

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

**Konsolidovaná výroční zpráva, konsolidovaná účetní závěrka, zpráva auditora  
za rok 2019**

Obsah:

- I. **Konsolidovaná výroční zpráva**
  - 1) Údaje o emitentovi
  - 2) Výbor pro audit
  - 3) Vznik a přehled činnosti Skupiny
  - 4) Organizační struktura
  - 5) Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů
  - 6) Popis práv a povinností spojených se základním podílem na Emitentovi
  - 7) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví
  - 8) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčího orgánu či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu emitenta, a jsou-li zřízeny, také jejich výborů
  - 9) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na emitentovi
  - 10) Přehled rizikových faktorů
  - 11) Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti Skupiny
  - 12) Hospodářské postavení Skupiny
  - 13) Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31.12.2019
  - 14) Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty
  - 15) Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu
  - 16) Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí
  - 17) Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy
  - 18) Údaje o organizačních složkách v zahraničí
  - 19) Auditorské služby
  - 20) Neauditorské služby
  - 21) Čestné prohlášení
  - 22) Vyhlášení o správě a řízení Společnosti (Emitenta cenných papírů)
  
- II. **Zpráva jednatele o podnikatelské činnosti Skupiny a stavu jejího majetku**
  
- III. **Řádná konsolidovaná účetní závěrka**
  - 1) Konsolidovaný Výkaz o finanční pozici
  - 2) Konsolidovaný Výkaz o úplném výsledku hospodaření
  - 3) Konsolidovaný Výkaz změn vlastního kapitálu
  - 4) Konsolidovaný Výkaz o peněžních tocích

7

5) Příloha účetní závěrky

IV. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

V. Zpráva auditora

## I. Konsolidovaná výroční zpráva

### 1) Údaje o emitentovi

Obchodní firma: RSBC INVEST s.r.o.  
Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka C 305984  
IČO: 077 08 955  
Sídlo: Žitomířská 599/38, Vršovice, 101 00 Praha 10, Česká republika  
Adresa pro nahlížení do emisní dokumentace: Říčanská 1752/1, Vinohrady, 101 00 Praha 10, Česká republika  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
Rozhodné právo: právo České republiky  
LEI: 315700FOAHYOYULGVP12

Emitent byl založen 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.

Emitent vydal následující investiční cenný papír:

- 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 16.5.2019 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., emisním kurzem 100% jmenovité hodnoty dluhopisů.

K datu sestavení této výroční zprávy je do celkového objemu emise možno doupsat ještě 23 cenných papírů v celkové jmenovité hodnotě 69 000 000,- Kč.

Činností RSBC INVEST s.r.o. dle obchodního rejstříku je:

- Správa vlastního majetku.

Jediným jednatelem Emitenta je Ing. Jan Ditz, \*1968.

- Ing. Jan Ditz dále působí jako člen statutárního orgánu v následujících společnostech: RSBC Private Equity CZ a.s. IČO: 1657151, Společenství vlastníků jednotek v domě čp. 1447 v k.ú. Michle IČO: 27066479, RSBC U HRÁZE s.r.o. IČO: 27153797, RSBC Hybešova s.r.o. IČO: 25544039, ODcz brno, s.r.o. IČO: 25582500, Weka Real, spol. s r.o. IČO: 44792581, NB - Invest s.r.o. IČO: 26979047, NB - Správa nemovitostí s.r.o. IČO: 27714136, RSBC Činžovní Domy s.r.o. IČO: 3076059, RSBC Tax and Accounting services, s.r.o. IČO: 3065537, RSBC Advisory s.r.o. IČO: 3202437, RSBC Czech Unit Trust X s.r.o. IČO: 3484459, BONLEX s.r.o. IČO: 3893855, RSBC nemovitostní, a.s. IČO: 4062817, TRADE GOAL a.s. IČO: 4374533, RSBC Vysočina zemědělská s.r.o. IČO: 4666992, RSBC Pardubická zemědělská s.r.o. IČO: 4666909, RSBC Agro - Tech, a.s. IČO: 4408225, RSBC Business SECOND, s.r.o. IČO: 4525370, ČP Zemědělská s. r. o. IČO: 4521986, RSBC Česká Půda a.s. IČO: 5060613, RSBC Skrétova 36 s.r.o. IČO: 6472362, Residence u Radimského Mlýna s.r.o. IČO: 6890288, DTZCO s.r.o. IČO: 7016514, Nidelva, s.r.o. IČO: 7638931. Jako člen dozorčí nebo správní rady působí ve společnostech: Pactio Invest a.s. IČO: 28214374, RSBC Czech Unit Trust, a.s. IČO: 2196352, RSBC Financial Services a.s. IČO: 24227404, RSBC Capital, a. s. IČO: 5673135, RSBC Wealth Management a.s. IČO: 8248737, Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. IČO: 9068546, SK Centre a.s. IČO: 35882981.

