG Česká republika poskytnuty a vyfakturovány následující neauditorské služby:

- KPMG Česká republika, s.r.o., IČO: 00553115 - poradenství v oblasti IFRS ve výši 120 tis. Kč bez DPH.

### 1.22. Čestné prohlášení

Jednatel Společnosti prohlašuje, že tato konsolidovaná výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Skupiny i Společnosti za uplynulé účetní období a podle jeho nejlepšího vědomí, veškeré informace a údaje v této výroční zprávě odpovídají vyhlídkám budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledkům hospodaření a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.

### 1.23. Vyhlášení o správě a řízení Společnosti (Emitenta cenných papírů)

Společnost nepřijala a neuplatňuje Kodex o řízení společnosti. Členové statutárních orgánů nedostávají finanční ani nefinanční odměny spojené s výkonem jejich funkce.

Skupina a Společnost se řídí Prospektem vyhotoveným v souladu s nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, který obsahuje veškeré údaje o Emitentovi cenných papírů a dluhopisech. Prospekt, tak jako veškeré dokumenty v něm uvedené jsou přístupné v sídle Společnosti a též v elektronické podobě na internetových stránkách Společnosti [www.rsbcgroup.com](http://www.rsbcgroup.com).





## 2. Zpráva jednatele o podnikatelské činnosti Společnosti a Skupiny a stavu jejího majetku

Jednatel realizoval úkoly související s podnikatelskou činností a emitovanými dluhopisy, tj. průběžně sledoval a analyzoval nové investiční příležitosti, plnění realizace nemovitostních projektů, plnění hospodářských výsledků společností Skupiny, finanční a majetkovou situaci, platební schopnost, hodnotil obchodní politiku Společnosti a upravoval marketingovou strategii za účelem zajištění a dosažení potřebných výnosů.


Skupina a Společnost ke dni 27.07.2021 podpisem smlouvy o převodu podílu dokončila prodej 100% podílu v Reda Real Estate do fondu Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s., IČO: 090 68 546, se sídlem v Praze, čímž Skupina a Společnost realizovala ekonomický zisk.

Skupina dále s ohledem na činnost jejích společností pokračovala v plnění stanovených cílů, avšak s mírnými odchylkami způsobenými pandemií COVID-19 (pozn. bližší informace přináší bod 1.13. konsolidované výroční zprávy).

ODcz brno ve sledovaném období dokončila rekonstrukci maloobchodní pasáže Rozkvět s cílem obměny nájemců směrem k prémiovým značkám a rekonstrukce bytů v historických budovách v Panské ulici.

V závěru roku jednatel Společnosti opět sestavil vizi dalšího vývoje společností Skupiny, a to zejména s cílem realizovat některou z možných akvizičních příležitostí.

V Praze dne 25.7.2022

  
Robert Schönfeld  
jednatel RSBC INVEST s.r.o.





**Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2021 sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií**

**Název Společnosti:** RSBC INVEST s.r.o.  
**Sídlo Společnosti:** Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4  
**Právní forma:** Společnost s ručením omezeným  
**Identifikační číslo:** 077 08 955

# RSBC INVEST s.r.o.

## Konsolidovaná účetní závěrka

Rok končící 31. prosincem 2021

### Výkaz o úplném výsledku hospodaření

za rok končící 31. prosincem 2021

v tisících Kč

	Bod přílohy	2021	2020
Tržby z pronájmu	4	42 355	51 968
Náklady na pronájem a služby	5	-20 021	-19 947
<b>Hrubá marže</b>		<b>22 334</b>	<b>32 021</b>
Zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	11	96 022	-11 311
Personální náklady		-24	-24
Odpisy		-44	-44
Ostatní provozní výnosy	6	351	101
Ostatní provozní náklady	7	-6 615	-2 905
Zisk z prodeje dceřiné společnosti	12	16 241	247
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>128 265</b>	<b>18 085</b>
Finanční výnosy	8	12 560	4 590
Finanční náklady	9	-27 941	-31 373
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-15 381</b>	<b>-26 783</b>
<b>Zisk/(Ztráta) před zdaněním</b>		<b>112 884</b>	<b>-8 698</b>
Daň z příjmů	10	-19 897	1 570
<b>Zisk/(Ztráta) za účetní období</b>		<b>92 987</b>	<b>-7 128</b>
Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)		--	--
<b>Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období</b>		<b>92 987</b>	<b>-7 128</b>

Příloha konsolidované účetní závěrky na stranách 18 až 62 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Konsolidovaná účetní závěrka

Rok končící 31. prosincem 2021

### Výkaz o finanční pozici

k 31. prosinci 2021

v tisících Kč

	Bod přílohy	31. prosince 2021	31. prosince 2020
<b>Aktiva</b>			
Nehmotná aktiva		166	210
Investice do nemovitostí	11	539 000	748 525
Poskytnuté půjčky a ostatní dlouhodobé pohledávky	16	--	24 174
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>539 166</b>	<b>772 909</b>
Obchodní a jiné krátkodobé pohledávky	13	8 396	16 223
Poskytnuté půjčky a ostatní krátkodobé pohledávky	16	95 292	62 086
Krátkodobé poskytnuté zálohy a časové rozlišení	14	1 103	3 329
Daňové pohledávky		96	--
Peníze a peněžní ekvivalenty	15	147 530	93 919
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>252 417</b>	<b>175 557</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>791 583</b>	<b>948 466</b>
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	17	100	100
Ostatní fondy	17	253 012	253 012
Výsledek hospodaření minulých let a běžného období		105 752	12 765
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>358 864</b>	<b>265 877</b>
<b>Závazky</b>			
Dlouhodobé půjčky a úvěry	20	--	237 328
Dluhopisy – dlouhodobá část	19	332 107	--
Dlouhodobé přijaté zálohy a účty časového rozlišení	22	5 601	3 539
Odložený daňový závazek	18	62 174	50 093
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>399 882</b>	<b>290 960</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	20	--	7 536
Dluhopisy – krátkodobá část	19	9 992	339 197
Obchodní a jiné krátkodobé závazky	21	17 107	14 806
Krátkodobé přijaté zálohy a účty časového rozlišení	22	5 738	29 447
Daňové závazky z titulu splatné daně z příjmů		--	643
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>32 837</b>	<b>391 629</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>432 719</b>	<b>682 589</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>791 583</b>	<b>948 466</b>

Příloha konsolidované účetní závěrky na stranách 18 až 62 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Konsolidovaná účetní závěrka

Rok končící 31. prosincem 2021

---

### Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2021 v tisících Kč

	Bod přílohy	Základní kapitál	Kapitálové a ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let a běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2021		100	253 012	12 765	265 877
zisk za účetní období		--	--	92 987	92 987
Úplný výsledek celkem za účetní období		--	--	92 987	92 987
Stav k 31. prosinci 2021		100	253 012	105 752	358 864

### Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosincem 2020 v tisících Kč

	Bod přílohy	Základní kapitál	Kapitálové a ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let a běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2020		100	253 012	19 893	273 005
ztráta za účetní období		--	--	-7 128	-7 128
Úplný výsledek celkem za účetní období		--	--	-7 128	-7 128
Stav k 31. prosinci 2020		100	253 012	12 765	265 877

Příloha konsolidované účetní závěrky na stranách 18 až 62 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Konsolidovaná účetní závěrka

Rok končící 31. prosincem 2021

### Výkaz o peněžních tocích

za rok končící 31. prosincem 2021

v tisících Kč (tis. Kč)

	Bod přílohy	2021	2020*
<b>PROVOZNÍ ČINNOST</b>			
Zisk/(ztráta) za účetní období		92 987	-7 128
Daň z příjmů	10	19 897	-1 570
Odpisy		44	44
Odpisy pohledávek a změna stavu opravných položek	7	542	490
Zisk(-) ztráta (+) z prodeje hmotného a nehmotného majetku		4 935	--
Čistý úrokový výnos/náklad	8, 9	20 102	21 160
Nerealizované kurzové zisky/ztráty		-4 787	5 461
Přecenění investic do nemovitostí	11	-96 022	11 311
Zisk(-) ztráta(+) z prodeje dceřiných společností	12	-16 241	-247
Zaplacené úroky	20	-25 217	-22 841
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv		-7 431	-8 612
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků		2 483	391
Zaplacená daň z příjmů		-643	-66
Ostatní nepeněžní transakce		-221	89
<b>Peněžní tok generovaný v provozní činnosti</b>		<b>-9 572</b>	<b>-1 518</b>
<b>INVESTIČNÍ ČINNOST</b>			
Pořízení investic do dceřiných společností bez nabytí peněžních prostředků	12	--	-13 009
Prodej investice do dceřiných společností, bez prodaným peněžních prostředků (+, -)	12	81 240	13 256
Pořízení dlouhodobého hmotného majetku, investic do nemovitostí	11	-12 018	-26 028
Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku		9 750	--
Poskytnuté půjčky	16	-200 000	-199 620
Splátky poskytnutých půjček	16	170 000	116 000
Přijaté úroky	16	4 566	1 950
<b>Peněžní tok použitý v investiční činnosti</b>		<b>53 538</b>	<b>-107 451</b>
<b>FINANČNÍ ČINNOST</b>			
Uhrazené úvěry a půjčky	20	-60 000	-7 085
Přijaté úvěry a půjčky	20	70 000	58 201
Příjmy z emise dluhopisů	19	--	--
<b>Peněžní tok použitý ve finanční činnosti</b>		<b>10 000</b>	<b>51 116</b>
<i>Čisté snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</i>		53 966	-57 853
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období</b>	15	93 919	151 321
<b>Kurzové zisky/ztráty z přepočtu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		-355	451
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	15	<b>147 530</b>	<b>93 919</b>

\* upravené hodnoty – více viz bod 3 – Změny účetních politik

Příloha konsolidované účetní závěrky na stranách 18 až 62 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### 1. Charakteristika Skupiny

RSBC INVEST s.r.o. (dále „Mateřská společnost“ nebo „Společnost“) je právnická osoba, společnost s ručením omezeným, která vznikla dne 7. prosince 2018, se sídlem Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ 07708955, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 305984.

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny byla sestavena za období od 1. ledna do 31. prosince 2021 a zahrnuje výkazy Mateřské společnosti a jejích dceřiných společností (společně jsou označovány jako „Skupina“).

Okamžikem sestavení této konsolidované účetní závěrky je 25. červenec 2022.

Konečným vlastníkem Skupiny je pan Robert Schönfeld.

Hlavní činností skupiny je správa vlastního majetku, pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor, pořízování nemovitostí, jejich zhodnocování a následný případný prodej, bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem.

#### Jediný společník Společnosti k 31. prosinci 2021:

	Podíl na základním kapitálu		Hlasovací práva
	tis. Kč	%	%
RSBC Real Estate a.s.	100	100	100
<b>Celkem</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

#### Jediný společník Společnosti k 31. prosinci 2020:

	Podíl na základním kapitálu		Hlasovací práva
	tis. Kč	%	%
RSBC Real Estate a.s.	100	100	100
<b>Celkem</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

#### Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2021:

Denisa Velanová, jednatel Společnosti

#### Změny v obchodním rejstříku:

- Dne 1. dubna došlo ke změně názvu mateřské společnosti na RSBC Real Estate a.s. (původní název RSBC nemovitostní, a.s.).
- Dne 30. září 2021 došlo ke změně jednatele společnost RSBC INVEST s.r.o.. Ing. Jan Ditz byl nahrazen Denisou Velanovou. (zapsáno 9. listopadu 2021).
- Dne 1. října 2021 došlo ke změně jednatele společnost ODcz brno, s.r.o.. Ing. Jan Ditz byl nahrazen Denisou Velanovou. (zapsáno 1. listopadu 2021).

Rok končící 31. prosincem 2021

---

### 2. Pravidla pro sestavení účetní závěrky

#### Prohlášení o shodě

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (Mezinárodními účetními standardy IAS a Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS), které vydává Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a ve znění přijatém Evropskou unií.

Tato konsolidovaná účetní závěrka představuje statutární účetní závěrku sestavenou v souladu s ustanovením § 23a (2) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů.

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti dne 25. července 2022.

#### **Standards, interpretace a novely vydaných standardů přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro období začínající 1. lednem 2021.**

Skupina posoudila dopad nově účinných standardů na její konsolidovanou účetní závěrku. Níže jsou uvedeny relevantní novelizace, které jsou účinné pro období začínající 1. lednem 2021 a které za rok končící k 31. prosinci 2021 výrazně neovlivnily sestavování konsolidované účetní závěrky nebo mohou být důležité pro budoucí činnost Skupiny:

##### Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 (Účinný pro účetní období začínající od 1. ledna 2021)

Novelizace se zabývá otázkami, které mohou ovlivnit účetní výkaznictví v důsledku reformy referenčních úrokových sazeb včetně dopadu změn na smluvní peněžní toky a zajišťovací vztahy v důsledku nahrazení referenční úrokové sazby alternativní referenční úrokovou sazbou. Novelizace poskytuje praktickou úlevu od některých požadavků IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 týkajících se:

- změn báze pro určení smluvních peněžních toků u finančních aktiv, finančních závazků a závazků z pronájmu; a
- zajišťovacího účetnictví.

Tato novelizace neměla při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku za rok končící 31. prosincem 2021.

#### **Standards, interpretace a novely vydaných standardů, které dosud nejsou účinné pro období začínající 1. lednem 2021**

Následující nové standardy, interpretace a novely dosud nejsou pro roční účetní období končící 31. prosincem 2021 účinné a při sestavování této konsolidované účetní závěrky nebyly použity:

Novelizace IFRS 16 Leasingy: Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií Covid-19 po 30. červnu 2021 (Účinné pro roční účetní období začínající 1. dubna 2021 nebo později. Dřívější použití je povoleno, včetně použití u účetních závěrek, které nebyly schváleny ke zveřejnění k 31. březnu 2021).

Novelizace prodlužuje o jeden rok dobu uplatňování volitelného praktického prostředku, který zjednodušuje způsob, jakým nájemce účtuje úlevy na nájemné, které jsou přímým důsledkem COVID-19. Původní praktické zjednodušení bylo vydáno v květnu 2020.

Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.

Rok končící 31. prosincem 2021

---

Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem (Datum účinnosti zatím nebylo stanoveno, protože Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito.)

Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázaní zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik.

Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.

Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Při stanovení nákladů na splnění smlouvy novelizace vyžaduje, aby účetní jednotka zahrnula všechny náklady, které se přímo vztahují ke smlouvě. Náklady na splnění smlouvy, zahrnují: přírůstkové náklady na plnění smlouvy a alokaci ostatních nákladů, které se přímo vztahují k plnění smluv.

Kvantitativní dopad přijetí této novelizace však není stanoven, neboť bude záviset na stavu existujících smluv k datu prvotní aplikace. Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.

Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé (Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Novelizace upřesňuje, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází výhradně z práva účetní jednotky odložit vypořádání ke konci účetního období. Právo účetní jednotky odložit vypořádání o minimálně 12 měsíců od data účetní závěrky nemusí být nepodmíněné, avšak musí mít věcný důvod. Klasifikace není ovlivněna záměry nebo očekáváními vedení, zda a kdy hodlá účetní jednotka toto právo uplatnit. Novelizace dále zpřesňuje výklad situací, které představují vypořádání závazku.

Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.

Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Vytváření úsudků o významnosti (Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později)

Novelizace IAS 1 požaduje, aby společnosti zveřejnily své významné („material“) účetní zásady spíše než relevantní („significant“) účetní pravidla. Novelizace obsahuje též pokyny a příklady vysvětlující a demonstrující použití „čtyřfázového procesu významnosti“ v souvislosti s účetními zásadami.

Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.

Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018-2020 (Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Zdokonalení obsahuje tři následující novelizace standardů:

1. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje - novelizace objasňuje, že při posuzování, zda ke směně dluhových nástrojů mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem došlo za podmínek, které jsou podstatně rozdílné, mohou poplatky zahrnuté v diskontované současné hodnotě peněžních toků podle nových podmínek zahrnovat pouze poplatky uhrazené či obdržené mezi dlužníkem a věřitelem, a to včetně poplatků uhrazených či obdržných dlužníkem či věřitelem jménem druhého z nich.



Rok končící 31. prosincem 2021

---

2. Novelizace ilustrativních příkladů k IFRS 16 *Leasingy* - novelizace z ilustrativního příkladu č. 13, který je přílohou IFRS 16, odstraňuje zmínku o náhradě nájemci ze strany pronajímatele za zdokonalení předmětu nájmu i vysvětlení způsobu, jakým nájemce o této náhradě účtuje.
3. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* - novelizace odstraňuje požadavek, aby účetní jednotky při stanovení reálné hodnoty zemědělských aktiv používaly peněžní toky před zdaněním. Standard IAS 41 původně vyžadoval, aby účetní jednotka při stanovení reálné hodnoty používala peněžní toky před zdaněním, avšak nevyžadoval, aby se tyto peněžní toky diskontovaly diskontní sazbou před zdaněním.

Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci konsolidované účetní závěrky.

Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Novelizace IAS 16 vyžaduje, aby výnosy z prodeje výrobků, které vzniknou při přípravě daného majetku do stavu vhodného k užívání v souladu s požadavky účetní jednotky, byly spolu s náklady na tyto výrobky vykázány v hospodářském výsledku a aby účetní jednotka stanovila pořizovací náklady těchto položek prostřednictvím metodiky požadované standardem IAS 2.

Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.

Novelizace k IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později)

Novelizace zavedla definici „účetních odhadů“ a zahrnovala další úpravy IAS 8 objasňující, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Toto rozlišení je důležité, protože změny v účetních pravidlech se obecně uplatňují retrospektivně, zatímco změny v odhadech se účtují v období, ve kterém ke změně došlo.

Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.

Novelizace k IAS 12 Daně ze zisku – Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jedné transakce (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později. Dřívější použití je povoleno)

Novelizace zužuje rozsah výjimky při prvotním vykázání (IRE) tak, že se neuplatní na transakce, které vedou ke vzniku shodných přechodných rozdílů, které jsou předmětem započtení – např. leasingy a závazky z ukončení provozu. U leasingů a závazků z ukončení provozu budou muset být příslušné odložené daňové pohledávky a závazky vykázány na začátku prvního vykazovaného srovnatelného období, přičemž se případný kumulativní dopad vykáže jako úprava nerozděleného zisku nebo jiné složky vlastního kapitálu k danému datu. V případě všech ostatních transakcí se novelizace vztahuje na transakce, ke kterým dojde po začátku prvního vykazovaného období.

Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

---

### Způsob oceňování

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky („going concern“) s použitím metody historických cen. Skupina nedrží ani nevydává finanční nástroje v reálné hodnotě se změnami vykázanými ve výkazu o úplném výsledku hospodaření či finanční nástroje klasifikované jako realizovatelné, které by jinak byly oceněny reálnou hodnotou s výjimkou investic do nemovitostí. Ostatní aktiva a pasiva jsou vykázána v naběhlé hodnotě.

Účetní postupy, které jsou uvedeny v následujících odstavcích, jsou důsledně uplatňovány jednotlivými subjekty ve Skupině.

### Stanovení reálných hodnot

Řada účetních zásad a postupů Skupiny a zveřejnění vyžaduje stanovení reálné hodnoty finančních i nefinančních aktiv a závazků.

Vedení pravidelně reviduje významné nejistitelné vstupy a přecenění. Pokud se ke stanovení reálné hodnoty používají údaje třetích stran nebo služby stanovení cen, vedení posoudí důkazy obdržené od třetích stran k podpoře závěrů, že tato ocenění splňují požadavky IFRS, včetně úrovně v hierarchii reálných hodnot, v níž má být takové ocenění klasifikováno.

Skupina používá při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku primárně tržní data, pokud jsou k dispozici. Reálné hodnoty jsou rozřazeny do různých úrovní v hierarchii reálných hodnot na základě vstupů použitých při oceňovacích technikách takto:

- Úroveň 1: kótované ceny stejných aktiv nebo závazků na aktivních trzích (neupravené).
- Úroveň 2: jiné vstupy než kótované ceny zařazené do Úrovně 1, které se dají zjistit ve vztahu k danému aktivu nebo závazku buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. dají se odvodit od cen).
- Úroveň 3: vstupy pro aktivum nebo závazek, které nevycházejí ze zjistitelných tržních údajů (nejjistitelné vstupy).

Další informace o předpokladech stanovených při určování reálných hodnot jsou uvedeny v těchto poznámkách:

- Bod 11 – investice do nemovitostí (úroveň 3) (včetně nejjistitelných vstupů vstupujících do tohoto ocenění)

### Vykazovací a funkční měna

Tato konsolidovaná účetní závěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Finanční informace vykázané v Kč byly zaokrouhleny na celé tisíce.

### Účetní období

Běžným účetním obdobím je rok končící 31. prosince 2021.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Skupiny odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Informace o zásadních úsudcích při uplatňování účetních postupů, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících bodech:

- o bod 11 – Investice do nemovitostí

Informace o předpokladech a nejistotách, s nimiž je spojeno případné riziko nutnosti provést významnou úpravu v následujícím účetním období, jsou uvedeny v následujících bodech:

- o bod 23 – Postupy řízení rizik a zveřejňování informací

### 3. Významné účetní postupy

#### a) Konsolidace

Vnitroskupinové transakce, zůstatky a nerealizované zisky a ztráty z transakcí mezi společnostmi Skupiny se eliminují. Nerealizované ztráty se rovněž eliminují, pokud transakce nepodává důkaz o snížení hodnoty převáděného aktiva. Účetní zásady a postupy dceřiných společností byly v případě potřeby změněny tak, aby byl zajištěn soulad se zásadami a postupy přijatými Skupinou.

Jakmile Skupina přestane ovládat nějakou dceřinou společnost, odúčtuje aktiva a závazky dceřiné společnosti a jiné složky vlastního kapitálu. Veškeré podíly v bývalé dceřiné společnosti, které si Skupina ponechá, jsou přeceněny na jejich reálnou hodnotu k datu ztráty kontroly. Veškeré výsledné zisky nebo ztráty jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty. Reálná hodnota je stanovena jako prvotní hodnota v účetnictví pro účely následného účtování o nadále drženém podílu jako o přidruženém nebo společném podniku nebo o finančním aktivu. Kromě toho jsou veškeré částky týkající se dceřiné společnosti, které byly dříve zaúčtovány do ostatního úplného výsledku, přeúčtovány do zisku nebo ztráty.

Dceřiné společnosti zahrnuté do Skupiny k 31. prosinci 2021 jsou následující:

Název společnosti	Stát, kde je společnost registrována	Ovládání	Výše podílu k 31. prosinci 2021	Výše podílu k 31. prosinci 2020
ODcz brno, s.r.o.	Česká republika	Přímé	100 %	100 %
Reda Real Estate s.r.o.	Česká republika	Přímé	-	100 %

V průběhu účetního období 2021 došlo k prodeji společnosti Reda Real Estate s.r.o. – detaily k této transakci jsou uvedeny dále v bodě 12.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

---

### b) Investice do dceřiných společností

Dceřiné společnosti jsou subjekty ovládané Skupinou. Skupina ovládá jiný subjekt, pokud je vystavena variabilním výnosům nebo na ně má právo na základě své angažovanosti v tomto subjektu a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad ním ovlivňovat. Účetní závěrky dceřiných společností jsou zahrnuty do konsolidované účetní závěrky ode dne vzniku ovládaní do dne jeho zániku.

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích, které nevedou ke ztrátě ovládaní, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Účetní hodnoty podílů Skupiny a nekontrolních podílů jsou upraveny tak, aby zohledňovaly změny v relativních podílech v dceřiných podnicích. Všechny případné rozdíly mezi částkou, o níž jsou upraveny nekontrolní podíly, a reálnou hodnotou vyplacené nebo přijaté protihodnoty, jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitále a přiřazeny vlastníkům společnosti.

#### Podnikové kombinace

Při účtování o podnikových kombinacích používá Skupina akviziční metodu. Protihodnota za akvizici dceřiné společnosti představuje reálnou hodnotu převedených aktiv a závazků a podílů Skupiny na vlastním kapitálu. Tato protihodnota rovněž zahrnuje reálnou hodnotu jakéhokoli aktiva nebo závazku vyplývající z ujednání o podmíněné protihodnotě. Náklady na akvizici jsou účtovány v období, v němž jsou vynaloženy. Identifikovatelná aktiva nabytá a závazky a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou k datu akvizice. Společnost účtuje o veškerých nekontrolních podílech nabyvatele v rámci jednotlivých akvizic jako o poměrném podílu daného nekontrolního podílu na čistých aktivech nabyvatele.

O transakcích, které nespádají pod IFRS 3 Podnikové kombinace z toho důvodu, že nabytá společnost netvoří podnik dle IFRS, se účtuje jako o nabytí aktiv.

#### Nabytí dceřiných společností pod společnou kontrolou

Akvizice pod společnou kontrolou je takovou podnikovou kombinací, ve které jsou všechny kombinující účetní jednotky nebo podniky v konečném důsledku kontrolovány stejnou stranou nebo stranami jak před akvizicí, tak i po akvizici a tato kontrola není dočasná. Skupina používá přístup analogický s požadavky IFRS 3. V případě vzniku goodwillu nebo zisku ze šťastné koupě je tento dopad účtován přímo do vlastního kapitálu. Tento postup bude konzistentně aplikován na všechny budoucí transakce pod společnou kontrolou.

