

Konsolidovaná výroční zpráva, konsolidovaná účetní závěrka
zpráva auditora za rok 2020

obchodní společnosti

RSBC INVEST s.r.o.

Obsah

- 1. Konsolidovaná výroční zpráva**
 - 1.1. Údaje o Společnosti
 - 1.2. Výbor pro audit
 - 1.3. Vznik a přehled činnosti Skupiny
 - 1.4. Organizační struktura
 - 1.5. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů
 - 1.6. Popis práv a povinností spojených se základním podílem na Společnosti
 - 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
 - 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
 - 1.9. Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Společnosti nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Společnosti
 - 1.10. Přehled rizikových faktorů
 - 1.11. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti Skupiny
 - 1.12. Hospodářské postavení Skupiny
 - 1.13. Významné skutečnosti, které ve sledovaném období ovlivnily Skupinu
 - 1.14. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31.12.2020
 - 1.15. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty
 - 1.16. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu
 - 1.17. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí
 - 1.18. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy
 - 1.19. Údaje o pobočce, nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí
 - 1.20. Auditorské služby
 - 1.21. Neauditorské služby
 - 1.22. Čestné prohlášení
 - 1.23. Vyhlášení o správě a řízení Společnosti (Emitenta cenných papírů)

- 2. Zpráva jednatele o podnikatelské činnosti Skupiny a stavu jejího majetku**

- 3. Řádná konsolidovaná účetní závěrka**
 - 3.1. Konsolidovaný Výkaz o finanční pozici
 - 3.2. Konsolidovaný Výkaz o úplném výsledku hospodaření
 - 3.3. Konsolidovaný Výkaz změn vlastního kapitálu
 - 3.4. Konsolidovaný Výkaz o peněžních tocích

- 3.5. Příloha účetní závěrky

- 4. **Řádná Individuální účetní závěrka**
 - 4.1. Individuální Výkaz o finanční pozici
 - 4.2. Individuální Výkaz o úplném výsledku hospodaření
 - 4.3. Individuální Výkaz změn vlastního kapitálu
 - 4.4. Individuální Výkaz o peněžních tocích
 - 4.5. Příloha účetní závěrky

- 5. **Zpráva auditora**

- 6. **Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami**

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.

Jediným jednatelem Společnosti byl ve sledovaném období Ing. Jan Ditz, *1968, přičemž tuto funkci vykonával bezúplatně. Ing. Jan Ditz ve sledovaném období působil taktéž ve volených funkcích následujících právnických osob:

- RSBC Private Equity CZ a.s. (ke dni sestavení této výroční zprávy RSBC Holding a.s.), IČO: 016 57 151; Společenství vlastníků jednotek v domě čp. 1447 v k.ú. Michle, IČO: 270 66 479; RSBC U HRÁZE s.r.o., IČO: 271 53 797; RSBC Hybešova s.r.o., IČO: 255 44 039; ODcz brno, s.r.o., IČO: 255 82 500; Weka Real, spol. s r.o., IČO: 447 92 581; NB - Invest s.r.o., IČO: 269 79 047; NB - Správa nemovitostí s.r.o., IČO: 277 14 136; RSBC Činžovní Domy s.r.o. IČO: 030 76 059; RSBC Tax and Accounting services, s.r.o., IČO: 030 65 537; RSBC Advisory s.r.o., IČO: 032 02 437; RSBC Czech Unit Trust X s.r.o., IČO: 034 84 459; BONLEX s.r.o., IČO: 038 93 855; RSBC nemovitostní, a.s. (ke dni sestavení této výroční zprávy RSBC Real Estate a.s.), IČO: 040 62 817; TRADE GOAL a.s., IČO: 043 74 533; RSBC Vysočina zemědělská s.r.o., IČO: 046 66 992; RSBC Pardubická zemědělská s.r.o., IČO: 046 66 909; RSBC Agro – Tech, a.s., IČO: 044 08 225; RSBC Business SECOND, s.r.o. IČO: 045 25 370; ČP Zemědělská s. r. o., IČO: 045 21 986; RSBC Česká Půda a.s. IČO: 050 60 613; RSBC Skrétova 36 s.r.o. IČO: 064 72 362; Residence u Radimského Mlýna s.r.o., IČO: 068 90 288; DTZCO s.r.o., IČO: 070 16 514; Nidelva, s.r.o., IČO: 076 38 931; Pactio Invest a.s., IČO: 282 14 374; RSBC Czech Unit Trust, a.s. (ke dni sestavení této výroční zprávy RSBC Private Equity a.s.), IČO: 021 96 352; RSBC Financial Services a.s. IČO: 242 27 404; RSBC Capital, a. s., IČO: 056 73 135; RSBC Wealth Management a.s., IČO: 082 48 737; Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. IČO: 090 68 546; HC IMMO, s.r.o., IČO: 076 92 960; SK Centre a.s., IČO: 35882981.

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. Jiří Polanský, datum narození 23. dubna 1979, trvale bytem Seydlerova 2148/9, Stodůlky, 158 00 Praha 5, jehož k datu 01.11.2020 nahradil 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 ve sledovaném obchodní společnost ODcz brno, s.r.o., IČO: 255 82 500, se sídlem v Brně (dále jen „ODcz brno“) a obchodní společnost Reda Real Estate s.r.o., IČO: 077 56 992, se sídlem v Brně (dále jen „Reda Real Estate“).

Společnost získala obchodní podíl v ODcz brno prostřednictvím nefinančního příspěvku mimo základní kapitál od své mateřské společnosti – RSBC nemovitostní, a.s. (ke dni sestavení této výroční zprávy RSBC Real Estate a.s.), k 31.12.2018. Podíl ve společnosti Reda Real Estate získala Společnost na základě smlouvy o převodu podílu a dalších souvisejících smluv od PAUL STRICKER, S.A., a to k datu 13.11.2019.

1.4. Organizační struktura

Jediným společníkem Společnosti byla ve sledovaném období obchodní společnost RSBC nemovitostní, a.s. (ke dni sestavení této výroční zprávy RSBC Real Estate 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 a Reda Real Estate podnikají výhradně v oblasti pronájmu nemovitostí a jejich 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).

1.11. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti konsolidující Skupiny

Hlavní ekonomické ukazatele (tis. Kč)

	2020	2019
Zisk po zdanění	-7 128	19 893
Aktiva celkem	952 518	899 056
Vlastní kapitál	265 877	273 005

Skupina vykázala za účetní období roku 2020 ztrátu ve výši 7 128 tis. Kč.

1.12. Hospodářské postavení Skupiny

Stabilita Skupiny je obchodním partnerům garantována silným vlastnickým zázemím tvořeným mateřskou společností RSBC nemovitostní, a.s. (ke dni sestavení této výroční zprávy RSBC Real Estate a.s.) a RSBC GROUP.

1.13. Významné skutečnosti, které ve sledovaném období ovlivnily Skupinu

COVID-19

V průběhu roku 2020 zasáhla Českou republiku, 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 ovlivnila chod ekonomiky, na chodu a výkonnosti Společnosti se příliš nepodepsala.

ODcz brno byla s ohledem na zmíněná vládní opatření nucena uzavřít většinu obchodů v rámci obchodního centra Rozkvět, což mělo negativní dopad na podnikání a finanční stabilitu nájemců obchodního centra, a tedy i výkonnost ODcz brno.

Naopak na chodu a výkonnosti Reda Real Estate se pandemie COVID-19 příliš nepodepsala. Obdobně tomu tak bylo mezi nájemci logistického areálu Brno – Slatina. Vedení Reda Real Estate pravidelně komunikuje s klíčovým nájemcem a ověřuje jeho finanční stabilitu a jím očekávané dopady pandemie na jejich podnikání. Ve sledovaném období nedošlo k přerušení činnosti Reda Real Estate a realizovala stabilní tržby.

Skupina 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. Skupina nepředpokládá

významnou změnu oproti stavu panujícímu ve sledovaném období, a tedy ani další bezprostřední negativní dopad pandemie na Skupinu.

1.14. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31.12.2020

S účinností k 1. dubnu.2020 došlo ke změně obchodní firmy jediného společníka Společnosti z původního znění RSBC nemovitostní, a.s. na aktuální RSBC Real Estate a.s.

V rámci závěrkových prací bylo 14. dubna 2021 zjištěno, že 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. Tento stav byl bez vyzvání napraven k datu 18.březnu 2021. Z tohoto důvodu byly dluhopisy k 31.prosinci 2020 klasifikovány jako krátkodobé. 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 nemá negativní dopady na fungování či stav společnosti.

K dalším významným událostem od 31.12.2020 do data sestavení výroční zprávy nedošlo, s výjimkou událostí uvedených v příložené příloze v účetní závěrce.

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 nevykává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

1.17. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Skupina nemá žádné přímé aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

1.18. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy

Společnosti Skupiny neměly v roce 2020 žádné zaměstnance. Z tohoto důvodu nejsou ve výroční zprávě uváděné nefinanční informace dle § 32g zákona o účetnictví.

1.19. Údaje o pobočce, nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá pobočku, nebo jinou část obchodního závodu 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 2020 v celkové hodnotě 700 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 - školení v oblasti IFRS ve výši 100 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 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.

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.

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.

Společnost ke dni 21.09.2020 podpisem smlouvy o převodu podílu dokončila nákup 100% podílu ve společnosti Nidelva, s.r.o., IČO: 076 38 931, se sídlem v Praze, s cílem držet toto nemovitostní SPV a po dokončení plánované rekonstrukce hlavního aktiva, tj. bytového domu v ulici Norská v Praze, realizovat zisk dalším prodejem. Následně však Společnost obdržela nabídku k prodeji společnosti Nidelva, s.r.o. do fondu Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s., IČO: 090 68 546, se sídlem v Praze, čímž by Společnost realizovala ekonomicky zisk. Jednatel tedy s péčí řádného hospodáře nabídku na prodej prostudoval a následně také přijal.

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 pokračovala v postupné rekonstrukci maloobchodní pasáže Rozkvět s cílem obměny nájemců směrem k prémiovým značkám a rekonstrukce bytů v historických budovách v Panské ulici. Společnost Reda Real Estate postupovala podle stanoveného plánu, přičemž se jí podařilo udržet klíčové nájemce logistického areálu Brno – Slatina.

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

Nad rámec výše uvedeného jednatel Společnosti pro úplnost uvádí, že v dubnu roku 2020 obdržel od řídící osoby RSBC GROUP pokyn k uzavření smlouvy o revolvingovém úvěru s bankou MONETA Money Bank, a.s., přičemž bližší informace přináší odst. 4) zprávy o vztazích Společnosti uvedené dále v této konsolidované výroční zprávě.

V Praze dne 5. května



Ing. Jan Ditz

jednatel RSBC INVEST s.r.o.

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2020 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 2020

Výkaz o úplném výsledku hospodaření

za rok končící 31. prosincem 2020

v tisících Kč

	Bod přílohy	2020	2019
Tržby z pronájmu	5	51 968	27 793
Náklady na pronájem a služby	6	-19 947	-17 042
Hrubá marže		32 021	10 751
Zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	12	-11 311	26 051
Personální náklady		-24	-48
Odpisy		-44	-11
Ostatní provozní výnosy	7	3 441	330
Ostatní provozní náklady	8	-6 245	-745
Provozní výsledek hospodaření		17 838	36 328
Finanční výnosy	9	6 580	4 254
Finanční náklady	10	-33 363	-15 362
Finanční výsledek hospodaření		-26 783	-11 108
Zisk (ztráta) z prodeje aktiv určených k prodeji	13	247	--
Zisk/(Ztráta) před zdaněním		-8 698	25 220
Daň z příjmů	11	1 570	-5 327
Zisk/(Ztráta) za účetní období		-7 128	19 893
Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)		--	--
Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období		-7 128	19 893

Příloha konsolidované účetní závěrky na stranách 18 až 55 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

RSBC INVEST s.r.o.

Konsolidovaná účetní závěrka

Rok končící 31. prosincem 2020

Výkaz o finanční pozici

k 31. prosinci 2020

v tisících Kč

	Bod přílohy	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Aktiva			
Nehmotná aktiva		210	254
Investice do nemovitostí	12	748 525	733 808
Poskytnuté půjčky a ostatní dlouhodobé pohledávky	17	24 174	--
Dlouhodobá aktiva celkem		772 909	734 062
Obchodní a jiné krátkodobé pohledávky	14	16 223	4 444
Poskytnuté půjčky a ostatní krátkodobé pohledávky	17	62 086	--
Krátkodobé poskytnuté zálohy a časové rozlišení	15	7 381	9 229
Peníze a peněžní ekvivalenty	16	93 919	151 321
Krátkodobá aktiva celkem		179 609	164 994
Aktiva celkem		952 518	899 056
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	18	100	100
Ostatní fondy	18	253 012	253 012
Výsledek hospodaření minulých let a běžného období		12 765	19 893
Vlastní kapitál celkem		265 877	273 005
Závazky			
Dlouhodobé půjčky a úvěry	21	241 380	182 906
Dluhopisy - dlouhodobá část	20	--	326 295
Dlouhodobé přijaté zálohy a účty časového rozlišení	23	3 539	16 608
Odložený daňový závazek	19	50 093	52 325
Dlouhodobé závazky celkem		295 012	578 134
Krátkodobé půjčky a úvěry	21	7 536	7 085
Dluhopisy – krátkodobá část	20	339 197	9 992
Obchodní a jiné krátkodobé závazky	22	14 806	20 168
Krátkodobé přijaté zálohy a účty časového rozlišení	23	29 447	10 625
Daňové závazky z titulu splatné daně z příjmů		643	47
Krátkodobé závazky celkem		391 629	47 917
Závazky celkem		686 641	626 051
Vlastní kapitál a závazky celkem		952 518	899 056

Příloha konsolidované účetní závěrky na stranách 18 až 55 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

RSBC INVEST s.r.o.

Konsolidovaná účetní závěrka

Rok končící 31. prosincem 2020

Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosincem 2020

v tisících Kč

	Bod přílohy	Základ ní 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

Výkaz změn vlastního kapitálu

za období končící 31. prosincem 2019

v tisících Kč

	Bod přílohy	Základ ní kapitál	Kapitálové a ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let a běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2019		100	253 012	--	253 112
Čistý zisk za účetní období		--	--	19 893	19 893
Úplný výsledek celkem za účetní období		--	--	19 893	19 893
Stav k 31. prosinci 2019		100	253 012	19 893	273 005

Příloha konsolidované účetní závěrky na stranách 18 až 55 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

RSBC INVEST s.r.o.