Jediný jednatel vykonává svou funkci bezúplatně.

Členové výboru pro audit dle následujícího bodu vykonávají činnosti dle Statutu a jednacího řádu Výboru pro audit společnosti RSBC INVEST s.r.o. úplatně na základě smluv o výkonu funkce schválených rozhodnutím jediného společníka.

## 2) Výbor pro audit

Emitent zřídil rozhodnutím jednatele společnosti k datu 16. května 2019 dle § 44 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů výbor pro audit. Výbor pro audit byl zřízen jako vnitřní oddělení společnosti, nikoli jako samostatný orgán.

Výbor pro audit má tři členy. Předsedou je Ing. Iveta Krašovicová, datum narození 3.10.1971, bytem Kněžičky 11, 463 43 Český Dub a členy jsou paní Ing. Katarína Atalovičová, datum narození 25.01.1980, trvale bytem Vilová 3404/19a, 100 00, Praha 10 - Strašnice a pan Ing. Jiří Polanský, datum narození 23. dubna 1979, trvale bytem Seydlerova 2148/9, Stodůlky, 158 00 Praha 5.

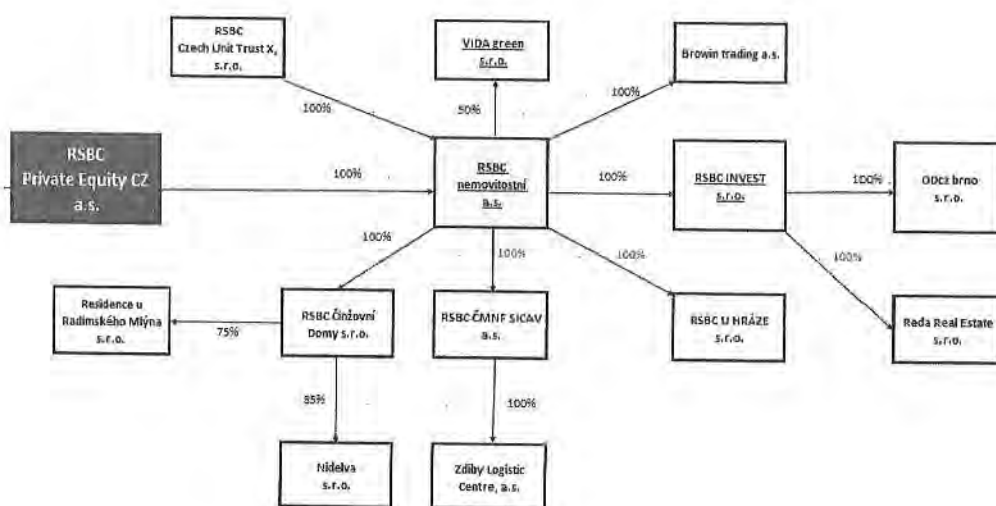
## 3) Vznik a přehled činnosti skupiny RSBC INVEST

Mateřská společnost RSBC INVEST s.r.o., IČO: 077 08 955, se sídlem: Žitomířská 599/38, Vršovice, 101 00 Praha 10 (Emitent) 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. 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. Společně tyto tři společnosti tvoří konsolidující Skupinu.

#### 4) Organizační struktura

Emitent RSBC INVEST s.r.o. a jeho dceřiné společnosti Odcz brno, s.r.o. a Reda Real Estate, s.r.o. jsou přes svého jediného společníka společnost RSBC nemovitostní, a.s. IČO: 040 62 817 součástí RSBC GROUP zastřešené společností RSBC Private Equity CZ a.s. IČO: 016 57 151, jejímž cílovým majoritním vlastníkem je pan Robert Schönfeld.