Skupina nevykazuje/neupravuje srovnávací údaje a běžné období před datem transakcí pod společnou kontrolou, dceřiné společnosti zahrnuje do konsolidace až od data účinnosti transakce.

### c) Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou nemovitosti, které jsou považované za zdroj příjmů z nájemného a / nebo z předpokládaného nárůstu jejich hodnoty. Investice do nemovitostí jsou oceněny ve výkazu o finanční pozici při jejich prvotním ocenění na úrovni ceny pořízení a vedlejších pořizovacích nákladů. Následně jsou oceněny ve výkazu o finanční pozici v reálné hodnotě.

Reálná hodnota je založena na ocenění, které je prováděno každoročně prostřednictvím nezávislého experta.

Rok končící 31. prosincem 2021

---

Reálná hodnota investic do nemovitostí reflektuje mimo jiné příjmy z pronájmu od současných nájemníků a předpoklady o příjmech z nájemného od budoucích nájemníků při aktuálních podmínkách trhu. Reálná hodnota současně reflektuje na podobné bázi jakékoli odtoky peněz, které se očekávají ve spojení s investicemi do nemovitostí.

Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí se vykazují ve výkazu o úplném výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

#### d) Leasing

##### Zásady platné od 1. ledna 2019:

Na počátku smlouvy Skupina posuzuje, zda je, nebo smlouva obsahuje leasing. Smlouva je nebo obsahuje leasing, pokud má právo kontrolovat užívání identifikovaného aktiva po dobu výměny protiplnění. Pro posouzení, zda smlouva přináší právo kontrolovat použití identifikovaného aktiva, Skupina používá definici leasingu v IFRS 16.

Tato politika se vztahuje na smlouvy uzavřené 1. ledna 2019 nebo později.

##### *Jako Pronajímatel*

Na počátku nebo při změně smlouvy, která obsahuje leasingovou složku, přidělí Skupina protihodnotu ve smlouvě na každou leasingovou složku na základě jejich relativních samostatných cen. Pokud Skupina vystupuje jako pronajímatel, určí při vzniku leasingu, zda je každý leasing finančním leasingem nebo operativním leasingem.

Za účelem klasifikace každého leasingu provádí skupina celkové posouzení, zda leasing převádí v podstatě všechna rizika a odměny plynoucí z vlastnictví podkladového aktiva. Pokud je tomu tak, pak je leasing finančním leasingem. Pokud ne, jedná se o operativní leasing. V rámci tohoto posouzení Skupina zvažuje určité ukazatele, jako například, zda je nájem aktivní pro většinu ekonomické životnosti aktiva.

##### a) Operativní leasing

Majetek pronajatý v rámci operativního leasingu je zahrnut do konsolidovaného výkazu o finanční situaci. Leasingové splátky se vykazují rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Pro Skupinu se účetní pravidla použitelná pro Skupinu jako pronajímatele, ve srovnávacím období, nelišila od IFRS 16.

##### b) Finanční leasing

Skupina nemá v současné době uzavřen žádný finanční leasing.

#### e) Rezervy

O rezervách Společnost účtuje tehdy, jestliže její očekávaný závazek (smluvní nebo mimosmluvní) je důsledkem skutečnosti, k níž došlo v minulosti, pokud je dále pravděpodobné, že Společnost bude nucena ke splnění tohoto závazku čerpat zdroje a za předpokladu, že je možné spolehlivě odhadnout výši tohoto závazku. Jestliže Společnost očekává, že v budoucnu dojde k náhradě škody, ke které byla vytvořena rezerva, např. na základě pojistného plnění, zaúčtuje se ve výkazu o finanční pozici aktivum v odpovídající výši, avšak pouze v případě, že náhrada je vysoce pravděpodobná. V případech, kdy je významným faktorem časová hodnota peněz, se výše rezervy stanoví metodou diskontování očekávaných budoucích peněžních toků diskontní sazbou před zdaněním, která odráží aktuální tržní hodnocení časové hodnoty peněz, případně též rizika specifická pro daný závazek. Pokud je použito diskontování, nárůst výše rezervy v průběhu doby se vyazuje jako nákladový úrok.

Rok končící 31. prosincem 2021

---

f) Přepočty cizích měn

Úhrady a platby v cizích měnách v průběhu účetního období jsou přepočítávány kurzy devizového trhu vyhlášenými Českou národní bankou platnými k datu transakce.

K rozvahovému dni jsou finanční majetek a závazky přepočteny kurzy platnými k rozvahovému dni vyhlášenými Českou národní bankou a nerealizované kurzové rozdíly jsou zaúčtovány do nákladů, resp. výnosů daného účetního období.

g) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu odložené daně. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do výsledku hospodaření s výjimkou případů, kdy se týká položek zaúčtovaných přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Daňové pohledávky. Pokud je výsledkem závazek, pak je vykázán v položce Daňové závazky.

Odložená daň odráží daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Skupina očekává k datu účetní závěrky vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků. V rámci konsolidované účetní závěrky se předpokládá, že účetní hodnota investice do nemovitosti oceněná reálnou hodnotou bude získána primárně prodejem a nikoliv prodejem celé nemovitostní společnosti.

Odložená daň se vykáže ve vztahu k dočasným rozdílům mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Odložená daň se vypočte s použitím daňových sazeb, které budou dle očekávání platné pro dočasné rozdíly v okamžiku jejich využití a které byly uzákoněny k datu účetní závěrky.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem a Skupina má v úmyslu vypořádat splatné daňové závazky a pohledávky v čisté výši nebo pokud budou daňové závazky a pohledávky realizovány současně.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu účetní závěrky a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

h) Smluvní aktiva a závazky

Smluvní aktiva představují právo Společnosti na úplatu za již dokončenou a nevyfakturovanou práci dle smluv se zákazníky v prodejní ceně ponížené o přijaté zálohy. Smluvní aktivum se stává Pohledávkou v okamžiku nabytí bezpodmínečného práva na úplatu, které vzniká fakturací.

Smluvní závazek se vztahuje k přijatým zálohám či průběžné fakturaci k plněním ze smluv se zákazníky, ze kterých jsou výnosy vykazovány průběžně. Smluvní závazky jsou vykázány jako Tržba v okamžiku plnění smluvního závazku.

i) Účtování nákladů a výnosů

i) Výnosy ze smluv se zákazníky

Příjmy z pronájmu plynoucí z operativního leasingu u investičního majetku jsou vykazovány jako výnosy ve výkazu o úplném výsledku hospodaření rovnoměrně po dobu trvání pronájmu. Počáteční přímé náklady vzniklé

Rok končící 31. prosincem 2021

---

při sjednávání operativního leasingu se vykazují jako náklad po dobu trvání leasingu na stejném základě jako výnos z leasingu.

Poskytnuté pobídky jsou vykázány jako nedílná součást celkového příjmu z pronájmu. Nájemní doba je nevypověditelné období nájmu spolu s jakoukoli další dobou, po kterou má nájemce možnost pokračovat v nájmu, kde je na počátku nájemní smlouvy přiměřeně jisté, že nájemce tuto možnost uplatní.

Částky přijaté od nájemců za ukončení nájmu nebo za kompenzaci se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy vznikne právo na jejich přijetí.

Tržby za služby související s pronájmem jsou vykazovány na základě rozsahu jednotlivých služeb po dobu jejich poskytování a jsou primárně zahrnuty do výnosů v hrubé výši (včetně souvisejících nákladů). Skupina při poskytování těchto služeb vystupuje jako hlavní dodavatel (principal), nikoliv jako agent.

### ii) Výnosy ze smluv se zákazníky

Náklady se účtují časově rozlišené, tj. jsou vykazovány v období, s nímž časově i věcně souvisejí. Časové rozlišení je ve Skupině prováděno s přesností na měsíce u významných položek a na účetní období u ostatních položek. V případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy, časové rozlišení se neuplatňuje. Časově rozlišovány jsou všechny náklady a výnosy včetně mzdových odměn u jednatelů placených po uplynutí účetního období.

### j) Vykazování podle segmentů

Provozním segmentem je složka Skupiny

- která se zabývá podnikatelskými aktivitami, v souvislosti s nimiž mohou vzniknout výnosy a náklady (včetně výnosů a nákladů spojených s transakcemi s jinou složkou Skupiny),
- jejíž provozní výsledky jsou pravidelně ověřovány vedoucí osobou Skupiny s pravomocí rozhodovat o prostředcích, jež mají být segmentu přiděleny, a posuzovat jeho výkonnost, a
- pro níž jsou dostupné samostatné finanční údaje.

Co se týče údajů o segmentech, jsou prezentovány údaje o provozních segmentech Skupiny. Primární formát, v němž Skupina vykazuje údaje o segmentech, vychází z provozních segmentů. Provozní segmenty jsou určovány na základě struktury vedení a interního výkaznictví Skupiny. Většina výnosů je generována z pronájmu prostor a zúčtování poplatků za služby. Skupina rozeznává 2 segmenty a to (1) rezidenční a obchodní prostory a (2) administrativní a skladové prostory. Rozdělení těchto segmentů je odvozeno z dvou hlavních nemovitostí v portfoliu Skupiny.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

---

### k) Finanční aktiva

Skupina vykazuje primárně následující finanční aktiva: peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, půjčky a pohledávky s pevnými nebo stanovitelnými platbami, která nejsou kotována na aktivním trhu a obchodní pohledávky. Obchodní pohlední pohledávky obvykle vznikají, když účetní jednotka poskytuje peníze, zboží nebo služby přímo dlužníkovi bez úmyslu s pohledávkou obchodovat.

#### i. Klasifikace

IFRS 9 rozlišuje tři základní kategorie pro klasifikaci finančních aktiv: finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou, oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku a oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční aktivum je oceňováno naběhlou hodnotou, pokud splňuje obě z následujících podmínek a zároveň není zařazeno do kategorie aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- o finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- o smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků („SPPI“ z angl. „Solely payments of principal and interest“) z nesplacené částky jistiny.

Finanční aktivum je oceňováno reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, pokud splňuje obě z následujících podmínek a zároveň není zařazeno do kategorie aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku a ztráty:

- o finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv, a
- o smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Všechna aktiva, která nejsou oceňována naběhlou hodnotou nebo jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční aktivum je zařazeno do jedné z těchto tří kategorií při prvotním účtování.

#### ii. Vykazování

Finanční nástroje v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty a realizovatelná finanční aktiva se vykazují ke dni, kdy Skupina přistoupí ke smluvním podmínkám předmětného nástroje. Finanční aktiva zakoupená a prodaná běžným způsobem, včetně aktiv držených do splatnosti, se při prvotním zachycení vykazují k datu uzavření obchodu, kdy Společnost přistoupí ke smluvním podmínkám předmětného nástroje.

Úvěry a pohledávky se vykazují k datu jejich vzniku.

#### iii. Oceňování

Při prvotním zachycení se finanční aktiva oceňují reálnou hodnotou zvýšenou (v případě finančních nástrojů neoceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty) o transakční náklady přímo přiřaditelné k pořízení finančního nástroje.



Rok končící 31. prosincem 2021

---

Finanční aktiva oceňované reálnou hodnotou do zisku a ztráty (včetně derivátů) a finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku se k rozvahovému dni přeceňují na reálnou hodnotu. Reálná hodnota je cena, která by byla Skupinou získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění. Reálná hodnota je založena na tržní ceně kde dni sestavení účetních výkazů bez jakéhokoliv odečtu transakčních nákladů.

Finanční aktiva v naběhlé hodně (především úvěry a jiné pohledávky) jsou vykazovány v naběhlé hodnotě ponížené o ztrátu ze snížení hodnoty. Při oceňování naběhlou hodnotou se veškeré rozdíly mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení vykazují ve výkazu zisku a ztráty po dobu trvání příslušného aktiva či pasiva, a to za použití efektivní úrokové sazby.

#### *iv. Snížení hodnoty finančních aktiv*

Skupina vyhodnocuje a případně vykazuje opravné položky na čekávané úvěrové ztráty především následujících položek ve výkazu o finanční pozici: peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, poskytnuté úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a případná smluvní aktiva. Výše očekávané úvěrové ztráty se aktualizuje ke každému datu sestavení účetní závěrky tak, aby došlo k zohlednění změny úvěrového rizika od prvotního zaúčtování příslušného finančního nástroje.

Očekávaná úvěrová ztráta u těchto finančních aktiv se odhaduje pomocí individuálního posouzení každého dlužníka, znalosti dlužníka a historických zkušeností Skupiny s každým individuálním dlužníkem.

Očekávaná ztráta u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů a poskytnutých úvěrů je odhadnuta pomocí individuálního posouzení každého dlužníka za použití ratingu (interního, případně externího, pokud je k dispozici) a s využitím externě dostupných dat (Moody's).

Pro pohledávky z obchodních vztahů, ostatní pohledávky a smluvní aktiva Skupina vždy vykazuje celoživotní očekávanou úvěrovou ztrátu. U všech ostatních finančních nástrojů Skupina vykazuje celoživotní očekávanou úvěrovou ztrátu za dobu trvání, pokud dojde k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zaúčtování. Pokud se však úvěrové riziko u finančního nástroje významně nezvýší od prvotního vykazání, Skupina vyčíslí opravnou položku na ztrátu z tohoto finančního nástroje ve výši dvanáctiměsíčních očekávaných úvěrových ztrát.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání představují očekávané úvěrové ztráty, které vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků ze strany dlužníků během očekávané doby trvání finančního nástroje. Naproti tomu dvanáctiměsíční úvěrové ztráty představují část očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání, která vzniknou, jestliže selhání nastane během 12 měsíců od data vykazání.

Rok končící 31. prosincem 2021

---

### i) Významné zvýšení úvěrového rizika

Při posuzování, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem významně zvýšilo od prvotního zaúčtování, Skupina porovnává riziko selhání u finančního nástroje k datu vykazání s rizikem selhání ke dni prvotního zaúčtování. Při tomto hodnocení Skupina zvažuje jak kvantitativní, tak i kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně historických zkušeností a informací o budoucnosti, které jsou dostupné bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí. Zvažované informace o budoucnosti zahrnují budoucí vyhlídky získané z informací od ekonomů, finančních analytiků, vládních orgánů, relevantních odborníků a podobných organizací, jakož i různé externí zdroje informací o současné a očekávané ekonomické situaci v těch oblastech, které se týkají jednotlivých finančních aktiv.

Při posuzování, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od jeho prvotního vykazání, bývají zohledněny zejména následující informace:

- skutečné nebo očekávané výrazné zhoršení externího (pokud je k dispozici) nebo interního úvěrového ratingu;
- významné zhoršení externích tržních ukazatelů úvěrového rizika určitého finančního nástroje, např. významný nárůst úvěrové marže, ceny swapu úvěrového selhání pro dlužníka nebo délku období nebo rozsah, v němž je reálná hodnota finančního aktiva nižší než jeho naběhlá hodnota;
- stávající nebo očekávané nepříznivé změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, u nichž se očekává, že způsobí významné snížení schopnosti dlužníka dostát svým dlužným závazkům,
- skutečné nebo očekávané výrazné zhoršení provozních výsledků dlužníka;
- významné zvýšení úvěrového rizika jiných finančních nástrojů téhož dlužníka;
- skutečná nebo očekávaná významná nepříznivá změna regulatorního, ekonomického nebo technologického prostředí dlužníka, jejímž výsledkem je významné snížení schopnosti dlužníka dostát svým dlužným závazkům.

Bez ohledu na výše uvedené Skupina předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem se od prvotního vykazání významně zvýšilo, pokud jsou smluvní platby více než 30 dní po splatnosti a pokud Skupina nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokazovaly opak.

Rok končící 31. prosincem 2021

---

Navzdory výše uvedenému Skupina předpokládá, že se úvěrové riziko související s finančním nástrojem od prvotního zaúčtování významně nezvýšilo, pokud se prokáže, že u tohoto finančního nástroje je k datu vykázání nízké úvěrové riziko. Finanční nástroj má nízké úvěrové riziko, pokud:

- finanční nástroj má nízké riziko selhání,
- dlužník má silnou schopnost plnit své závazky v oblasti smluvních peněžních toků v blízké budoucnosti a
- nepříznivé změny ekonomických a hospodářských podmínek v dlouhodobém horizontu mohou, ale nutně nemusí snížit schopnost dlužníka dostát jeho závazkům v oblasti smluvních peněžních toků.

Skupina považuje finanční aktivum za finanční aktivum s nízkým úvěrovým rizikem, pokud aktivum má externí rating úvěrového rizika „investičního stupně“ v souladu s celosvětově chápanou definicí nebo v případě, že externí rating není k dispozici a aktivum má interní rating "splňující očekávání" „performing“. „Performing“ znamená, že protistrana má silnou finanční pozici a neexistují žádné částky po splatnosti.

Skupina pravidelně sleduje účinnost kritérií používaných k posouzení, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika, a případně je poopraví tak, aby zajistila, že kritéria jsou schopna identifikovat významné zvýšení úvěrového rizika ještě před tím, než bude částka splatná.

### ii) Definice selhání

Skupina považuje následující skutečnosti za znaky selhání pro účely interního řízení úvěrového rizika, neboť historické zkušenosti dokazují, že finanční aktiva, která splňují jedno z následujících kritérií, jsou zpravidla nedobytné:

při porušení finančních ujednání ze strany dlužníka; nebo

interní informace nebo informace získaná z externích zdrojů naznačuje, že je nepravděpodobné, že by dlužník zaplatil svým věřitelům, včetně Skupiny, v celém rozsahu (bez ohledu na veškerá zajištění, které Skupina drží).

Bez ohledu na výše uvedenou analýzu se Skupina domnívá, že došlo k selhání, pokud je finanční aktivum více než 90 dnů po splatnosti a pokud Skupina nemá přiměřené a doložitelné informace, které by prokazovaly, že pro daný finanční nástroj je vhodnější jiná definice selhání.

### (iii) Úvěrově znehodnocené finanční aktivum

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Mezi důkazy o tom, že aktivum je úvěrově znehodnocené, patří pozorovatelné informace o těchto událostech:

- významné finanční problémy dlužníka,
- porušení smlouvy, např. neplnění závazku nebo nedodržení splatnosti (viz bod ii) výše,
- věřitel (věřitelé) udělil dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), které by jinak neudělil,
- je pravděpodobné, že dlužník vstoupí do konkurzu nebo jiné finanční reorganizace, nebo
- zánik aktivního trhu pro toto finanční aktivum z důvodu finančních potíží.

Rok končící 31. prosincem 2021

---

(iv) Pravidla odpisování

Skupina odepíše finanční aktivum, pokud existují informace, které by naznačovaly, že dlužník má vážné finanční problémy a neexistují reálné vyhlídky na vymáhání dodatečných peněžních toků z finančního aktiva, např. pokud dlužník vstoupí do likvidace nebo do konkurzního řízení nebo pokud jsou pohledávky z obchodních vztahů déle než 2 roky po splatnosti a to podle toho, která okolnost nastane dříve. Odepsaná finanční aktiva mohou být stále předmětem vymáhání Skupinou, s přihlédnutím k případnému právnímu poradenství. Jakékoli vymožení finančního aktiva je vykázáno v zisku nebo ztrátě.

v. *Ocenění a vykazování očekávaných úvěrových ztrát*

Ocenění očekávaných úvěrových ztrát je posuzováno podle ratingu dlužníka pro peněžní prostředky a úvěry, případně dle individuálního posouzení pro obchodní pohledávky, ostatní pohledávky a smluvní aktiva.

U znehodnocených finančních aktiv se očekávaná úvěrová ztráta odhaduje jako rozdíl mezi všemi smluvními peněžními toky, které jsou v souladu se smlouvou splatné Skupině, a všemi peněžní toky, které Skupina očekává získat, diskontovaný původní efektivní úrokovou mírou. U pohledávek vyplývajících z leasingu peněžní toky používané pro určení očekávané úvěrové ztráty jsou shodné s peněžními toky používanými při oceňování pohledávky z leasingu v souladu s IFRS 16 Leasingy

Pokud Skupina v předchozím vykazovaném období vyčíslila opravnou položku na ztráty z finančního nástroje ve výši celoživotních očekávaných úvěrových ztrát, avšak k datu sestavení účetní závěrky zjistí, že podmínky pro očekávané celoživotní úvěrové ztráty již nejsou splněny, musí Skupina opravnou položku vyčíslit ve výši dvanáctiměsíčních očekávaných úvěrových ztrát k stávajícímu datu vykázání, s výjimkou aktiv, u nichž byl použit zjednodušený přístup.

Skupina vykazuje v hospodářském výsledku zisk nebo ztrátu ze znehodnocení u všech finančních nástrojů spolu s odpovídajícími úpravami jejich účetní hodnoty prostřednictvím účtu opravných položek.

*Odúčtování*

Finanční aktivum je odúčtováno, pokud vyprší smluvní práva na peněžní toky z aktiva nebo v okamžiku převodu smluvních peněžních toků v transakci, při které jsou převedena prakticky všechna rizika a odměny z vlastnictví finančního aktiva, nebo pokud účetní jednotka nepřevede ani si neponechá v podstatě veškerá rizika a odměny z vlastnictví a nemá ani kontrolu nad převáděným aktivem.

Jakýkoliv podíl na převáděných finančních aktivech, který Skupina získá nebo si ponechá, se vykáže jako samostatné aktivum či pasivum.

vi. *Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků*

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a výsledná čistá hodnota se vykáže ve výkazu o finanční pozici, pokud Společnost má právně vymahatelné právo započíst vykázané částky a existuje vůle je splatit v čisté výši, nebo prodat aktivum a zároveň současně uhradit závazek.

l) Finanční závazky

Skupina vykazuje primárně následující finanční závazky: úvěry a půjčky, vydané dluhové cenné papíry, kontokorenty, a závazky z obchodního styku a ostatní závazky.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

---

Tyto finanční závazky se při prvotním zachycení vykazují ke dni vypořádání v reálné hodnotě zvýšené o veškeré příslušné přímo související transakční náklady.

Následně se pak finanční závazky oceňují zůstatkovou hodnotou za použití efektivní úrokové sazby.

Skupina odúčtuje finanční závazek po splnění, zrušení nebo vypršení smluvních povinností.

m) Klasifikace pohledávek a závazků

Skupina klasifikuje část dlouhodobých pohledávek a závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé.

n) Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, peníze v bankách a krátkodobé vysoce likvidní investice s původní splatností nepřesahující tři měsíce.

o) Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Účetní hodnoty nefinančních aktiv kromě odložených daňových pohledávek jsou vždy k datu účetní závěrky prověřovány za účelem zjištění, zda existuje náznak snížení hodnoty. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně ziskatelná částka daného aktiva.

Zpětně ziskatelná částka aktiv je určena jako jejich hodnota z užívání nebo jejich reálná hodnota snížená o náklady na prodej, a to podle toho, která z těchto hodnot je vyšší. Pro zjištění hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na jejich současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží aktuální tržní ocenění časové hodnoty peněz a rizik specifických pro dané aktivum. Společnost tvoří opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku na základě porovnání zůstatkové hodnoty budov a pozemků s jejich tržním oceněním.

p) Základní kapitál

Hodnota vkladu jediného společníka představuje základní kapitál Společnosti.

### Změny účetních politik

Při přípravě účetní závěrky byly aplikovány účetní politiky konzistentně s politikami aplikovanými pro účetní závěrku k 31. prosinci 2020, a to s přihlédnutím k výše uvedené analýze dopadů standardů a novel standardů povinně aplikovaných pro účetní období začínající 1. lednem 2021 kromě níže uvedeného:

- V roce 2021 došlo k úpravě položky Přecenění investic do nemovitostí ve výkazu o peněžních tocích za rok 2020 a to z -11 311 tis. Kč na +11 311 tis. Kč a dále došlo k související úpravě cash-flow z investiční činnosti z -3 406 tis. Kč na - 26 028 tis. Kč.

Kromě této úpravy Skupina změnila prezentaci vybraných nevýznamných položek finančních výkazů v roce 2020 za účelem zlepšení srovnatelnosti mezi jednotlivými obdobími.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### 4. Tržby z pronájmu

<i>v tisících Kč</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Příjmy z pronájmu nemovitostí – Bytové prostory	7 093	6 129
Příjmy z pronájmu nemovitostí – Obchodní prostory	14 946	14 959
Příjmy z pronájmu nemovitostí – Skladové prostory	14 124	24 194
Tržby za služby související s pronájmem	6 192	6 686
<b>Tržby celkem</b>	<b>42 355</b>	<b>51 968</b>

Veškeré tržby z pronájmu vykázané v roce 2021 i 2020 byly vytvořeny pronájmem nemovitostí na území České republiky.