Konsolidovaná účetní závěrka

Rok končící 31. prosincem 2020

Výkaz o peněžních tocích

za rok končící 31. prosincem 2020

v tisících Kč (tis. Kč)

	Bod přílohy	2020	2019
PROVOZNÍ ČINNOST			
Zisk/(ztráta) za účetní období		-7 128	19 893
Daň z příjmů	11	-1 570	5 327
Odpisy		44	11
Odpisy pohledávek a změna stavu opravných položek		-3 339	-223
Čistý úrokový výnos/náklad	9, 10	18 241	8 849
Nerealizované kurzové zisky/ztráty		5 559	830
Přecenění investic do nemovitostí	12	-11 311	-26 051
Zaplacené úroky	21	-22 831	-2 266
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv		-6 592	-8 355
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků		391	36 303
Zaplacená daň z příjmů		-66	--
Ostatní nepeněžní transakce		2 910	--
Peněžní tok generovaný v provozní činnosti		-25 692	34 318
INVESTIČNÍ ČINNOST			
Pořízení investic do dceřiných společností bez nabytí peněžních prostředků		--	-286 410
Pořízení dlouhodobého hmotného majetku, investic do nemovitostí		-3 406	-10 627
Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku		--	-265
Poskytnuté půjčky	17	-199 620	--
Splátky poskytnutých půjček		116 000	5 006
Přijaté úroky	17	1 950	3 409
Peněžní tok použitý v investiční činnosti		-85 076	-288 887
FINANČNÍ ČINNOST			
Uhrazené úvěry a půjčky	21	-7 085	-121 660
Přijaté úvěry a půjčky	21	60 000	189 056
Příjmy z emise dluhopisů	20	--	339 000
Náklady související s emisí dluhopisů	20	--	-12 705
Peněžní tok použitý ve finanční činnosti		52 915	393 691
<i>Čisté snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</i>		<i>-57 853</i>	<i>139 122</i>
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období	16	151 321	12 024
Kurzové zisky/ztráty z přepočtu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		451	175
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	16	93 919	151 321

Příloha konsolidované účetní závěrky na stranách 18 až 55 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

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 2020 a zahrnuje výkazy Mateřské společnosti a jejích dceřiných společností (společně jsou označovány jako „Skupina“).

Okamžikem sestavení této konsolidované účetní závěrky je 5. květen 2021

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 2020:

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

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2020:

Ing. Jan Ditz, jednatel Společnosti

Změny v obchodním rejstříku:

- K 13. 5. 2020 byla zapsaná změna sídla společnosti na adresu: Říčanská 2399/3, Vinohrady, 101 00 Praha 10 (původní sídlo: Žitomířská 599/38, Vršovice, 101 00 Praha 10).
- K 17. 5. 2020 byla zapsaná změna sídla mateřské společnosti RSBC Real Estate a.s. (dříve RSBC nemovitostní, a.s.) na adresu: Říčanská 2399/3, Vinohrady, 101 00 Praha 10 (původní sídlo: Na Veselí 1342/22, Nusle, 140 00 Praha 4).
- K 2. 11. 2020 byla zapsaná změna sídla společnosti na adresu: Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4 (původní sídlo: Říčanská 2399/3, Vinohrady, 101 00 Praha 10).
- K 13. 11. 2020 byla zapsaná změna sídla mateřské společnosti RSBC Real Estate a.s. (dříve RSBC nemovitostní, a.s.) na adresu: Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4 (původní sídlo: Říčanská 2399/3, Vinohrady, 101 00 Praha 10).

Rok končící 31. prosincem 2020

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 5. května 2021.

Standards, interpretace a novely vydaných standardů přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro období začínající 1. lednem 2020.

Skupina posoudila dopad nově účinných standardů na její konsolidovanou účetní závěrku. Níže jsou uvedeny relevantní novelizace, které k 31. prosinci 2020 ovlivnily sestavování konsolidované účetní závěrky nebo mohou být důležité pro budoucí činnost Skupiny:

V roce 2020 Skupina aplikovala Novelizaci IFRS 16 Leasingy: Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií Covid-19

Tato novelizace zavádí možnost praktického zjednodušení, jak nájemce účtuje o úlevách na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19. Nájemce, který se rozhodne aplikovat praktické zjednodušení, nemusí posuzovat, a úleva na nájemném představuje modifikaci leasingu, a vykazuje ji v souladu s ostatními platnými pokyny. Výsledné účtování závisí na podrobnostech konkrétní úlevy na nájemném. Pokud má úleva formu např. jednorázového snížení nájmu, bude účtována jako variabilní leasingová platba a vykázána ve výsledku hospodaření. Pro pronajímatele není toto praktické zjednodušení k dispozici.

Skupina neočekává významný dopad této novelizace na konsolidovanou účetní závěrku, neboť konsolidovaná účetní jednotka není smluvní stranou žádného ujednání, které by spadalo pod IFRS 16.

V roce 2020 Skupina aplikovala Novelizaci IFRS 3 Podnikové kombinace

Novelizace se týká především rozšíření definice podniku.

Skupina neočekává významný dopad této novelizace na konsolidovanou účetní závěrku.

V roce 2020 Skupina aplikovala Novelizaci koncepčního rámce

Účetní jednotka, která používá koncepční rámec pro vypracování účetních postupů v případě, že neexistují konkrétní pokyny dle IFRS podle hierarchie ve standardu IAS 8, použije přechodná ustanovení v pozměňovacích návrzích, aby zohlednila dopad revize na účetní postupy. Nicméně účetní jednotka nemůže použít novelizovaný koncepční rámec pro vypracování účetních postupů pro regulatorní zůstatky, které nepadají do rozsahu IFRS 14 a bude používat již existující účetní postupy, které jsou založené na původní verzi koncepčního rámce.

Skupina neočekává významný dopad této novelizace na konsolidovanou účetní závěrku, neboť všechny potřebné účetní postupy jsou v souladu s platnými standardy.

V roce 2020 Skupina aplikovala Novelizaci IAS 1 Presentace účetní závěrky a IAS 8 Změny účetních politik a odhadů, oprava chyb

Novelizace se týká definice významnosti (materiality), kdy nová definice přidává další aspekty pro správné posouzení jako skrytí informace. Současná verze definice pracuje jen s vynecháním nebo zkrácením informace přesto, že skrytí významné informace může mít naprosto shodný dopad. Novelizace dále upřesňuje aspekty posouzení „možnost ovlivnit“ a „primárního čtenáře účetních výkazů“.

Rok končící 31. prosincem 2020

Skupina neočekává významný dopad této novelizace na konsolidovanou účetní závěrku.

Standards, interpretace a novely vydaných standardů, které dosud nejsou účinné

Následující nové standardy, interpretace a novely dosud nejsou pro roční účetní období končící 31. prosincem 2020 účinné a při sestavování této konsolidované účetní závěrky nebyly použity:

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 žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku, neboť Skupina nemá žádné přidružené ani společné podniky.

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

Novelizace se zabývají 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 poskytují 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.

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

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

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 významný dopad na prezentaci účetní závěrky.

Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky (Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později)

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.

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

IFRS 17 Pojistné smlouvy (Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později)

IFRS 17 nahrazuje IFRS 4, jenž byl zaveden jako prozatímní standard v roce 2004. Standard IFRS 4 společně s povolením nadále účtovat o pojistných smlouvách dle národních účetních standardů, v důsledku čehož bylo uplatňováno mnoho různých přístupů.

Rok končící 31. prosincem 2020

Problémy týkající se srovnání, způsobené standardem IFRS 4, řeší IFRS 17 tak, že vyžaduje, aby o všech pojistných smlouvách bylo účtováno jednotně, z čehož budou mít prospěch investoři i pojišťovny. Pojistné závazky budou účtovány v běžných, nikoliv historických cenách.

Skupina očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci konsolidací účetní závěrky, neboť účetní jednotka nepůsobí v pojistném sektoru.

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

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.
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 tyto novelizace nebudou 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)

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 tyto novelizace nebudou mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci konsolidované účetní závěrky.

Způsob oceňování

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky („going concern“) s použitím metody historických cen s výjimkou následujících významných položek ve výkazu o finanční pozici, které jsou oceněny v reálných hodnotách:

- investice do nemovitostí

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

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

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 nezjistitelné vstupy a přecenění. Pokud se ke stanovení reálné hodnoty používají údaje třetích stran, například makléřské kotace 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 co možná nejvíce data zjištěná ze sledování trhu. 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 zjištěných tržních údajů (nezjistitelné vstupy).

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

- Bod 12 – investice do nemovitostí (úroveň 3)
- Poznámka 5 – určení reálných hodnot

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 je rok končící 31. prosince 2020.

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:

- bod 12 – Investice do nemovitostí
- bod 4 – uplatnění IFRS 3 při akvizici

Informace o předpokladech a nejistotách, s nimiž je spojeno riziko nutnosti provést významnou úpravu v následujícím

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

účetním období, jsou uvedeny v následujících bodech:

- o bod 24 – 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 2020 jsou následující:

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

V průběhu běžného účetního období nedošlo k žádným změnám ve struktuře Skupiny.

(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.

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.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

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) 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.

(e) 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.

(f) 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 vyazuje 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 Splatná daňová pohledávka. Pokud je výsledkem závazek, pak je vykázána v položce Splatný daňový závazek.

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.

(g) 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.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

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.

(h) Účtování nákladů a výnosů

i. 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.

Příjmy z pronájmu jsou vykazovány jako výnosy ve výkazu o úplném výsledku hospodaření rovnoměrně po dobu trvání pronájmu. Poskytnuté pobídky jsou vykázány jako nedílná součást celkového příjmu z pronájmu. Tržby za služby související s pronájmem jsou vykazovány rovnoměrně po dobu jejich poskytování a jsou zahrnuty do výnosů v hrubé výši (včetně souvisejících nákladů). Skupina při poskytování těchto služeb vystupuje jako hlavní dodavatel (principal), nikoliv jako agent.

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.

ii. 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. Společnost rozeznává 2 segmenty (1) rezidenční a obchodní prostory a (2) administrativní a skladové prostory.

(i) Nederivátová finanční aktiva

Skupina dělí nederivátová finanční aktiva do následujících skupin: finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do zisku nebo ztráty, úvěry a pohledávky, aktiva držaná do splatnosti a realizovatelná finanční aktiva, která se oceňují pořizovací

Rok končící 31. prosincem 2020

cenou.

i. Klasifikace

Finanční nástroje v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty jsou finanční aktiva, která Skupina drží v zásadě za účelem obchodování, tj. za účelem realizace krátkodobého zisku. Jedná se o investice a kontrakty, které nejsou označeny jako efektivní zajišťovací nástroje.

Úvěry a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s pevnými či předem určitelnými platbami. Tato aktiva nejsou kótována na aktivním trhu a nejsou klasifikována jako realizovatelná nebo držená do splatnosti, ani jako aktiva v reálné hodnotě vykázaná do zisku nebo ztráty. Kategorie úvěrů a pohledávek je převážně tvořena úvěry neúvěrovým institucím, pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními pohledávkami.

Aktiva držená do splatnosti jsou nederivátová finanční aktiva s pevnými či předem určitelnými platbami a s pevným datem splatnosti, která Skupina hodlá držet do splatnosti, k čemuž má potřebné předpoklady.

Realizovatelná finanční aktiva jsou nederivátová finanční aktiva, která nejsou označena jako aktiva v reálné hodnotě vykázaná do zisku nebo ztráty, ani nejde o úvěry ani pohledávky, peníze či peněžní ekvivalenty, ani o aktiva držená do splatnosti.

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 Skupina přistoupí ke smluvním podmínkám předmětného nástroje.

Úvěry a pohledávky se vykazují k datu jejich vzniku.

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 s výjimkou obchodních pohledávek oceňovaných transakční hodnotou. Přiřaditelné náklady na transakce související s finančními aktivy se oceňují reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty v době jejich vzniku. Způsoby odhadu reálné hodnoty jsou popsány v bodě 12 konsolidované přílohy.

Následně jsou finanční aktiva, včetně derivátů, které jsou aktivy, vykázána v reálné hodnotě ponížená o transakční náklady, které by účetní jednotce mohly vzniknout v souvislosti s prodejem či jiným pozbytím, s výjimkou úvěrů a jiných pohledávek a investic držených do splatnosti, které jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě ponížené o ztrátu ze snížení hodnoty, a investice do majetkových cenných papírů, které nemají kótovanou tržní cenu na aktivním trhu a jejichž reálnou hodnotu nelze spolehlivě stanovit. Tyto investice se vykazují v pořizovací ceně ponížené o ztrátu ze snížení hodnoty.

Při oceňování zůstatkovou 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.

iii. Snížení hodnoty finančních aktiv

Skupina vykazuje opravné položky na očekávané úvěrové ztráty u pohledávek vyplývajících z leasingu, pohledávek z obchodních vztahů, smluvních aktiv. 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.

Skupina vždy vykazuje celoživotní očekávanou úvěrovou ztrátu u pohledávek z obchodních vztahů, smluvních aktiv a pohledávek vyplývajících z leasingu. Očekávaná úvěrová ztráta u těchto finančních aktiv se odhaduje pomocí

Rok končící 31. prosincem 2020

individuálního posouzení každého dlužníka za použití ratingu, znalosti dlužníka a historických zkušeností Skupiny 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.

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 vykázání, 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 vykázání.

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 vykázání 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 týkající se odvětví, ve kterém Skupina působí, 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 hlavních činností Skupiny.

Při posuzování, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od jeho prvotního vykázání, 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 vykázání významně zvýšilo, pokud jsou smluvní platby více než 90 dní po splatnosti a pokud Skupina nemá přiměřené a

Rok končící 31. prosincem 2020

doložitelné informace, které by dokazovaly opak.

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 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.

Skupina považuje finanční aktivum za finanční aktivum s nízkým úvěrovým rizikem, pokud aktivum má externí rating úvěrového rizika „investičního stupně“ v souladu s celosvětově chápánou 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 emitenta nebo 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

Skupina odepíše finanční aktivum, pokud existují informace, které by naznačovaly, že dlužník má vážné finanční problémy a neexistují reálné vyhlídky na vymáhání, např. pokud dlužník vstoupí do likvidace nebo do konkurzního řízení

Rok končící 31. prosincem 2020

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 funkcí pravděpodobnosti selhání, ztráty při selhání (tj. rozsah ztráty v případě selhání) a expozice v selhání. Posouzení pravděpodobnosti selhání a ztráta při selhání je založena na historických údajích upravených o informace o budoucnosti, jak je popsáno výše. Co se týče expozice v selhání, u finančních aktiv představuje hrubou účetní hodnotu aktiv k datu vykazání.

U finančních aktiv se očekávaná úvěrová ztráta odhaduje jako rozdíl mezi všemi smluvními peněžními toky, které jsou v souladu se smlouvou splatné Skupinou, a všemi peněžními 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 vykazání, 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.

iv. 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 neoponechá 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.

v. 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.

(j) Nederivatové finanční závazky

Skupina dělí nederivatové finanční závazky do následujících skupin: úvěry a půjčky, 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, s výjimkou finančních závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, kdy se transakční náklady vykáží do zisku nebo ztráty při jejich vzniku.