#### 5) Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Emitent RSBC INVEST s.r.o. ani jeho dceřiné společnosti Odcz brno, s.r.o. a Reda Real Estate, s.r.o. nevlastní takové podíly.

#### 6) Popis práv a povinností spojených se základním podílem na Emitentovi

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

#### 7) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým emitent a jeho 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 také popsána níže.

7.

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.

**8) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčího orgánu či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu emitenta, a jsou-li zřízeny, také jejich výborů**

Jednatel společnosti je jejím statutárním orgánem, který řídí činnost společnosti, jedná jejím jménem způsobem uvedeným ve společenské smlouvě a je volen a odvoláván valnou hromadou. Jediný společník 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).

**9) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na emitentovi**

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

**10) Přehled rizikových faktorů**

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

- Riziko kreditní závislosti Emitenta - Existuje riziko, že dlužníci Emitenta řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Emitentovi. Vzhledem k tomu, že Emitent použije prostředky získané z emise dluhopisů mimo jiné k vnitroskupinovému financování, bude schopnost Emitenta splácet dluhy záviset na schopnosti dotčených společností ze Skupiny splácet své dluhy vůči Emitentovi.
- Riziko likvidity - Emitent je vystaven riziku, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů
- Riziko provozní závislosti na RSBC GROUP - Provoz Emitenta 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 Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy.
- Riziko sekundární závislosti - Emitent je vystaven 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 a – dceřiné společnosti Emitenta 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 Emitenta.
- Riziko ztráty klíčových osob - členové managementu a především senior managementu, Emitenta a dceřiných společností spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení společnosti. 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 emitenta [https://www.rsbcgroup.com/archiv/content\\_cz/prospekt\\_rsbc.pdf](https://www.rsbcgroup.com/archiv/content_cz/prospekt_rsbc.pdf).

### 11) Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti konsolidující Skupiny

Hlavní ekonomické ukazatele (tis. Kč)

	2018	2019
Zisk po zdanění	-	19 893
Aktiva celkem	432 845	899 056
Vlastní kapitál	253 112	273 005

Skupina vykázala za účetní období roku 2019 zisk ve výši 19 893 tis. Kč.

### 12) Hospodářské postavení Skupiny

Stabilita Skupiny je obchodním partnerům garantována silným vlastnickým zázemím tvořeným mateřskou společností RSBC nemovitostní, a.s. a skupinou RSBC GROUP.

### 13) Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31.12.2019

#### COVID19

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy koronaviru za pandemii a dne 12. března 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciálně závažnou hrozbu, kterou COVID – 19 představuje pro veřejné zdraví, přijaly orgány státní správy České republiky



opatření k zastavení šíření pandemie. Bylo zavedeno omezení přeshraničního pohybu lidí, omezení vstupu pro cizince a dočasně se uzavřela některá průmyslová odvětví, s tím, že na další vývoj se čeká.

Společnost a její dceřiné společnosti působí v odvětví držby a pronájmu nemovitostí. S ohledem na strukturu nájemců nebyla skupina dosud významně ovlivněna pandemií COVID – 19, a v průběhu posledních několika týdnů realizovala relativně stabilní tržby, nedošlo k přerušení její činnosti. Na základě informací veřejně dostupných k datu, kdy byla tato výroční zpráva sestavena, posoudilo vedení možný vývoj pandemie a její předpokládaný dopad na skupinu a ekonomické prostředí, ve kterém působí, včetně opatření již zavedených českou vládou a vládami ostatních zemí, kde sídlí hlavní obchodní partneři a zákazníci skupiny.

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. Zároveň v tuto chvíli vedení skupiny nepředpokládá využití možnosti odkladu splátek.
- 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 upozorněni 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. Zároveň vedení nečeká žádný významný výpadek nájmu ve druhém čtvrtletí roku 2020 ani v následujících čtvrtletích roku 2020.

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.

V případě negativního vývoje využije skupina ke krytí svých závazků své disponibilní zdroje. Stav peněžních prostředků společnosti k 31.12.2019 činil 111 179 tis. Kč, stav peněžních prostředků skupiny k 31.12.2019 činil 151 321 tis. Kč.