### 5. Náklady na pronájem a služby

<i>v tisících Kč</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Spotřeba materiálu a zboží	649	83
Spotřeba elektrické energie, vody a plynu	2 608	3 627
Nakoupené služby	13 127	11 913
Provize	660	1 518
Ostatní	2 977	2 806
<b>Celkem</b>	<b>20 021</b>	<b>19 947</b>

### 6. Ostatní provozní výnosy

<i>v tisících Kč</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ostatní provozní výnosy	351	101
<b>Ostatní provozní výnosy celkem</b>	<b>351</b>	<b>101</b>

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### 7. Ostatní provozní náklady

<i>v tisících Kč</i>	2021	2020
Zúčtování opravných položek k pohledávkám/Odpisy pohledávek	542	490
Ztráta z prodeje dlouhodobého majetku	4 934	--
Ostatní provozní náklady	1 139	2 415
<b>Ostatní provozní náklady celkem</b>	<b>6 615</b>	<b>2 905</b>

### 8. Finanční výnosy

<i>v tisících Kč</i>	2021	2020
Výnosové úroky	7 773	4 590
Ostatní finanční výnosy*	4 787	--
<b>Finanční výnosy celkem</b>	<b>12 560</b>	<b>4 590</b>

\* zejména se jedná o kurzové rozdíly.

### 9. Finanční náklady

<i>v tisících Kč</i>	2021	2020
Úroky z dluhopisů	18 899	18 907
Ostatní nákladové úroky	8 976	6 843
Ostatní finanční náklady**	66	5 623
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>27 941</b>	<b>31 373</b>

\*\* zejména se jedná o kurzové rozdíly.

### 10. Splatná a odložená daň

Daň z příjmů vykázaná ve výkazu o úplném výsledku hospodaření

<i>v tisících Kč</i>	2021	2020
<i>Splatná daň:</i>		
Splatná daň za dané účetní období	-911	-662
Doměrky a vratky daně za minulá období	--	--
<b>Splatná daň za dané účetní období celkem</b>	<b>-911</b>	<b>-662</b>
<b>Změna odložené daně</b>	<b>-18 986</b>	<b>2 232</b>
<b>Daň z příjmů vykázaná ve výkazu o úplném výsledku hospodaření</b>	<b>-19 897</b>	<b>1 570</b>

# **RSBC INVEST s.r.o.**

## **Příloha konsolidované účetní závěrky**

Rok končící 31. prosincem 2021

---

V souladu s účetními postupy v bodě 3(e) byly pro výpočet odložené daně použity sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 19 %.



# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

Odsouhlasení efektivní daňové sazby:

<i>v tisících Kč</i>	%	2021	%	2020
<b>Zisk za účetní období před zdaněním</b>		<b>112 884</b>		<b>-8 698</b>
Daň z příjmů podle platné domácí daňové sazby	19	-21 448	19	1 653
Trvalé rozdíly mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a pasiv	1,37	1 551	0,95	-83
<b>Daň z příjmů vykázána ve výkazu o úplném výsledku hospodaření</b>	<b>17,63</b>	<b>-19 897</b>	<b>18,05</b>	<b>1 570</b>

### 11. Investice do nemovitostí

Hodnotu nemovitostí určuje řada faktorů. Patří k nim vnitrostátní a místní ekonomické podmínky, poptávka vytvářená investory a uživateli a úrokové sazby. Změny reálné hodnoty portfolia nemovitostí mají sice dopad na zisk za rok, ale nemají okamžitý dopad na peněžní toky. Významné zvýšení nebo snížení růstu nájmů by mělo samo o sobě za následek stanovení značně vyšší nebo nižší reálné hodnoty.

Skupina pronajímala na základě uzavřených smluv o nájmu vlastněné budovy jiným subjektům, část pro maloobchodní činnost, kanceláře, výrobní prostory a část jako bytové prostory pro fyzické osoby.

<i>v tisících Kč</i>	2021	2020
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>748 525</b>	<b>733 808</b>
Úbytek – prodej společnosti Reda Real Estate s.r.o.	-302 880	--
Přírůstky	12 018	26 028
Úbytky	-14 685	--
Změna v ocenění	96 022	-11 311
<b>Zůstatek k 31. prosinci</b>	<b>539 000</b>	<b>748 525</b>

#### (a) Hierarchie reálných hodnot

Investice do nemovitostí byly oceněny na úrovni reálné hodnoty. Reálná hodnota byla určena na základě posudku od externích, nezávislých znalců, kteří mají vhodnou a uznávanou profesionální kvalifikaci a zkušenosti s lokalitami i kategoriemi oceňovaných nemovitostí. Vedení společnosti zařadilo tržní hodnotu nemovitého majetku do úrovně 3. Během roku 2021 nedošlo k přesunům mezi úrovněmi hodnot.

K 31. prosinci 2021 došlo k aktualizaci reálné hodnoty, která činila 539 000 tis. Kč (2020: 748 525 tis. Kč). Reálná hodnota je stanovena na základě provedeného ocenění v souladu s IFRS 13.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

(b) Oceňovací technika a významné nepozorovatelné vstupní veličiny:

Investiční metoda oceňování:

Investiční metoda oceňování je založena na kapitalizaci čistého ročního příjmu, který nemovitost generuje nebo je potenciálně schopna vytvořit. Budoucí peněžní toky z pronájmu jsou kapitalizovány (považovány za perpetuitu) na dobu neurčitou s přihlédnutím k vypršení platnosti smluv a neobsazenosti pronajímané nemovitosti.

Významné nepozorovatelné vstupní veličiny nemovitosti k 31. prosinci 2021:

<i>Nemovitost – OC ROZKVĚT BRNO</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Reálná hodnota	539 000 000 Kč	430 960 000 Kč
Odhadovaná hodnota pronájmu (za m <sup>2</sup> )	130–450 Kč (284 Kč)	267 Kč
Přechodné nájemné (za m <sup>2</sup> )	44–404 Kč (235 Kč)	229 Kč
Míra kapitalizace	3.00% - 5.50% (4.39%)	3.25% - 7.00% (3,5 %)
Čistý výnos	3,86 %	4,16 %
Hrubý výnos	5,07 %	4,93 %
CAPEX – Systém měření a regulace	1 700 000 Kč	47 500 000 Kč
CAPEX 2022+ (% tržního nájemného)	5 %	5 %
Příspěvek na vybavení prostor (na m <sup>2</sup> )	650 – 2 550 Kč	--
Nesouvisející náklady (% tržního nájemného)	5 %	5 %
Poplatky za pronájem (% tržního nájemného)	8 % - 15 %	8 % - 15 %
Servisní poplatky (na m <sup>2</sup> )	10–100 Kč	10–100 Kč
Aktuální období neobsazenosti (měsíce)	4-6	1-6
Pobídky k pronájmu zdarma za aktuálně volné jednotky (měsíce)	0-5	0-5
Doba pro znovu pronajmutí (měsíce)	4-6	1-6
Bezplatný nájem při obnovení (měsíce)	0-5	0-5
GLA (m <sup>2</sup> )	8 445,91	8 294,54
Odhadovaná hodnota pronájmu (za rok)	28 782 205	26 546 256
Smluvní nájemné (za rok)	22 457 148	22 833 453

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

<i>Nemovitost – Skladově provozní areál REDA</i>	2021	2020
Reálná hodnota	- 317 565 000 Kč	
Průměrný nájem (m <sup>2</sup> )	-	119 Kč
Kapitalizační míra aplikovaná na příjmy z nájemních smluv		6%
Kapitalizační míra aplikovaná na příjmy z hypotetického přepronájmu	-	7%
Roční provozní náklady (m <sup>2</sup> /měsíc)	-	1 EUR

### (c) Analýza citlivosti

2021:

Nemovitost – OC Rozkvět Brno (rezidenční a obchodní část):

Míra kapitalizace	Čistý roční nájem		
	-5,0%	0%	5,0%
3,89%	584 000 tis. Kč	612 000 tis. Kč	641 000 tis. Kč
4,39%	515 000 tis. Kč	539 000 tis. Kč	564 000 tis. Kč
4,89%	460 000 tis. Kč	481 000 tis. Kč	504 000 tis. Kč

2020:

#### *Změna průměrného nájmu:*

Zvýšení vstupní veličiny - průměrného nájmu o 10% by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty o 11,8% v případě rezidenční části a naopak, ke zvýšení reálné hodnoty o 12,1% v případě obchodní části (OC Rozkvět Brno). V případě administrativní a skladové části (Skladově provozní areál REDA) by zvýšení vstupní veličiny o 10% vedlo ke zvýšení reálné hodnoty o 10,4%. Celkový dopad zvýšené vstupní veličiny – průměrného nájmu o 10% na reálnou hodnotu je 83 100 tis. Kč. Snížení vstupní veličiny průměrného nájmu o 10% by vedlo ke snížení reálné hodnoty ve stejné výši jako je uvedeno výše.

#### *Změna průměrné kapitalizační míry*

Zvýšení o 25 bazických bodů by vedlo ke snížení reálné hodnoty o 6,8 % v případě rezidenční části, ke snížení o 4,4% v případě obchodní části (OC Rozkvět Brno) a ke snížení reálné hodnoty o 3,1% v případě administrativní a skladové části ((Skladově provozní areál REDA). Dopad na reálnou hodnotu v případě zvýšení o 25 bazických bodů by bylo snížení o 35 400 tis. Kč.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### 12. Zisk z prodeje dceřiné společnosti

Společnost ke dni 13.11.2019 zakoupila 100% podíl ve společnosti Reda Real Estate s.r.o. s celkovými pořizovacími náklady ve výši 109 811 tis. Kč a ke dni 27.07.2021 tento podíl prodala společnosti Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. za 161 632 tis. Kč.

#### Čistá aktiva společnosti Reda Real Estate s.r.o. k datu prodeje (31. července 2021):

Aktiva	
Investice do nemovitostí	302 880
Poskytnuté půjčky a ostatní dlouhodobé pohledávky	24 175
Obchodní a jiné krátkodobé pohledávky	12 593
Krátkodobé poskytnuté zálohy a časové rozlišení	4 006
Peníze a peněžní ekvivalenty	80 392
<b>Celkem aktiva</b>	<b>424 046</b>
Závazky	
Dlouhodobé půjčky a úvěry	249 332
Odložený daňový závazek	6 905
Obchodní a jiné krátkodobé závazky	2 580
Krátkodobé přijaté zálohy a účty časového rozlišení	18 946
Daňové závazky z titulu splané daně z příjmů	892
<b>Celkem pasiva</b>	<b>278 655</b>
<b>Čistá aktiva</b>	<b>145 391</b>

Společnost ke dni 21. září 2020 zakoupila 100% podíl ve společnosti Nidelva s.r.o. s celkovými pořizovacími náklady ve výši 13 009 tis. Kč a ke dni 29. října 2021 tento podíl prodala společnosti Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. za 13 256 tis. Kč. Celkový zisk z transakce činil 247 tis Kč.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### 13. Obchodní a jiné krátkodobé pohledávky

<i>v tisících Kč</i>	<b>31. prosinec 2021</b>	<b>31. prosinec 2020</b>
Hrubá hodnota	8 862	16 594
Pohledávky z obchodních vztahů (a)	8 862	10 473
Ostatní pohledávky (b)	--	5 750
Opravné položky	-466	-371
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>8 396</b>	<b>16 223</b>
<i>Dlouhodobé</i>	--	--
<i>Krátkodobé</i>	8 396	16 223
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>8 396</b>	<b>16 223</b>

Položka „Tvorba a zúčtování opravných položek/Odpisy pohledávek“ v Ostatních provozních nákladech zahrnuje odpis pohledávek ve výši 447 tis. Kč a tvorbu dodatečných opravných položek ve výši 95 tis. Kč. V roce 2020 zahrnuje tato položka odpis pohledávek ve výši 3 829 tis. Kč, který je krytý použitím opravných položek ve výši 3 339 tis. Kč.

(a) Obchodní pohledávky a opravné položky

<i>v tisících Kč</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Jmenovitá hodnota obchodních pohledávek	8 862	10 844
Po lhůtě splatnosti	3 030	3 648
Opravná položka k pohledávkám po lhůtě splatnosti	466	371

V rámci tvorby opravných položek pro jednotlivé pohledávky za klienty je zohledněna individuální historie související s jednotlivými klienty a jejich platební morálkou. Zároveň jsou zohledněny kauce složené jednotlivými nájemníky u Skupiny.

### 14. Krátkodobé poskytnuté zálohy a časové rozlišení

<i>v tisících Kč</i>	<b>31. prosinec 2021</b>	<b>31. prosinec 2020</b>
Provozní zálohy	280	63
Přechodné účty aktivní	823	3 266
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>1 103</b>	<b>3 329</b>

Přechodné účty aktivní zahrnují náklady příštích období zejména z titulu časového rozlišení nákladů souvisejících s majetkem ve výši 797 tis. Kč (2020: 1 006 tis. Kč).

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### 15. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

<i>v tisících Kč</i>	<b>31. prosinec 2021</b>	<b>31. prosinec 2020</b>
Pokladna	1	1
Bankovní účty	147 529	93 918
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>147 530</b>	<b>93 919</b>

Skupina k 31. prosinci 2021, ani k 31. prosinci 2020 neidentifikovala pro peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty žádné očekávané úvěrové ztráty.

U peněz a peněžních ekvivalentů je účetní hodnota považována za shodnou s reálnou hodnotou. Vedení Společnosti zařadilo tržní hodnotu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů do úrovně 2.

### 16. Poskytnuté půjčky

	<b>31. prosinec 2021</b>	<b>31. prosinec 2020</b>
CZK	95 292	62 086
EUR (přepočteno na CZK)	--	24 174
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>95 292</b>	<b>86 260</b>

Na základě rámcových smluv o zhodnocení volných peněžních prostředků skupina poskytla finanční prostředky společností RSBC Capital, a. s. a RSBC Holding a.s.. Celková výše poskytnutých prostředků spolu s úroky k 31. 12. 2021 činí 95 292 tis. Kč (2020: 86 260 tis. Kč).

Společnost k 31. prosinci 2021, ani k 31. prosinci 2020 neidentifikovala pro dlouhodobé a krátkodobé úvěry žádné očekávané úvěrové ztráty.

Poskytnuté půjčky mají splatnost kratší než dvanáct měsíců, a proto se jejich reálná hodnota považuje za shodnou s účetní hodnotou. Vedení Společnosti zařadilo tržní hodnotu poskytnutých půjček do úrovně 2.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### Změny finančních aktiv v roce 2021 a 2020

	Poskytnuté půjčky	Celkem 2021	Poskytnuté půjčky	Celkem 2020
Stav k 1.1.	<b>-86 260</b>	<b>-86 260</b>	0	<b>0</b>
Poskytnuté půjčky	-200 000	-200 000	-199 620	-199 620
Splátky půjček	170 000	170 000	116 000	116 000
Přijatý úrok	4 566	4 566	1 950	1 950
Výnosový úrok	-7 773	-7 773	-4 590	-4 590
Úbytek - prodaná společnost	-24 175	-24 175	--	--
Stav k 31.12.	<b>95 292</b>	<b>95 292</b>	<b>-86 260</b>	<b>-86 260</b>

### 17. Vlastní kapitál

#### Základní kapitál

<i>v tisících Kč</i>	31.prosince 2021	31.prosince 2020
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Přírůstky	--	--
Úbytky	--	--
<b>Zůstatek k 31. prosinci</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Jediným společníkem Mateřské společnosti k 31. prosinci 2021 je společnost RSBC Real Estate a.s.. – 100% podíl.

#### Kapitálové a ostatní fondy

Ostatní fondy zahrnují dopad vkladu dceřiné společnosti v rámci transakce s podniky pod společnou kontrolou.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### 18. Odložené daňové pohledávky a závazky

Byly vykázány následující odložené daňové pohledávky a závazky:

<i>v tisících Kč</i>	31. prosince 2021	31. prosince 2021	31. prosince 2021
<b>Přechodný rozdíl souvisí s těmito položkami:</b>	pohledávka	závazek	odložená daň
Investice do nemovitostí	--	-62 174	-62 174
<b>Celkem</b>	--	-62 174	-62 174

<i>v tisících Kč</i>	31. prosince 2020	31. prosince 2020	31. prosince 2020
<b>Přechodný rozdíl souvisí s těmito položkami:</b>	pohledávka	závazek	odložená daň
Investice do nemovitostí	--	-50 093	-50 093
<b>Celkem</b>	--	<b>-50 093</b>	<b>-50 093</b>

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 3(e) byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém Skupina předpokládá, že budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 19 %.

K 31. prosinci 2021 Skupina eviduje nevykázanou odloženou daňovou pohledávku ve výši 1 359 tis. Kč (2020: 328 tis. Kč), primárně z daňových ztrát minulých let. Společnost o této odložené daňové pohledávce neúčtuje z důvodu nejistoty budoucích daňových zisků. Daňové ztráty vyprší nejpozději v roce 2026.

Daňové ztráty z minulých let k 31.12.2021:

tis. Kč	<b>Výše daňové ztráty</b>	
Daňová ztráta z roku 2019	1 188	2024
Daňová ztráta z roku 2021	5 966	2026
<b>Celkem</b>	<b>7 154</b>	

Daňové ztráty z minulých let k 31.12.2020:

tis. Kč	<b>Výše daňové ztráty</b>	
Daňová ztráta z roku 2019	1 725	2024
<b>Celkem</b>	<b>1 725</b>	



# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

Analýza pohybů odložené daně:

<i>v tisících Kč</i>	Stav k 1. lednu 2021	Vykázaný ve výsledku hospodaření	Úbytek – prodej společnosti Reda Real Estate s.r.o.	Stav k 31. prosinci 2021
Investice do nemovitostí	50 093	18 986	-6 905	62 174
<b>Celkem</b>	<b>50 093</b>	<b>18 986</b>	<b>-6 905</b>	<b>62 174</b>

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 3(e) byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém Skupina předpokládá, že budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 19 %.

V průběhu roku 2021 došlo kromě úpravy odložené daně na základě přecenění nemovitostí došlo dále k odúčtování odložené daně související s prodejem podílu ve společnosti Reda Real Estate s.r.o. ve výši 6 905 tis. Kč.

### 19. Vydané dluhopisy

Dne 16. května 2019 Skupina emitovala dluhopisy s ISIN CZ0003521692 v celkové nominální hodnotě 339 milionů Kč splatné v roce 2024. Společnost vydala 113 dluhopisů na regulovaném trhu s jmenovitou hodnotou 3 000 tis. Kč. Dluhopisy nesou pevnou úrokovou sazbu 4,716 % p.a., přičemž celková jmenovitá hodnota emise je splatná 16. ledna 2024.

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2021	31. prosinec 2020
Emitované dluhopisy	339 000	339 000
Nezaplacené úroky	9 992	9 992
<b>Mezisoučet</b>	<b>348 992</b>	<b>348 992</b>
Náklady na emisi (zbývající neamortizovaná část transakčních nákladů)	-6 893	-9 795
<b>Dluhopisy celkem</b>	<b>342 099</b>	<b>339 197</b>
<i>Dlouhodobé</i>	332 107	--
<i>Krátkodobé</i>	9 992	339 197
<b>Dluhopisy celkem</b>	<b>342 099</b>	<b>339 197</b>

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

Účetní a tržní hodnota vydaných dluhopisů byla následující:

31.12.2021 (tis. Kč)	Měna	Úroková míra	Nominální hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
	CZK	Fixní – 4,716%	339 000	342 099	321 262

31.12.2020 (tis. Kč)	Měna	Úroková míra	Nominální hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
	CZK	Fixní – 4,716%	339 000	339 197	351 001

Fixní kupón je vyplácen ročně s rozhodným dnem 16. dubna.

U vydaných dluhopisů se výše uvedená reálná hodnota vypočítává na základě tržních vstupů. Vedení Společnosti zařadilo tržní hodnotu vydaných dluhopisů do úrovně 2.

Dluhy Emitenta vyplývající z dluhopisů jsou dle čl. 4 Prospektu dluhopisu zajištěny zajištěním zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění (Česká spořitelna, a.s.) zástavním právem prvního pořadí k nemovitým věcem (Nemovitosti) ve vlastnictví společnosti ODcz brno, s.r.o., se sídlem Brno, Panská 393/6, PSČ 602 00, IČO: 255 82 500, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 35681 (Poskytovatel zajištění).

Hodnota zajištění je pravidelně na roční bázi aktualizována vždy k 31.12. znaleckým oceněním.

Dluhopisy jsou nepodřízené dluhům Emitenta.

Emitent se zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů bude ve vztahu k Emitentovi vždy splněn finanční ukazatel LTV (jak je definován v Prospektu dluhopisu v čl. 5.2). Výše ukazatele LTV ve výši 36% k 31. prosince 2021 nepředstavuje porušení Emisních podmínek (31.12.2020: 66% - viz dále).

K datu 31.prosince 2020 hodnota ukazatele LTV nesplňovala Emisní podmínky. Důvodem bylo poskytnutí volných peněžních prostředků ve výši 62 086 tis Kč ke zhodnocení formou krátkodobých poskytnutých půjček, které ale pro výpočet ukazatele LTV nesplňují definici Peněžního ekvivalentu. Z tohoto důvodu byly dluhopisy k 31. prosinci 2020 klasifikovány jako krátkodobé. Dne 18. března 2021 byly peněžní prostředky evidované k 31.prosinci 2020 jako krátkodobé poskytnuté půjčky včetně úrokového výnosu vráceny do společnosti RSBC Invest s.r.o. Ve spolupráci s Agentem pro zajištění (Česká spořitelna) a na základě právního stanoviska Allen&Overy byly učiněny všechny nutné administrativní kroky, připraven Certifikát o plnění ukazatele LTV k 30. dubna 2021. Tato událost dále neměla negativní dopady na fungování či stav společnosti.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### 20. Bankovní úvěry

<i>v tisících Kč</i>	<b>31. prosinec 2021</b>	<b>31. prosinec 2020</b>
Bankovní úvěry	--	244 864
Úvěry od třetích stran a ostatní	--	--
<b>Půjčky a úvěry celkem</b>	<b>--</b>	<b>244 864</b>
<i>Dlouhodobé</i>	--	237 328
<i>Krátkodobé</i>	--	7 536
<b>Půjčky a ostatní dlouhodobé závazky</b>	<b>--</b>	<b>244 864</b>

Pokles bankovních úvěrů souvisí především s prodejem společnosti Reda Real Estate s.r.o. a splátkou bankovního financování od společnosti MONETA Money Bank, a.s.

<i>v tisících Kč k 31. prosinci 2020</i>	<b>Měna</b>	<b>Nominální úroková míra</b>	<b>Splatné v roce</b>	<b>Stav k 31. prosinci 2020</b>	<b>Splatné do 1 roku</b>	<b>Splatné od 1 do 5 let</b>	<b>Splatné v následujících letech</b>
Zajištěný bankovní úvěr	EUR	Pohyblivá*	2024	186 663	7 536	179 127	--
Zajištění revolvingový úvěr	CZK	Pohyblivá**	2025	58 201	--	58 201	--
<b>CELKEM</b>				<b>244 864</b>	<b>7 536</b>	<b>237 328</b>	<b>--</b>

\* Variabilní úroková míra je odvozena od měsíční sazby EURIBOR plus přírážka.. Vážená průměrná úroková míra v roce 2020 činila 2,94%.

\*\* Variabilní úroková míra je odvozena od měsíční sazby PRIBOR plus přírážka. Vážená průměrná úroková míra v roce 2020 činila 6,01%.

Oba výše uvedené úvěry byly zajištěny nemovitostí ve vlastnictví společnosti Reda Real Estate s.r.o. V rámci zajištěného bankovního úvěru byla k 31. prosinci 2020 Skupina povinna dodržovat následující ukazatele dle čl. 7 úvěrové smlouvy:

- CRE ISCR / DSCR se rovná nebo je větší než 1,20
- LTV (Loan To Value) je menší než nebo rovno 75 %.

Oba tyto ukazatele byly k 31. prosinci 2020 splněny. Oba výše uvedené úvěry jsou nepodřízenými dluhy Skupiny. Úvěry byly načerpány od společnosti MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, 140 28 Praha 4 – Michle, IČ: 256 72 720.