Následně se pak finanční závazky oceňují zůstatkovou hodnotou za použití efektivní úrokové sazby, s výjimkou finančních

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

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

(k) 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.

(l) 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.

(m) Základní kapitál

Hodnota vkladu jediného společníka představuje základní kapitál Společnosti.

(n) Spřízněné strany

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku („vykazující účetní jednotka“).

Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba:

(i) vykonává kontrolu či společnou kontrolu nad vykazující účetní jednotkou;

(ii) má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku; nebo

(iii) je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo její mateřské společnosti.

Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:

(i) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny (což znamená, že všechny mateřské, dceřiné a sesterské podniky jsou vzájemně spřízněné).

(ii) Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejímž členem je i druhá účetní jednotka).

(iii) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.

(iv) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.

(v) Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněná s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněni s vykazující účetní jednotkou.

(vi) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedenou v bodě 1.

(vii) Osoba uvedená v bodě 1 má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení účetní jednotky

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

(nebo jejího mateřského podniku).

(o) Změny účetních politik

Při přípravě účetní závěrky byly aplikovány účetní politiky konzistentně s politikami aplikovanými pro účetní závěrku k 31. prosinci 2019, a to s přihlédnutím k výše uvedené analýze dopadů standardů a novel standardů povinně aplikovaných pro účetní období začínající 1. lednem 2020.

4. Vznik Skupiny

Mateřská společnost získala obchodní podíl ve společnosti ODcz brno, s.r.o prostřednictvím nefinančního příspěvku mimo základní kapitál od své mateřské společnosti (RSBC Real Estate, dříve RSBC nemovitostní, a.s.) k 31. prosinci 2018. Společnost nabyla 100% obchodní podíl ve společnosti Reda Real Estate s.r.o. na základě smlouvy o převodu podílu a dalších souvisejících smluv od PAUL STRICKER, S.A. k datu 13. listopadu 2019. Tato akvizice nesplnila podmínky pro aplikaci standardu IFRS 3 – podnikové kombinace a proto je reflektována jako pořízení majetku (asset deal).

Část kupní ceny 100 % podílu v Reda Real Estate s.r.o. ve výši 10 288 tis. Kč (2019: 9 961) nebyla k 31.12.2020 ani k 31.12.2019 v souladu s kupní smlouvou uhrazena.

5. Tržby z pronájmu

<i>v tisících Kč</i>	2020	2019
Příjmy z pronájmu nemovitostí – fixní nájemné	44 539	23 794
Příjmy z pronájmu nemovitostí – obrátové nájemné	743	620
Tržby za služby související s pronájmem	6 686	3 379
Tržby celkem	51 968	27 793

Veškeré tržby z pronájmu vykázané v roce 2020 i 2019 byly vytvořeny pronájmem nemovitostí na území České republiky.

6. Náklady na pronájem a služby

<i>v tisících Kč</i>	2020	2019
Spotřeba materiálu a zboží	83	197
Spotřeba elektrické energie, vody a plynu	3 627	2 779
Nakoupené služby	11 913	10 283
Provize	1 518	902
Ostatní	2 806	2 881
Celkem	19 947	17 042

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

7. Ostatní provozní výnosy

<i>v tisících Kč</i>	2020	2019
Zúčtování opravných položek k pohledávkám	3 339	223
Ostatní provozní výnosy	102	107
Ostatní provozní výnosy celkem	3 441	330

8. Ostatní provozní náklady

<i>v tisících Kč</i>	2020	2019
Odpisy pohledávek	3 829	106
Ostatní provozní náklady	2 416	639
Ostatní provozní náklady celkem	6 245	745

9. Finanční výnosy

<i>v tisících Kč</i>	2020	2019
Výnosové úroky	4 591	3 410
Ostatní finanční výnosy	1 988	844
Finanční výnosy celkem	6 580	4 254

10. Finanční náklady

<i>v tisících Kč</i>	2020	2019
Úroky z dluhopisů	15 987	9 992
Náklady na emisi dluhopisů*	2 920	1 839
Ostatní nákladové úroky	6 844	2 266
Ostatní finanční náklady**	7 612	1 265
Finanční náklady celkem	33 363	15 362

* poměrná část transakčních nákladů na emisi dluhopisů

** zejména se jedná o kurzové rozdíly

11. Splatná a odložená daň

Daň z příjmů vykázána ve výkazu o úplném výsledku hospodaření

<i>v tisících Kč</i>	2020	2019
<i>Splatná daň:</i>		
Splatná daň za dané účetní období	-662	-47
Doměrky a vratky daně za minulá období		--
Splatná daň celkem	-662	-47

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

Změna odložené daně	2 232	-5 280
Daň z příjmů vykázána ve výkazu o úplném výsledku hospodaření	1 570	-5 327

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%.

Odsouhlasení efektivní daňové sazby

<i>v tisících Kč</i>	%	2020	%	2019
Zisk za účetní období před zdaněním		-8 698		25 220
Daň z příjmů podle platné domácí daňové sazby	19	1 653	19	- 4 792
Trvalé rozdíly mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a pasiv	0,95	-83	-2,12	-535
Daň z příjmů vykázána ve výkazu o úplném výsledku hospodaření	18,05	1 570	21,12	-5 327

12. 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 nájmu by měla 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>	2020	2019
Zůstatek k 1. lednu	733 808	410 720
Přírůstek - pořízené společnosti	--	286 410
Přírůstky	26 028	10 627
Úbytky	--	--
Změna v ocenění	-11 311	26 051
Zůstatek k 31. prosinci	748 525	733 808

(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 2020 nedošlo k přesunům mezi úrovněmi hodnot.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

K 31. prosinci 2020 došlo k aktualizaci reálné hodnoty, která činila 748 525 tis. Kč (2019: 733 808 tis. Kč). Reálná hodnota je stanovena na základě provedeného ocenění v souladu s IFRS 13.

<i>v tisících Kč</i>	2020	2019
Zůstatek k 1. lednu	733 808	410 720
Změna v reálné hodnotě	14 717	323 088
Zůstatek k 31. prosinci	748 525	733 808

V použitých posudcích znalce na nemovitosti je z důvodu mimořádných okolností vyvolaných pandemií koronaviru (COVID 19) zahrnuto prohlášení, že by ke stanoveným hodnotám nemovitostí mělo být přistupováno s větší mírou opatrnosti (material valuation uncertainty), a dále doporučení vývoje hodnoty nemovitostí průběžně sledovat. Na základě toho Společnost podrobněji posoudila jednotlivé relevantní parametry a provedla citlivostní analýzu.

(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

Mezi významné nepozorovatelné vstupní veličiny patří průměrný nájem za m², který činí pro rezidenční část 215 Kč (2019: 220 Kč), pro obchodní část 335 Kč (2019: 386 Kč) a pro administrativní a skladovou část 119 Kč*. A dále je to průměrná kapitalizační míra, která činí pro rezidenční část 3,82 % (2019: 3,86%), pro obchodní část 6,02 % (2019: 6,03%) a pro administrativní a skladovou část 6,0%*.

(c) Analýza citlivosti

Změna průměrného nájmu

Zvýšení vstupní veličiny - průměrného nájmu o 10% by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty o 11,8% (2019: zvýšení o 12,7%) v případě rezidenční části a naopak, ke zvýšení reálné hodnoty o 12,1% (2019: zvýšení o 12,0%) v případě obchodní části. V případě administrativní a skladové části (RRE) 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 83,1 mil. Kč (2019: 38,6 mil. 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 % (2019: snížení o 7,0%) v případě rezidenční části, ke snížení o 4,4% (2019: snížení o 4,7%) v případě obchodní části, a ke snížení reálné hodnoty o 3,1% v případě administrativní a skladové části (RRE)*. Dopad na reálnou hodnotu v případě zvýšení o 25 bazických bodů by bylo snížení o 35,4 mil. Kč. (2019: snížení 16,2 mil Kč)

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

Snížení o 25 bazických bodů by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty o 7,9% (2019: zvýšení o 5,8%) v případě rezidenční části, ke zvýšení o 4,8% (2019: zvýšení o 4,8%) v případě obchodní části a ke zvýšení reálné hodnoty o 4,1% v případě administrativní a skladové části (RRE)*. Dopad na reálnou hodnotu v případě snížení o 25 bazických bodů by bylo zvýšení o 39,1 mil. Kč (2019: zvýšení o 18,4 mil. Kč)

13. Zisk z prodeje aktiv určených k prodeji

Společnost ke dni 21.9.2020 zakoupila 100% podíl ve společnosti Nidelva s.r.o. s celkovými pořizovacími náklady ve výši 13 008 tis. Kč a ke dni 29.10.2020 tento podíl prodala společnosti Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. za 13 256 tis. Kč. Celkový zisk z transakce činí 247 tis. Kč. V souladu se standardem IFRS 5 společnost vykazuje tuto transakci pouze v rámci Výkazu o úplném výsledku hospodaření na řádku Zisk / ztráta z prodeje aktiv určených k prodeji.

14. Obchodní a jiné krátkodobé pohledávky

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2020	31. prosinec 2019
Pohledávky z obchodních vztahů (a)	10 473	4 331
Ostatní pohledávky (b)	5 750	113
Zůstatek ke konci období	16 223	4 444
<i>Dlouhodobé</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>16 223</i>	<i>4 444</i>
Zůstatek ke konci období	16 223	4 444

(a) Jmenovitá hodnota pohledávek z obchodních vztahů činí 10 844 tis. Kč (2019: 8 040 tis. Kč), ze kterých 3 648 tis. Kč (2019: 5 396 tis. Kč) představují pohledávky z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pohledávkám po lhůtě splatnosti k 31. prosinci 2020 činila 371 tis. Kč (2019: 3 710 tis. Kč).

Skupina neeviduje k 31. prosinci 2020 žádné obchodní pohledávky vůči spřízněným stranám (2019: 0 tis. Kč). Více informací je uvedeno v bodě 26. Informace o spřízněných osobách.

- (b) Jmenovitá hodnota ostatních pohledávek činí 5 750 tis. Kč a představuje pohledávku ve výši 1 031 Kč za společností Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. z titulu doplatku prodejní ceny 100% podílu Nidelva, s.r.o., dále pohledávku ve výši 4 657 tis. Kč za společností RSBC Činžovní Domy s.r.o. z titulu vyúčtování finální nákupní ceny 100% podílu Nidelva, s.r.o. (2019: 113 tis. Kč jednalo se o přefakturace právních služeb spřízněné osobě, které byly plně splaceny v průběhu roku 2020).

* Hodnoty jsou uvedeny pouze pro rok 2020, jelikož společnost Reda Real Estate je součástí konsolidované skupiny až od 11/2019.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

15. Krátkodobé poskytnuté zálohy a časové rozlišení

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2020	31. prosinec 2019
Provozní zálohy	63	2 209
Přechodné účty aktivní	7 318	7 020
Zůstatek ke konci období	7 381	9 229

Přechodné účty aktivní zahrnují náklady příštích období zejména z titulu časového rozlišení nákladů na financování, a to ve výši 7 318 tis. Kč (2019: 7 020 tis. Kč).

16. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2020	31. prosinec 2019
Pokladna	1	4
Bankovní účty	93 918	151 317
Zůstatek ke konci období	93 919	151 321

17. Poskytnuté půjčky

RSBC Capital, a. s.	31. prosinec 2020	31. prosinec 2019
CZK	62 086	--
EUR (přepočteno na CZK)	24 174	--
Zůstatek ke konci období	86 260	--

Na základě rámcových smluv o zhodnocení volných peněžních prostředků skupina poskytla finanční prostředky společnosti RSBC Capital, a. s. Celková výše poskytnutých prostředků spolu s úroky k 31. 12. 2020 činí 86 260 tis. Kč (2019: 0 tis. Kč). Společnost RSBC Capital, a. s. se smluvně zavázala vrátit prostředky na požádání. Poskytnutá půjčka není zajištěná.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

Změny finančních aktiv v roce 2020 a 2019

	Poskytnuté půjčky	Celkem 2020	Poskytnuté půjčky	Celkem 2019
Stav k 1.1.	0	0	0	0
Poskytnuté půjčky	-199 620	-199 620	0	0
Splátky půjček	116 000	116 000	0	0
Přijatý úrok	1 950	1 950	0	0
Výnosový úrok	-4 590	-4 590	0	0
Stav k 31.12.	-86 260	-86 260	0	0

18. Vlastní kapitál

Základní kapitál

<i>v tisících Kč</i>	31.prosince 2020	31.prosince 2019
Zůstatek k 1. lednu	100	100
Přírůstky	--	--
Úbytky	--	--
Zůstatek k 31. prosinci	100	100

Jediným společníkem Mateřské společnosti k 31. prosinci 2020 je společnost RSBC Real Estate a.s. (dříve RSBC nemovitostní, 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 2020

19. Odložené daňové pohledávky a závazky

Byly vykázány následující odložené daňové pohledávky a závazky:

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

<i>v tisících Kč</i>	31. prosince 2019	31. prosince 2019	31. prosince 2019
Přechodný rozdíl souvisí s těmito položkami:	pohledávka	závazek	odložená daň
Investice do nemovitostí	--	-52 325	-52 325
Celkem	--	-52 325	-52 325

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 2020 Skupina eviduje nevykázanou odloženou daňovou pohledávku ve výši 328 tis. Kč (2019: 1 855 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 2024.

<i>v tisících Kč</i>	Stav k 1. lednu 2020	Vykázaný v úplném výsledku	Stav k 31. prosinci 2020
Investice do nemovitostí	-52 325	2 232	-50 093
Celkem	-52 325	2 232	-50 093

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

20. Vydané dluhopisy

Dne 16. dubna 2019 společnost emitovala dluhopisy s ISIN CZ0003521692 v celkové nominální hodnotě 339 milionů Kč splatné v roce 2024. 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 2020	31. prosinec 2019
Emitované dluhopisy	339 000	339 000
Nezaplacené úroky	9 992	9 992
Mezisoučet	348 992	348 992
Náklady na emisi (zbývající neamortizovaná část transakčních nákladů)	-9 795	-12 705
Dluhopisy celkem	339 197	336 287
<i>Dlouhodobé</i>	--	326 295
<i>Krátkodobé</i>	339 197	9 992
Dluhopisy celkem	339 197	336 287

Dne 16. dubna 2019 vydala Společnost 113 dluhopisů na regulovaném trhu s jmenovitou hodnotou 3 000 tis. Kč.

Účetní a tržní hodnota vydaných dluhopisů byla následující:

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

<i>31.12.2019</i>	Měna	Úroková míra	Nominální hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
	CZK	Fixní – 4,716%	339 000	336 287	337 339

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

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):

- pozemek parc. č. 519/2, o výměře 32 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Město Brno, obec Brno, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na listu vlastnictví č. 161 pro obec Brno, okres Brno-město, na němž stojí stavba č. p. 393;
- pozemek parc. č. 520, o výměře 1.370 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Město Brno, obec Brno, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na listu vlastnictví č. 161 pro obec Brno, okres Brno-město, jehož součástí je stavba č. p. 393; a
- pozemek parc. č. 523, o výměře 1.005 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Město Brno, obec Brno, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na listu

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

vlastnictví č. 161 pro obec Brno, okres Brno-město, jehož součástí je stavba č. p. 85; (zástavní práva k Nemovitostem dále též jako Zajištění).