Společnost na základě jí dostupných informací nepředpokládá dlouhodobý negativní dopad stávající situace na výši cen nemovitostí s tím, že může dojít ke krátkodobé ne příliš významné korekci. Stávající diverzifikace struktury nájemců zajišťuje stabilní tržby bez významných dopadů. Naopak ze střednědobého hlediska předpokládáme, že se na trhu objeví distresová aktiva vlastněná ne příliš kapitálově silnými vlastníky.

Od 31. prosince 2019 do data sestavení výroční zprávy nedošlo k žádným dalším významným událostem kromě událostí uvedených v příložené příloze v konsolidované účetní závěrce.

#### 14) Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty

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

#### 15) Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu

Skupina nevykává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

#### 16) Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Skupina nemá žádné přímé aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

#### 17) Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy

Společnosti Skupiny neměly v roce 2019 žádné zaměstnance. Z tohoto důvodu nejsou ve výroční zprávě uváděné nefinanční informace dle § 32g zákona o účetnictví.

#### 18) Údaje o organizačních složkách v zahraničí

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

#### 19) Auditorские služby

Společnosti skupiny uzavřely se statutárním auditorem KPMG Česká republika Audit, s.r.o. smlouvu na auditorские služby pro období končící 31. prosincem 2019 v celkové hodnotě 670 tis. Kč bez DPH.

#### 20) Neauditorské služby

Během roku končícího 31. prosince 2019 byly společností Skupiny sítí KPMG Česká republika poskytnuty a vyfakturovány následující neauditorské služby:

- KPMG Česká republika, s.r.o., IČO: 00553115 - poradenství v oblasti IFRS ve výši 153 tis. Kč bez DPH

- KPMG Česká republika Audit, s.r.o., IČO: 49619187 - práce k prospektu společnosti ve výši 247 tis. Kč bez DPH

## 21) Čestné prohlášení

Jednatel RSBC INVEST s.r.o. prohlašuje, že konsolidovaná výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Skupiny Emitenta 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.

## 22) 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 internetové stránce Emitenta [www.rsbcgroup.com](http://www.rsbcgroup.com).

## II. Zpráva jednatele o podnikatelské činnosti společnosti a Skupiny a stavu jejího majetku

Jednatel realizoval úkoly související s podnikatelskou činností a emitovanými dluhopisy, tj. průběžně připravoval, sledoval a analyzoval plnění realizace nemovitostních projektů, plnění hospodářských výsledků společností Skupiny, finanční a majetkovou situaci, platební schopnost, hodnotil obchodní politiku společnosti a upravoval marketingovou strategii.

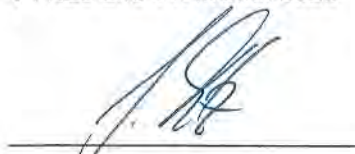
V roce 2019 se podařilo zrealizovat akvizici 100% podílu ve společnosti Reda Real Estate s.r.o., vlastníci skladově-provozní areál REDA. Jednalo se o transakci typu Sale & Leaseback, tedy prodeje nemovitosti a jejího zpětného dlouhodobého pronájmu původnímu vlastníkovi.

V rámci společnosti ODcz brno, s.r.o. plnila společnost dlouhodobý cíl postupné rekonstrukce maloobchodní pasáže Rozkvět s cílem obměny nájemců směrem k prémiovým značkám a rekonstrukce bytů v historických budovách v Panské ulici.

V závěru roku sestavil jednatel Emitenta vizi dalšího vývoje společností Skupiny s cílem další akvizice nemovitostní společnosti a případné emise dosud neupsaných dluhopisů do maximálního objemu emise.

Úkoly roku 2019 se podařilo až na výjimky splnit a chtěl bych na tomto místě poděkovat všem, kteří se přímo či nepřímo podíleli na splnění úkolů.

V Praze dne 14. května 2020



Ing. Jan Ditz

jednatel RSBC INVEST s.r.o.

### III. Řádná konsolidovaná účetní závěrka

- 1) Konsolidovaný Výkaz o finanční pozici
- 2) Konsolidovaný Výkaz o úplném výsledku hospodaření
- 3) Konsolidovaný Výkaz změn vlastního kapitálu
- 4) Konsolidovaný Výkaz o peněžních tocích
- 5) Příloha v konsolidované účetní závěrce

Výše uvedené dokumenty jsou součástí konsolidované účetní závěrky RSBC INVEST s.r.o. k 31.12. 2019, která tvoří samostatnou přílohu konsolidované výroční zprávy za rok 2019.