Vzhledem k tomu, že bankovní úvěry k 31. prosinci 2020 měly variabilní úrokovou míru, považuje se jejich reálná hodnota za shodnou s účetní hodnotou. Vedení Společnosti zařadilo tržní hodnotu bankovních úvěrů do úrovně 2.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### Změny finančních závazků v roce 2021 a 2020

	Bankovní úvěry	Dluhopisy	Celkem 2021	Bankovní úvěry	Dluhopisy	Celkem 2020
Stav k 1.1.	244 864	339 197	584 061	187 738	336 287	524 025
Příjmy z emise dluhopisů	--	--	--	--	--	--
Příjmy z úvěrů a půjček	70 000	--	70 000	58 201	--	58 201
Splátky úvěrů a půjček	-60 000	--	-60 000	-7 085	--	-7 085
Zaplacený úrok	-9 230	-15 987	-25 217	-6 844	-15 997	-22 841
Kurzové rozdíly	-5 288	--	-5 288	6 010	--	6 010
Nákladový úrok	8 986	18 889	27 875	6 844	18 907	25 751
Úbytek – prodaná společnost	-249 332	--	-249 332	--	--	--
Stav k 31.12.	--	342 099	342 099	244 864	339 197	584 061

### 21. Obchodní a jiné závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2021	31. prosinec 2020
Závazky z obchodních vztahů (a)	4 243	1 661
Ostatní závazky (b)	12 864	13 145
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>17 107</b>	<b>14 806</b>
Dlouhodobé	--	--
Krátkodobé	17 107	14 806
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>17 107</b>	<b>14 806</b>

a) Závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 4 243 tis. Kč (2020: 1 661 tis. Kč), ze kterých 1 039 tis. Kč (2020: 521 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### b) Ostatní závazky

Nejvýznamnější položkou ostatních závazků je neuhrazená část kupní ceny 100% podílu ve společnosti Reda Real Estate s.r.o. ve výši 9 745 tis. Kč (2020: 10 288 tis. Kč). Položka dále zahrnuje výdaje příštích období 1 800 tis. Kč (2020: 46 tis. Kč) souvisejí s přijatými, však k datu účetní závěrky nevyfakturovanými službami, jejichž částka je přesně známa.

### 22. Přijaté zálohy a účty časového rozlišení

<i>v tisících Kč</i>	<b>31. prosinec 2021</b>	<b>31. prosinec 2020</b>
Přijaté zálohy	9 230	24 572
Výnosy příštích období	2 109	8 413
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>11 339</b>	<b>32 986</b>
<i>Dlouhodobé</i>	5 601	3 539
<i>Krátkodobé</i>	5 738	29 447
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>11 339</b>	<b>32 986</b>

Přijaté zálohy představují přijaté platby formou záloh od nájemců za pronájem investičního majetku a s tím souvisejících služeb. Z celkové sumy přijatých záloh jsou 5 601 tis. Kč (2020: 3 539 tis. Kč) dlouhodobé, protože se jedná o kauce, které jsou drženy po celou dobu nájmu.

### 23. Postupy řízení rizik a zveřejňování informací

V tomto bodě jsou popsána finanční a provozní rizika, jimž může být Skupina vystavena, a způsoby, jimiž tato rizika řídí. Nejdůležitějšími finančními riziky jsou pro Skupinu:

- tržní riziko
  - měnové riziko
  - úrokové riziko
- úvěrové riziko
- likviditní riziko
- řízení kapitálu.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### (a) Tržní riziko

Tržní riziko je riziko změny tržních cen, ovlivněných zejména měnovými kurzy a úrokovými sazbami, které mohou ovlivnit peněžní toky Skupiny nebo hodnotu jejích finančních aktiv a závazků. Cílem řízení tržního rizika je zejména kontrola expozice Skupiny vůči měnovému riziku v rámci přijatelných parametrů.

#### (i) měnové riziko

Management společnosti pravidelně monitoruje měnovou pozici Společnosti. V případě významných otevřených měnových pozic by Společnost zvážila využití vhodných nástrojů řízení měnového rizika.

<i>v tisících Kč</i>	<b>CZK</b>	<b>EUR</b>	<b>Celkem</b>
<b>Aktiva k 31.12.2021</b>			
Peníze a peněžní ekvivalenty	146 129	1 401	147 530
Poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky	95 292	--	95 292
Obchodní a jiné pohledávky	8 396	--	8 396
<b>Celkem</b>	<b>249 817</b>	<b>1 401</b>	<b>251 218</b>
<b>Pasiva k 31.12.2021</b>			
Obchodní a jiné závazky	7 362	9 745	17 107
Dluhopisy	342 099	--	342 099
Půjčky a úvěry	--	--	--
<b>Celkem</b>	<b>349 461</b>	<b>9 745</b>	<b>359 206</b>
<b>Čistá pozice</b>	<b>-99 644</b>	<b>-8 344</b>	<b>-107 988</b>

Při 5 % posílení (oslabení) české koruny vůči Euru by Skupina realizovala kurzový zisk před zdaněním ve výši 417 tis. Kč (ztrátu ve výši 417 tis. Kč).

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

<i>v tisících Kč</i>	<b>CZK</b>	<b>EUR</b>	<b>Celkem</b>
<b>Aktiva k 31.12.2020</b>			
Peníze a peněžní ekvivalenty	74 965	18 954	93 919
Poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky	62 086	24 174	86 260
Obchodní a jiné pohledávky	16 223	--	16 223
<b>Celkem</b>	<b>153 274</b>	<b>43 128</b>	<b>196 402</b>
<b>Pasiva k 31.12.2020</b>			
Obchodní a jiné závazky	4 518	10 288	14 806
Dluhopisy	339 197	--	339 197
Půjčky a úvěry	60 000	184 864	244 864
<b>Celkem</b>	<b>403 715</b>	<b>195 152</b>	<b>598 867</b>
<b>Čistá pozice</b>	<b>-250 441</b>	<b>-152 024</b>	<b>-402 465</b>

Při 5 % posílení (oslabení) české koruny vůči Euru by Skupina realizovala kurzový zisk před zdaněním ve výši 7 601 tis. Kč (ztrátu ve výši 7 601 tis. Kč).

### *(ii) úrokové riziko*

Úrokové riziko je riziko, že hodnota finančního nástroje bude kolísat v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Doba, po kterou je úroková sazba pro finanční nástroj fixována, ukazuje, do jaké míry je vystavena úrokovému riziku.

Skupina je při své činnosti vystavena riziku výkyvů úrokových sazeb, protože úročená aktiva (včetně investic) a úročené závazky mají různá data splatnosti nebo data znovu stanovení úrokových sazeb. Délka doby, po kterou má určitý finanční nástroj pevnou úrokovou sazbu, ukazuje, do jaké míry je daný finanční nástroj vystaven úrokovému riziku.

Níže uvedená tabulka uvádí údaje o míře úrokového rizika Skupiny buď podle smluvní lhůty splatnosti finančních nástrojů Skupiny, nebo – v případě finančních nástrojů, které se přeceňují na tržní úrokovou sazbu před splatností – podle data příští změny úrokové sazby. Aktiva a závazky, které nemají smluvně stanovenou lhůtu splatnosti nebo nejsou úročené, jsou seskupeny do kategorie s „neurčitou splatností“.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

Finanční informace týkající se úročených závazků a repricingu pohyblivých úrokových sazeb k 31. prosinci 2021 jsou následující:

### Úročené finanční závazky

K 31. prosinci 2021

v tis. Kč	Pohyblivá úroková sazba			Pevná úroková sazba	Celkem
	1 měsíc	do 3 měsíců	nad 3 měsíce		
Dluhopisy	--	--	--	342 099	342 099
Půjčky a úvěry	--	--	--	--	--
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>342 099</b>	<b>342 099</b>
<b>Čistý stav úrokového rizika</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>342 099</b>	<b>342 099</b>

Finanční informace týkající se úročených závazků a repricingu pohyblivých úrokových sazeb k 31. prosinci 2021 jsou následující:

K 31. prosinci 2020

v tis. Kč	Pohyblivá úroková sazba			Pevná úroková sazba	Celkem
	1 měsíc	do 3 měsíců	nad 3 měsíce		
Dluhopisy	--	--	--	339 197	339 197
Půjčky a úvěry	244 864	--	--	--	244 864
<b>Celkem</b>	<b>244 864</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>339 197</b>	<b>584 061</b>
<b>Čistý stav úrokového rizika</b>	<b>244 864</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>339 197</b>	<b>584 061</b>



# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### Úročené finanční aktiva

K 31. prosinci 2021

v tis. Kč

	Pohyblivá úroková sazba			Pevná úroková sazba	Celkem
	1 měsíc	do 3 měsíců	nad 3 měsíce		
Poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky	--	--	--	95 292	95 292
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>95 292</b>	<b>95 292</b>
<b>Čistý stav úrokového rizika</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>95 292</b>	<b>95 292</b>

K 31. prosinci 2020

v tis. Kč

	Pohyblivá úroková sazba			Pevná úroková sazba	Celkem
	1 měsíc	do 3 měsíců	nad 3 měsíce		
Poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky	--	--	--	86 260	86 260
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>86 260</b>	<b>86 260</b>
<b>Čistý stav úrokového rizika</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>86 260</b>	<b>86 260</b>

### Analýza citlivosti

Skupina provádí stresové testování za použití standardizovaného úrokového šoku, což znamená, že se na úrokové pozice portfolia aplikuje okamžité snížení/zvýšení úrokových sazeb o 100 bazických bodů v celé délce výnosové křivky.

K rozvahovému dni by změna úrokových sazeb o 100 bazických bodů zvýšila nebo snížila zisk před zdaněním o částky uvedené v následující tabulce. V tomto rozboru se předpokládá, že všechny ostatní proměnné, zůstanou konstantní.

v tis. Kč	2021	2020
Snížení úrokové sazby o 100 bazických bodů	1 579	2 136
Zvýšení úrokové sazby o 100 bazických bodů	-1 579	-2 136

### (b) Úvěrové riziko

#### (i) Ohrožení úvěrovým rizikem

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty, která Skupině hrozí, jestliže zákazník nebo protistrana v transakci s finančním nástrojem nesplní své smluvní závazky. Toto riziko vzniká především v oblasti obchodních pohledávek Skupiny. U vysoce likvidních prostředků (peněžní produkt na bankovních účtech), případně v rámci poskytnutých úvěrů je úvěrové riziko omezeno vzhledem ke skutečnosti, že protistranami jsou společnosti s kvalitním úvěrovým ratingem. Skupina prověřuje finanční situaci svých zákazníků a pravidelně vyhodnocuje jejich platební schopnost.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

Skupina snižuje hodnotu aktiv na základě odhadu očekávaných budoucích ztrát, ke kterým může dojít u pohledávek z obchodních vztahů a jiných pohledávek. Odhad očekávaných budoucích ztrát je proveden na základě vlastní analýzy platební schopnosti zákazníků a věkové struktury pohledávek. Očekávaná ztráta u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů a poskytnutých úvěrů je odhadnuta pomocí individuálního posouzení každého dlužníka za použití ratingu (interního, případně externího, pokud je k dispozici) a s využitím externě dostupných dat.

### Úvěrové riziko podle typu protistrany

ke dni 31. prosince 2021

<i>v tisících Kč</i>	Podniky (nefinanční instituce)	Stát, vláda	Banky	Fyzické osoby	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	--	--	147 530	--	<b>147 530</b>
Poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky	95 292	--	--	--	<b>95 292</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	7 161	--	--	1 235	<b>8 396</b>
<b>Celkem</b>	<b>102 453</b>	<b>--</b>	<b>147 530</b>	<b>1 235</b>	<b>251 218</b>

ke dni 31. prosince 2020

<i>v tisících Kč</i>	Podniky (nefinanční instituce)	Stát, vláda	Banky	Fyzické osoby	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	--	--	93 919	--	<b>93 919</b>
Poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky	86 260	--	--	--	<b>86 260</b>
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	14 844	--	--	1 380	<b>16 223</b>
<b>Celkem</b>	<b>101 104</b>	<b>--</b>	<b>93 919</b>	<b>1 380</b>	<b>196 402</b>

Skupina držela peníze a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci 2021 ve výši 147 530 tis. Kč (2020: 93 919 tis. Kč) u bank s dlouhodobým ratingem A1 až A3 (Moody's rating).

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### ii) Ztráty ze snížení hodnoty

Věková struktura obchodních pohledávek rozvahovému dni:

#### Úvěrové riziko – snížení hodnoty finančních aktiv – pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva

<i>v tisících Kč</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Do splatnosti – hrubá hodnota pohledávek	5 832	12 685
Po splatnosti – hrubá hodnota pohledávek	3 030	3 909
Opravná položka	-466	-371
<b>Celkem</b>	<b>8 396</b>	<b>16 223</b>
A – aktiva, ke kterým byla vytvořena opravná položka (po lhůtě splatnosti a se snížením hodnoty)		
- jmenovitá hodnota pohledávek	718	464
- individuální opravná položka	-466	-371
<b>Čistá hodnota aktiv, ke kterým byla vytvořena opravná položka</b>	<b>252</b>	<b>93</b>
B – aktiva, ke kterým nebyla vytvořena opravná položka (po lhůtě splatnosti)		
- po lhůtě splatnosti < 60 dní	639	800
- po lhůtě splatnosti 61-90 dní	34	851
- po lhůtě splatnosti 91-180dní	96	726
- po lhůtě splatnosti 181-365 dní	458	857
- po lhůtě splatnosti >365 dní	1 085	211
<b>Čistá hodnota aktiv po splatnosti, ke kterým nebyla vytvořena opravná položka</b>	<b>2 312</b>	<b>3 445</b>
<b>Celkem</b>	<b>2 564</b>	<b>3 538</b>

Pro výpočet opravných položek pro pohledávky z obchodních vztahů jsou uvažovány složené dlouhodobé kauce jednotlivých nájemců – viz bod 22.

#### Vývoj opravných položek:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>371</b>	<b>3 710</b>
Použití opravných položek	--	-3 339
Tvorba opravných položek	95	
Rozpouštění opravných položek	--	
<b>Stav k 31.12</b>	<b>466</b>	<b>371</b>

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

### (c) Řízení likviditního rizika

Riziko likvidity je riziko, že se Skupina dostane do potíží s plněním povinností spojených s jejími finančními závazky, které se vypořádávají prostřednictvím peněz nebo jiných finančních aktiv. Vedení Skupiny se zaměřuje na diverzifikaci zdrojů finančních prostředků. Tato diverzifikace dává Skupině flexibilitu a omezuje její případnou závislost na jediném zdroji financování. Likviditní riziko se vyhodnocuje především sledováním změn ve struktuře financování a porovnáváním těchto změn se strategií Skupiny pro řízení rizika likvidity.

Následující tabulky obsahují souhrnný přehled o profilu splatnosti finančních aktiv a závazků Skupiny včetně přirostlého úroku.

ke dni 31. prosince 2021

<i>v tisících Kč</i>	<b>Celkem</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1–5 let</b>	<b>Nedefinovaná splatnost</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	<b>147 530</b>	147 530	--	--
Poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky	<b>95 292</b>	95 292	--	--
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	<b>8 396</b>	8 396	--	--
<b>Celkem</b>	<b>251 218</b>	<b>251 218</b>	--	--
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	<b>17 107</b>	17 107	--	--
Dluhopisy	<b>342 099</b>	9 992	332 107	--
Půjčky a úvěry	--	--	--	--
<b>Celkem</b>	<b>359 206</b>	<b>27 099</b>	<b>332 107</b>	--
<b>Netto</b>	<b>-107 988</b>	<b>224 119</b>	<b>-332 107</b>	--

ke dni 31. prosince 2020

<i>v tisících Kč</i>	<b>Celkem</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1–5 let</b>	<b>Nedefinovaná splatnost</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	<b>93 919</b>	93 919	--	--
Poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky	<b>88 510</b>	63 085	25 425	--
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	<b>16 223</b>	16 223	--	--
<b>Celkem</b>	<b>198 652</b>	<b>173 227</b>	<b>25 425</b>	--
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	<b>14 806</b>	14 806	--	--
Dluhopisy	<b>339 197</b>	339 197	--	--
Půjčky a úvěry	<b>244 864</b>	7 536	237 328	--
<b>Celkem</b>	<b>598 867</b>	<b>361 539</b>	<b>237 328</b>	--
<b>Netto</b>	<b>-400 215</b>	<b>-188 312</b>	<b>-211 903</b>	--

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

Níže je uvedena tabulka finančních závazků, jejichž nediskontované peněžní toky jsou odlišné od naběhlé hodnoty:

ke dni 31. prosince 2021

<i>v tis. Kč</i>	<b>Celkem</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1–5 let</b>
Dluhopisy	<b>386 962</b>	15 987	370 975
<b>Celkem</b>	<b>386 962</b>	<b>15 987</b>	<b>370 975</b>

ke dni 31. prosince 2020

<i>v tis. Kč</i>	<b>Celkem</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1–5 let</b>
Dluhopisy*	<b>402 949</b>	15 987	386 962
Půjčky a úvěry	<b>285 477</b>	16 631	268 846
<b>Celkem</b>	<b>688 426</b>	<b>32 618</b>	<b>655 808</b>

\* Pro nediskontované peněžní z vydaných dluhopisů neuvažujeme porušení kovenantů k 31.12.2020.

### (d) Řízení kapitálu

Řízením kapitálu a optimalizací poměru dluhu k vlastnímu kapitálu hodlá Skupina zajistit předpoklady k nepřetržitému provozování podnikatelské činnosti.

**Ke konci období vykazovala Skupina následující poměr dluhu k vlastnímu kapitálu:**

<i>v tisících Kč</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Závazky celkem *	370 545	632 496
Snížení o peníze a peněžní ekvivalenty	-147 530	-93 919
<b>Čistý dluh</b>	<b>223 015</b>	<b>538 577</b>
Celkový vlastní kapitál připadající držitelům vlastního kapitálu Společnosti	358 864	265 877
<b>Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu</b>	<b>0,621</b>	<b>2,026</b>

\* Závazky celkem ve výše uvedené tabulce nezahrnují odložené daňové závazky ve výši 62 174 tis. Kč (2020: 50 093 tis. Kč).

## 24. Provozní segmenty

Provozním segmentem je složka Skupiny, která se zabývá podnikatelskými aktivitami, v souvislosti s nimiž mohou vzniknout výnosy a náklady (včetně výnosů a nákladů spojených s transakcemi s jinou složkou Skupiny), jejich provozní výsledky jsou pravidelně ověřovány vedoucí osobou Skupiny s pravomocí rozhodovat o prostředcích, jež mají být segmentu přiděleny, a posuzovat jeho výkonnost, a pro níž jsou dostupné samostatné finanční údaje.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

Primární formát, v němž Skupina vykazuje údaje o segmentech, vychází z provozních segmentů. Provozní segmenty jsou určovány na základě struktury vedení a interního výkaznictví Skupiny.

<b>31.12.2021</b>	<b>Rezidenční a obchodní část</b>	<b>Administrativní a skladová část</b>	<b>Celkem</b>
Příjmy z nájmného	27 414	14 941	42 355
Náklady na pronájem a služby*	-16 113	-2 294	-18 407
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	96 022	--	96 022
Zisk z prodeje dceřiné společnosti	--	16 241	16 241
<b>Zisk/(ztráta) za segment Celkem</b>	<b>107 323</b>	<b>28 888</b>	<b>136 211</b>
Ostatní nealokované položky**			-23 327
<b>Zisk před zdaněním za období</b>			<b>112 884</b>

<b>31.12.2020</b>	<b>Rezidenční a obchodní část</b>	<b>Administrativní a skladová část</b>	<b>Celkem</b>
Příjmy z nájmného	26 456	25 512	51 968
Náklady na pronájem a služby*	-13 767	-4 578	-18 345
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	-23 430	12 119	-11 311
<b>Zisk za segment Celkem</b>	<b>-10 741</b>	<b>33 053</b>	<b>22 312</b>
Ostatní nealokované položky**			-31 010
<b>Zisk před zdaněním za období</b>			<b>-8 698</b>

\*nezahrnuje služby, které souvisí s nepronajímanými prostory jednotlivých budov.

\*\*zejména se jedná o úroky z dluhopisů

<b>31.12.2021</b>	<b>Rezidenční a obchodní část</b>	<b>Administrativní a skladová část</b>	<b>Celkem</b>
Investice do nemovitostí	539 000	--	539 000
Ostatní nealokovaná aktiva			252 583
<b>Celkem aktiva</b>			<b>791 583</b>
Vydané dluhopisy	156 353	--	156 353
Přijaté půjčky	--	--	--
Ostatní nealokované závazky a vlastní kapitál			635 230
<b>Celkem závazky a vlastní kapitál</b>			<b>791 583</b>

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

<b>31.12.2020</b>	<b>Rezidenční a obchodní část</b>	<b>Administrativní a skladová část</b>	<b>Celkem</b>
Investice do nemovitostí	430 960	317 565	748 525
Ostatní nealokovaná aktiva			199 941
<b>Celkem aktiva</b>			<b>948 466</b>
Vydané dluhopisy	145 913	--	145 913
Přijaté půjčky	--	186 663	186 663
Ostatní nealokované závazky a vlastní kapitál			615 890
<b>Celkem závazky a vlastní kapitál</b>			<b>948 466</b>

### 25. Informace o spřízněných osobách

Bezprostřední mateřskou společností skupiny byla společnost RSBC Real Estate a.s., která vlastní 100 % akcií mateřské společnosti k 31. prosinci 2021 i k 31. prosinci 2020.

Skupina realizovala za dané účetní období transakce se spřízněnými osobami, zejména z titulu správy majetku, vedení účetnictví, poradenství v souvislosti se zprostředkováním úvěru či nájemních smluv a konzultací spojených s rekonstrukcí a remodelingem nemovitostí a k 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 eviduje následující zůstatky vůči spřízněným stranám:

<i>v tisících Kč</i>	Obchodní a jiné pohledávky		Poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky		Obchodní a jiné závazky	
	<b>31. prosinec 2021</b>	<b>31. prosinec 2020</b>	<b>31. prosinec 2021</b>	<b>31. prosinec 2020</b>	<b>31. prosinec 2021</b>	<b>31. prosinec 2020</b>
RSBC Holding s.r.o.	--	--	95 292*	--	--	--
RSBC Tax and Accounting services, s.r.o.	--	--	--	--	100	103
Rockbed Česká republika s.r.o.	--	--	--	--	--	35
RSBC Real Estate a.s.	--	--	--	--	2 225	18
RSBC Advisory s.r.o.	--	--	--	--	--	189
RSBC Capital, a. s.	--	--	--	86 260*	--	--
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>95 292</b>	<b>86 260</b>	<b>2 325</b>	<b>345</b>

\* včetně nesplacených úroků

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

v tisících Kč	2021		2020		Popis transakce
	Výnos	Náklad	Výnos	Náklad	
RSBC Tax and Accounting services, s.r.o.	--	1 689	--	1 435	Zpracování účetnictví
RSBC Real Estate a.s.	--	3 574	--	2 431	Náklady spojené s emisí dluhopisů
RSBC Financial Services a.s.	--	--	--	2	Daňové poradenství
RSBC Advisory s.r.o.	--	2 825	--	5 908	Poradenské služby, administrativní služby, zprostředkování úvěru
Rockbed Česká republika s.r.o.	--	43	--	65	Pojištění
General Property Management s.r.o.	--	--	--	385	Property management
Nidelva, s.r.o.	--	--	667	--	Úroky
Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.	161 692	23	13 256	--	Prodej podílu RRE / --
RSBC Czech Unit Trust X s.r.o.	9 750	--	--	--	Prodej majetku
RSBC Holding a.s.	6 430	--	--	--	Úroky
RSBC Capital, a.s.	1 343	--	3 924	--	Úroky / --
<b>Celkem</b>	<b>179 215</b>	<b>8 154</b>	<b>17 847</b>	<b>10 226</b>	



Rok končící 31. prosincem 2021

---

Skupina nemá žádné zaměstnance, funkce statutárních orgánů jsou bezúplatné. Personální náklady skupiny tvoří pouze odměny členů výboru pro audit, který je zřízen jako vnitřní oddělení Emitenta.

Činnosti související s provozními aktivitami jsou poskytovány spřízněnými osobami. Toto se týká zapojení i klíčových osob vedení Skupiny, které jsou v zaměstnaneckém nebo obdobném úplatném pracovním poměru v rámci ostatních spřízněných osob.

### **26. Závazky nevykázané ve výkazu o finanční pozici**

Skupina neeviduje žádné závazky, které by nebyly vykázané ve výkazu o finanční pozici.

### **27. Významná událost roku 2021 - COVID19**

Skupina sleduje aktuální situaci týkající se šíření nemoci COVID-19 v oblastech svých činností. Skupina nepředpokládá významné dopady současné situace na pokračování činnosti Skupiny.

Nájemci kancelářských prostor fungovali v souladu s vládními opatřeními, přičemž ani jeden nájemce nepožadoval slevu na nájemné, pouze jeden z nájemců platil v první pololetí roku 2021 faktury za nájemné se zpožděním.

Maloobchodní nájemci fungovali s ohledem na vládní opatření zejména v první polovině roku 2021 omezeně. Sleva na nájemné byla poskytnuta pouze 4 nájemcům z 22. Maloobchodním nájemcům byly poskytnuty slevy na dobu 3-6 měsíců ve výši v rozmezí 30-50 %. Z důvodu COVID-19 ukončil činnost nájemce restaurace, nicméně, restauraci se podařilo návazně pronajmout novému nájemci.