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

Dluhopisy jsou nepodřízené dluhy 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).

V rámci závěrkových prací bylo 14. dubna 2021 zjištěno, že 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. 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 nemá negativní dopady na fungování či stav společnosti.

21. Bankovní úvěry

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2020	31. prosinec 2019
Bankovní úvěry	248 916	189 991
Úvěry od třetích stran a ostatní	0	0
Půjčky a úvěry celkem	248 916	189 991
<i>Dlouhodobé</i>	<i>241 380</i>	<i>182 906</i>
<i>Krátkodobé</i>	<i>7 536</i>	<i>7 085</i>
Půjčky a ostatní dlouhodobé závazky	248 916	189 991

<i>v tisících Kč k 31. prosinci 2020</i>	Měna	Nominální úroková míra	Splatné v roce	Stav k 31. prosinci 2020	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 do 5 let	Splatné v následujících letech
Zajištěný bankovní úvěr	EUR	Pohyblivá*	2024	188 916	7 536	181 380	--
Revolvingový úvěr	CZK	Pohyblivá**	2025	60 000	--	60 000	--
CELKEM				248 916	7 536	241 380	--

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

<i>v tisících Kč k 31. prosinci 2019</i>	Měna	Nominální úroková míra	Splatné v roce	Stav k 31. prosinci 2019	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 do 5 let	Splatné v následujících letech
Zajištěný bankovní úvěr	EUR	Pohyblivá***	2024	189 991	7 085	182 906	--
CELKEM				189 991	7 085	182 906	--

* 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%.

*** Variabilní úroková míra eurového bankovního úvěru je odvozena od měsíční sazby EURIBOR plus přírážka.. Vážená průměrná úroková míra v roce 2019 činila 2,94%.

Všechny úrokové míry odpovídají tržním podmínkám

V rámci zajištěného bankovního úvěru je klient povinen dodržovat následující ukazatele dle čl. 7 úvěrové smlouvy:

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

Společnost k 31.12.2020 ukazatele plní.

Úvěry jsou nepodřízenými dluhy Skupiny.

Úvěry jsou načerpány od společnosti MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, 140 28 Praha 4 – Michle, IČ: 256 72 720

Úvěr reg.č.: 698 20 002516 ve výši 60 000 tis. Kč splatný k 15.7.2025 je uzavřen se 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 .

Úvěr reg.č.: 704 19 002795 ve výši 7 477 tis. EUR splatný 28.12.2024 je zajištěn zástavním právem k nemovitým věcem: – Nemovitost skladový areál REDA, zástavním právem k pohledávce (vkladem na RÚ), zástavním právem k pohledávce (vkladem na Běžném účtu), zástavním právem k pohledávkám z nájemních smluv, zástavním právem k podílu společnosti.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

Změny finančních závazků v roce 2020 a 2019

	Bankovní úvěry	Dluhopisy	Celkem 2020	Bankovní úvěry	Dluhopisy	Celkem 2019
Stav k 1.1.	189 991	336 287	526 278	121 660	0	121 660
Příjmy z emise dluhopisů	0	0	0	0	339 000	339 000
Příjmy z úvěrů a půjček	60 000	0	60 000	189 056	0	189 056
Splátky úvěrů a půjček	-7 085	0	-7 085	-121 660	0	-121 660
Náklady na emisi	0	2 910	2 910	0	-12 705	-12 705
Zaplacený úrok	-6 844	-15 987	-22 831	-2 266	0	-2 266
Kurzové rozdíly	6 010	0	6 010	935	0	935
Nákladový úrok	6 844	15 987	22 831	2 266	9 992	12 258
Stav k 31.12.	248 916	339 197	588 113	189 991	336 287	526 278

22. Obchodní a jiné závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2020	31. prosinec 2019
Závazky z obchodních vztahů (a)	1 661	8 293
Závazky vůči zaměstnancům	--	25
Zúčtování s institucemi OSSZ a ZP	--	16
Ostatní závazky (b)	13 145	11 834
Zůstatek ke konci období	14 806	20 168
Dlouhodobé	--	--
Krátkodobé	14 806	20 168
Zůstatek ke konci období	14 806	20 168

a) Závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 1 661 tis. Kč (2019: 8 293 tis. Kč), ze kterých 521 tis. Kč (2019: 82 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti.

Skupina eviduje k 31. prosinci 2020 obchodní závazky vůči spřízněným stranám ve výši 344 tis. Kč (2019: 7 356 tis. Kč). Více informací je uvedeno v bodě 26. Informace o spřízněných osobách.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

b) Ostatní závazky

Nejvýznamnější položkou ostatních závazků je neuhrazená část kupní ceny 100% podílu ve společnosti Reda Real Estate s.r.o. ve výši 10 288 tis. Kč (2019: 9 961 tis. Kč) . Výdaje příštích období 46 tis. Kč (2019: 240 tis. Kč) souvisejí s přijatými, však k datu účetní závěrky nevyfakturovanými službami, jejichž částka je přesně známa.

23. Přijaté zálohy a účty časového rozlišení

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2020	31. prosinec 2019
Přijaté zálohy	24 572	20 243
Výnosy příštích období	8 413	6 990
Zůstatek ke konci období	32 986	27 233
<i>Dlouhodobé</i>	3 539	16 608
<i>Krátkodobé</i>	29 447	10 625
Zůstatek ke konci období	32 986	27 233

Přijaté zálohy představují přijaté platby formou záloh od nájemců za pronájem investičního majetku a s tím souvisejících služeb. Z celkové sumy přijatých záloh jsou 3 539 tis. Kč (2019: 16 608 tis. Kč) dlouhodobé, protože se jedná o kauce, které jsou drženy po celou dobu nájmu.

Výnosy příštích období představují předplacené nájemné.

24. 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 2020

(a) Tržní riziko

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

(i) měnové riziko

<i>v tisících Kč</i>	CZK	EUR	Celkem
Aktiva k 31.12.2020			
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
Celkem	153 275	43 128	196 402
Pasiva k 31.12.2020			
Obchodní a jiné závazky	4 518	10 288	14 806
Dluhopisy	339 197	--	339 197
Půjčky a úvěry	60 000	188 916	248 916
Celkem	403 715	206 862	602 919

Při 5 % posílení (oslabení) české koruny vůči Euru by Skupina realizovala kurzový zisk ve výši 7 804 tis. Kč (ztrátu ve výši 7 804 tis. Kč).

<i>v tisících Kč</i>	Denominovaných v CZK	Denominovaných v EUR	Celkem
Aktiva k 31.12.2019			
Peníze a peněžní ekvivalenty	113 331	37 990	151 321
Obchodní a jiné pohledávky	4 444	--	4 444
Celkem	117 775	37 990	155 765
Pasiva k 31.12.2019			
Obchodní a jiné závazky	3 297	16 871	20 168
Dluhopisy	336 287	--	336 287
Půjčky a úvěry	--	189 991	189 991
Celkem	339 584	206 862	546 446

Při 5 % posílení (oslabení) české koruny vůči Euru by Skupina realizovala kurzový zisk ve výši 8 444 tis. Kč (ztrátu ve výši 7 804 tis. Kč).

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 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.

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“.

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

Úročené finanční závazky

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	248 916	--	--	--	248 916
Celkem	248 916	--	--	339 197	588 113
Čistý stav úrokového rizika	248 916	--	--	339 197	588 113

Finanční informace týkající se úročených a neúročených aktiv a repricingu úrokových sazeb k 31. prosinci 2019 jsou následující:

K 31. prosinci 2019

v tis. Kč	Pohyblivá úroková sazba			Pevná úroková sazba	Celkem
	1 měsíc	do 3 měsíců	nad 3 měsíce		
Dluhopisy	--	--	--	-336 287	-336 287
Půjčky a úvěry	189 991	--	--	--	-189 991
Celkem	189 991	--	--	-336 287	-526 278
Čistý stav úrokového rizika	189 991	--	--	-336 287	-526 278

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

Úročené finanční aktiva

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
Celkem	--	--	--	86 260	86 260
Čistý stav úrokového rizika	--	--	--	86 260	86 260

K 31. prosinci 2019

v tis. Kč

	Pohyblivá úroková sazba			Pevná úroková sazba	Celkem
	1 měsíc	do 3 měsíců	nad 3 měsíce		
Poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky	--	--	--	--	--
Celkem	--	--	--	--	--
Čistý stav úrokového rizika	--	--	--	--	--

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 o částky uvedené v následující tabulce. V tomto rozboru se předpokládá, že všechny ostatní proměnné, zůstanou konstantní.

v tis. Kč	2020	2019
Snížení úrokové sazby o 100 bazických bodů	2 136	556
Zvýšení úrokové sazby o 100 bazických bodů	-2 136	-556

(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 pohledávek Skupiny za zákazníky. U vysoce likvidních prostředků (peněžní produkt na bankovních účtech) je úvěrové riziko omezeno vzhledem ke skutečnosti, že protistranami jsou společnosti s vysokým úvěrovým ratingem. Skupina prověřuje finanční situaci svých zákazníků a pravidelně vyhodnocuje jejich platební schopnost.

Skupina tvoří opravné položky na snížení hodnoty 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

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

základě vlastní analýzy platební schopnosti zákazníků a věkové struktury pohledávek, kdy Skupina aplikuje portfoliový přístup dle košů splatnosti a historické zkušenosti.

Úvěrové riziko podle typu protistrany

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	--	93 919
Poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky	86 260	--	--	--	86 260
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	14 844	--	--	1 380	16 223
Celkem	101 104	--	93 919	1 380	196 402

ke dni 31. prosince 2019

<i>v tisících Kč</i>	Podniky (nefinanční instituce)	Stát, vláda	Banky	Fyzické osoby	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	--	--	151 321	--	151 321
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	2 365	--	--	2 079	4 444
Celkem	2 365	--	151 321	2 079	155 765

Skupina držela peníze a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci 2020 ve výši 93 919 tis. Kč (2019: 151 321 tis. Kč) u bank s dlouhodobým ratingem A+ až BBB/A-2 (Standard & Poor's rating).

ii) Ztráty ze snížení hodnoty

Věková struktura finančních aktiv s výjimkou peněz a peněžních ekvivalentů k rozvahovému dni:

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

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

<i>v tisících Kč</i>	2020	2019
Do splatnosti – čistá hodnota pohledávek	98 946	2 758
Po splatnosti – čistá hodnota pohledávek	3 538	1 686
Celkem	102 484	4 444
A – aktiva, ke kterým byla vytvořena opravná položka (po lhůtě splatnosti a se snížením hodnoty)		
- jmenovitá hodnota pohledávek	464	3 840
- specifická opravná položka	-371	-3 710
- všeobecná opravná položka	--	--
Čistá hodnota aktiv, ke kterým byla vytvořena opravná položka	93	130
B – aktiva, ke kterým nebyla vytvořena opravná položka (po lhůtě splatnosti)		
- po lhůtě splatnosti < 60 dní	800	448
- po lhůtě splatnosti 61-90 dní	851	162
- po lhůtě splatnosti 91-180dní	726	387
- po lhůtě splatnosti 181-365 dní	857	232
- po lhůtě splatnosti >365 dní	212	327
Čistá hodnota aktiv po splatnosti, ke kterým nebyla vytvořena opravná položka	3 445	1 556
Celkem	3 538	1 686

(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.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

Následující tabulky obsahují souhrnný přehled o profilu splatnosti finančních závazků Skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb včetně přirostlého úroku.

ke dni 31. prosince 2020

<i>v tisících Kč</i>	Celkem	Do 1 roku	1 – 5 let	Nedefinovaná splatnost
Peníze a peněžní ekvivalenty	93 919	93 919		--
Poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky	88 510	63 085	25 425	
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	16 223	16 223		--
Celkem	198 187	172 762	25 425	--
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	14 806	14 806		--
Dluhopisy	402 949	15 987	386 962	--
Půjčky a úvěry	285 477	16 631	268 846	--
Celkem	703 231	47 423	655 808	--

ke dni 31. prosince 2019

<i>v tisících Kč</i>	Celkem	Do 1 roku	1 – 5 let	Nedefinovaná splatnost
Peníze a peněžní ekvivalenty	151 321	151 321	--	--
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	4 444	4 444	--	--
Celkem	155 765	155 765	--	--
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	20 168	20 168	--	--
Dluhopisy	418 936	15 987	402 949	--
Půjčky a úvěry	215 881	12 636	203 245	--
Celkem	654 985	48 791	606 194	--

(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>	2020	2019
Závazky celkem *	636 548	573 726
Snížení o peníze a peněžní ekvivalenty	-93 919	-151 321
Čistý dluh	542 629	422 405
Celkový vlastní kapitál připadající držitelům vlastního kapitálu Společnosti	265 877	273 005
Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu	2,041	1,547

* Závazky celkem ve výše uvedené tabulce nezahrnují odložené daňové závazky ve výši 50 093 tis. Kč (2019: 52 325 tis. Kč).

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

25. 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), 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.

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.

	Rezidenční a obchodní část	Administrativní a skladová část	Celkem
31.12.2020			
Příjmy z nájemného	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
Výnosový úrok	--	561	561
Nákladový úrok	--	-5 740	-5 740
Zisk/(ztráta) za segment CELKEM	-10 741	27 874	17 133
Ostatní nealokované položky*			-25 831
Ztráta před zdaněním za období			-8 698

	Rezidenční a obchodní část	Administrativní a skladová část	Celkem
31.12.2019			
Příjmy z nájemného	24 497	3 296	27 793
Náklady na pronájem a služby	-14 402	-957	-15 359
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	7 033	19 018	26 051
Výnosový úrok	75	1 256	1 331
Nákladový úrok	-1 974	-292	-2 266
Zisk za segment CELKEM	15 227	22 321	37 548
Ostatní nealokované položky*			-12 328
Zisk před zdaněním za období			25 220

*zejména se jedná o úroky z dluhopisů

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

31.12.2020	Rezidenční a obchodní část	Administrativní a skladová část	Celkem
Investice do nemovitostí	430 960	317 565	748 525
Přijaté půjčky	--	-188 916	-188 916

31.12.2019	Rezidenční a obchodní část	Administrativní a skladová část	Celkem
Investice do nemovitostí	428 380	305 428	733 808
Přijaté půjčky	--	-189 991	-189 991

26. Informace o spřízněných osobách

Bezprostřední mateřskou společností skupiny byla společnost RSBC Real Estate a.s (dříve RSBC nemovitostní, a.s.), která vlastní 100 % akcií mateřské společnosti k 31. prosinci 2020 i k 31. prosinci 2019.