### IV. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami tvoří samostatnou přílohu konsolidované výroční zprávy za rok 2019.

### V. Zpráva auditora

Zpráva auditora tvoří samostatnou přílohu konsolidované výroční zprávy za rok 2019.

**Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2019 sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií**

**Název Společnosti:** RSBC INVEST s.r.o.  
**Sídlo Společnosti:** Žitomířská 599/38, Vršovice, 101 00 Praha 10  
**Právní forma:** společnost s ručením omezeným  
**Identifikační číslo:** 077 08 955

# RSBC INVEST s.r.o.

## Konsolidovaná účetní závěrka

Rok končící 31. prosincem 2019

### Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření

za rok končící 31. prosincem 2019

v tisících Kč

	Bod přílohy	2019	2018
Tržby z pronájmu	5	27 793	--
Náklady na pronájem a služby	6	-17 042	--
<b>Hrubá marže</b>		<b>10 751</b>	--
Zisk/(ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	12	26 051	--
Personální náklady		-48	--
Odpisy		-11	--
Ostatní provozní výnosy	7	330	--
Ostatní provozní náklady	8	-745	--
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>36 328</b>	--
Finanční výnosy	9	4 254	--
Finanční náklady	10	-15 362	--
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-11 108</b>	--
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>25 220</b>	--
Daň z příjmů	11	-5 327	--
<b>Zisk za účetní období</b>		<b>19 893</b>	--
Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)		--	--
<b>Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období</b>		<b>19 893</b>	--

Příloha konsolidované účetní závěrky na stranách 5 až 34 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Konsolidovaná účetní závěrka

Rok končící 31. prosincem 2019

### Konsolidovaný výkaz o finanční pozici

k 31. prosinci 2019

v tisících Kč

	Bod přílohy	31. prosince 2019	31. prosince 2018
<b>Aktiva</b>			
Nehmotná aktiva		254	—
Investice do nemovitostí	12	733 808	410 720
Poskytnuté půjčky a ostatní dlouhodobé pohledávky		—	—
Obchodní a jiné dlouhodobé pohledávky	13	—	5 006
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>734 062</b>	<b>415 726</b>
Obchodní a jiné krátkodobé pohledávky	13	4 444	4 036
Krátkodobé poskytnuté zálohy a časové rozlišení	14	9 229	1 059
Peníze a peněžní ekvivalenty	15	151 321	12 024
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>164 994</b>	<b>17 119</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>899 056</b>	<b>432 845</b>
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	16	100	100
Ostatní fondy	16	253 012	253 012
Výsledek hospodaření minulých let a běžného období		19 893	—
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>273 005</b>	<b>253 112</b>
<b>Závazky</b>			
Dlouhodobé půjčky a úvěry	19	182 906	—
Dluhopisy - dlouhodobá část	18	326 295	—
Dlouhodobé přijaté zálohy a účty časového rozlišení	21	16 608	3 475
Odložený daňový závazek	17	52 325	47 045
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>578 134</b>	<b>50 520</b>
Krátkodobé půjčky a úvěry	19	7 085	121 660
Dluhopisy - krátkodobá část	18	9 992	—
Obchodní a jiné krátkodobé závazky	20	20 168	5 080
Krátkodobé přijaté zálohy a účty časového rozlišení	21	10 625	2 473
Daňové závazky z titulu splatné daně z příjmů		47	—
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>47 917</b>	<b>129 213</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>626 051</b>	<b>179 733</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>899 056</b>	<b>432 845</b>

Příloha konsolidované účetní závěrky na stranách 5 až 34 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.