V Brně nebylo takové množství bytů určených pro využití v rámci společnosti Airbnb, trh tedy nebyl zasažen tak, jako v Praze. Nájemné jsme zachovali na stejné výši, u některých bytů se nám dařilo při přepronájmu ceny navýšit.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2021

---

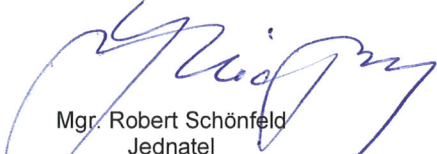
### 28. Významné následné události

Události na Ukrajině nemají dle našeho povědomí vliv na podnikatelskou činnost Skupiny, ani na podnikatelskou činnost nájemců. Od nájemců jsme neobdrželi informace o tom, že by byly nějak omezeni v prodeji svého zboží či služeb. Skupina nemá uzavřenou smlouvu s nájemci ruské národnosti. Jeden byt byl poskytnut za nájemné 1,- Kč ukrajinské rodině na 3 měsíce (do 30.6.2022). S ohledem na skutečnost, že jsou bytové jednotky jinak 100 % obsazeny, neuvažujeme v této chvíli o poskytnutí výhodného pronájmu dalším ukrajinským rodinám.

Dne 1. března 2021 došlo ke změně jednatele společnosti RSBC INVEST s.r.o. Denisa Velanová byla nahrazena Mgr. Robertem Schönfeldem.

Dne 29. dubna 2021 došlo k převodu prostředků na výplatu třetího úrokového výnosu z dluhopisů RSBC INV. 4,716/24 do České spořitelny a.s.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Skupině známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Datum:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
25. července 2022	 Mgr. Robert Schönfeld Jednatel

**Účetní závěrka (nekonsolidovaná) k 31. prosinci 2021 sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií**

**Název Společnosti:** RSBC INVEST s.r.o.  
**Sídlo Společnosti:** Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4  
**Právní forma:** Společnost s ručením omezeným  
**Identifikační číslo:** 077 08 955

# RSBC INVEST s.r.o.

## Účetní závěrka (neconsolidovaná)

Období končící 31. prosincem 2021

---

### Výkaz o úplném výsledku hospodaření

k 31. prosinci 2021

v tis. Kč

	Bod přílohy	31. prosinec 2021	31. prosinec 2020
Náklady na služby	4	-1 868	-1 603
<b>Hrubá marže</b>		<b>-1 868</b>	<b>-1 603</b>
Personální náklady		-24	-24
Ostatní provozní náklady		-111	-33
Zisk z prodeje majetkových účastí	7	51 821	247
Snížení hodnoty finančního majetku/odúčtování	8	21 635	-21 635
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>71 453</b>	<b>-23 048</b>
Finanční výnosy	5	18 334	20 989
Finanční náklady	6	-24 747	- 20 414
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-6 413</b>	<b>575</b>
<b>Zisk/ztráta před zdaněním</b>		<b>65 040</b>	<b>-22 473</b>
Daň z příjmů		--	-192
<b>Zisk/ztráta za účetní období</b>		<b>65 040</b>	<b>-22 665</b>
Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)		--	--
<b>Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období</b>		<b>65 040</b>	<b>-22 665</b>

Příloha účetní závěrky na stranách 68 až 93 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Účetní závěrka (neconsolidovaná)

Období končící 31. prosincem 2021

### Výkaz o finanční pozici

k 31. prosinci 2021

v tis. Kč

	Bod přílohy	31. prosinec 2021	31. prosinec 2020
<b>Aktiva</b>			
Investice v dceřiných společnostech	8	287 210	378 222
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	9	156 353	145 913
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>443 563</b>	<b>524 135</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	138 458	71 438
Poskytnuté krátkodobé úvěry	9	95 292	62 086
Krátkodobé pohledávky		--	13 099
Daňové pohledávky		96	--
Časové rozlišení		27	--
<b>Oběžná aktiva celkem</b>		<b>233 873</b>	<b>146 623</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>677 436</b>	<b>670 758</b>
<b>Pasiva</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	12	100	100
Kapitálové a ostatní fondy	12	287 210	287 210
Oceňovací rozdíly z přecenění		--	2 774
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let		- 27 236	-4 571
Výsledek hospodaření běžného období		65 040	-22 665
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>325 114</b>	<b>262 848</b>
<b>Závazky</b>			
Dluhopisy – dlouhodobá část	13	332 107	--
Závazky k úvěrovým institucím	14	--	58 201
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>332 107</b>	<b>58 201</b>
Dluhopisy – krátkodobá část	13	9 992	339 197
Obchodní a jiné krátkodobé závazky	15	10 223	10 512
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>20 215</b>	<b>349 709</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>352 322</b>	<b>407 910</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>677 436</b>	<b>670 758</b>

Příloha účetní závěrky na stranách 68 až 93 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

# RSBC INVEST s.r.o.

Účetní závěrka (nekonsolidovaná)

Období končící 31. prosincem 2021

## Výkaz změn vlastního kapitálu

za období končící 31. prosincem 2021

v tis. Kč

	Základní kapitál	Kapitálové a ostatní fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků – investice	Výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
<b>Stav k 31. prosinci 2020</b>	<b>100</b>	<b>287 210</b>	<b>2 774</b>	<b>-4 571</b>	<b>-22 665</b>	<b>262 848</b>
Změna	--	--	--	-22 665	22 665	--
Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období	--	--	--	--	65 040	<b>65 040</b>
Příplatek mimo základní kapitál	--	--	--	--	--	--
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků – prodej investice v dceřiné společnosti	--	--	-2 774	--	--	<b>-2 774</b>
<b>Stav k 31. prosinci 2021</b>	<b>100</b>	<b>287 210</b>	<b>--</b>	<b>-27 236</b>	<b>65 040</b>	<b>325 114</b>

	Základní kapitál	Kapitálové a ostatní fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků – investice	Výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
<b>Stav k 31. prosinci 2019</b>	<b>100</b>	<b>287 210</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>-4 571</b>	<b>282 739</b>
Změna	--	--	--	-4 571	4 571	--
Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období	--	--	--	--	-22 665	<b>-22 665</b>
Příplatek mimo základní kapitál	--	--	--	--	--	--
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků – investice v dceřiné společnosti	--	--	2 774	--	--	<b>2 774</b>
<b>Stav k 31. prosinci 2020</b>	<b>100</b>	<b>287 210</b>	<b>2 774</b>	<b>-4 571</b>	<b>-22 665</b>	<b>262 848</b>

Příloha účetní závěrky na stranách 68 až 93 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

# RSBC INVEST s.r.o.

Účetní závěrka (neconsolidovaná)

Období končící 31. prosincem 2021

## Výkaz o peněžních tocích

za období končící 31. prosincem 2021

v tisících Kč (tis. Kč)

	bod přílohy	2021	2020
<b>PROVOZNÍ ČINNOST</b>			
Zisk/(ztráta) za účetní období		65 040	-22 665
Daň z příjmů		--	192
Výnosy z dividend a podílů na zisku		--	-7 370
Zisk(-) ztráta(+) z prodeje dceřiných společností		-51 821	-247
Čistý úrokový výnos / náklad	5, 6	6 845	6 393
Snížení hodnoty finančního majetku/zúčtování snížení	8	-21 635	21 635
Nerealizované kurzové zisky/ztráty		-465	280
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv		13 072	-5 712
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků		254	-1 866
Zaplacené úroky	14	-20 013	-17 092
Zaplacená daň z příjmů		-96	--
Ostatní		62	-71
<b>Peněžní tok generovaný v provozní činnosti</b>		<b>-8 757</b>	<b>-26 523</b>
<b>INVESTIČNÍ ČINNOST</b>			
Nákup investice do dceřiné společnosti	7	--	-13 009
Prodej investice do dceřiné společnosti	7	161 632	13 256
Poskytnuté úvěry	9	-200 000	-189 500
Splátky poskytnutých půjček	9	170 000	116 000
Přijaté úroky	9	4 223	1 943
<b>Peněžní tok použitý v investiční činnosti</b>		<b>135 855</b>	<b>-71 310</b>
<b>FINANČNÍ ČINNOST</b>			
Uhrazené úvěry a půjčky	14	-60 000	--
Přijaté úvěry a půjčky	14	--	58 201
<b>Peněžní tok použitý ve finanční činnosti</b>		<b>-60 000</b>	<b>58 201</b>
<i>Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</i>		<b>67 098</b>	<b>-39 632</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období</b>		<b>71 438</b>	<b>111 179</b>
<b>Kurzové zisky/ztráty z přepočtu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>-78</b>	<b>-109</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>10</b>	<b>138 458</b>	<b>71 438</b>

Příloha účetní závěrky na stranách 68 až 93 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha v účetní závěrce (nekonsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

---

### 1. Charakteristika Společnosti

RSBC INVEST s.r.o. (dále také „Společnost“) je právnická osoba, společnost s ručením omezeným, která vznikla dne 7. prosince 2018, se sídlem Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ 07708955, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 305984.

Společnost vlastní 100% k 31. prosinci 2021 obchodní podíl ve společnosti ODcz brno, s.r.o.. Účetní závěrka Společnosti byla sestavena za rok začínající 1. lednem 2021 a končící 31. prosincem 2021.

Okamžikem sestavení této účetní závěrky je 25. července 2022. Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou.

#### Předmět podnikání:

Předmětem podnikání Společnosti je správa vlastního majetku.

#### Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2021:

Denisa Velanová, jednatel Společnosti

#### Změny v obchodním rejstříku:

V průběhu sledovaného období proběhly tyto změny v zápisech do obchodního rejstříku:

- Dne 1. dubna došlo ke změně názvu mateřské společnosti na RSBC Real Estate a.s. (původní název RSBC nemovitostní, a.s.).
- Dne 30. září 2021 došlo ke změně jednatele. Ing. Jan Ditz byl nahrazen Denisou Velanovou. (zapsáno 9. listopadu 2021).

#### Jediný společník Společnosti k 31. prosinci 2021:

	Podíl na základním kapitálu		Hlasovací práva
	tis. Kč	%	%
RSBC Real Estate a.s. (dříve RSBC nemovitostní, a.s.)	100	100	100
<b>Celkem</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Mateřská společnost zastřešující skupinu (ultimátní mateřská společnost), jejíž je Společnost součástí, je RSBC Holding a.s. Konečným vlastníkem skupiny je pan Robert Schönfeld.



Období končící 31. prosincem 2021

---

### 2. Pravidla pro sestavení účetní závěrky

#### Prohlášení o shodě

Účetní závěrka je sestavena v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví (Mezinárodními účetními standardy IAS a Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS), které vydává Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a ve znění přijatém Evropskou unií.

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti dne 25. července 2022.

#### Konsolidace

V souladu s ustanovením § 22a odst. 3 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví je účetní závěrka společnosti a všech jí konsolidovaných účetních jednotek zahrnuta do konsolidované účetní závěrky společnosti. Společnost sestavuje konsolidovanou účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví.

Společnost nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace budou zahrnuté v konsolidované výroční zprávě společnosti.

#### **Standardy, interpretace a novely vydaných standardů přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro období začínající 1. lednem 2021.**

Účetní jednotka posoudila dopad nově účinných standardů na její účetní závěrku. Níže jsou uvedeny relevantní novelizace, které jsou účinné pro období začínající 1. lednem 2021 a které za rok končící k 31. prosinci 2021 výrazně neovlivnily sestavování účetní závěrky, ale mohou být důležité pro budoucí činnost Společnosti:

#### Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 (Účinný pro účetní období začínající od 1. ledna 2021)

Novelizace se zabývá otázkami, které mohou ovlivnit účetní výkaznictví v důsledku reformy referenčních úrokových sazeb včetně dopadu změn na smluvní peněžní toky a zajišťovací vztahy v důsledku nahrazení referenční úrokové sazby alternativní referenční úrokovou sazbou. Novelizace poskytuje praktickou úlevu od některých požadavků IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 týkajících se:

- změn báze pro určení smluvních peněžních toků u finančních aktiv, finančních závazků a závazků z pronájmu; a
- zajišťovacího účetnictví.

Tato novelizace neměla při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku Společnosti za rok končící 31. prosincem 2021.

Období končící 31. prosincem 2021

---

### **Standardy, interpretace a novely vydaných standardů, které dosud nejsou účinné pro období začínající 1. lednem 2021**

Následující nové standardy, interpretace a novely dosud nejsou pro roční účetní období končící 31. prosincem 2021 účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity:

Novelizace IFRS 16 Leasingy: Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií Covid-19 po 30. červnu 2021 (Účinné pro roční účetní období začínající 1. dubna 2021 nebo později. Dřívější použití je povoleno, včetně použití u účetních závěrek, které nebyly schváleny ke zveřejnění k 31. březnu 2021)

Novelizace prodlužuje o jeden rok dobu uplatňování volitelného praktického prostředku, který zjednodušuje způsob, jakým nájemce účtuje úlevy na nájemné, které jsou přímým důsledkem COVID-19. Původní praktické zjednodušení bylo vydáno v květnu 2020.

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem (Datum účinnosti zatím nebylo stanoveno, protože Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito.)

Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázaní zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik.

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci žádný dopad na účetní závěrku.

Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Při stanovení nákladů na splnění smlouvy novelizace vyžaduje, aby účetní jednotka zahrnula všechny náklady, které se přímo vztahují ke smlouvě. Náklady na splnění smlouvy, zahrnují: přírůstkové náklady na plnění smlouvy a alokaci ostatních nákladů, které se přímo vztahují k plnění smluv.

Kvantitativní dopad přijetí této novelizace však není stanoven, neboť bude záviset na stavu existujících smluv k datu prvotní aplikace. Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku.

Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé (Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později. Dřívější použití je povoleno)

Novelizace upřesňuje, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází výhradně z práva účetní jednotky odložit vypořádání ke konci účetního období. Právo účetní jednotky odložit vypořádání o minimálně 12 měsíců od data účetní závěrky nemusí být nepodmíněné, avšak musí mít věcný důvod. Klasifikace není ovlivněna záměry nebo očekávanými vedení, zda a kdy hodlá účetní jednotka toto právo uplatnit. Novelizace dále zpřesňuje výklad situací, které představují vypořádání závazku.

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Vytváření úsudků o významnosti (Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později)

Novelizace IAS 1 požaduje, aby společnosti zveřejnily své významné („material“) účetní zásady spíše než relevantní („significant“) účetní pravidla. Novelizace obsahuje též pokyny a příklady vysvětlující a demonstrující použití „čtyřfázového procesu významnosti“ v souvislosti s účetními zásadami.

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky.

Období končící 31. prosincem 2021

---

Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018-2020 (Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)

Zdokonalení obsahuje tři následující novelizace standardů:

1. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje – novelizace objasňuje, že při posuzování, zda ke směně dluhových nástrojů mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem došlo za podmínek, které jsou podstatně rozdílné, mohou poplatky zahrnuté v diskontované současné hodnotě peněžních toků podle nových podmínek zahrnovat pouze poplatky uhrazené či obdržené mezi dlužníkem a věřitelem, a to včetně poplatků uhrazených či obdržených dlužníkem či věřitelem jménem druhého z nich.
2. Novelizace ilustrativních příkladů k IFRS 16 Leasingy – novelizace z ilustrativního příkladu č. 13, který je přílohou IFRS 16, odstraňuje zmínku o náhradě nájemci ze strany pronajímatele za zdokonalení předmětu nájmu i vysvětlení způsobu, jakým nájemce o této náhradě účtuje.
3. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* – novelizace odstraňuje požadavek, aby účetní jednotky při stanovení reálné hodnoty zemědělských aktiv používaly peněžní toky před zdaněním. Standard IAS 41 původně vyžadoval, aby účetní jednotka při stanovení reálné hodnoty používala peněžní toky před zdaněním, avšak nevyžadoval, aby se tyto peněžní toky diskontovaly diskontní sazbou před zdaněním.

Účetní jednotka očekává, že tyto novelizace nebudou mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později. Dřívější použití je povoleno)

Novelizace IAS 16 vyžaduje, aby výnosy z prodeje výrobků, které vzniknou při přípravě daného majetku do stavu vhodného k užívání v souladu s požadavky účetní jednotky, byly spolu s náklady na tyto výrobky vykázány v hospodářském výsledku a aby účetní jednotka stanovila pořizovací náklady těchto položek prostřednictvím metodiky požadované standardem IAS 2.

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

Novelizace k IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později)

Novelizace zavedla definici „účetních odhadů“ a zahrnovala další úpravy IAS 8 objasňující, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Toto rozlišení je důležité, protože změny v účetních pravidlech se obecně uplatňují retrospektivně, zatímco změny v odhadech se účtují v období, ve kterém ke změně došlo.

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

Novelizace k IAS 12 Daně ze zisku – Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jedné transakce (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později. Dřívější použití je povoleno)

Novelizace zužuje rozsah výjimky při prvotním vykázání (IRE) tak, že se neuplatní na transakce, které vedou ke vzniku shodných přechodných rozdílů, které jsou předmětem započtení – např. leasingy a závazky z ukončení provozu. U leasingů a závazků z ukončení provozu budou muset být příslušné odložené daňové pohledávky a závazky vykázány na začátku prvního vykazovaného srovnatelného období, přičemž se případný kumulativní dopad vykáže jako úprava nerozděleného zisku nebo jiné složky vlastního kapitálu k danému datu. V případě všech ostatních transakcí se novelizace vztahuje na transakce, ke kterým dojde po začátku prvního vykazovaného období..

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

Společnost nepředpokládá, že by žádné další novelizované standardy nebo nové standardy účinné pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později měly mít významný dopad po svém přijetí na účetní závěrku Společnosti.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

---

### Způsob oceňování

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky („going concern“) s použitím metody historických cen. Společnost nedrží ani nevydává finanční nástroje v reálné hodnotě se změnami vykázanými ve výkazu o úplném výsledku hospodaření či finanční nástroje klasifikované jako realizovatelné, které by jinak byly oceněny reálnou hodnotou. Ostatní aktiva a pasiva jsou vykázána v naběhlé hodnotě.

### Vykazovací a funkční měna

Tato účetní závěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Finanční informace vykázané v Kč byly zaokrouhleny na celé tisíce.

### Účetní období

Běžným účetním obdobím Společnosti je období od 1. ledna 2021 do 31. prosincem 2021.

### Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Informace o zásadních úsudcích při uplatňování účetních postupů, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících bodech:

- o bod 8 – Investice v dceřiných společnostech

Informace o předpokladech a nejistotách, s nimiž je spojeno případné riziko nutnosti provést významnou úpravu v následujícím účetním období, jsou uvedeny v následujících bodech:

- o bod 15 – Postupy řízení rizik a zveřejňování informací

## 3. Zásadní účetní postupy používané společností

### (a) Investice v dceřiných společnostech

Dceřiné společnosti jsou subjekty ovládané Společností. Společnost ovládá jiný subjekt, pokud je vystavena variabilním výnosům nebo na ně má právo na základě své angažovanosti v tomto subjektu a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad ním ovlivňovat.

Účetní jednotka oceňuje investice do dceřiných podniků v pořizovací ceně. Účetní hodnota je následně testována s ohledem na riziko snížení hodnoty. Společnost porovnává pořizovací hodnotu dceřiných podniků s hodnotou vlastního kapitálu dceřiných podniků navýšenou o rozdíl z přecenění Investice do nemovitostí očištěný o odloženou daň z tohoto přecenění.

### (b) Přepočty cizích měn

Úhrady a platby v cizích měnách v průběhu účetního období jsou přepočítávány kurzy devizového trhu vyhlášenými Českou národní bankou platnými k datu transakce.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

---

K rozvahovému dni jsou finanční majetek a závazky přepočteny kurzy platnými k rozvahovému dni vyhlášenými Českou národní bankou a nerealizované kurzové rozdíly jsou zaúčtovány do nákladů, resp. výnosů daného účetního období.

### (c) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu odložené daně. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do výsledku hospodaření s výjimkou případů, kdy se týká položek zaúčtovaných přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Daňové pohledávky. Pokud je výsledkem závazek, pak je vykázán v položce Daňové závazky.

Odložená daň odráží daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Skupina očekává k datu účetní závěrky vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků. Odložená daň se vykáže ve vztahu k dočasným rozdílům mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků. Odložená daň se vypočte s použitím daňových sazeb, které budou dle očekávání platné pro dočasné rozdíly v okamžiku jejich využití a které byly uzákoněny k datu účetní závěrky.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem a Společnost má v úmyslu vypořádat splatné daňové závazky a pohledávky v čisté výši nebo pokud budou daňové závazky a pohledávky realizovány současně.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu účetní závěrky a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

### (d) Účtování nákladů a výnosů

Náklady se účtují časově rozlišené, tj. jsou vykazovány v období, s nímž časově i věcně souvisejí. Časové rozlišení je ve Společnosti prováděno s přesností na měsíce u významných položek a na účetní období u ostatních položek.

V případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy, časové rozlišení se neuplatňuje. Časově rozlišovány jsou všechny náklady a výnosy včetně mzdových odměn u jednatelů placených po uplynutí účetního období.

### (e) Smluvní aktiva a závazky

Smluvní aktiva představují právo Společnosti na úplatu za již dokončenou a nevyfakturovanou práci dle smluv se zákazníky v prodejní ceně ponížené o přijaté zálohy. Smluvní aktivum se stává Pohledávkou v okamžiku nabytí bezpodmínečného práva na úplatu, které vzniká fakturací.

Smluvní závazek se vztahuje k přijatým zálohám či průběžné fakturaci k plněním ze smluv se zákazníky, ze kterých jsou výnosy vykazovány průběžně. Smluvní závazky jsou vykázány jako Tržba v okamžiku plnění smluvního závazku.

Období končící 31. prosincem 2021

---

(f) Finanční aktiva

Společnost vykazuje primárně následující finanční aktiva: peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, půjčky a pohledávky s pevnými nebo stanovitelnými platbami, která nejsou kotována na aktivním trhu a obchodní pohledávky. Obchodní pohledávky obvykle vznikají, když účetní jednotka poskytuje peníze, zboží nebo služby přímo dlužníkovi bez úmyslu s pohledávkou obchodovat.

i. Klasifikace

IFRS 9 rozlišuje tři základní kategorie pro klasifikaci finančních aktiv: finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou, oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku a oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční aktivum je oceňováno naběhlou hodnotou, pokud splňuje obě z následujících podmínek a zároveň není zařazeno do kategorie aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- o finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- o smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků („SPPI“ z angl. „Solely payments of principal and interest“) z nesplacené částky jistiny.

Finanční aktivum je oceňováno reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, pokud splňuje obě z následujících podmínek a zároveň není zařazeno do kategorie aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku a ztráty:

- o finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv, a
- o smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Všechna aktiva, která nejsou oceňována naběhlou hodnotou nebo jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční aktivum je zařazeno do jedné z těchto tří kategorií při prvotním účtování.

ii. Vykazování

Finanční nástroje v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty a realizovatelná finanční aktiva se vykazují ke dni, kdy Společnost přistoupí ke smluvním podmínkám předmětného nástroje. Finanční aktiva zakoupená a prodaná běžným způsobem, včetně aktiv držených do splatnosti, se při prvotním zachycení vykazují k datu uzavření obchodu, kdy Společnost přistoupí ke smluvním podmínkám předmětného nástroje.

Úvěry a pohledávky se vykazují k datu jejich vzniku.

iii. Oceňování

Při prvotním zachycení se finanční aktiva oceňují reálnou hodnotou zvýšenou (v případě finančních nástrojů neoceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty) o transakční náklady přímo přiřaditelné k pořízení finančního nástroje.

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku a ztráty (včetně derivátů) a finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku se k rozvahovému dni přeceňují na reálnou hodnotu. Reálná hodnota je cena, která by byla Společností získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění. Reálná hodnota je založena na tržní ceně kde dni sestavení účetních výkazů bez jakéhokoliv odečtu transakčních nákladů.

Období končící 31. prosincem 2021

---

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě (především úvěry a jiné pohledávky) jsou vykazovány v naběhlé hodnotě ponížené o ztrátu ze snížení hodnoty. Při oceňování naběhlou hodnotou se veškeré rozdíly mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení vykazují ve výkazu zisku a ztráty po dobu trvání příslušného aktiva či pasiva, a to za použití efektivní úrokové sazby.

#### *iv. Snížení hodnoty finančních aktiv*

Společnost vyhodnocuje a případně vykazuje opravné položky na čekávané úvěrové ztráty především následujících položek ve výkazu o finanční pozici: peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, poskytnuté úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a případná smluvní aktiva. Výše očekávané úvěrové ztráty se aktualizuje ke každému datu sestavení účetní závěrky tak, aby došlo k zohlednění změny úvěrového rizika od prvotního zaúčtování příslušného finančního nástroje.

Očekávaná úvěrová ztráta u těchto finančních aktiv se odhaduje pomocí individuálního posouzení každého dlužníka, znalosti dlužníka a historických zkušeností Společnosti s každým individuálním dlužníkem.

Očekávaná ztráta u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů a poskytnutých úvěrů je odhadnuta pomocí individuálního posouzení každého dlužníka za použití ratingu (interního, případně externího, pokud je k dispozici) a s využitím externě dostupných dat.