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 nemovitosti a k 31. prosinci 2020 eviduje následující zůstatky vůči spřízněným stranám:

v tisících Kč	Obchodní a jiné pohledávky		Poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky		Obchodní a jiné závazky	
	31. prosinec 2020	31. prosinec 2019	31. prosinec 2020	31. prosinec 2019	31. prosinec 2020	31. prosinec 2019
RSBC Holding s.r.o. (dříve RSBC Private Equity CZ s.r.o.)	--	113	--	--	--	--
RSBC Tax and Accounting services, s.r.o.	--	--	--	--	-103	-12
Rockbed Česká republika s.r.o.	--	--	--	--	-35	--
RSBC Real Estate a.s. (dříve RSBC nemovitostní, a.s.)	--	--	--	--	-18	-17
RSBC Advisory s.r.o.	--	--	--	--	-189	-6 961
RSBC Capital, a. s.	--	--	86 260*	--	--	-366
Celkem	--	113	86 260	--	-344	-7 356

* včetně nesplacených úroků

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

v tisících Kč	2020		2019		Popis transakce (Prodej / Nákup)
	Prodej	Nákup	Prodej	Nákup	
RSBC Tax and Accounting services, s.r.o.	--	1 435	--	927	-- / Zpracování účetnictví
RSBC Real Estate a.s. (dříve RSBC nemovitostní, a.s.)	--	2 431	75	1 058	Úroky / Náklady spojené s emisí dluhopisů
RSBC Financial Services a.s.	--	2	--	13	-- / Daňové poradenství
RSBC Advisory s.r.o.	--	5 908	--	1 022	-- / Poradenské služby, administrativní služby, zprostředkování úvěru
RSBC Činžovní Domy s.r.o.	--	10 258	--	--	-- / Nákup podílu Nidelva
Rockbed Česká republika s.r.o.	--	65	--	--	-- / Pojištění
General Property Management s.r.o.	--	385	--	--	-- / Property management
Nidelva, s.r.o.	667	--	--	--	Úroky / --
Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.	13 256	--	--	--	Prodej podílu Nidelva / --
RSBC Capital, a.s.	3 924	--	3 334	--	Úroky / --
Celkem	17 846	20 485	3 409	3 020	

*

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 pokryté spřízněnými osobami. Toto se týká i klíčových osob vedení skupiny, které jsou v zaměstnaneckém nebo obdobném úplatném pracovním poměru v rámci ostatních spřízněných osob.

27. Závazky nevykázané ve výkazu o finanční pozici

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

28. Významná událost roku 2020 - COVID19

Skupina sleduje aktuální situaci týkající se šíření nemoci COVID-19 v oblastech svých činností a aktivně připravila opatření, která umožňují nepřetržitý provoz. Skupina nepředpokládá významné dopady současné situace na pokračování činnosti společnosti s ohledem na následující předpoklady a přijatá opatření:

- Vedení skupiny pravidelně provádí analýzu skupinového cash flow, které podrobuje rizikovým scénářům. Pravidelně komunikuje aktuální situaci s financující bankou a manažerem emise, predikuje scénáře vývoje a informuje se o opatřeních spojených s touto mimořádnou situací.
- Vedení skupiny se stále informuje a má přehled o vládních plánech na zmírnění dopadů.
- Vedení skupiny podpořilo v rámci spřízněných osob opatření pro zavedení práce z domova na základě principu pravidelného střídání, a to pro podstatnou část administrativních pracovníků.
- Spolupracující osoby byli upozorněny na nezbytnost dodržování přísných preventivních opatření včetně udržování odstupu od lidí.
- Vedení skupiny prověřilo, že bude schopné dostát všem svým zasmluvněným závazkům včas bez sankce za zpoždění nebo nedodání.
- Vedení skupiny pravidelně komunikuje s klíčovými nájemci a ověřuje jejich finanční stabilitu a jimi očekávané dopady pandemie na jejich podnikání.

Na základě aktuálně veřejně dostupných informací, stávajících klíčových ukazatelů výkonnosti skupiny a s ohledem na přijatá opatření neočekává vedení skupiny bezprostřední významný negativní dopad pandemie COVID – 19 na skupinu, její fungování, finanční situaci a výsledek hospodaření.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2020

29. Významné následné události

Změna názvu mateřské společnosti zastřešující skupinu (ultimátní mateřská společnost), jejíž je Společnost součástí, je RSBC Holding a.s. (IČO: 01657151), která byla dne 1.března 2021 zaspána v obchodním rejstříku:

1.března 2021 vymazán název RSBC Private Equity CZ a.s., IČ: 040 62 817, Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4

1.března 2021 zapsán název RSBC Holding a.s., IČ: 016 57 151, Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4


Poskytnutá půjčka RSBC Capital, a.s. byla splacena dne 18.03.2021.

Změna názvu mateřské společnosti na RSBC Real Estate a.s., tato změna byla dne 1.dubna 2021 zaspána v obchodním rejstříku:

- 1. dubna 2021 vymazán název RSBC Nemovitostní, a.s., IČ: 040 62 817, Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4
- 1. dubna a 2021 zapsán název RSBC Real Estate a.s., IČ: 040 62 817, Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4

V rámci závěrkových prací bylo 14. dubna 2021 zjištěno, že 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. 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 nemá negativní dopady na fungování či stav společnosti.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Datum:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
5. května 2021	 Ing. Jan Ditz Jednatel

Účetní závěrka (neconsolidovaná) k 31. prosinci 2020 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 2020

Výkaz o úplném výsledku hospodaření

k 31. prosinci 2020

v tisících Kč (tis. Kč)

	Bod přílohy	31. prosinec 2020	31. prosinec 2019
Náklady na služby	4	-1 603	-250
Hrubá marže		-1 603	-250
Personální náklady		-24	-48
Ostatní provozní náklady		-33	-9
Snížení hodnoty finančního majetku	8	-21 635	--
Provozní výsledek hospodaření		-23 295	-307
Finanční výnosy	5	21 036	9 180
Finanční náklady	6	- 20 461	-13 444
Finanční výsledek hospodaření		575	-4 264
Zisk / ztráta z prodeje aktiv určených k prodeji	7	247	--
Ztráta před zdaněním		-22 473	-4 571
Daň z příjmů		-192	--
Ztráta za účetní období		-22 665	-4 571
Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)		--	--
Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období		-22 665	-4 571

Příloha účetní závěrky na stranách 61 až 86 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

RSBC INVEST s.r.o.

Účetní závěrka (nekonolidovaná)

Období končící 31. prosincem 2020

Výkaz o finanční pozici

k 31. prosinci 2020

v tisících Kč (tis. Kč)

	Bod přílohy	31. prosinec 2020	31. prosinec 2019
Aktiva			
Investice v dceřiných společnostech	8	378 222	397 021
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	9	145 913	122 824
Dlouhodobá aktiva celkem		524 135	519 845
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	71 438	111 179
Poskytnuté krátkodobé úvěry	9	62 086	--
Krátkodobé pohledávky		13 099	--
Časové rozlišení		1 799	17
Oběžná aktiva celkem		148 422	111 196
Aktiva celkem		672 557	631 041
Pasiva			
Vlastní kapitál			
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		-4 571	--
Výsledek hospodaření běžného období		-22 665	-4 571
Vlastní kapitál celkem		262 848	282 739
Závazky			
Dluhopisy – dlouhodobá část	13	--	326 295
Závazky k úvěrovým institucím	14	60 000	--
Dlouhodobé závazky celkem		60 000	326 295
Dluhopisy – krátkodobá část	13	339 197	9 992
Obchodní a jiné krátkodobé závazky	15	10 512	12 015
Krátkodobé závazky celkem		349 709	22 007
Závazky celkem		409 709	348 302
Vlastní kapitál a závazky celkem		672 557	631 041

Příloha účetní závěrky na stranách 61 až 86 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

RSBC INVEST s.r.o.

Účetní závěrka (neconsolidovaná)

Období končící 31. prosincem 2020

Výkaz změn vlastního kapitálu

za období končící 31. prosincem 2020

v tisících Kč (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
Stav k 31. prosinci 2019	100	287 210	--	--	-4 571	282 739
Změna	--	--	--	-4 571	4 571	--
Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období	--	--	--	--	-22 665	-22 665
Příplatek mimo základní kapitál	--	--	--	--	--	--
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků – investice	--	--	2 774	--	--	2 774
Stav k 31. prosinci 2020	100	287 210	2 774	-4 571	-22 665	262 848

	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
Stav k 7. prosinci 2018	100	--	--	--	--	100
Změna	--	--	--	--	--	--
Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období	--	--	--	--	-4 571	-4 571
Příplatek mimo základní kapitál	--	287 210	--	--	--	287 210
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků – investice	--	--	--	--	--	--
Stav k 31. prosinci 2019	100	287 210	--	--	-4 571	282 739

Příloha účetní závěrky na stranách 61 až 86 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

RSBC INVEST s.r.o.

Účetní závěrka (neconsolidovaná)

Období končící 31. prosincem 2020

Výkaz o peněžních tocích

za období končící 31. prosincem 2020

v tisících Kč (tis. Kč)

	bod přílohy	2020	2019
PROVOZNÍ ČINNOST			
Zisk/(ztráta) za účetní období		-22 665	-4 571
Daň z příjmů		192	--
Výnosy z dividend a podílů na zisku		-7 370	--
Čistý úrokový výnos / náklad	5, 6	3 474	834
Snížení hodnoty finančního majetku	8	21 635	--
Nerealizované kurzové zisky/ztráty		-280	-61
Ostatní nepeněžní operace	13	2 910	-768
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv		-7 511	-17
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků		-1 368	2 125
Zaplacené úroky	14	-17 092	--
Peněžní tok generovaný v provozní činnosti		-28 075	-2 458
INVESTIČNÍ ČINNOST			
Pořízení investic do dceřiných společností	8	--	-99 082
Poskytnuté úvěry	9	-189 500	-117 000
Splátky poskytnutých půjček	9	116 000	--
Přijaté úroky		1 943	3 334
Peněžní tok použitý v investiční činnosti		-71 557	-212 748
FINANČNÍ ČINNOST			
Přijaté úvěry a půjčky	14	60 000	--
Příjmy z emise dluhopisů	13	--	339 000
Náklady související s emisí dluhopisů	13	--	-12 705
Peněžní tok použitý ve finanční činnosti		60 000	326 295
<i>Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</i>		-39 632	111 089
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období		111 179	100
Kurzové zisky/ztráty z přepočtu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-109	-10
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	10	71 438	111 179

Příloha účetní závěrky na stranách 61 až 86 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2020

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% obchodní podíly ve společnostech ODcz brno, s.r.o. a Reda Real Estate s.r.o. Účetní závěrka Společnosti byla sestavena za období začínající 1. lednem 2020 a končící 31. prosincem 2020.

Okamžikem sestavení této účetní závěrky je 5. květen 2021. Tato účetní závěrka je neconsolidovanou individuální účetní závěrkou.

Předmět podnikání:

Předmětem podnikání Společnosti je správa vlastního majetku.

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2020:

Ing. Jan Ditz, jednatel Společnosti

Změny v obchodním rejstříku:

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

- 17. května 2020 vymazáno sídlo RSBC Real Estate a.s. (dříve RSBC nemovitostní, a.s.), IČ: 040 62 817, Na Veselí 1342/22, Nusle, 140 00 Praha 4
- 17. května 2020 zapsáno sídlo RSBC Real Estate a.s. (dříve RSBC nemovitostní, a.s.), IČ: : 040 62 817, Říčanská 2399/3, Vinohrady, 101 00 Praha 10
- 13. listopadu 2020 vymazáno sídlo RSBC Real Estate a.s. (dříve RSBC nemovitostní, a.s.), IČ: 040 62 817, Říčanská 2399/3, Vinohrady, 101 00 Praha 10
- 13. listopadu 2020 zapsáno sídlo RSBC Real Estate a.s. (dříve RSBC nemovitostní, a.s.), IČ: 040 62 817, Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4

Jediný společník Společnosti k 31. prosinci 2020:

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

Mateřská společnost zastřešující skupinu (ultimátní mateřská společnost), jejíž je Společnost součástí, je RSBC Holding a.s. (dříve s názvem RSBC Private Equity CZ a.s., IČO: 01657151). Konečným vlastníkem skupiny je pan Robert Schönfeld.

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 5. května 2021.

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.

Standards, interpretace a novely vydaných standardů přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro období začínající 1. lednem 2020.

Účetní jednotka posoudila dopad nově účinných standardů na její účetní závěrku. Níže jsou uvedeny relevantní novelizace, které k 31. prosinci 2020 neovlivnily sestavování účetní závěrky, ale mohou být důležité pro budoucí činnost Společnosti:

V roce 2020 Společnost aplikovala Novelizaci IFRS 16 Leasingy: Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií Covid-19

Tato novelizace zavádí možnost praktického zjednodušení, jak nájemce účtuje o úlevách na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19. Nájemce, který se rozhodne aplikovat praktické zjednodušení, nemusí posuzovat, a úleva na nájemném představuje modifikaci leasingu, a vykazuje ji v souladu s ostatními platnými pokyny. Výsledné účtování závisí na podrobnostech konkrétní úlevy na nájemném. Pokud má úleva formu např. jednorázového snížení nájmu, bude účtována jako variabilní leasingová platba a vykázána ve výsledku hospodaření. Pro pronajímatele není toto praktické zjednodušení k dispozici.

Tato novelizace neměla při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka není smluvní stranou žádného ujednání, které by spadalo pod IFRS 16.

V roce 2020 Společnost aplikovala Novelizaci IFRS 3 Podnikové kombinace

Novelizace se týká především rozšíření definice podniku.

Tato novelizace neměla při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

Období končící 31. prosincem 2020

V roce 2020 Společnost aplikovala Novelizaci koncepčního rámce

Účetní jednotka, která používá koncepční rámec pro vypracování účetních postupů v případě, že neexistují konkrétní pokyny dle IFRS podle hierarchie ve standardu IAS 8, použije přechodná ustanovení v pozměňovacích návrzích, aby zohlednila dopad revize na účetní postupy. Nicméně účetní jednotka nemůže použít novelizovaný koncepční rámec pro vypracování účetních postupů pro regulatorní zůstatky, které nepadají do rozsahu IFRS 14 a bude používat již existující účetní postupy, které jsou založené na původní verzi koncepčního rámce.

Tato novelizace neměla při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť všechny potřebné účetní postupy jsou v souladu s platnými standardy.

V roce 2020 Společnost aplikovala Novelizaci IAS 1 Presentace účetní závěrky a IAS 8 Změny účetních politik a odhadů, oprava chyb

Novelizace se týká definice významnosti (materiality), kdy nová definice přidává další aspekty pro správné posouzení jako skrytí informace. Současná verze definice pracuje jen s vynecháním nebo zkrácením informace přesto, že skrytí významné informace může mít naprosto shodný dopad. Novelizace dále upřesňuje aspekty posouzení „možnost ovlivnit“ a „primárního čtenáře účetních výkazů“.