# RSBC INVEST s.r.o.

## Konsolidovaná účetní závěrka

Rok končící 31. prosincem 2019

### Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosincem 2019

v tisících Kč

	Bod přílohy	Základní kapitál	Kapitálové a ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let a běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 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

### Výkaz změn vlastního kapitálu

za období končící 31. prosincem 2018

v tisících Kč

	Základní kapitál	Kapitálové a ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Stav ke dni vzniku mateřské společnosti	100	--	--	100
Dopad akvizic pod společnou kontrolou	--	253 012	--	253 012
Čistý zisk za účetní období	--	--	--	--
Úplný výsledek celkem za účetní období	--	--	--	--
Stav k 31. prosinci 2018	100	253 012	--	253 112

Příloha konsolidované účetní závěrky na stranách 5 až 34 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Konsolidovaná účetní závěrka

Rok končící 31. prosincem 2019

### Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích

za rok končící 31. prosincem 2019

v tisících Kč (tis. Kč)

	Bod přílohy	2019	2018
<b>PROVOZNÍ ČINNOST</b>			
Zisk/(ztráta) za účetní období		19 893	--
Daň z příjmů	11	5 327	--
Odpisy		11	--
Odpisy pohledávek a změna stavu opravných položek		-223	--
Čistý úrokový výnos/náklad	9, 10	8 849	--
Nerealizované kurzové zisky/ztráty		830	--
Přecenění investic do nemovitostí	12	-26 051	--
Zaplacené úroky	9, 10	-2 266	--
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv		-8 355	--
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků		36 303	--
<b>Peněžní tok generovaný v provozní činnosti</b>		<b>34 318</b>	--
<b>INVESTIČNÍ ČINNOST</b>			
Pořízení investic do dceřných společností bez nabytí peněžních prostředků	4	-286 410	11 924
Pořízení dlouhodobého hmotného majetku, investic do nemovitosti	12	-10 627	--
Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku		-265	--
Splátky poskytnutých půjček		5 006	--
Přijaté úroky	9, 10	3 409	--
<b>Peněžní tok použitý v investiční činnosti</b>		<b>-288 887</b>	<b>11 924</b>
<b>FINANČNÍ ČINNOST</b>			
Uhrazené úvěry a půjčky	19	-121 660	--
Přijaté úvěry a půjčky	19	189 056	--
Příjmy z emise dluhopisů	18	339 000	--
Náklady související s emisí dluhopisů	18	-12 705	--
<b>Peněžní tok použitý ve finanční činnosti</b>		<b>393 691</b>	--
<i>Čisté snížení (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</i>		139 122	11 924
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období</b>	15	12 024	100
<b>Kurzové zisky/ztráty z přepočtu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		175	--
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	15	<b>151 321</b>	<b>12 024</b>

Příloha konsolidované účetní závěrky na stranách 5 až 34 tvoří nedílnou součást této konsolidované účetní závěrky.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

### 1. Charakteristika Skupiny

RSBC INVEST s.r.o. (dále „Mateřská společnost“ nebo „Společnost“ nebo „Emitent“) je právnická osoba, společnost s ručením omezeným, která vznikla dne 7. prosince 2018, se sídlem Praha 10 – Vršovice, Žitomířská 599/38, PSČ 101 00, 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 2019 a zahrnuje výkazy Mateřské společnosti a jejích dceřiných společností (společně jsou označovány jako „Skupina“).

Okamžikem sestavení této konsolidované účetní závěrky je 14. květen 2020.

Konečným vlastníkem Skupiny je pan Robert Schönfeld.

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

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 a ke stejnému dni byla změna vlastníka Reda Real Estate s.r.o. zapsána do obchodního rejstříku.

#### **Jediný společník Společnosti k 31. prosinci 2019:**

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

#### **Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2019:**

Ing. Jan Ditz, jednatel Společnosti

#### **Změny v obchodním rejstříku:**

V průběhu sledovaného období neproběhly změny v zápisech do obchodního rejstříku.

Dne 13. května 2020 byla zapsána do obchodního rejstříku změna sídla Společnosti. Nově je to následující adresa: Říčanská 2399/3, Vinohrady, 101 00 Praha 10.

### 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.

Konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Skupiny k 31. prosinci 2019.

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti dne 14. května 2020.

**Standards, interpretace a novely vydaných standardů přijatých Evropskou unií, které jsou účinné pro období začínající 1. lednem 2019.**

Skupina posoudila dopad nově účinných standardů na její konsolidovanou účetní závěrku. Niže jsou uvedeny relevantní novelizace, které k 31. prosinci 2019 ovlivnily sestavování konsolidované účetní závěrky nebo mohou být důležité pro budoucí činnost Skupiny.