Očekávaná úvěrová ztráta pro obchodní pohledávky, ostatní pohledávky a smluvní aktiva se odhaduje pomocí individuálního posouzení každého dlužníka za použití znalosti dlužníka a historických zkušeností Společnosti s každým individuálním dlužníkem. Výše opravné položky je dále rozšířena o faktory specifické pro dané dlužníky, o obecné ekonomické podmínky a hodnocení stávajících i očekávaných směrů vývoje podmínek k datu vykázání a s případným zohledněním časové hodnoty peněz.

Pro pohledávky z obchodních vztahů, ostatní pohledávky a smluvní aktiva Společnost vždy vykazuje celoživotní očekávanou úvěrovou ztrátu. U všech ostatních finančních nástrojů Společnost vykazuje celoživotní očekávanou úvěrovou ztrátu za dobu trvání, pokud dojde k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zaúčtování. Pokud se však úvěrové riziko u finančního nástroje významně nezvýší od prvotního vykázání, Společnost vyčíslí opravnou položku na ztrátu z tohoto finančního nástroje ve výši dvanáctiměsíčních očekávaných úvěrových ztrát.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání představují očekávané úvěrové ztráty, které vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků ze strany dlužníků během očekávané doby trvání finančního nástroje. Naproti tomu dvanáctiměsíční úvěrové ztráty představují část očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání, která vzniknou, jestliže selhání nastane během 12 měsíců od data vykázání.

Období končící 31. prosincem 2021

---

i) Významné zvýšení úvěrového rizika

Při posuzování, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem významně zvýšilo od prvotního zaúčtování, Společnost porovnává riziko selhání u finančního nástroje k datu vykazání s rizikem selhání ke dni prvotního zaúčtování. Při tomto hodnocení Společnost zvažuje jak kvantitativní, tak i kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně historických zkušeností a informací o budoucnosti, které jsou dostupné bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí. Zvažované informace o budoucnosti zahrnují budoucí vyhlídky získané z informací od ekonomů, finančních analytiků, vládních orgánů, relevantních odborníků a podobných organizací, jakož i různé externí zdroje informací o současné a očekávané ekonomické situaci v těch oblastech, které se týkají jednotlivých finančních aktiv.

Při posuzování, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od jeho prvotního vykazání, bývají zohledněny zejména následující informace:

- skutečné nebo očekávané výrazné zhoršení externího (pokud je k dispozici) nebo interního úvěrového ratingu;
- významné zhoršení externích tržních ukazatelů úvěrového rizika určitého finančního nástroje, např. významný nárůst úvěrové marže, ceny swapu úvěrového selhání pro dlužníka nebo délku období nebo rozsah, v němž je reálná hodnota finančního aktiva nižší než jeho naběhlá hodnota;
- stávající nebo očekávané nepříznivé změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, u nichž se očekává, že způsobí významné snížení schopnosti dlužníka dostát svým dlužným závazkům,
- skutečné nebo očekávané výrazné zhoršení provozních výsledků dlužníka;
- významné zvýšení úvěrového rizika jiných finančních nástrojů téhož dlužníka;
- skutečná nebo očekávaná významná nepříznivá změna regulatorního, ekonomického nebo technologického prostředí dlužníka, jejímž výsledkem je významné snížení schopnosti dlužníka dostát svým dlužným závazkům.

Bez ohledu na výše uvedené Společnost předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem se od prvotního vykazání významně zvýšilo, pokud jsou smluvní platby více než 30 dní po splatnosti a pokud Společnost nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokazovaly opak.

Navzdory výše uvedenému Společnost předpokládá, že se úvěrové riziko související s finančním nástrojem od prvotního zaúčtování významně nezvýšilo, pokud se prokáže, že u tohoto finančního nástroje je k datu vykazání nízké úvěrové riziko. Finanční nástroj má nízké úvěrové riziko, pokud:

- finanční nástroj má nízké riziko selhání,
- dlužník má silnou schopnost plnit své závazky v oblasti smluvních peněžních toků v blízké budoucnosti a
- nepříznivé změny ekonomických a hospodářských podmínek v dlouhodobém horizontu mohou, ale nutně nemusí snížit schopnost dlužníka dostát jeho závazkům v oblasti smluvních peněžních toků.

Společnost považuje finanční aktivum za finanční aktivum s nízkým úvěrovým rizikem, pokud aktivum má externí rating úvěrového rizika „investičního stupně“ v souladu s celosvětově chápanou definicí nebo v případě, že externí rating není k dispozici a aktivum má interní rating „splňující očekávání“ „performing“. „Performing“ znamená, že protistrana má silnou finanční pozici a neexistují žádné částky po splatnosti.



Období končící 31. prosincem 2021

---

Společnost pravidelně sleduje účinnost kritérií používaných k posouzení, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika, a případně je poopraví tak, aby zajistila, že kritéria jsou schopna identifikovat významné zvýšení úvěrového rizika ještě před tím, než bude částka splatná.

### ii) Definice selhání

Společnost považuje následující skutečnosti za znaky selhání pro účely interního řízení úvěrového rizika, neboť historické zkušenosti dokazují, že finanční aktiva, která splňují jedno z následujících kritérií, jsou zpravidla nedobytné:

- při porušení finančních ujednání ze strany dlužníka; nebo
- interní informace nebo informace získaná z externích zdrojů naznačuje, že je nepravděpodobné, že by dlužník zaplatil svým věřitelům, včetně Společnosti, v celém rozsahu (bez ohledu na veškerá zajištění, které Společnost drží).

Bez ohledu na výše uvedenou analýzu se Společnost domnívá, že došlo k selhání, pokud je finanční aktivum více než 90 dnů po splatnosti a pokud Společnost nemá přiměřené a doložitelné informace, které by prokazovaly, že pro daný finanční nástroj je vhodnější jiná definice selhání.

### (iii) Úvěrově znehodnocené finanční aktivum

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Mezi důkazy o tom, že aktivum je úvěrově znehodnocené, patří pozorovatelné informace o těchto událostech:

- významné finanční problémy dlužníka,
- porušení smlouvy, např. neplnění závazku nebo nedodržení splatnosti (viz bod ii) výše,
- věřitel (věřitelé) udělil dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), které by jinak neudělil,
- je pravděpodobné, že dlužník vstoupí do konkurzu nebo jiné finanční reorganizace, nebo
- zánik aktivního trhu pro toto finanční aktivum z důvodu finančních potíží.

### (iv) Pravidla odpisování

Společnost odepíše finanční aktivum, pokud existují informace, které by naznačovaly, že dlužník má vážné finanční problémy a neexistují reálné vyhlídky na vymáhání dodatečných peněžních toků z finančního aktiva, např. pokud dlužník vstoupí do likvidace nebo do konkurzního řízení nebo pokud jsou pohledávky z obchodních vztahů déle než 2 roky po splatnosti a to podle toho, která okolnost nastane dříve. Odepsaná finanční aktiva mohou být stále předmětem vymáhání Společností, s přihlédnutím k případnému právnímu poradenství. Jakékoli vymožení finančního aktiva je vykázáno v zisku nebo ztrátě.

### v) Ocenění a vykazování očekávaných úvěrových ztrát

Ocenění očekávaných úvěrových ztrát je posuzováno podle ratingu dlužníka pro peněžní prostředky a úvěry, případně dle individuálního posouzení pro obchodní pohledávky, ostatní pohledávky a smluvní aktiva.

U znehodnocených finančních aktiv se očekávaná úvěrová ztráta odhaduje jako rozdíl mezi všemi smluvními peněžními toky, které jsou v souladu se smlouvou splatné Společnosti, a všemi peněžními toky, které Společnost očekává získat, diskontovaný původní efektivní úrokovou mírou. U pohledávek vyplývajících z leasingu peněžní toky používané pro určení očekávané úvěrové ztráty jsou shodné s peněžními toky používanými při oceňování

Období končící 31. prosincem 2021

---

pohledávky z leasingu v souladu s IFRS 16 Leasingy.

Pokud Společnost v předchozím vykazovaném období vyčíslila opravnou položku na ztráty z finančního nástroje ve výši celoživotních očekávaných úvěrových ztrát, avšak k datu sestavení účetní závěrky zjistí, že podmínky pro očekávané celoživotní úvěrové ztráty již nejsou splněny, musí Společnost opravnou položku vyčíslit ve výši dvanáctiměsíčních očekávaných úvěrových ztrát k stávajícímu datu vykazání, s výjimkou aktiv, u nichž byl použit zjednodušený přístup.

Společnost vykazuje v hospodářském výsledku zisk nebo ztrátu ze znehodnocení u všech finančních nástrojů spolu s odpovídajícími úpravami jejich účetní hodnoty prostřednictvím účtu opravných položek.

v. *Odúčtování*

Finanční aktivum je odúčtováno, pokud vyprší smluvní práva na peněžní toky z aktiva nebo v okamžiku převodu smluvních peněžních toků v transakci, při které jsou převedena prakticky všechna rizika a odměny z vlastnictví finančního aktiva, nebo pokud účetní jednotka nepřevéde ani si neponechá v podstatě veškerá rizika a odměny z vlastnictví a nemá ani kontrolu nad převáděným aktivem.

Jakýkoliv podíl na převáděných finančních aktivech, který Společnost získá nebo si ponechá, se vykáže jako samostatné aktivum či pasivum.

vi. *Vzájemný zápočet finančních aktiv a závazků*

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a výsledná čistá hodnota se vykáže ve výkazu o finanční pozici, pokud Společnost má právně vymahatelné právo započíst vykázané částky a existuje vůle je splatit v čisté výši, nebo prodat aktivum a zároveň současně uhradit závazek.

(g) Finanční závazky

Společnost vykazuje primárně následující finanční závazky: úvěry a půjčky, vydané dluhové cenné papíry, kontokorenty, a závazky z obchodního styku a ostatní závazky.

Tyto finanční závazky se při prvotním zachycení vykazují ke dni vypořádání v reálné hodnotě zvýšené o veškeré příslušné přímo související transakční náklady.

Následně se pak finanční závazky oceňují zůstatkovou hodnotou za použití efektivní úrokové sazby, s výjimkou finančních závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Společnost odúčtuje finanční závazek po splnění, zrušení nebo vypršení smluvních povinností.

(h) Klasifikace pohledávek a závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých pohledávek a závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé.

(i) Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, peníze v bankách a krátkodobé vysoce likvidní investice s původní splatností nepřesahující tři měsíce.

(j) Základní kapitál

Hodnota vkladu jediného společníka představuje základní kapitál Společnosti.

# RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

## Změny v účetních metodách

V roce 2021 Společnost změnila prezentaci vybraných nevýznamných položek finančních výkazů v roce 2020 za účelem zlepšení srovnatelnosti mezi jednotlivými obdobími.

## 4. Náklady na služby

Náklady na služby představují především náklady na audit ve výši 929 tis. Kč (k 31.12.2020: 420 tis. Kč), náklady na vedení účetnictví 382 tis. Kč (k 31.12.2020: 363 tis. Kč) a náklady na poradenské služby ve výši 254 tis. Kč (k 31.12.2020: 594 tis. Kč).

## 5. Finanční výnosy

<i>v tis. Kč</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	--	7 370
Výnosové úroky	17 869	13 619
Ostatní finanční výnosy	465	--
<b>Finanční výnosy celkem</b>	<b>18 334</b>	<b>20 989</b>

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku v roce 2020 představují podíl na zisku společnosti Reda Real Estate, s.r.o. V roce 2021 došlo k prodeji podílu ve společnosti Reda Real Estate, s.r.o. – viz bod 7.

## 6. Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Úroky z emise dluhopisů a ostatních půjček	24 714	20 012
Ostatní finanční náklady	33	402
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>24 747</b>	<b>20 414</b>

## 7. Zisk z prodeje majetkových účastí

Společnost dne 27. července 2021 prodala společnosti Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. 100% podíl ve společnosti Reda Real Estate s.r.o. za 161 632 tis. Kč. Celkový zisk z transakce byl 51 821 tis. Kč při nákladech z pořizovací ceny investice ve výši 109 811 tis. Kč. V souvislosti s prodejem této majetkové účasti došlo k odúčtování souvisejícího oceňovacího rozdílu z přecenění majetku a závazků ve výši 2 774 tis. Kč ve vlastním kapitálu společnosti.

Společnost ke dni 21. září 2020 zakoupila 100% podíl ve společnosti Nidelva s.r.o. s celkovými pořizovacími náklady ve výši 13 009 tis. Kč a ke dni 29. října 2021 tento podíl prodala společnosti Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. za 13 256 tis. Kč. Celkový zisk z transakce činil 247 tis. Kč.

# RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

## 8. Investice v dceřiných společnostech

Název společnosti	Stát, kde je společnost registrována	Výše podílu k 31. prosinci 2021	Výše podílu k 31. prosinci 2020
ODcz brno, s.r.o.	Česká republika	287 210	265 637
Reda Real Estate s.r.o.	Česká republika	--	112 585
<b>Celkem</b>		<b>287 210</b>	<b>378 222</b>

Společnost získala obchodní podíl ve společnosti ODcz brno, s.r.o. prostřednictvím nefinančního příspěvku mimo základní kapitál od své mateřské společnosti (RSBC nemovitostní, a.s.) k 31. prosinci 2018 a to ve výši 287 210 tis. Kč. V průběhu roku 2021 Společnost prodala svoji investici ve společnosti Reda Real Estate s.r.o. – více viz bod 7.

K 31. prosinci 2021 Společnost provedla vyhodnocení indikátorů znehodnocení hodnoty investice do dceřiného podniku ODcz s.r.o. Vzhledem k nárůstu reálné hodnoty nemovitostí v společnosti ODcz brno, s.r.o. (viz dále) nebyly žádné indikátory znehodnocení identifikovány.

Společnost dále provedla i test znehodnocení účetní hodnoty porovnáním:

- hodnoty vlastního kapitálu ODcz brno, s.r.o. k 31. prosinci 2021 navýšeného o rozdíl z přecenění investic do nemovitostí ODcz brno, s.r.o. na reálnou hodnotu (přecenění na reálnou hodnotu je poníženo o odloženou daň z tohoto přecenění) a
- účetní hodnota investice do ODcz brno, s.r.o.

Na základě tohoto porovnání došlo k rozpuštění opravné položky ve výši 21 635 tis. Kč (2020 – tvorba ve výši 21 635 tis. Kč).

Reálná hodnota investic do nemovitostí v ODcz, brno s.r.o. k 31. prosinci 2021 činila 539 000 tis. Kč (2020: 430 960 tis. Kč). Reálná hodnota je stanovena na základě externího znaleckého posudku.

Ocenění investic do nemovitostí v dceřině společnosti je založeno na kapitalizaci čistého ročního příjmu, který nemovitost generuje nebo je potenciálně schopna vytvořit. Budoucí peněžní toky z pronájmu jsou kapitalizovány (považovány za perpetuitu) na dobu neurčitou s přihlédnutím k vypršení platnosti smluv a neobsazenosti pronajímané nemovitosti.

Významné nepozorovatelné vstupní veličiny:

	Průměrná výše nájmu za m2		Meziroční změna	Kapitalizační míra	
	2021	2020		2021	2020
Byty	221	215	2,79%	3,00%	3,82%
Maloobchod	390	335	16,42%	5,00%	6,02%*
Kanceláře	161	119	35,29%	5,50%	

\* V roce 2020 kapitalizační míra stanovena celkem za obchodní část nemovitosti ve společnosti ODcz brno, s.r.o.

# RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

## 9. Poskytnuté dlouhodobé a krátkodobé úvěry

Dlužník	Splatnost	Jistina	Jistina	Úroky	Úroky	Naběhlá	Naběhlá
		2021	2020	2021	2020	hodnota	hodnota
						2021	2020
Odcz brno, s.r.o. (8 %)	31.12.2023	130 500	130 500	10 440	9 589	156 353	145 913
RSBC Capital, a.s. (8 %)	31.12.2022	--	60 000	999	3 362	--	62 086
RSBC Holding a.s. (6,2 – 7,8 %)	31.12.2022	90 000	--	6 430	--	95 292	--
<b>Celkem</b>						<b>251 645</b>	<b>207 999</b>

Společnost k 31. prosinci 2021, ani k 31. prosinci 2020 neidentifikovala pro dlouhodobé a krátkodobé úvěry žádné očekávané úvěrové ztráty.

## Změny finančních aktiv v roce 2021 a 2020

	Poskytnuté půjčky	Celkem 2021	Poskytnuté půjčky	Celkem 2020
Stav k 1.1.	207 999	207 999	122 823	122 823
Poskytnuté půjčky	200 000	200 000	189 500	189 500
Splátky půjček	-170 000	-170 000	-116 000	-116 000
Přijatý úrok	-4 223	-4 223	-1 943	-1 943
Výnosový úrok	17 869	17 869	13 619	13 619
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>251 645</b>	<b>251 645</b>	<b>207 999</b>	<b>207 999</b>

## 10. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

<i>v tis. Kč</i>	31. prosinec 2021	31. prosinec 2020
Bankovní účty	138 458	71 438
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>138 458</b>	<b>71 438</b>

Společnost k 31. prosinci 2021, ani k 31. prosinci 2020 neidentifikovala pro peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty žádné očekávané úvěrové ztráty.

## 11. Krátkodobé pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31. prosinec 2021	31. prosinec 2020
Pohledávky z obchodních vztahů – ve skupině	--	41
Doplatek prodejní ceny 100% podílu Nidelva, s.r.o.	--	1 031
Vyúčtování kupní ceny 100% podílu Nidelva, s.r.o.	--	4 657
Podíl na zisku – Reda Real Estate s.r.o.	--	7 370
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>13 099</b>

Společnost k 31. prosinci 2020 neidentifikovala pro krátkodobé pohledávky žádné očekávané úvěrové ztráty.

# RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

## 12. Základní kapitál a ostatní fondy

Základní kapitál

<i>v tis. Kč</i>	<b>Základní kapitál</b>
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>	<b>100</b>
Přírůstky	--
Úbytky	--
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>100</b>

Jediným společníkem Společnosti k 31. prosinci 2021 je společnost RSBC nemovitostní, a.s. – 100% podíl.

Kapitálové a ostatní fondy

Ostatní fondy jsou tvořeny nepeněžním příplatkem mimo základní kapitál, který vložila mateřská společnost do Společnosti ve výši 287 210 tis. Kč k 31.12.2021 (k 31.12.2020: 287 210 tis. Kč).

## 13. Vydané dluhopisy

Dne 16. května 2019 společnost emitovala dluhopisy s ISIN CZ0003521692 v celkové nominální hodnotě 339 milionů Kč splatné v roce 2024. Společnost vydala 113 dluhopisů na regulovaném trhu s jmenovitou hodnotou 3 000 tis. Kč. Dluhopisy nesou pevnou úrokovou sazbu 4,716 % p.a., přičemž celková jmenovitá hodnota emise je splatná 16. ledna 2024.

<i>v tis. Kč</i>	<b>31. prosinec 2021</b>	<b>31. prosince 2020</b>
Emitované dluhopisy	339 000	339 000
Nezaplacené úroky	9 992	9 992
<b>Mezisoučet</b>	<b>348 992</b>	<b>348 992</b>
Náklady na emisi	- 6 893	-9 795
<b>Dluhopisy celkem</b>	<b>342 099</b>	<b>339 197</b>
<i>Dlouhodobé</i>	332 107	--
<i>Krátkodobé*</i>	9 992	339 197
<b>Dluhopisy celkem</b>	<b>342 099</b>	<b>339 197</b>

\*Krátkodobou část dluhopisů tvoří mj. i nezaplacené úroky a krátkodobá část nákladů na emisi

Účetní a tržní hodnota vydaných dluhopisů byla následující:

<i>31.12.2021 (tis. Kč)</i>	<b>Měna</b>	<b>Úroková míra</b>	<b>Nominální hodnota</b>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Reálná hodnota</b>
	CZK	Fixní – 4,716%	339 000	342 099	321 262

<i>31.12.2020 (tis. Kč)</i>	<b>Měna</b>	<b>Úroková míra</b>	<b>Nominální hodnota</b>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Reálná hodnota</b>
	CZK	Fixní – 4,716%	339 000	339 197	351 001

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

Fixní kupón je vyplácen ročně s rozhodným dnem 16. dubna.

Dluhy Emitenta vyplývající z dluhopisů jsou dle čl. 4 Prospektu dluhopisu zajištěny ve prospěch vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění (Česká spořitelna, a.s.) zřízeným zástavním právem prvního pořadí k nemovitým věcem (Nemovitosti) ve vlastnictví společnosti ODcz brno, s.r.o., se sídlem Brno, Panská 393/6, PSČ 602 00, IČO: 255 82 500, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 35681 (Poskytovatel zajištění).

Hodnota zajištění je pravidelně na roční bázi aktualizována vždy k 31. prosinci znaleckým oceněním.

Dluhopisy jsou nepodřízené dluhům Emitenta.

Emitent se zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech dluhů vyplývajících ze všech vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů bude ve vztahu k Emitentovi vždy splněn finanční ukazatel LTV (jak je definován v Prospektu dluhopisu v čl. 5.2). Výše ukazatele LTV ve výši 36% k 31. prosince 2021 nepředstavuje porušení Emisních podmínek (31.12.2020: 66% - viz dále).

K datu 31.prosince 2020 hodnota ukazatele LTV nespĺňovala Emisní podmínky. Důvodem bylo poskytnutí volných peněžních prostředků ve výši 62 086 tis Kč ke zhodnocení formou krátkodobých poskytnutých půjček, které ale pro výpočet ukazatele LTV nespĺňují definici Peněžního ekvivalentu. Z tohoto důvodu byly dluhopisy k 31. prosinci 2020 klasifikovány jako krátkodobé. Dne 18. března 2021 byly peněžní prostředky evidované k 31.prosinci 2020 jako krátkodobé poskytnuté půjčky včetně úrokového výnosu vráceny do společnosti RSBC Invest s.r.o. Ve spolupráci s Agentem pro zajištění (Česká spořitelna) a na základě právního stanoviska Allen&Overy byly učiněny všechny nutné administrativní kroky, připraven Certifikát o plnění ukazatele LTV k 30. dubna 2021. Tato událost dále neměla negativní dopady na fungování či stav společnosti.

## 14. Finanční závazky

### Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím

<i>v tisících Kč</i>	<b>31. prosinec 2021</b>	<b>31. prosinec 2020</b>
Závazky k úvěrovým institucím	--	58 201
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>--</b>	<b>58 201</b>

Společnost načerpala v roce 2020 od společnosti MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, 140 28 Praha 4 – Michle, IČ: 256 72 720 dlouhodobý úvěr reg.č.: 698 20 002516 ve výši 60 000 tis. Kč splatný k 15.7.2025 (k 31.12.2020: 60 000 tis. Kč), s uzavřenou zástavní smlouvou k nemovitým věcem či podílům na nemovitých věcech ve vlastnictví korporace Reda Real Estate s.r.o., IČ: 077 56 992, zapsaných v katastrálním území Slatina, obec Brno na LV č. 2336, č. 2375, č. 2506, č. 3323 a č. 4812.

Úroková míra činila 1M PRIBOR + 5,7 % p.a. a úroky z úvěru za období končící 31. prosince 2021 činily 3 270 tis. Kč (k 31.12.2020: 1 105 tis. Kč).

Úvěr byl nepodřízeným dluhem Společnosti. Úroky byly placeny z vyčerpané částky k poslednímu dni kalendářního měsíce.

Revolvingový úvěr za dne 17. července 2020 byl po dohodě s MONETA Money Bank, a.s., i v souvislosti s prodejem společnosti Reda Real Estate s.r.o., předčasně splacen dne 25. listopadu 2021.

### Změny finančních závazků v roce 2021 a 2020

# RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

<i>v tis. Kč</i>	<b>Bankovní úvěry a ostatní</b>	<b>Dluhopisy</b>	<b>Celkem 2021</b>	<b>Bankovní úvěry</b>	<b>Dluhopisy</b>	<b>Celkem 2020</b>
Stav k 1.1.	58 201	339 197	397 398	--	336 277	336 277
Příjmy z emise dluhopisů	--	--	--	--	--	--
Příjmy/splátky z úvěrů a půjček	-60 000	--	-60 000	58 201	--	58 201
Zaplacený úrok	-4 026	-15 987	-20 013	-1 105	-15 987	-17 092
Nákladový úrok	5 825	18 889	24 714	1 105	18 907	20 012
Stav k 31.12.	--	342 099	342 099	58 201	339 197	397 398

## 15. Krátkodobé závazky

Obchodní a jiné krátkodobé závazky

<i>v tis. Kč</i>	<b>31. prosinec 2021</b>	<b>31. prosinec 2020</b>
Závazky z obchodních vztahů	254	31
Ostatní závazky	9 969	10 481
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>10 223</b>	<b>10 512</b>

### a) Závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 254 tis. Kč (k 31.12.2020: 31 tis. Kč), přičemž veškeré krátkodobé závazky z obchodních vztahů jsou k datu účetní závěrky ve splatnosti.