Tato novelizace neměla při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

Standardy, interpretace a novely vydaných standardů, které dosud nejsou účinné

Následující nové standardy, interpretace a novely dosud nejsou pro roční účetní období končící 31. prosincem 2020 účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity:

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 vykázání 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, neboť účetní jednotka nemá žádné přidružené ani společné podniky.

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

Novelizace se zabývají 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 poskytují 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.

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

Období končící 31. prosincem 2020

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

Při stanovení nákladů na splnění smlouvy novelizace vyžaduje, aby účetní jednotka zahrнула 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 stanovena, neboť bude záviset na stavu existujících smluv k datu prvotní aplikace. Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na prezentaci účetní závěrky.

Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky (Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později)

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.

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

IFRS 17 Pojistné smlouvy (Účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později)

IFRS 17 nahrazuje IFRS 4, jenž byl zaveden jako prozatímní standard v roce 2004. Standard IFRS 4 společně s povolením nadále účtovat o pojistných smlouvách dle národních účetních standardů, v důsledku čehož bylo uplatňováno mnoho různých přístupů.

Problémy týkající se srovnání, způsobené standardem IFRS 4, řeší IFRS 17 tak, že vyžaduje, aby o všech pojistných smlouvách bylo účtováno jednotně, z čehož budou mít prospěch investoři i pojišťovny. Pojistné závazky budou účtovány v běžných, nikoliv historických cenách.

Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky, neboť účetní jednotka nepůsobí v pojistném sektoru.

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

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 podmínky, 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

Období končící 31. prosincem 2020

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 prezentaci účetní závěrky.

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

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 tyto novelizace nebudou mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky.

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 zůstatkové 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 2020 do 31. prosincem 2020.

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:

- bod 8 – Investice v dceřiných společnostech

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

- bod 16 – Postupy řízení rizik a zveřejňování informací

Období končící 31. prosincem 2020

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.

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 Splatná daňová pohledávka. Pokud je výsledkem závazek, pak je vykázán v položce Splatný daňový závazek.

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.

(f) Nederivátová finanční aktiva

Společnost dělí nederivátová finanční aktiva do následujících skupin: finanční aktiva v reálné hodnotě vykázaná do zisku nebo ztráty, úvěry a pohledávky, aktiva držená do splatnosti a realizovatelná finanční aktiva, která se oceňují pořizovací cenou.

i. Klasifikace

Finanční nástroje v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty jsou finanční aktiva, která Společnost drží v zásadě za účelem obchodování, tj. za účelem realizace krátkodobého zisku. Jedná se o investice a kontrakty, které nejsou označeny jako efektivní zajišťovací nástroje.

Úvěry a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s pevnými či předem určitelnými platbami. Tato aktiva nejsou kótována na aktivním trhu a nejsou klasifikována jako realizovatelná nebo držená do splatnosti, ani jako aktiva v reálné hodnotě vykázaná do zisku nebo ztráty. Kategorie úvěrů a pohledávek je převážně tvořena úvěry neúvěrovým institucím, pohledávkami z obchodních vztahů a ostatními pohledávkami.

Aktiva držená do splatnosti jsou nederivátová finanční aktiva s pevnými či předem určitelnými platbami a s pevným datem splatnosti, která Společnost hodlá držet do splatnosti, k čemuž má potřebné předpoklady.

Realizovatelná finanční aktiva jsou nederivátová finanční aktiva, která nejsou označena jako aktiva v reálné hodnotě vykázaná do zisku nebo ztráty, ani nejde o úvěry ani pohledávky, peníze či peněžní ekvivalenty, ani o aktiva držená do splatnosti.

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. Přiřaditelné náklady na transakce související s finančními aktivy se oceňují reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty v době jejich vzniku. Způsoby odhadu reálné hodnoty jsou popsány v bodě 14 přílohy – Stanovení reálné hodnoty.

Následně jsou finanční aktiva, včetně derivátů, které jsou aktivy, vykázaná v reálné hodnotě ponížené o transakční náklady, které by účetní jednotce mohly vzniknout v souvislosti s prodejem či jiným pozbytím, s výjimkou úvěrů a

Období končící 31. prosincem 2020

jiných pohledávek a investic držených do splatnosti, které jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě ponížené o ztrátu ze snížení hodnoty, a investice do majetkových cenných papírů, které nemají kótovanou tržní cenu na aktivním trhu a jejichž reálnou hodnotu nelze spolehlivě stanovit. Tyto investice se vykazují v pořizovací ceně ponížené o ztrátu ze snížení hodnoty.

Při oceňování zůstatkovou 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 vykazuje opravné položky na očekávané úvěrové ztráty u pohledávek z obchodních vtaů, smluvních aktiv. 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.

Společnost vždy vyazuje celoživotní očekávanou úvěrovou ztrátu u pohledávek z obchodních vztahů, smluvních aktiv. Očekávaná úvěrová ztráta u těchto finančních aktiv se odhaduje pomocí individuálního posouzení každého dlužníka za použití ratingu, 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 vykazování a s případným zohledněním časové hodnoty peněz.

U všech ostatních finančních nástrojů Společnost vyazuje 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 vykazování, 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 vykazování.

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 vykazování 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 týkající se odvětví, ve kterém Společnost působí, 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 hlavních činností Společnosti.

Při posuzování, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od jeho prvotního vykazování, 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

Období končící 31. prosincem 2020

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 90 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.

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

Období končící 31. prosincem 2020

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 emitenta nebo 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, 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 funkcí pravděpodobnosti selhání, ztráty při selhání (tj. rozsah ztráty v případě selhání) a expozice v selhání. Posouzení pravděpodobnosti selhání a ztráta při selhání je založena na historických údajích upravených o informace o budoucnosti, jak je popsáno výše. Co se týče expozice v selhání, u finančních aktiv představuje hrubou účetní hodnotu aktiv k datu vykazování.

U finančních aktiv se očekávaná úvěrová ztráta odhaduje jako rozdíl mezi všemi smluvními peněžními toky, které jsou v souladu se smlouvou splatné Společností, 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 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 vykazování, 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

Období končící 31. prosincem 2020

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) *Nederivátové finanční závazky*

Společnost dělí nederivátové finanční závazky do následujících skupin: 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, s výjimkou finančních závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, kdy se transakční náklady vykáží do zisku nebo ztráty při jejich vzniku.

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) *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.

(i) *Základní kapitál*

Hodnota vkladu jediného společníka představuje základní kapitál Společnosti.

(j) *Spřízněné strany*

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku („vykazující účetní jednotka“).

Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba:

(i) vykonává kontrolu či společnou kontrolu nad vykazující účetní jednotkou;

(ii) má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku; nebo

(iii) je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo její mateřské společnosti.

Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:

(i) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny (což znamená, že všechny mateřské, dceřiné a sesterské podniky jsou vzájemně spřízněné).

(ii) Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejímž členem je i druhá účetní jednotka).

(iii) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.

(iv) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2020

(v) Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněni s vykazující účetní jednotkou.

(vi) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedenou v bodě 1.

(vii) Osoba uvedená v bodě 1 má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení účetní jednotky (nebo jejího mateřského podniku).

4. Náklady na služby

Náklady na služby představují především náklady na audit 420 tis. Kč (k 31.12.2019: 121 tis. Kč), náklady na vedení účetnictví 363 tis. Kč (k 31.12.2019: 97 tis. Kč) a náklady na právní služby 594 tis. Kč (k 31.12.2019: 0 tis. Kč).

5. Finanční výnosy

<i>v tisících Kč</i>	2020	2019
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	7 370	0
Výnosové úroky	13 618	9 159
Ostatní finanční výnosy	48	21
Finanční výnosy celkem	21 036	9 180

Výnosy z dlouhodobého finančního majetku představují podíl na zisku společnosti Reda Real Estate, s.r.o. za rok 2020.

6. Finanční náklady

<i>v tisících Kč</i>	2020	2019
Úroky z emise dluhopisů	15 987	9 992
Náklady na emisi dluhopisů	2 920	1 840
Ostatní finanční náklady	1 554	1 612
Finanční náklady celkem	20 461	13 444

7. Zisk z prodeje aktiv určených k prodeji

Společnost ke dni 21.9.2020 zakoupila 100% podíl ve společnosti Nidelva s.r.o. s celkovými pořizovacími náklady ve výši 13 008 tis. Kč a ke dni 29.10.2020 tento podíl prodala společnosti Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. za 13 256 tis. Kč. Celkový zisk z transakce činí 247 tis. Kč. V souladu se standardem IFRS 5 společnost vykazuje tuto transakci pouze v rámci Výkazu o úplném výsledku hospodaření na řádku Zisk / ztráta z prodeje aktiv určených k prodeji.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2020

8. Investice v dceřiných společnostech

Název společnosti	Stát , kde je společnost registrována	Výše podílu k 31. prosinci 2020	Výše podílu k 31. prosinci 2019
ODcz brno, s.r.o.	Česká republika	265 637	287 210
Reda Real Estate s.r.o.	Česká republika	112 585	109 811
Celkem		378 222	397 021

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. Společnost nabyla 100% obchodní podíl ve společnosti Reda Real Estate s.r.o. na základě smlouvy o převodu podílu a dalších souvisejících smluv od PAUL STRICKER, S.A. k datu 13. listopadu 2019. Pořizovací cena investice je 108 377 tis. Kč, přičemž 10 296 tis Kč (k 31.12.2019: 9 961 tis. Kč) představuje nezaplacenou část kupní ceny 31.12.2020.

Společnost provedla test na snížení hodnoty investice do dceřiného podniku ODcz s.r.o.

Na základě níže uvedených hodnot se společnost rozhodla zaúčtovat impairment dceřiného podniku ODcz, s.r.o. ve výši 21 635 tis. Kč do výsledku hospodaření roku 2020 z důvodu poklesu reálné hodnoty pod účetní hodnotu.

- (1) Hodnota vlastního kapitálu ODcz, s.r.o. k 31. prosinci 2020 navýšena o rozdíl z přecenění investic do nemovitostí ODcz, s.r.o. na reálnou hodnotu (přecenění na reálnou hodnotu je poníženo o odloženou daň ve výši 40% z tohoto přecenění) je nižší
- (2) než účetní hodnota investice do ODcz, s.r.o.

Reálná hodnota investic do nemovitostí v ODcz, s.r.o. k 31. prosinci 2020 činila 430 960 tis. Kč (2019: 428 380 tis. Kč). Reálná hodnota je stanovena na základě externího znaleckého posudku.

V použitých posudcích znalce na nemovitosti je z důvodu mimořádných okolností vyvolaných pandemií koronaviru (COVID 19) zahrnuto prohlášení, že by ke stanoveným hodnotám nemovitostí mělo být přistupováno s větší mírou opatrnosti (material valuation uncertainty), a dále doporučení vývoje hodnoty nemovitostí průběžně sledovat. Na základě toho Společnost podrobněji posoudila jednotlivé relevantní parametry a provedla citlivostní analýzu.

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

Mezi významné nepozorovatelné vstupní veličiny patří průměrný nájem za m², který činí pro rezidenční část 215 Kč (2019: 220 Kč), pro obchodní část 335 Kč (2019: 386 Kč). A dále je to průměrná kapitalizační míra, která činí pro rezidenční část 3,82 % (2019: 3,86%), pro obchodní část 6,02 % (2019: 6,03%).

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2020

Při odhadu tržní hodnoty dceřiné společnosti ODcz, s.r.o. společnost uplatnila předpoklad aplikace odložené daně z titulu rozdílu účetní a tržní hodnoty investic do nemovitostí ODcz, s.r.o. ve výši 40%. Tento předpoklad byl stanoven na základě tržní praxe zohlednění odložené daně při prodeji investic do nemovitostí.

9. Poskytnuté dlouhodobé a krátkodobé úvěry

Společnost poskytla své dceřiné společnosti ODcz brno, s.r.o. dlouhodobý úvěr ve výši 130 500 tis. Kč splatný k 31.12.2023 (k 31.12.2019: 117 000 tis. Kč). Úroková míra činí 8% a úroky z úvěru za období končící 31. prosince 2020 činily 11 532 tis. Kč (k 31.12.2019: 9 159 tis. Kč). Poskytnutý úvěr není zajištěný. Úroky jsou splatné s jistinou úvěru.

Společnost poskytla společnosti RSBC Capital, a.s. úvěr ve výši 60 000 tis. Kč splatný k 31.12.2022 (k 31.12.2019: 0 tis. Kč). Úroková míra činí 8% a úroky z úvěru za období končící 31. prosince 2020 činily 2 086 tis. Kč (k 31.12.2019: 0 tis. Kč). RSBC Capital, a.s. je povinna vrátit poskytnuté prostředky nejpozději poslední den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém společnost požaduje jejich vrácení, nejpozději však do 31.12.2022 - proto je zaúčtována jako krátkodobý úvěr. Úvěr byl zaplacen během 1Q roku 2021 i spolu s úroky. Poskytnutý úvěr není zajištěný.

Změny finančních aktiv v roce 2020 a 2019

	Poskytnuté půjčky	Celkem 2020	Poskytnuté půjčky	Celkem 2019
Stav k 1.1.	-122 824	-122 824	--	--
Poskytnuté půjčky	-189 500	-189 500	-117 000	-117 000
Splátky půjček	116 000	116 000	--	--
Přijatý úrok	1 943	1 943	--	--
Výnosový úrok	-13 618	-13 618	5 824	5 824
Stav k 31.12.	-207 999	-207 999	-122 824	-122 824

10. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2020	7. prosince 2019
Bankovní účty	71 438	111 179
Zůstatek ke konci období	71 438	111 179

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2020

11. Krátkodobé pohledávky

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2020	31. prosince 2019
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	--
Celkem	13 099	--

Společnost eviduje pohledávku ve výši 1 031 Kč za společností Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. z titulu doplatku prodejní ceny 100% podílu Nidelva, s.r.o., dále pohledávku ve výši 4 657 tis. Kč za společností RSBC Činžovní Domy s.r.o. z titulu vyúčtování finální nákupní ceny 100% podílu Nidelva, s.r.o. a nevyplacený podíl na zisku společnosti Reda Real Estate, s.r.o. za rok 2019. Do doby sestavení účetní závěrky nebyl podíl na zisku splacen.

12. Vlastní kapitál

Základní kapitál

<i>v tisících Kč</i>	Základní kapitál
Zůstatek k 31. prosinci 2019	100
Přírůstky	--
Úbytky	--
Zůstatek k 31. prosinci 2020	100

Jediným společníkem Společnosti k 31. prosinci 2020 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 31.12.2020 (k 31.12.2019: 287 210 tis. Kč).