V roce 2019 Skupina aplikovala standard IFRS 16 Leasingy (Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití povoleno, pokud účetní jednotka rovněž aplikuje standard IFRS 15.)

IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.

Tento nový standard měl dopad na účetní závěrku v podobě zveřejnění údajů, neboť Skupina vystupuje v roli pronajímatele a zároveň aplikuje IAS 40 Investice do nemovitostí.

IFRIC 23 Nejistota ohledně vykazování daně z příjmu (Účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později, dřívější použití je povoleno.)

Tato interpretace vysvětluje účtování o dani z příjmů, která doposud nebyla schválena finančním úřadem, a zároveň se snaží zvýšit transparentnost. Klíčovou otázkou je, zda je pravděpodobné, že konkrétní postup výpočtu daně z příjmů bude pro finanční úřad akceptovatelný.

Tato interpretace neměla při prvotní aplikaci žádný dopad na účetní závěrku, protože Skupina nemá nejistá účtování ohledně daně z příjmu.

V roce 2019 Společnost aplikovala novelizace IFRS 9 Vlastnosti předčasného splacení s negativní kompenzací

Tyto změny se zabývají účtováním finančních aktiv, u kterých existují konkrétní možnosti předčasného splacení dle smlouvy.

Tato novelizace neměla při prvotní aplikaci žádný dopad na účetní závěrku, protože Skupina neeviduje aktiva s možností předčasného splacení s negativní kompenzací.

**Roční zdokonalení 2015 – 2017 (Účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později.)**

Zdokonalení obsahuje čtyři významné novely ve standardech. Hlavními změnami relevantními pro Skupinu jsou:

- o objasnění, že účetní jednotka by vždy měla účtovat dopady daně z příjmů z výplaty dividend ve výsledovce, ostatním úplným výsledku nebo vlastním kapitálu podle toho, kde účetní jednotka původně uznala transakce

Rok končící 31. prosincem 2019

---

- nebo události, které vedly ke generování zisku; a
- o objasnění, že by účetní jednotka měla vyloučit z finančních prostředků, které si celkově půjčuje, ty půjčky, které jsou výslovně poskytnuty za účelem získání kvalifikovaného aktiva, dokud nebudou v podstatě veškeré činnosti nezbytné pro přípravu tohoto aktiva pro jeho zamýšlené použití nebo prodej kompletní, jako výpůjčky účelem získání způsobilého aktiva, to by se nemělo vztahovat na půjčku, která byla původně vytvořena speciálně pro získání způsobilého aktiva, pokud je toto aktivum připraveno pro zamýšlené použití nebo prodej.

Tato zdokonalení neměla při prvotní aplikaci žádný dopad na účetní závěrku Skupiny.

### **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 2019 účinné a při sestavování této účetní závěrky nebyly použity (uvedeny pouze ty, které se alespoň dotýkají činnosti Společnosti):

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.

Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci žádný dopad na účetní závěrku, neboť Skupina nemá a ani neplánuje obdobné transakce.

Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (Účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později)

Novelizace se týká především rozšíření definice podniku.

Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, protože Skupina neplánuje transakce plnicích definici podnikových kombinací.

Novelizace koncepčního rámce (Účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později)

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 očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, protože všechny potřebné účetní postupy jsou v souladu s platnými standardy.



# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

---

Novelizace IAS 1 Prezentace účetní závěrky a IAS 8 Změny účetních politik a odhadů, oprava chyb (Účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo později)

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“.

Skupina očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku i při novém posouzení s ohledem na doplnění aspektů k posouzení.

### 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 nemovitosti

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

### Vykazovací a funkční měna

Tato účetní závěrka je vykazována 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 do 31. prosince 2019.

### Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Skupiny odhady a čini 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 nemovitosti
- bod 4 – uplatnění IFRS 3 při akvizici

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

- bod 22 – Postupy řízení rizik a zveřejňování informací

### 3. Významné účetní postupy

#### (a) Investice do dceřiných společností

##### Podnikové kombinace

Skupina účtuje o podnikových kombinacích metodou akvizice v souladu se standardem IFRS 3 Podnikové kombinace, a to v okamžiku, kdy je na Skupinu převedena kontrola (ovládání). Protihodnota převedená v rámci akvizice, jakož i nabytá identifikovatelná čistá aktiva se zpravidla oceňují reálnou hodnotou. Případný vzniklý goodwill se každoročně testuje na snížení hodnoty. Případný zisk z výhodné koupě se okamžitě zaúčtuje do výsledku hospodaření. Transakční náklady se účtují do nákladů v okamžiku jejich vzniku kromě případů, kdy se týkají emise dluhových nebo kapitálových cenných papírů.