Společnost eviduje k 31. prosinci 2021 obchodní závazky vůči spřízněným stranám ve výši 254 tis. Kč (k 31.12.2020: 26 tis. Kč). Více informací je uvedeno v bodě 17. Informace o spřízněných osobách.

### b) Ostatní závazky

Nejvýznamnější položkou ostatních závazků je neuhrazená část kupní ceny 100 % podílu ve společnosti Reda Real Estate s.r.o. ve výši 9 745 tis. Kč (k 31.12.2020: 10 288 tis. Kč), jejíž úhrada je vázaná na splnění smluvních podmínek prodávajícím, k 31.12.2021 ani k 31.12.2020 nebyla tato podmínka splněna.



# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha v účetní závěrce (nekonsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

### 16. Postupy řízení rizik a zveřejňování informací

V tomto bodě jsou popsána finanční a provozní rizika, jimž může být Společnost vystavena, a způsoby, jimiž tato rizika řídí. Nejdůležitějšími finančními riziky jsou pro Společnost:

- tržní riziko
  - o měnové riziko
  - o úrokové riziko
- úvěrové riziko
- likviditní riziko
- řízení kapitálu.

#### (a) Tržní riziko

Tržní riziko je riziko změny tržních cen, ovlivněných zejména měnovými kurzy a úrokovými sazbami, které mohou ovlivnit peněžní toky Společnosti nebo hodnotu jejích finančních aktiv a závazků. Cílem řízení tržního rizika je zejména kontrola expozice Společnosti vůči měnovému riziku v rámci přijatelných parametrů.

#### (i) měnové riziko

Management společnosti pravidelně monitoruje měnovou pozici Společnosti. V případě významných otevřených měnových pozic by Společnost zvažila využití vhodných nástrojů řízení měnového rizika.

<i>v tis. Kč</i>	<b>CZK</b>	<b>EUR</b>	<b>Celkem</b>
<b>Aktiva k 31.12.2021</b>			
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	156 353	--	156 353
Poskytnuté krátkodobé úvěry	95 292	--	95 292
Peníze a peněžní ekvivalenty	137 057	1 401	138 458
<b>Celkem</b>	<b>388 702</b>	<b>1 401</b>	<b>390 103</b>
<b>Pasiva</b>			
Obchodní a jiné krátkodobé závazky	478	9 745	10 223
Dluhopisy	342 099	--	342 099
<b>Celkem</b>	<b>342 577</b>	<b>9 745</b>	<b>352 322</b>

# RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

<i>v tis. Kč</i>	CZK	EUR	Celkem
<b>Aktiva k 31.12.2020</b>			
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	145 913	--	145 913
Poskytnuté krátkodobé úvěry	62 086	--	62 086
Peníze a peněžní ekvivalenty	69 955	1 483	71 438
<b>Celkem</b>	<b>277 954</b>	<b>1 483</b>	<b>279 437</b>
<b>Pasiva</b>			
Obchodní a jiné krátkodobé závazky	31	10 481	10 512
Závazky k úvěrovým institucím	58 201	--	58 201
Dluhopisy	339 197	--	339 197
<b>Celkem</b>	<b>397 429</b>	<b>10 481</b>	<b>407 910</b>

Při 5 % posílení české koruny vůči Euru by Společnost vykázala kurzový zisk před zdaněním ve výši 417 tis. Kč k 31.12.2021 (31.12.2020: 451 tis. Kč). Při 5% oslabení české koruny vůči Euru by společnost vykázala kurzovou ztrátu ve stejné výši (i pro rok 2020).

#### *(ii) úrokové riziko*

Úrokové riziko je riziko, že hodnota finančního nástroje bude kolísat v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Doba, po kterou je úroková sazba pro finanční nástroj fixována, ukazuje, do jaké míry je vystavena úrokovému riziku.

Skupina je při své činnosti vystavena riziku výkyvů úrokových sazeb, protože úročená aktiva (včetně investic) a úročené závazky mají různá data splatnosti nebo data znovu stanovení úrokových sazeb. Délka doby, po kterou má určitý finanční nástroj pevnou úrokovou sazbu, ukazuje, do jaké míry je daný finanční nástroj vystaven úrokovému riziku.

Finanční informace týkající se úročených závazků a období repricingu pohyblivých úrokových sazeb k 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 jsou následující:

<b>K 31. prosinci 2021</b>	<b>Pohyblivá úroková sazba</b>			<b>Pevná úroková sazba</b>	<b>Celkem</b>
	<b>1 měsíc</b>	<b>do 3 měsíců</b>	<b>nad 3 měsíce</b>		
<i>v tis. Kč</i>					
Dluhopisy	--	--	--	342 099	342 099
Půjčky a úvěry	--	--	--	--	--
<b>Celkem</b>	--	--	--	<b>342 099</b>	<b>342 099</b>
<b>Čistý stav úrokového rizika</b>	--	--	--	<b>342 099</b>	<b>342 099</b>

# RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

K 31. prosinci 2020	Pohyblivá úroková sazba			Pevná úroková sazba	Celkem
	1 měsíc	do 3 měsíců	nad 3 měsíce		
<i>v tis. Kč</i>					
Dluhopisy	--	--	--	339 197	339 197
Půjčky a úvěry	58 201	--	--	--	58 201
<b>Celkem</b>	<b>58 201</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>339 197</b>	<b>397 398</b>
<b>Čistý stav úrokového rizika</b>	<b>58 201</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>339 197</b>	<b>397 398</b>

Finanční informace týkající se úročených aktiv a období repricingu pohyblivých úrokových sazeb k 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 jsou následující:

K 31. prosinci 2021	Pohyblivá úroková sazba			Pevná úroková sazba	Celkem
	1 měsíc	do 3 měsíců	nad 3 měsíce		
<i>v tis. Kč</i>					
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	--	--	--	156 353	156 353
Poskytnuté krátkodobé úvěry	--	--	--	95 292	95 292
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>251 645</b>	<b>251 645</b>
<b>Čistý stav úrokového rizika</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>251 645</b>	<b>251 645</b>

K 31. prosinci 2020	Pohyblivá úroková sazba			Pevná úroková sazba	Celkem
	1 měsíc	do 3 měsíců	nad 3 měsíce		
<i>v tis. Kč</i>					
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	--	--	--	145 913	145 913
Poskytnuté krátkodobé úvěry	62 086	--	--	--	62 086
<b>Celkem</b>	<b>62 086</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>145 913</b>	<b>207 999</b>
<b>Čistý stav úrokového rizika</b>	<b>62 086</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>145 913</b>	<b>207 999</b>

## (b) Úvěrové riziko

### (i) Ohrožení úvěrovým rizikem

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty, která Společnosti hrozí, jestliže zákazník nebo protistrana v transakci s finančním nástrojem nesplní své smluvní závazky. Toto riziko vzniká především v oblasti obchodních pohledávek Společnosti. U vysoce likvidních prostředků (peněžní produkt na bankovních účtech), případně v rámci poskytnutých úvěrů je úvěrové riziko omezeno vzhledem ke skutečnosti, že protistranami jsou společnosti s kvalitním úvěrovým ratingem. Společnost prověřuje finanční situaci svých zákazníků a pravidelně vyhodnocuje jejich platební schopnost.

Společnost snižuje hodnotu aktiv na základě odhadu očekávaných budoucích ztrát, ke kterým může dojít u pohledávek z obchodních vztahů. Odhad očekávaných budoucích ztrát je proveden na základě vlastní analýzy platební schopnosti zákazníků a věkové struktury pohledávek. Očekávaná ztráta u peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů a poskytnutých úvěrů je odhadnuta pomocí individuálního posouzení každého dlužníka za použití ratingu (interního, případně externího, pokud je k dispozici) a s využitím externě dostupných dat.

# RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

## Úvěrové riziko podle typu protistrany

v tis. Kč	31. prosince 2021			31. prosince 2020			
	Půjčky	Banky	Celkem	Půjčky	Banky	Ostatní	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	--	138 458	<b>138 458</b>	--	71 438	--	<b>71 438</b>
Poskytnuté krátkodobé úvěry	95 292	--	<b>95 292</b>	62 086	--	--	<b>62 086</b>
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	156 353	--	<b>156 353</b>	145 913	--	--	<b>145 913</b>
Krátkodobé pohledávky	--	--	--	--	--	13 099	<b>13 099</b>
<b>Celkem</b>	<b>251 645</b>	<b>138 458</b>	<b>390 103</b>	<b>207 999</b>	<b>71 438</b>	<b>13 099</b>	<b>292 536</b>

## Úvěrové riziko podle teritorií

v tis. Kč	31. prosince 2021		31. prosince 2020	
	Česká republika	Celkem	Česká republika	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	138 458	138 458	71 438	71 438
Poskytnuté krátkodobé úvěry	95 292	95 292	62 086	62 086
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	156 353	156 353	145 913	62 086
Krátkodobé pohledávky	--	--	13 099	13 099
<b>Celkem</b>	<b>390 103</b>	<b>390 103</b>	<b>292 536</b>	<b>292 536</b>

Společnost držela peníze a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci 2021 ve výši 138 458 tis. Kč (k 31.12.2020: 71 438 tis. Kč) u bank s dlouhodobým ratingem A+ až BBB/A-2 (Standard & Poor's rating).

### ii) Ztráty ze snížení hodnoty

Společnost neviduje k 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020 žádné opravné položky s ohledem na očekávané ztráty k žádným finančním aktivům.

### (c) Řízení likviditního rizika

Riziko likvidity je riziko, že se Společnost dostane do potíží s plněním povinností spojených s jejími finančními závazky, které se vypořádávají prostřednictvím peněz nebo jiných finančních aktiv. Vedení Společnosti se zaměřuje na diverzifikaci zdrojů finančních prostředků. Tato diverzifikace dává Společnosti flexibilitu a omezuje její případnou závislost na jediném zdroji financování. Likviditní riziko se vyhodnocuje především sledováním změn ve struktuře financování a porovnáváním těchto změn se strategií Společnosti pro řízení rizika likvidity.

# RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

Následující tabulky obsahují souhrnný přehled o profilu splatnosti finančních aktiv a závazků Skupiny včetně přírostlého úroku.

ke dni 31. prosince 2021

<i>v tis. Kč</i>	<b>Celkem</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1–5 let</b>	<b>Nedefinovaná splatnost</b>
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	<b>156 353</b>	--	156 353	--
Poskytnuté krátkodobé úvěry	<b>95 292</b>	95 292	--	--
Peníze a peněžní ekvivalenty	<b>138 458</b>	138 458	--	--
<b>Celkem</b>	<b>390 103</b>	<b>233 750</b>	<b>156 353</b>	--
Obchodní a jiné krátkodobé závazky	<b>10 223</b>	478	--	9 745
Dluhopisy	<b>342 099</b>	9 992	332 107	--
<b>Celkem</b>	<b>352 322</b>	<b>10 470</b>	<b>332 107</b>	9 745

ke dni 31. prosince 2020

<i>v tis. Kč</i>	<b>Celkem</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1–5 let</b>	<b>Nedefinovaná splatnost</b>
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	<b>161 820</b>	--	161 820	--
Poskytnuté krátkodobé úvěry	<b>62 086</b>	62 086	--	--
Peníze a peněžní ekvivalenty	<b>71 438</b>	71 438	--	--
<b>Celkem</b>	<b>295 344</b>	<b>133 524</b>	<b>161 820</b>	--
Obchodní a jiné krátkodobé závazky	<b>10 512</b>	224	--	10 288
Závazky k úvěrovým institucím	<b>58 201</b>	--	58 201	--
Dluhopisy	<b>339 197</b>	339 197	--	--
<b>Celkem</b>	<b>407 910</b>	<b>339 421</b>	<b>58 201</b>	<b>10 288</b>

Níže je uvedena tabulka finančních závazků, jejichž nediskontované peněžní toky jsou odlišné od naběhlé hodnoty:

ke dni 31. prosince 2021

<i>v tis. Kč</i>	<b>Celkem</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1–5 let</b>
Dluhopisy	<b>386 962</b>	15 987	370 975
<b>Celkem</b>	<b>386 962</b>	<b>15 987</b>	<b>370 975</b>

ke dni 31. prosince 2020

<i>v tis. Kč</i>	<b>Celkem</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1–5 let</b>
Dluhopisy	<b>402 949*</b>	15 987	386 962
<b>Celkem</b>	<b>402 949*</b>	<b>15 987</b>	<b>386 962</b>

\* Pro nediskontované peněžní toky z vydaných dluhopisů neuvažujeme porušení kovenantů k 31.12.2020.

# RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

## d) Řízení kapitálu

Řízením kapitálu a optimalizací poměru dluhu k vlastnímu kapitálu hodlá Společnost zajistit předpoklady k nepřetržitému provozování podnikatelské činnosti.

**Ke konci období vykazovala Společnost následující poměr dluhu k vlastnímu kapitálu:**

<i>v tis. Kč</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Závazky celkem	352 322	407 910
Snížení o poskytnuté krátkodobé úvěry	-95 292	-62 086
Snížení o peníze a peněžní ekvivalenty	-138 458	-71 438
<b>Čistý dluh</b>	<b>118 572</b>	<b>274 386</b>
Celkový vlastní kapitál připadající držitelům vlastního kapitálu Společnosti	325 114	262 848
<b>Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu</b>	<b>0,36</b>	<b>1,04</b>

## 17. Informace o spřízněných osobách

Společnost realizovala za dané účetní období transakce se spřízněnými osobami, zejména z titulu poskytnutí dlouhodobého úvěru, vedení účetnictví, zajištěním realizace veřejné emise dluhopisů či poskytnutím zajištění veřejné emise dluhopisů a k 31. prosinci 2021 eviduje následující zůstatky vůči spřízněným stranám:

<i>v tis. Kč</i>	Poskytnuté úvěry <b>31. prosinec 2021</b>	Obchodní a jiné krátkodobé závazky <b>31. prosinec 2021</b>
ODcz brno, s.r.o.	156 353	--
RSBC Real Estate a.s.	--	-254
RSBC Holding a.s.	95 292	--
<b>Celkem</b>	<b>251 645</b>	<b>-254</b>

<i>v tis. Kč</i>	Poskytnuté úvěry <b>31. prosinec 2020</b>	Obchodní a jiné krátkodobé závazky <b>31. prosinec 2020</b>
ODcz brno, s.r.o.	145 913	--
RSBC Capital, a.s.	62 086	--
RSBC Advisory s.r.o.	--	-26
<b>Celkem</b>	<b>207 999</b>	<b>-26</b>

# RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

v tis. Kč	2021		2020		Popis transakce
	Výnos	Náklad	Výnos	Náklad	
ODcz brno, s.r.o.	10 440		9 589	--	Výnosové úroky
RSBC Real Estate a.s. (dříve RSBC nemovitostní, a.s.)	--	1 897	--	1 648	Nákladové úroky
Reda Real Estate s.r.o.	--	767	--	--	Výnosové úroky
RSBC Advisory s.r.o.	--	1 880	--	2 944	Poradenské služby, administrativní služby, zprostředkování úvěru
RSBC Tax and Accounting services, s.r.o.	--	406	--	387	Zpracování účetnictví
RSBC Capital, a.s.	999	--	3 362	--	Výnosové úroky
RSBC Holding a.s.	6 430	--	--	--	Výnosové úroky
Rockbed Česká republika s.r.o.	--	21	--	10	Pojištění
Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.	161 632	--	13 256	--	Prodej společnosti Reda Real Estate, s.r.o. (2021) a společnosti Nidelva, s.r.o.(2020)
Nidelva, s.r.o.	--	--	667	--	Výnosové úroky
<b>Celkem</b>	<b>179 501</b>	<b>4 971</b>	<b>26 874</b>	<b>4 989</b>	

V průběhu roku 2020 došlo dále k nákupu společnosti Nidelva, s.r.o. od společnosti RSBC Činžovní Domy s.r.o. za pořizovací cenu 10 258 tis. Kč.

Společnost nemá žádné zaměstnance, funkce statutárních orgánů jsou bezúplatné. Personální náklady společnosti tvoří pouze odměny členů výboru pro audit, který je zřízen jako vnitřní oddělení společnosti.

Činnosti související s provozními aktivitami jsou pokryté spřízněnými osobami. Toto se týká i klíčových osob vedení společnosti, které jsou v zaměstnaneckém nebo obdobném úplatném pracovním poměru v rámci ostatních spřízněných osob.

## 18. Daň z příjmů a odložená daň

### *Splatná daň z příjmů*

Společnost předpokládá, že v účetním období 2021 z důvodu daňové ztráty nebude vykazovat splatnou daň z příjmů (k 31.12.2020: 192 tis. Kč).

# RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

## Odložená daň

<i>v tis. Kč</i>	31. prosinec 2020	31. prosinec 2020
Odložená daňová pohledávka ze ztrát	886	--
Odložené daňové pohledávky Celkem	886	--
Odložené daňové závazky Celkem	--	--
<b>Celková odložená daňová pohledávka/závazek</b>	<b>886</b>	<b>---</b>

Společnost z důvodu opatrnosti nevykazuje odloženou daňovou pohledávku z daňových ztrát vzhledem k nejistotě jejího uplatnění

## 19. Závazky nevykázané ve výkazu o finanční pozici

Společnost nemá žádné závazky, které by nebyly vykázány ve výkazu o finanční pozici.

## 20. Významná událost roku 2021

Společnost sleduje aktuální situaci týkající se šíření nemoci COVID-19 v oblastech svých činností. Společnost nepředpokládá významné dopady současné situace na pokračování činnosti společnosti.

Nájemci kancelářských prostor v rámci majetkové účasti do společnosti ODcz brno, s.r.o. fungovali v souladu s vládními opatřeními, přičemž ani jeden nájemce nepožadoval slevu na nájemné, pouze jeden z nájemců platil v první pololetí roku 2021 faktury za nájemné se zpožděním.

Maloobchodní nájemci fungovali s ohledem na vládní opatření zejména v první polovině roku 2021 omezeně. Sleva na nájemné byla poskytnuta pouze 4 nájemcům z 22. Maloobchodním nájemcům byly poskytnuty slevy na dobu 3-6 měsíců ve výši v rozmezí 30-50 %. Z důvodu COVIDU-19 ukončil činnost nájemce restaurace, nicméně, restauraci se podařilo návazně pronajmout novému nájemci.

V Brně nebylo takové množství bytů určených pro využití v rámci společnosti Airbnb, trh tedy nebyl zasažen tak, jako v Praze. Nájemné bylo zachováno ve stejné výši, u některých bytů došlo k přepronájmu s navýšením ceny pronájmu.



# RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidované)

Období končící 31. prosincem 2021

---

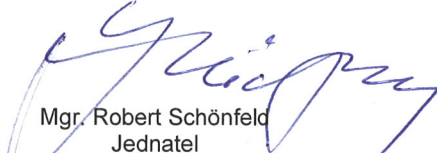
## 21. Významné následné události

Události na Ukrajině nemají dle našeho povědomí vliv na podnikatelskou činnost dceřiné společnosti ODcz brno, s.r.o., ani na podnikatelskou činnost jejích nájemců. Od nájemců jsme neobdrželi informace o tom, že by byly nějak omezeni v prodeji svého zboží či služeb. ODcz brno, s.r.o. nemá uzavřenou smlouvu s nájemcem ruské národnosti. Jeden byt byl poskytnut za nájemné 1,- Kč ukrajinské rodině na dobu 3 měsíců (do 30.6.2022). S ohledem na skutečnost, že jsou bytové jednotky jinak 100 % obsazeny, neuvažujeme v této chvíli o poskytnutí výhodného pronájmu dalším ukrajinským rodinám.

Dne 1. března 2021 došlo ke změně jednatele. Denisa Velanová byla nahrazena Mgr. Robertem Schönfeldem.

Dne 29. dubna 2021 došlo k převodu prostředků na výplatu třetího úrokového výnosu z dluhopisů RSBC INV. 4,716/24 do České spořitelny a.s..

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Datum:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
25. červenec 2022	 Mgr. Robert Schönfeld Jednatel



# Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

za účetní období roku 2021  
společnosti

## RSBC INVEST s.r.o.

Společnost **RSBC INVEST s.r.o.**, IČO: 077 08 955, se sídlem: Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 305984 (dále jen „Společnost“) je povinna za účetní období roku 2021 sestavit zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Zpráva o vztazích“) dle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění (dále jen „ZOK“).

### 1) Struktura vztahů mezi ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Podle sdělení RSBC Real Estate a.s., v němž statutární orgán Společnosti dle svého vědomí neshledal žádnou neúplnost, je struktura uvedena v příloze č. 1 této Zprávy o vztazích.

### 2) Úloha Společnosti

Úloha Společnosti je emise dluhopisů a následné investování finančních prostředků do nemovitostí a nemovitostních společností.

### 3) Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoba vykonává ovládnání pomocí svých vlastnických práv prostřednictvím rozhodnutí na valných hromadách Společnosti (popř. rozhodnutí jediného společníka / akcionáře Společnosti). Mezi způsoby a prostředky ovládnání Společnosti patří společenská smlouva či zakladatelská listina Společnosti a rozhodnutí nejvyššího orgánu Společnosti, neexistují tedy žádné speciální smlouvy mezi Společností a ovládající osobou ve vztahu ke způsobům a prostředkům ovládnání Společnosti.

### 4) Přehled jednání dle § 82 odst. 2 písm. d) ZOK

Společnost v účetním období roku 2021 neučinila žádná uvedená jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, při nichž by došlo k nakládání s majetkem, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného z poslední účetní závěrky.

### 5) Přehled vzájemných smluv

V účetním období roku 2021 byly účinné následující smlouvy mezi propojenými osobami:

- Rámcová smlouva o úvěru s ODcz brno, s.r.o. ze dne 15.05.2019;
- Smlouva o vedení finančního účetnictví s RSBC Tax and Accounting services, s.r.o. ze dne 01.07.2019, ve znění dodatku č. 1 ze dne 20.12.2019, dodatku č. 2 ze dne 1.3.2021 a dodatku č. 3 ze dne 27.12.2021;
- Smlouva o poskytování servisních služeb s RSBC Advisory s.r.o. ze dne 15.2.2021;
- Smlouva o převodu podílu ve společnosti Reda Real Estate s.r.o. se společností Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. ze dne 27.7.2021;

- Rámcová smlouva o převodu podílu ve společnosti Reda Real Estate s.r.o. se společností Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. ze dne 27.7.2021, ve znění dodatku č. 1 ze dne 8.9.2021 a dodatku č. 2 ze dne 18.10.2021;
- Smlouva o krátkodobém úvěru s Reda Real Estate s.r.o. ze dne 11.11.2021
- Smlouva o odměně za zprostředkované služby se společností RSBC Real Estate a.s. ze dne 30.11.2021;
- Rámcová smlouva o zhodnocení volných peněžních prostředků s RSBC Capital, a. s. ze dne 13.05.2019, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31.12.2019 a dodatku č. 2 ze dne 14.07.2020;
- Rámcová smlouva o zhodnocení volných peněžních prostředků s RSBC Holding a. s. ze dne 28.1.2021, ve znění dodatku č. 1 ze dne 20.12.2021.

#### **6) Posouzení vzniku újmy Společnosti a posouzení jejího vyrovnání podle §§ 71 a 72 ZOK**

Veškerá jednání popsaná v bodě č. 4 této Zprávy o vztazích byla učiněna a smlouvy popsané v bodě č. 5 této Zprávy o vztazích byly uzavřeny za podmínek obvyklých v obchodním styku, stejně tak, byla veškerá poskytnutá a přijatá plnění na základě těchto smluv poskytnuta za podmínek obvyklých v obchodním styku a z těchto jednání a smluv nevznikla Společnosti žádná újma.

Společnost prohlašuje, že v účetním období roku 2021 nedošlo k žádnému ovlivnění chování Společnosti ze strany ovládající osoby (či osoby ovládané stejnou ovládající osobou), které by rozhodujícím a významným způsobem ovlivnilo výsledné chování Společnosti a vedlo k její újmě. Společnost prohlašuje, že jí nevznikla žádná újma, a tedy není nutné posuzovat vyrovnání újmy podle §§ 71 a 72 ZOK.

Statutární orgán Společnosti na základě důkladného zhodnocení úlohy Společnosti vůči ovládající osobě a osobám ovládaným stejnou ovládající osobou konstatuje, že Společnosti neplynou žádné zvláštní výhody a/nebo nevýhody plynoucí ze vztahů mezi Společností a jí ovládající osobou a/nebo osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.

Pro Společnost její úloha vůči ovládající osobě a osobám ovládaným stejnou ovládající osobou nepředstavovala a nepředstavuje žádné riziko a není tedy třeba uvádět, zda, jakým způsobem a v jakém období byla či bude újma vyrovnána dle §§ 71 a 72 ZOK.

Statutární orgán s přihlédnutím k dostupným informacím prohlašuje, že údaje uvedené v této Zprávě o vztazích jsou správné a úplné.