13. Vydané dluhopisy

Dne 16. dubna 2019 společnost emitovala dluhopisy s ISIN CZ0003521692 v celkové nominální hodnotě 339 milionů Kč splatné v roce 2024. Dluhopisy nesou pevnou úrokovou sazbu 4,716% p.a., přičemž celková jmenovitá hodnota emise je splatná 16. ledna 2024.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidované)

Období končící 31. prosincem 2020

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2020	31. prosince 2019
Emitované dluhopisy	339 000	339 000
Nezaplacené úroky	9 992	9 992
Mezisoučet	348 992	348 992
Náklady na emisi	-9 795	-12 705
Dluhopisy celkem	339 197	336 287
<i>Dlouhodobé</i>	0	326 295
<i>Krátkodobé*</i>	339 197	9 992
Dluhopisy celkem	339 197	336 287

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

Dne 16. dubna 2019 vydala Společnost 113 dluhopisů na regulovaném trhu s jmenovitou hodnotou 3 000 tis. Kč.

Účetní a tržní hodnota vydaných dluhopisů byla následující:

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

<i>31.12.2190</i>	Měna	Úroková míra	Nominální hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
	CZK	Fixní – 4,716%	339 000	336 287	337 339

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):

- i) pozemek parc. č. 519/2, o výměře 32 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Město Brno, obec Brno, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na listu vlastnictví č. 161 pro obec Brno, okres Brno-město, na němž stojí stavba č. p. 393;
- ii) pozemek parc. č. 520, o výměře 1.370 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Město Brno, obec Brno, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na listu vlastnictví č. 161 pro obec Brno, okres Brno-město, jehož součástí je stavba č. p. 393; a
- iii) pozemek parc. č. 523, o výměře 1.005 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Město Brno, obec Brno, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na listu vlastnictví č. 161 pro obec Brno, okres Brno-město, jehož součástí je stavba č. p. 85; (zástavní práva k

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2020

Nemovitostem dále též jako Zajištění).

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

Dluhopisy jsou nepodřízené dluhy 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 k 31.12.2020 představuje porušení Emisních podmínek (k 31.12.2019 výše LTV nepředstavuje porušení Emisních podmínek).

V rámci závěrkových prací bylo 14. dubna 2021 zjištěno, že 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. 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 nemá negativní dopady na fungování či stav společnosti.

14. Finanční závazky

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2020	31. prosinec 2019
Závazky k úvěrovým institucím	60 000	--
Zůstatek ke konci období	60 000	--

Společnost načerpala 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 31.12.2019: 0 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 činí 1M PRIBOR + 5,7%p.a. a úroky z úvěru za období končící 31. prosince 2020 činily 1 105 tis. Kč (k 31.12.2019: 0 tis. Kč).

Úvěr je nepodřízeným dluhem Společnosti. Úroky jsou placeny z vyčerpané částky k poslednímu dni kalendářního měsíce.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidované)

Období končící 31. prosincem 2020

Změny finančních závazků v roce 2020 a 2019

	Bankovní úvěry	Dluhopisy	Celkem 2020	Bankovní úvěry	Dluhopisy	Celkem 2019
Stav k 1.1.	--	336 287	336 287	--	--	--
Příjmy z emise dluhopisů	--	--	--	--	339 000	339 000
Příjmy z úvěrů a půjček	60 000	--	60 000	--	--	--
Náklady na emisi	--	2 910	2 910	--	-12 705	-12 705
Zaplacený úrok	-1 105	-15 987	-17 092	--	--	--
Nákladový úrok	1 105	15 987	17 092	--	9 992	9 992
Stav k 31.12.	60 000	339 197	399 197	--	336 287	336 287

15. Krátkodobé závazky

Obchodní a jiné krátkodobé závazky

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2020	31. prosinec 2019
Závazky z obchodních vztahů (a)	31	1 638
Závazky vůči zaměstnancům	--	25
Zúčtování s institucemi OSSZ a ZP	--	16
Ostatní závazky (b)	10 481	10 336
Zůstatek ke konci období	10 512	12 015

a) Závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 31 tis. Kč (k 31.12.2019: 1 638 tis. Kč), přičemž veškeré krátkodobé závazky z obchodních vztahů jsou k datu účetní závěrky ve splatnosti.

Společnost eviduje k 31. prosinci 2020 obchodní závazky vůči spřízněným stranám ve výši 26 tis. Kč (k 31.12.2019: 1 638 tis. Kč). Více informací je uvedeno v bodě 18. 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 10 288 tis. Kč (k 31.12.2019: 9 961 tis. Kč), jejíž úhrada je vázaná na splnění smluvních podmínek prodávajícím, k 31.12.2020 ani k 31.12.2019 nebyla tato podmínka splněna.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2020

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, které mohou ovlivnit příjmy 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

<i>v tisících Kč</i>	CZK	EUR	Celkem
Aktiva k 31.12.2020			
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	145 913	--	145 913
Poskytnuté krátkodobé úvěry	62 086	--	62 086
Peníze a peněžní ekvivalenty	69 955	1 483	71 438
Celkem	277 954	1 483	279 437
Pasiva			
Obchodní a jiné krátkodobé závazky	31	10 481	10 512
Dluhopisy	339 197	--	339 197
Celkem	339 228	10 481	349 709

Při 5 % posílení české koruny vůči Euru by Společnost vykázala kurzový zisk ve výši tis.451 Kč k 31.12.2020. Při 5% oslabení české koruny vůči Euru by společnost vykázala kurzovou ztrátu ve stejné výši.

<i>v tisících Kč</i>	CZK	EUR	Celkem
Aktiva k 31.12.2019			
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	122 824	--	122 824
Peníze a peněžní ekvivalenty	109 740	1 439	111 179
Celkem	232 564	1 439	234 003
Pasiva			
Obchodní a jiné krátkodobé závazky	2 054	9 961	12 015
Dluhopisy	336 287	--	336 287
Celkem	338 341	9 961	348 302

Při 5 % posílení české koruny vůči Euru by Společnost realizovala kurzový zisk ve výši 426 tis. Kč k 31.12.2019. Při 5% oslabení české koruny vůči Euru by společnost vykázala kurzovou ztrátu ve stejné výši.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidované)

Období končící 31. prosincem 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 a neúročených aktiv a období repricingu úrokových sazeb k 31. prosinci 2020 a k 31. prosinci 2019 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	60 000	--	--	--	60 000
Celkem	60 000	--	--	339 197	399 197
Čistý stav úrokového rizika	60 000	--	--	339 197	399 197

K 31. prosinci 2019

v tis. Kč	Pohyblivá úroková sazba			Pohyblivá úroková sazba	Celkem
	1 měsíc	do 3 měsíců	nad 3 měsíce		
Dluhopisy	--	--	--	336 287	336 287
Půjčky a úvěry	--	--	--	--	--
Celkem	--	--	--	336 287	336 287
Čistý stav úrokového rizika	--	--	--	336 287	336 287

Poskytnutý dlouhodobý úvěr i emitované dluhopisy mají pevnou úrokovou sazbu.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidované)

Období končící 31. prosincem 2020

Úročená finanční aktiva

K 31. prosinci 2020

v tis. Kč	Pohyblivá úroková sazba			Pevná úroková sazba	Celkem
	1 měsíc	do 3 měsíců	nad 3 měsíce		
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	--	--	--	145 913	145 913
Poskytnuté krátkodobé úvěry	62 086	--	--	--	62 086
Celkem	62 086	--	--	145 913	207 999
Čistý stav úrokového rizika	62 086	--	--	145 913	207 999

K 31. prosinci 2019

v tis. Kč	Pohyblivá úroková sazba			Pevná úroková sazba	Celkem
	1 měsíc	do 3 měsíců	nad 3 měsíce		
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	--	--	--	122 824	122 824
Poskytnuté krátkodobé úvěry	--	--	--	--	--
Celkem	--	--	--	122 824	122 824
Čistý stav úrokového rizika	--	--	--	122 824	122 824

(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 pohledávek Společnosti za zákazníky. U vysoce likvidních prostředků (peněžní produkt na bankovních účtech) je úvěrové riziko omezeno vzhledem ke skutečnosti, že protistranami jsou společnosti s vysokým 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 a jiných pohledávek. Odhad očekávaných budoucích ztrát je proveden na základě vlastní analýzy platební schopnosti zákazníků a věkové struktury pohledávek, kdy Společnost aplikuje portfoliový přístup k posuzování jednotlivých košů pohledávek.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2020

Úvěrové riziko podle typu protistrany

v tisících Kč	ke dni 31. prosince 2020			ke dni 31. prosince 2019		
	Půjčky	Banky	Celkem	Půjčky	Banky	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	--	71 438	71 438	--	111 179	111 179
Poskytnuté krátkodobé úvěry	62 086	--	62 086	--	--	--
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	145 913	--	--	--	--	--
Celkem	207 999	71 438	133 524	--	111 179	111 179

Úvěrové riziko podle teritorií

v tisících Kč	ke dni 31. prosince 2020		ke dni 31. prosince 2019	
	Česká republika	Celkem	Česká republika	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	71 438	71 438	111 179	111 179
Poskytnuté krátkodobé úvěry	62 086	62 086	--	--
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	145 913	62 086	--	--
Celkem	207 999	207 999	111 179	111 179

Společnost držela peníze a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci 2020 ve výši 71 438 tis. Kč (k 31.12.2019: 111 179 tis. Kč) u bank s dlouhodobým ratingem A+ až BBB/A-2 (Standard & Poor's rating).

ii) Ztráty ze snížení hodnoty

Společnost k 31. prosinci 2020 eviduje pohledávky z obchodních vztahů ve výši 41 tis. Kč (k 31.12.2019: 0 tis. Kč).

(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 2020

Následující tabulky obsahují souhrnný přehled o profilu splatnosti finančních závazků Skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb včetně přirostlého úroku.

ke dni 31. prosince 2020

<i>v tisících Kč</i>	Celkem	Do 1 roku	1 – 5 let	Nedefinovaná splatnost
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	161 820	--	161 820	--
Poskytnuté krátkodobé úvěry	62 086	62 086	--	--
Peníze a peněžní ekvivalenty	71 438	71 438	--	--
Celkem	295 344	133 524	161 820	--
Obchodní a jiné krátkodobé závazky	10 512	10 512	--	--
Dluhopisy	402 949	15 987	386 962	--
Celkem	413 461	26 499	386 962	--

ke dni 31. prosince 2019

<i>v tisících Kč</i>	Celkem	Do 1 roku	1 – 5 let	Nedefinovaná splatnost
Poskytnuté dlouhodobé úvěry	160 264	--	160 264	--
Peníze a peněžní ekvivalenty	111 179	111 179	--	--
Celkem	271 443	111 179	160 264	--
Obchodní a jiné krátkodobé závazky	12 015	12 015	--	--
Dluhopisy	418 936	15 987	402 949	--
Celkem	430 951	28 002	402 949	--

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 tisících Kč</i>	2020	2019
Závazky celkem	409 709	348 302
Snížení o poskytnuté krátkodobé úvěry	-62 086	0
Snížení o peníze a peněžní ekvivalenty	-71 438	-111 179
Čistý dluh	276 185	237 123
Celkový vlastní kapitál připadající držitelům vlastního kapitálu Společnosti	262 848	282 739
Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu	0,952	0,839

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2020

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 2020 eviduje následující zůstatky vůči spřízněným stranám:

	Poskytnuté úvěry	Časové rozlišení aktivní	Obchodní a jiné krátkodobé závazky
<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2020	31. prosinec 2020	31. prosinec 2020
ODcz brno, s.r.o.	145 913	--	--
RSBC Capital, a.s.	62 086	--	--
RSBC Advisory s.r.o.	--	1 799	-26
Celkem	207 999	1 799	-26

	Poskytnuté úvěry	Časové rozlišení aktivní	Obchodní a jiné krátkodobé závazky
<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2019	31. prosinec 2019	31. prosinec 2019
ODcz brno, s.r.o.	122 824	--	-1 600
RSBC Advisory s.r.o.	--	17	-25
RSBC Tax and Accounting services, s.r.o.	--	--	-12
Celkem	122 824	17	-1 637

	2020		2019		
<i>v tisících Kč</i>	Prodej	Nákup	Prodej	Nákup	Popis transakce (Prodej / Nákup)
ODcz brno, s.r.o.	9 589	--	5 824	1 600	Úroky / Odměna za poskytnutí zajištění
RSBC Real Estate a.s. (dříve RSBC nemovitostní, a.s.)	--	1 648	--	1 036	-- / Náklady spojené s emisí DL
RSBC Advisory s.r.o.	--	2 944	--	8	-- / Poradenské služby, administrativní služby, zprostředkování úvěru
RSBC Tax and Accounting services, s.r.o.	--	387	--	104	-- / Zpracování účetnictví
RSBC Capital, a.s.	3 362	--	3 334	--	Úroky
RSBC Činžovní Domy s.r.o.	--	10 258	--	--	-- / Nákup podílu Nidelva
Rockbed Česká republika s.r.o.	--	10	--	--	Pojištění
Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.	13 256	--	--	--	Prodej podílu Nidelva
Nidelva, s.r.o.	667	--	--	--	Úroky
Celkem	26 874	15 247	9 158	2 748	

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (neconsolidované)

Období končící 31. prosincem 2020

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

Společnost předpokládá, že v účetním období bude generovat daňovou povinnost ve výši 193 tis. Kč (k 31.12.2019: daňovou ztrátu -3 938 tis. Kč).

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 2020

Společnost sleduje aktuální situaci týkající se šíření nemoci COVID-19 v oblastech svých činností a aktivně připravila opatření, která umožňují nepřetržitý provoz. Společnost nepředpokládá významné dopady současné situace na pokračování činnosti společnosti s ohledem na následující předpoklady a přijatá opatření:

- Vedení společnosti pravidelně provádí analýzu cash flow, které podrobuje rizikovým scénářům. Pravidelně komunikuje aktuální situaci s financující bankou a manažerem emise, predikuje scénáře vývoje a informuje se o opatřeních spojených s touto mimořádnou situací.
- Vedení společnosti se stále informuje a má přehled o vládních plánech na zmírnění dopadů.
- Vedení společnosti podpořilo v rámci spřízněných osob opatření pro zavedení práce z domova na základě principu pravidelného střídání, a to pro podstatnou část administrativních pracovníků.
- Spolupracující osoby byli upozorněny na nezbytnost dodržování přísných preventivních opatření včetně udržování odstupu od lidí.
- Vedení společnosti prověřilo, že bude schopné dostát všem svým smluvním závazkům včas bez sankce za zpoždění nebo nedodání.

Na základě aktuálně veřejně dostupných informací, stávajících klíčových ukazatelů výkonnosti společnosti a s ohledem na přijatá opatření neočekává vedení společnosti bezprostřední významný negativní dopad pandemie COVID – 19 na společnost, její fungování, finanční situaci a výsledek hospodaření.

RSBC INVEST s.r.o.

Příloha v účetní závěrce (nekonsolidované)

Období končící 31. prosincem 2020

22. Významné následné události

Změna názvu mateřské společnosti zastřešující skupinu (ultimátní mateřská společnost), jejíž je Společnost součástí, je RSBC Holding a.s. (IČO: 01657151), tato změna byla dne 1.března 2021 zapsána v obchodním rejstříku:


- 1. března 2021 vymazán název RSBC Private Equity CZ a.s., IČ: 040 62 817, Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4
 - 1. března 2021 zapsán název RSBC Holding a.s., IČ: 040 62 817, Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4
- Poskytnutá půjčka RSBC Capital, a.s. byla splacena dne 18.03.2021.

Změna názvu mateřské společnosti na RSBC Real Estate a.s., tato změna byla dne 1.dubna 2021 zapsána v obchodním rejstříku:

- 1.března 2021 vymazán název RSBC nemovitostní, a.s., IČ: 040 62 817, Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4
- 1.března 2021 zapsán název RSBC Real Estate a.s., IČ: 040 62 817, Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4

V rámci závěrkových prací bylo 14. dubna 2021 zjištěno, že 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. 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 nemá negativní dopady na fungování či stav společnosti.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Datum:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
5. května 2021	 Ing. Jan Ditz Jednatel



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 pozici k 31. prosinci 2020, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2020 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 2020 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2020 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 2020 činila účetní hodnota investic do nemovitostí 749 mil. Kč (k 31. prosinci 2019 – 734 mil. Kč).

Viz kapitola Významné účetní postupy, podkapitoly 2 (b) a 12, přílohy v konsolidované účetní závěrce.

Popis hlavní záležitosti auditu

Společnost drží portfolio investic do nemovitostí, které se nacházejí v Brně a ve Slatině. Investice do nemovitostí zahrnují rezidenční jednotky držené za účelem pronájmu a dále komerční nemovitosti (výrobní prostory a maloobchodní jednotky) a jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Posouzení reálné hodnoty investic do nemovitostí ze strany vedení Společnosti je založeno na ocenění nezávislým znalcem. Výše reálné hodnoty je určena na základě příjmové metody (projekce budoucích diskontovaných peněžních toků (DCF)).

Z toho důvodu zahrnuje stanovení výše reálné hodnoty využití významného úsudku vedení Společnosti mimo jiné ve vztahu k předpokladům týkajícím se projekcí DCF, a to především předpokladům týkajícím se odhadované hodnoty nájemného a odpovídajícího výnosu.

Vyhodnotili jsme ocenění investic do nemovitostí jako hlavní záležitost auditu, protože se týká významných částek, a také díky skutečnosti, že ocenění investic do nemovitostí je z podstaty subjektivní. Znalecké posudky nezávislých znalců v běžném účetním období dále zahrnují klauzule o „významné nejistotě při oceňování“, které upozorňují zainteresované osoby na zvýšení míry nejistoty při stanovování výše odhadů v důsledku pandemie Covid-19.

V důsledku toho je s oceňováním investic do nemovitostí spojena větší než obvyklá míra subjektivity. Vzhledem k tomu v této oblasti auditní tým věnuje větší pozornost při posuzování dopadů či varování spojených s oceňováním nemovitostí, které mohou ovlivnit oceňovací postupy v rámci účetní závěrky a dále jejich zveřejnění. Tyto faktory zvyšují riziko významné (materiální) chyby či představují prostor pro zkreslení ze strany vedení Společnosti, 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 Společnost 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, jako např. kontrol klíčových předpokladů pro ocenění a výsledků ocenění;
- Vyhodnocení dopadů pandemie Covid-19 na ocenění investic do nemovitostí, stejně jako důsledků klauzulí o významné nejistotě při oceňování uvedených ve znaleckých posudcích nezávislých znalců, které jsou vypracovávány k účetní závěrce. V rámci tohoto procesu jsme se zaměřili především na skutečnost, zda stanovení reálné hodnoty zahrnuje nutné zohlednění rizik, které odráží významnou nejistotu při oceňování, a zda byly zveřejněné údaje rozšířeny tak, aby zahrnovaly informace o citlivosti údajů spolu s těmi klíčovými předpoklady a posudky, které vypracovalo vedení Společnosti;
- 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 zasmluvněného nájmu s informacemi z uzavřených smluv a ostatní podpůrné dokumentace;
 - posouzení vhodnosti klíčových předpokladů v modelu DCF, 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 vykazání 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 účetní závěrku 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 účetní závěrkou 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 účetní závěrce a konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s individuální účetní závěrkou 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 obdržенých 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 dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá statutární orgán. 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 výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2020, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz nekonsolidované finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2020 a nekonsolidované finanční výkonnosti a nekonsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2020 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 2020 činila 378 222 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 – 397 021 tis. Kč); související ztráta ze snížení hodnoty činila 21 635 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 – 0 Kč.)

Další informace jsou uvedeny v bodě 2 (Účetní metody) a 4 (Investice do dceřiných společností) přílohy v účetní závěrce.



Hlavní záležitost auditu

Společnost působí jako holdingová společnost a jejím hlavním aktivem jsou investice do nekotovaných dceřiných společností v Brně a ve Slatině. Tyto investice zahrnují rezidenční jednotky držené za účelem pronájmu a komerční nemovitosti (výrobní prostory a maloobchodní jednotky) a jsou oceňovány pořizovací cenou. Ke každému rozvahovému dni Společnost testuje, zda došlo ke snížení hodnoty investic porovnáním oproti jejich zpětně-získatelným částkám.

Při testování snížení hodnoty těchto nekotovaných investic Společnost vychází z předpokladů a odhadů reálné hodnoty podkladových investičních nemovitostí držených dceřinými společnostmi. Tato reálná hodnota je určena na základě příjmové metody (projekce budoucích diskontovaných peněžních toků (DCF)). Z toho důvodu zahrnuje stanovení reálné hodnoty využití významného úsudku vedení Společnosti, mimo jiné ohledně předpokladů týkajících se projekcí DCF, a to především předpokladů týkajících se odhadované hodnoty nájemného a odpovídajícího výnosu. Jak je popsáno v bodě 8 přílohy v účetní závěrce, Společnost v běžném roce identifikovala ukazatele snížení hodnoty u investice do dceřiné společnosti ODcz brno, s.r.o. Účetní hodnota investice do této dceřiné společnosti v účetní závěrce za rok končící 31. prosincem 2020 převyšovala její zpětně-získatelnou částku.

S ohledem na výše uvedené faktory vyžadovala oblast ocenění investic do dceřiných společností 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 Společností ke stanovení snížení hodnoty investic 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 výše snížení hodnoty a jeho 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 se schvalováním výstupů testů snížení hodnoty;
- zhodnocení objektivnosti, zkušenosti a kompetentnosti externího nezávislého znalce na oceňování nemovitých věcí najatého Společností a rozsahu jeho práce;
- zhodnocení vnitřní konzistentnosti modelu používaného Společností 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. odhadovaná výše nájemného na metr čtvereční, kapitalizační míra při prodeji („exit yield“) a diskontní sazba. Rovněž jsme odsouhlasili míru obsazenosti nemovitostí 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 Společností o předpokladech a významných úsudcích použitých při stanovení odhadu zpětně-získatelných částek investic do dceřiných společností 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 dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá statutární orgán ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost 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 vzniknout 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 2020 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Skupiny jsme nepřetržitě 3 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 29. dubna 2021 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.

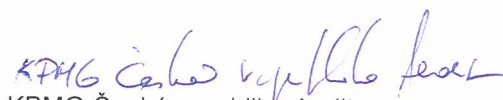
Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu poskytli následující služby neuvedené v příloze konsolidované účetní závěrky nebo v konsolidované výroční zprávě:

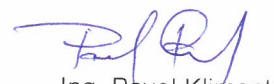
Název	Informace o poskytnutých službách
Účetní poradenské služby	Poskytnutí IFRS školení

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky a individuální účetní závěrky společnosti RSBC INVEST s.r.o. k 31. prosinci 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 5. května 2021


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


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

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

za účetní období roku 2020
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 2020 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 nemovitostní, 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 2020 učinila níže 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. Jedná se o:

- rámcovou smlouvu 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;
- smlouvu o revolvingovém úvěru s bankou MONETA Money Bank, a.s., IČO: 256 72 720, se sídlem v Praze, ze dne 17.07.2020, s úvěrovým rámcem až do výše 60.000.000 Kč, která byla uzavřena na základě pokynu řídicí osoby ze dne 22.04.2020 za účelem zajištění dostatečných finančních zdrojů pro akvizice nemovitostních projektů.

5) Přehled vzájemných smluv

V účetním období roku 2020 byly účinné následující smlouvy mezi propojenými osobami:

- Rámcová smlouva o úvěru s ODcz brno, s.r.o. ze dne 15.05.2019;

- Smlouva o poskytování služeb s RSBC Advisory s.r.o. ze dne 20.07.2020;
- Smlouva příkazní o dohledu nad emisí dluhopisů s RSBC nemovitostní, a.s. ze dne 07.12.2018;
- Dohoda o odměně za poskytnutí zajištění se společností ODcz brno, s.r.o. ze dne 10.05.2019;
- 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;
- Smlouva o spolupráci s RSBC Advisory s.r.o. ze dne 16.05.2019, ve znění dodatku č. 1 ze dne 03.02.2020;
- Smlouva o poskytování služeb s RSBC Advisory s.r.o. ze dne 04.05.2020;
- Rámcová smlouva o převodu podílu ve společnosti Nidelva, s.r.o. s RSBC Činžovní Domy s.r.o. ze dne 21.09.2020;
- Smlouva o převodu podílu s RSBC Činžovní Domy s.r.o. ze dne 21.09.2020;
- Smlouva o úvěru s Nidelva, s.r.o. ze dne 21.09.2020;
- Rámcová smlouva o převodu podílu ve společnosti Nidelva, s.r.o. s Schonfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. ze dne 29.10.2020;
- Smlouva o poskytování podpůrných a administrativních služeb s RSBC Advisory s.r.o. ze dne 01.01.2020;
- Smlouva o převodu podílu s Schonfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. ze dne 29.10.2020;
- Dohoda o přistoupení ke smlouvě o pojištění odpovědnosti managerů na období 7.9.2020 až 6.9.2021 s Rockbed česká republika s.r.o. ze dne 13.12.2020.

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 2020 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 31.3.2021

Ing. Jan Ditz,
jednatel

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

Ovládající osoba: Mgr. Robert Schönfeld

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
Agent 21 Academy, s.r.o.	035 38 478	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s. (dříve RSBC Private Equity CZ 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. (dříve RSBC Private Equity CZ a.s.)
ALL DONE s.r.o.	277 82 000	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Bainexora Holdings Ltd.
ANERELA HOLDINGS LTD	HE 329316	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s. (dříve RSBC Private Equity CZ 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. (dříve RSBC Private Equity CZ 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.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
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	od 04.03.2020	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		RSBC nemovitostní, a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
CARPERE PUBLISHING s.r.o.	021 67 964	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Jakub Vágner Rybářství a.s.
CLS Invest s.r.o.	095 47 959	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 25.09.2020	ovládající osoba
ČP Zemědělská s. r. o.	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. (dříve RSBC Private Equity CZ 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.	282 56 328	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 01.01.2020	RSBC nemovitostní, a.s.
HC IMMO, s.r.o.	076 92 960	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 20.11.2020	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.
Jakub Vágner Electronics s.r.o. v likvidaci	039 22 430	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Jakub Vágner Rybářství a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
Jakub Vágner Rybářství a.s.	032 19 950	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s. (dříve RSBC Private Equity CZ a.s.)
JV Rybářské potřeby s.r.o.	045 10 402	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Jakub Vágner Rybářství 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.
Nidelva, s.r.o.	076 38 931	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 29.10.2020	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.
PERFICA LTD	HE 266648	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
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		RSBC INVEST s.r.o.
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. (dříve RSBC Private Equity CZ a.s.)
RSBC Agro - Tech, a.s.	044 08 225	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Czech Unit Trust, a.s.
RSBC ASSET MANAGEMENT LIMITED	06972893	Spojené království Velké Británie a Severního Irska	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC Business SECOND, s.r.o.	045 25 370	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s. (dříve RSBC Private Equity CZ 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.	020 10 631	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s. (dříve RSBC Private Equity CZ 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. (dříve RSBC Private Equity CZ a.s.)
RSBC Czech Unit Trust IX s.r.o.	034 78 891	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s. (dříve RSBC Private Equity CZ a.s.)
RSBC Czech Unit Trust X s.r.o.	034 84 459	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC nemovitostní, a.s.
RSBC Czech Unit Trust, a.s.	021 96 352	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s. (dříve RSBC Private Equity CZ a.s.)
RSBC Česká Půda a.s.	050 60 613	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s. (dříve RSBC Private Equity CZ a.s.)
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.	058 70 160	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC nemovitostní, 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 nemovitostní, a.s.
RSBC Defence s.r.o.	062 90 191	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Czech Unit Trust, a.s.
RSBC Financial Services a.s.	242 27 404	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		ovládající osoba
RSBC India Ltd	2155768	Hong Kong	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s. (dříve RSBC Private Equity CZ a.s.)
RSBC Holding a.s. (dříve RSBC Private Equity CZ a.s.)	016 57 151	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Rockbed Česká republika s.r.o.
RSBC INVEST s.r.o.	077 08 955	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC nemovitostní, a.s.
RSBC Mobility s.r.o.	087 61 680	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 08.09.2020	RSBC Czech Unit Trust, a.s.
RSBC nemovitostní, a.s.	040 62 817	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s. (dříve RSBC Private Equity CZ a.s.)
RSBC Pardubická zemědělská s.r.o.	046 66 909	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Česká Půda a.s.
RSBC SEE Investicije d.o.o.	8123853000	Slovinsko	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Czech Unit Trust, a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC Tax and Accounting services, s.r.o.	030 65 537	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Financial Services a.s.
RSBC U HRÁZE s.r.o.	271 53 797	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC nemovitostní, a.s.
RSBC Vysočina zemědělská s.r.o.	046 66 992	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Holding a.s. (dříve RSBC Private Equity CZ 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		Jakub Vágner Rybářství a.s.
Rybářství Schönfeld s.r.o.	093 50 250	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 21.07.2020 (do 18.12.2020 obchodní firma CleanSheet Capital s.r.o.)	ovládající osoba
Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s.	090 68 546	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 01.04.2020	ovládající osoba
TBA s.r.o.	250 87 151	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 18.11.2020	ovládající osoba
TOMI – FISHING, s.r.o. v likvidaci	016 39 072	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Jakub Vágner Rybářství a.s.
TRADE GOAL a.s.	043 74 533	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONLEX s.r.o.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
Umbrella Mobility SE	241 67 193	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 08. 09. 2020	RSBC Mobility s.r.o.
UPPESO 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 nemovitostní, a.s.
Zdiby 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		Jakub Vágner Rybářství a.s.
Zlati Grič d.o.o.	5102049	Slovinská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Czech Unit Trust IX s.r.o.