V Praze dne 30.3.2022

  
Robert Schönfeld,  
jednatel

**Příloha č. 1 – Seznam společností přímo nebo nepřímo ovládaných stejnou ovládající osobou**

Ovládající osoba: Mgr. Robert Schönfeld

<b>Obchodní firma</b>	<b>Identifikační / registrační číslo</b>	<b>Stát registrace</b>	<b>Způsob a prostředky ovládání</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Účast prostřednictvím</b>
Agent 21 Academy, s.r.o.	035 38 478	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
Agroprojekt Jihlava, spol. s r.o.	499 74 424	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Bauer Technics Development s.r.o.
All Done 21, s.r.o.	033 63 813	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
ALL DONE s.r.o.	277 82 000	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 17.02.2021	RSBC Holding a.s.
ANERELA HOLDINGS LTD	HE 329316	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
AREX d.o.o.	5383510000	Slovenská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Defence s.r.o.
Bainexora Holdings Ltd.	HE 329434	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
BAUER Beltech a.s.	291 29 907	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Agro - Tech, a.s.
BAUER TECHNICS Bel- Serviz o.o.o.	192469530	Bělorusko	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Bauer Technics Development s.r.o.

<b>Obchodní firma</b>	<b>Identifikační / registrační číslo</b>	<b>Stát registrace</b>	<b>Způsob a prostředky ovládání</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Účast prostřednictvím</b>
Bauer Technics Development s.r.o.	072 47 257	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Agro - Tech, a.s.
Bauer Technics Property s.r.o.	072 47 061	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Agro - Tech, a.s.
Bauer Technics s.r.o.	070 49 510	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Agro - Tech, a.s.
BAUER TECHNICS Slovakia, s. r. o.	50 280 741	Slovenská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Bauer Technics Development s.r.o.
Bauer Technics Trade o.o.o.	6732193506	Rusko	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BAUER TECHNICS Bel- Serviz o.o.o.
BONLEX s.r.o.	038 93 855	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Financial Services a.s.
BONUS Group a.s.	272 58 092	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONLEX s.r.o.
BONUS PLZEŇreal, spol. s r.o.	280 08 952	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONUS PRAHA, spol. s r.o.
BONUS PRAHA, spol. s r.o.	261 96 671	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONUS Group a.s.
Browin trading a.s. v likvidaci	031 97 531	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 01.11.2021	RSBC Real Estate a.s.

<b>Obchodní firma</b>	<b>Identifikační / registrační číslo</b>	<b>Stát registrace</b>	<b>Způsob a prostředky ovládnání</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Účast prostřednictvím</b>
CARPERE PUBLISHING s.r.o. v likvidaci	021 67 964	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Sport Fishing a.s.
CLS Invest s.r.o.	095 47 959	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
ČP Zemědělská s. r. o. v likvidaci	045 21 986	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Česká Půda a.s.
Development & Investment CZ, a.s. v likvidaci	282 13 785	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
European Music School, s.r.o.	289 97 409	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
General Property Management s.r.o. v likvidaci	282 56 328	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
Global Lighting Solutions, s.r.o.	030 94 065	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 06.10.2021	RSBC Real Estate a.s.
HC IMMO, s.r.o.	076 92 960	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Činžovní Domy s.r.o.
International School of Music and Fine Arts, s.r.o. - Soukromá základní umělecká škola, s.r.o.	271 92 571	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Investment BONUS, spol. s.r.o.	281 79 803	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONUS Group a.s.

<b>Obchodní firma</b>	<b>Identifikační / registrační číslo</b>	<b>Stát registrace</b>	<b>Způsob a prostředky ovládání</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Účast prostřednictvím</b>
Jakub Vágner Electronics s.r.o. v likvidaci	039 22 430	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 01.11.2021	RSBC Sport Fishing a.s.
JRA, s.r.o.	607 20 824	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 15.06.2021 do 20.12.2021	RSBC Platinum s.r.o.
JV Rybářské potřeby s.r.o.	045 10 402	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Sport Fishing a.s.
KIDS MUSIC SCHOOL, s. r. o.	272 55 425	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		International School of Music and Fine Arts, s.r.o. - Soukromá základní umělecká škola, s.r.o.
KONITO ASSETS LIMITED	HE344050	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
MUSIC - DANCE - ART SCHOOL PRAGUE, s.r.o.	247 51 782	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
NB - Invest s.r.o.	269 79 047	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONLEX s.r.o.
NB - Správa nemovitostí s.r.o.	277 14 136	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONLEX s.r.o.
Nidelve, s.r.o.	076 38 931	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.
ODcz brno, s.r.o.	255 82 500	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC INVEST s.r.o.



<b>Obchodní firma</b>	<b>Identifikační / registrační číslo</b>	<b>Stát registrace</b>	<b>Způsob a prostředky ovládání</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Účast prostřednictvím</b>
PERFICA LTD	HE 266648	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
PKF – Prague Philharmonia, o.p.s.	649 47 602	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
PORTELEMENT a.s.	042 40 413	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Reality BONUS, spol. s r.o.	271 69 910	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONUS Group a.s.
Reda Real Estate s.r.o.	077 56 992	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 27.07.2021	Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.
Residence u Radimského Mlýna s.r.o.	068 90 288	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Činžovní Domy s.r.o.
Rockbed Česká republika s.r.o.	016 36 979	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
Roles Prague s.r.o.	032 01 112	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
RSBC Advisory s.r.o.	032 02 437	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Agro – Tech, a.s.	044 08 225	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Private Equity a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC ASSET MANAGEMENT LIMITED	06972893	Spojené království Velké Británie a Severního Irska	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
RSBC Brumlovka s.r.o.	140 76 055	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 17.12.2021	RSBC JV Brumlovka a.s.
RSBC Business SECOND, s.r.o. v likvidaci	045 25 370	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Capital, a. s.	056 73 135	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
RSBC Consortio s.r.o.	082 70 953	Česká republika			
RSBC Czech Unit Trust I, s.r.o. v likvidaci	020 10 631	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Czech Unit Trust II, s.r.o.	025 05 983	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Czech Unit Trust X s.r.o.	034 84 459	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
RSBC Česká Půda a.s.	050 60 613	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.	058 70 160	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC Činžovní Domy s.r.o.	030 76 059	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
RSBC Defence s.r.o.	062 90 191	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Private Equity a.s.
RSBC Development Financing s.r.o.	255 44 039	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 14.05.2021 (do 12.10.2021 obchodní firma RSBC Hybešova s.r.o.)	RSBC Real Estate a.s.
RSBC Financial Services a.s.	242 27 404	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
RSBC Holding a.s.	016 57 151	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 28.02.2021 obchodní firma RSBC Private Equity CZ a.s.	Rockbed Česká republika s.r.o.
RSBC India Ltd	2155768	Hong Kong	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC INVEST s.r.o.	077 08 955	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
RSBC JV Brumlovka a.s.	140 45 478	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 08.12.2021	RSBC Real Estate a.s.
RSBC Pardubická zemědělská s.r.o. v likvidaci	046 66 909	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Česká Půda a.s.
RSBC Platinum s.r.o.	107 38 754	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 07.04.2021	RSBC Real Estate a.s.

<b>Obchodní firma</b>	<b>Identifikační / registrační číslo</b>	<b>Stát registrace</b>	<b>Způsob a prostředky ovládání</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Účast prostřednictvím</b>
RSBC Private Equity a.s.	021 96 352	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 31.03.2021 obchodní firma RSBC Czech Unit Trust, a.s.	RSBC Holding a.s.
RSBC Real Estate a.s.	040 62 817	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 31.03.2021 obchodní firma RSBC nemovitostní, a.s.	RSBC Holding a.s.
RSBC SEE Investicije d.o.o.	8123853000	Slovinsko	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Private Equity a.s.
RSBC Sport Fishing a.s.	032 19 950	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 31.03.2021 obchodní firma Jakub Vágner Rybářství a.s.	RSBC Holding a.s.
RSBC Tax and Accounting services, s.r.o.	030 65 537	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 13.10.2021	RSBC Advisory s.r.o.
RSBC U HRÁZE s.r.o.	271 53 797	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 28.01.2021	Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.
RSBC Vysočina zemědělská s.r.o. v likvidaci	046 66 992	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s.
RSBC Wealth Management a.s.	082 48 737	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Capital, a. s.
Rybářská speciálka, s.r.o.	291 90 690	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Sport Fishing a.s.
Rybářství Schönfeld s.r.o.	093 50 250	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.	090 68 546	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
TOMI – FISHING, s.r.o. v likvidaci	016 39 072	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 21.12.2021	RSBC Sport Fishing a.s.
TRADE GOAL a.s. v likvidaci	043 74 533	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONLEX s.r.o.
UPPEO HOLDINGS LIMITED	HE 335710	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		PERFICA LIMITED
VIDA green s.r.o.	054 02 506	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Real Estate a.s.
Zdíby Logistic Centre, a.s.	282 28 871	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.
Zdravá ryba, s.r.o.	023 57 313	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Sport Fishing a.s.
Zlati Grič d.o.o.	5102049	Slovenská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 24.08.2021	RSBC Czech Unit Trust IX s.r.o.
ZLATI GRIC Winery s.r.o.	034 78 891	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 24.08.2021 (do 30.09.2021 obchodní firma RSBC Czech Unit Trust IX s.r.o.)	RSBC Holding a.s.





**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**  
Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

## **Zpráva nezávislého auditora pro společníka společnosti RSBC INVEST s.r.o.**

### **Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky**

#### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti RSBC INVEST s.r.o. („Společnost“) a jejích dceřiných společností (společně „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2021, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2021 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční situace Skupiny k 31. prosinci 2021 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2021 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

#### ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



### **Hlavní záležitosti auditu**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu konsolidované účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu konsolidované účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto konsolidovanou závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

### **Ocenění investic do nemovitostí**

K 31. prosinci 2021 činila účetní hodnota investic do nemovitostí 539 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 748 525 tis. Kč).

Další informace jsou uvedeny v bodě 3 (Významné účetní postupy) a v bodě 11 (Investice do nemovitostí) přílohy v konsolidované účetní závěrce.

#### *Popis hlavní záležitosti auditu*

Skupina drží investice do nemovitostí, které se nacházejí v Brně. Investice do nemovitostí zahrnují rezidenční jednotky držené za účelem pronájmu a dále komerční nemovitosti (maloobchodní jednotky) a jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Posouzení reálné hodnoty investic do nemovitostí ze strany vedení Skupiny je založeno na ocenění nezávislým znalcem. Výše reálné hodnoty je určena na základě metody přímé kapitalizace.

Z toho důvodu zahrnuje stanovení výše reálné hodnoty využití významného úsudku vedení Skupiny mimo jiné ve vztahu k předpokladům vstupujícím do ocenění metodou přímé kapitalizace, a to především předpokladům týkajícím se odhadované hodnoty nájemného a odpovídajícího výnosu.

Investice do nemovitostí a jejich oceňování jsme stanovili jako hlavní záležitost auditu vzhledem k jejich významnosti a v důsledku toho, že je s oceňováním investic do nemovitostí spojena větší než obvyklá míra subjektivity. Tyto faktory zvyšují riziko významné (materiální) chyby či představují prostor pro zkreslení ze strany vedení Skupiny, a proto vyžaduje zvýšenou pozornost při provádění auditu.



#### *Přístup auditora k hlavní záležitosti auditu*

Naše auditní postupy v této oblasti, provedené za pomoci našich specialistů na oceňování investic do nemovitostí, zahrnovaly zejména následující:

- Vyhodnocení metody, kterou Skupina aplikovala na ocenění reálné hodnoty investic do nemovitostí, dle příslušných požadavků standardů účetního výkaznictví. V rámci tohoto postupu jsme identifikovali příslušné modely, předpoklady a zdroje údajů a posoudili jsme, zda tyto modely, předpoklady, údaje a jejich aplikace odpovídají výše uvedených požadavkům.
- Vyhodnocení návrhu a implementace vybraných kontrol v rámci procesu stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí.
- Posouzení nezávislosti, zkušeností a kompetence nezávislých znalců, zejména v souvislosti s daným typem nemovitostí. Jako součást daného postupu jsme také vyhodnotili náplň práce daných znalců a jakákoliv omezení z jejich strany.
- Pro ocenění rezidenčních jednotek a komerčních nemovitostí bylo provedeno:
  - na vybraném vzorku nájemců porovnání informací v posudcích nezávislých znalců týkajících se zaslavného nájmu s informacemi z uzavřených smluv a ostatní podpůrné dokumentace;
  - posouzení vhodnosti klíčových předpokladů v rámci ocenění metodou přímé kapitalizace, včetně odhadované hodnoty nájemného a odpovídajícího výnosu. Hodnoty těchto klíčových předpokladů byly porovnány s hodnotami podobných nemovitostí z našich interních i z externích veřejně dostupných zdrojů (např. tržní zprávy);
  - dotazování odpovědných osob ve finančním úseku týkající se významných změn v projekcích peněžních toků oproti minulému období, pokud je to relevantní;
  - posouzení přiměřenosti reálné hodnoty investic do nemovitostí za pomoci zjednodušené metody kapitalizace příjmů.
- Posouzení vykázání a zveřejnění údajů týkající se investic do nemovitostí v účetní závěrce oproti požadavkům příslušných standardů účetního výkaznictví.

#### **Ostatní informace**

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



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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### ***Odpovědnost statutárního orgánu a výboru pro audit Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku***

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za sledování procesu účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá výbor pro audit.





### ***Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se účetních jednotek nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny s cílem vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení, dohled a provedení auditu Skupiny. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.



Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.



## **Zpráva o auditu individuální účetní závěrky**

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené individuální účetní závěrky společnosti RSBC INVEST s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z individuálního výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2021, individuálním výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2021 a přílohy této individuální účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této individuální účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená individuální účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz nekonsolidované finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2021 a nekonsolidované finanční výkonnosti a nekonsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2021 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### ***Hlavní záležitosti auditu***

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

### ***Ocenění investic do dceřiných společností***

Účetní hodnota investic do dceřiných společností k 31. prosinci 2021 činila 287 210 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 – 378 222 tis. Kč); související ztráta ze snížení hodnoty činila 0 tis. Kč. (k 31. prosinci 2021 – 21 635 tis. Kč.)

Další informace jsou uvedeny v bodě 3 (Zásadní účetní postupy) a v bodě 8 (Investice v dceřiných společnostech) přílohy v individuální účetní závěrce.



#### *Popis hlavní záležitosti auditu*

Společnost působí jako holdingová společnost a jejím hlavním aktivem je investice do nekótované dceřiné společnosti v Brně. Tato investice zahrnuje rezidenční jednotky držené za účelem pronájmu a komerční nemovitosti (maloobchodní jednotky) a je oceňována v pořizovací ceně. Ke každému rozvahovému dni Společnost testuje, zda došlo ke snížení hodnoty investice v porovnání s její zpětně-získatelnou hodnotou.

Při testování snížení hodnoty této nekótované investice Společnost vychází z odhadu reálné hodnoty podkladových investičních nemovitostí držených touto dceřinou společností. Tato reálná hodnota je určena na základě metody přímé kapitalizace. Z toho důvodu zahrnuje stanovení reálné hodnoty významný úsudek vedení Společnosti mimo jiné ohledně předpokladů vstupujících do ocenění metodou přímé kapitalizace, a to především předpokladů týkajících se odhadované hodnoty nájemného a odpovídajícího výnosu. Jak je popsáno v bodě 8 přílohy v individuální účetní závěrce účetní hodnota investice do dceřiné společnosti k 31. prosinci 2021 byla vyšší než její zpětně získatelná hodnota.

S ohledem na výše uvedené faktory vyžadovala oblast ocenění investice do dceřiné společnosti naši zvýšenou pozornost. Z tohoto důvodu považujeme tuto oblast za hlavní záležitost auditu.

#### *Přístup auditora k hlavní záležitosti auditu*

Naše auditorské postupy v této oblasti, provedené, v odůvodněných případech, za pomoci našich specialistů na oceňování, zahrnovaly zejména následující:

- Zhodnocení přístupu aplikovaného Společnosti ke stanovení snížení hodnoty investice z hlediska požadavků příslušných účetních standardů a tržní praxe. Identifikovali jsme příslušné metody, předpoklady a zdroje dat a posoudili jsme, zda tyto metody, předpoklady, data a jejich aplikace odpovídají výše uvedeným požadavkům. V rámci tohoto postupu jsme posoudili vhodnost a správnost stanovení potenciální výše snížení hodnoty a jejího účetního zachycení v účetní závěrce.
- Zhodnocení designu a implementace vybraných klíčových kontrol v rámci procesu finančního výkaznictví souvisejících s testováním snížení hodnoty investic do dceřiných společností včetně kontrol souvisejících s verifikací testu snížení hodnoty.
- Zhodnocení objektivnosti, zkušenosti a kompetentnosti externího nezávislého znalce na oceňování nemovitých věcí najatého Společnosti a rozsahu jeho práce.

- Zhodnocení vnitřní konzistentnosti modelu používaného Společnosti pro stanovení reálné hodnoty podkladových investičních nemovitostí na bázi kapitalizace výnosů a kritické otestování jeho klíčových předpokladů porovnáním s veřejně dostupnými průzkumy trhu a našimi znalostmi realitního sektoru, jako např. odhadována výše nájemného na metr čtvereční, kapitalizační míra při prodeji („exit yield“) a diskontní sazba. Rovněž jsme odsouhlasili míru obsazenosti nemovitosti použitou v posudku na seznam nájemců a zároveň odsouhlasili příjmy z nájemného použité v oceňovacím posudku na skutečné příjmy z nájemného.
- Provedení analýzy citlivosti pro výše uvedené klíčové předpoklady s cílem zhodnotit dopad jejich reálně možných změn na zpětně-získatelné částky investic do dceřiných společností a identifikovat případnou předpojatost vedení při testování snížení hodnoty.
- Zhodnocení vhodnosti údajů zveřejněných Společnosti o předpokladech a významných úsudcích použitých při stanovení odhadu zpětně-získatelné hodnoty investice do dceřiné společnosti z hlediska příslušných požadavků standardů finančního výkaznictví.
- Zhodnocení vhodnosti a úplnosti údajů o snížení hodnoty zveřejněných v účetní závěrce z hlediska příslušných požadavků standardů finančního výkaznictví.

***Odpovědnost statutárního orgánu a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku***

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen 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 statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za sledování procesu účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá výbor pro audit.





### ***Odovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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 osoby pověřené správou a řízením 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.





Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.



### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit.

#### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Skupiny nás dne 2. listopadu 2021 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Skupiny jsme nepřetržitě 4 roky.

#### *Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit*

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 21. července 2022 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### *Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

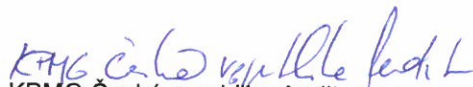
Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu poskytli následující služby neuvedené v příloze konsolidované účetní závěrky nebo v konsolidované výroční zprávě:


<u>Název</u>	<u>Informace o poskytnutých službách</u>
Účetní poradenské služby	Poskytnutí IFRS školení

### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit individuální a konsolidované účetní závěrky společnosti RSBC INVEST s.r.o. k 31. prosinci 2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 25. července 2022

  
KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Evidenční číslo 71

  
Ing. Pavel Kliment  
Partner  
Evidenční číslo 2145

## Návrh statutárního orgánu na vypořádání hospodářského výsledku

Statutární orgán společnosti **RSBC INVEST s.r.o.**, IČO: 077 08 955, se sídlem Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 305984 (dále jen „**Společnost**“), tímto předkládá jedinému společníkovi Společnosti společně s účetní závěrkou Společnosti za rok 2021 návrh na vypořádání hospodářského výsledku Společnosti za rok 2021.

Společnost vytvořila za 2021 zisk po zdanění ve výši 65.039.906,95 Kč (slovy: šedesát pět milionů třicet devět tisíc devět set šest korun českých a devadesát pět haléřů).

Neuhrazená ztráta minulých let činí 27.236.479,96 Kč (slovy: dvacet sedm milionů dvě stě třicet šest tisíc čtyři sta sedmdesát devět korun českých a devadesát šest haléřů).

Statutární orgán Společnosti navrhuje jedinému společníkovi Společnosti, aby:

- 1) část zisku za rok 2021 ve výši 27.236.479,96 Kč byla použita na úhradu neuhrazené ztráty minulých let ve stejné výši,
- 2) část zisku za rok 2021 ve výši 37.000.000 Kč byla vyplacena jedinému společníkovi jako podíl na zisku, a to do 31.12.2022, a
- 3) zbývající část zisku ve výši 803.426,99 byla převedena na účet nerozděleného zisku minulých let.

V Praze dne 25.07.2022

  
Robert Schönfeld  
jednatel



## ROZHODNUTÍ JEDINÉHO SPOLEČNÍKA PŘI VÝKONU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY

společnosti **RSBC INVEST s.r.o.**, IČO: 077 08 955, se sídlem Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 305984 (dále jen „Společnost“)

---

Společnost **RSBC Real Estate a.s.**, IČO: 040 62 817, se sídlem Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20611 (dále jen „Jediný společník“), tímto

### **jako jediný společník Společnosti**

v souladu s ustanovením § 12 odst. 1 a § 190 odst. 2 písm. g) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „Zákon“), v rámci působnosti valné hromady Společnosti, činí následující rozhodnutí ve smyslu příslušných ustanovení Zákona.

#### I.

Statutární orgán Společnosti předložil Jedinému společníkovi:

- a) individuální účetní závěrku Společnosti za období roku 2021;
- b) konsolidovanou účetní závěrku Společnosti sestavenou k 31.12.2021 spolu s konsolidovanou výroční zprávou Společnosti, zprávou jednatele o podnikatelské činnosti Společnosti a skupiny a stavu jejího majetku a zprávou nezávislého auditora;
- c) zprávu o vztazích za rok 2021;
- d) návrh statutárního orgánu Společnosti na vypořádání hospodářského výsledku Společnosti za rok 2021.

Statutární orgán Společnosti předložil Jedinému společníkovi návrh statutárního orgánu Společnosti na vypořádání hospodářského výsledku Společnosti za rok 2021, kterým je zisk po zdanění ve výši 65.039.906,95 Kč (slovy: šedesát pět milionů třicet devět tisíc devět set šest korun českých a devadesát pět haléřů).

Neuhrazená ztráta minulých let činí 27.236.479,96 Kč (slovy: dvacet sedm milionů dvě stě třicet šest tisíc čtyři sta sedmdesát devět korun českých a devadesát šest haléřů).

Statutární orgán Společnosti navrhl Jedinému společníkovi, aby:

1. část zisku za rok 2021 ve výši 27.236.479,96 Kč byla použita na úhradu neuhrazené ztráty minulých let ve stejné výši,
2. část zisku za rok 2021 ve výši 37.000.000 Kč byla vyplacena Jedinému společníkovi jako podíl na zisku, a to do 31.12.2022, a
3. zbývající část zisku ve výši 803.426,99 Kč byla převedena na účet nerozděleného zisku minulých let.

Výbor pro audit Společnosti předložil Jedinému společníkovi zápis ze zasedání, na kterém posoudil prohlášení auditora a neshledal žádná rizika ohrožující jeho nezávislost. Výbor pro audit dále doporučil Jedinému společníkovi individuální účetní závěrku i konsolidovanou účetní závěrku ke schválení.

Jediný společník tímto bere na vědomí všechny předložené informace.

## II.


Jediný společník vykonávající působnost valné hromady Společnosti po projednání předloženého návrhu statutárního orgánu Společnosti a seznámení s veškerými poskytnutými dokumenty přijal následující rozhodnutí:

- a) Jediný společník tímto schvaluje individuální účetní závěrku za rok 2021, ve formě předložené statutárním orgánem Společnosti.
- b) Jediný společník dále schvaluje konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 31.12.2021, ve formě předložené statutárním orgánem Společnosti.
- c) Jediný společník dále rozhoduje, že část zisku za rok 2021 po zdanění ve výši 27.236.479,96 Kč bude použita na úhradu veškeré neuhrazené ztráty minulých let.
- d) Jediný společník dále rozhoduje, že část zisku za rok 2021 po zdanění ve výši 37.000.000 Kč bude vyplacena Jedinému společníkovi, a to do 31.12.2022.
- e) Jediný společník dále rozhoduje, že zbývající část zisku za rok 2021 po zdanění ve výši 803.426,99 Kč bude převedena na účet nerozděleného zisku minulých let.

Přílohy:

1. Individuální účetní závěrka Společnosti vyhotovená ke dni 31.12.2021 (Výkaz zisku a ztrát, rozvaha a příloha k účetní závěrce),
2. Konsolidovaná účetní závěrka sestavená k 31.12.2021, konsolidovaná výroční zpráva, zpráva jednatele o podnikatelské činnosti Společnosti a skupiny a stavu jejího majetku, zpráva o vztazích za rok 2021 a zpráva nezávislého auditora
3. Návrh statutárního orgánu Společnosti na vypořádání hospodářského výsledku Společnosti za rok 2021
4. Zápis ze zasedání výboru pro audit

V Praze dne 27.07.2022

  
\_\_\_\_\_  
RSBC Real Estate a.s.  
Robert Schönfeld, předseda představenstva