Převedená protihodnota nezahrnuje částky týkající se vypořádání historických vztahů. Tyto částky se zpravidla účtují do výsledku hospodaření.

Případná podmíněná protihodnota se oceňuje reálnou hodnotou k datu akvizice. Pokud je povinnost uhradit podmíněnou protihodnotu, která splňuje definici finančního nástroje, klasifikována jako vlastní kapitál, pak se nepřeceňuje a vypořádání se zaúčtuje v rámci vlastního kapitálu. V ostatních případech se podmíněná protihodnota přeceňuje na reálnou hodnotu vždy k datu účetní závěrky a následné změny reálné hodnoty podmíněné protihodnoty se vykazují do výsledku hospodaření.

Transakce, která nepředstavuje podnikovou kombinaci, protože nakoupená společnost nenaplní podmínky obchodní jednotky v souladu s IFRS 3, je zachycena jako nákup majetku (tzv. asset deal).

##### 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 transakci pod společnou kontrolou, dceřiné společnosti zahrnuje do konsolidace až od data účinnosti transakce.

#### (b) 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 cenách aktivního trhu, upravená o nezbytné rozdíly z podstaty, lokace a specifických podmínek nemovitosti. Pokud toto stanovení reálné hodnoty není k dispozici, Skupina použije alternativní oceňovací metodu, což je ocenění na základě méně likvidního trhu upravené o projektované peněžní toky plynoucí z nemovitostí. Toto ocenění je prováděno každoročně prostřednictvím nezávislého experta.

Reálná hodnota investic do nemovitostí reflektuje mimo jiného příjmy z pronájmu od současných nájemníků

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

---

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

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

### (c) 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 vykazuje jako nákladový úrok.

### (d) 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.

### (e) 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 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.



U následujících dočasných rozdílů se odložená daň nevykazuje: dočasné rozdíly z prvotního vykázání aktiv nebo pasiv, které není podnikovou kombinací a nemá dopad na účetní nebo daňový zisk či ztrátu, dočasné rozdíly související s investicemi do dceřiných společností a společně ovládaných podniků v rozsahu, ve kterém je pravděpodobné, že nebudou v dohledné budoucnosti odúčtovány. Odložená daň se nevykazuje při počátečním vykázání goodwillu.

(f) Smluvní aktiva a závazky

Smluvní aktiva představují právo Společnosti na úplatu za již dokončenou a nevyfakturovanou práci dle smluv se zákazníky v prodejní ceně ponižené 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.

(g) Účtování nákladů a výnosů

Výnosy ze smluv se zákazníky

Skupina v minulém účetním období přijala a aplikovala nový účetní standard IFRS 15 upravující způsob vykazování výnosů ze smluv se zákazníky. Informace o způsobu vykazování výnosů dle IFRS 15 je uveden v bodu 5 Tržby z prodeje zboží, výrobků a služeb.

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.

Výnosy vznikající z přefakturovaných nákladů na zákazníky jsou vykázány v období, ve kterém se tato kompenzace stala pohledávkou. Skupina vyhodnotila, že má kontrolu nad danými službami před tím, než jsou přeneseny na zákazníky a proto Skupina působí spíše jako „principal“ v rámci těchto ujednání se zákazníky.

(h) 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 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 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

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

---

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.

Rok končící 31. prosincem 2019

---

### *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 ponižené o transakční náklady, které by účetní jednotce mohly vzniknout v souvislosti s prodejem či jiným pozbytím, s výjimkou úvěrů a jiných pohledávek a investic držných do splatnosti, které jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě ponižené 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 ponižené o ztráty 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 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 vykázaní 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 vykázaní, 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 vykázaní.

#### *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 vykázaní 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,

Rok končící 31. prosincem 2019

---

relevantních odborníků a podobných organizací, jakož i různé externí zdroje informací o současné a očekávané ekonomické situaci v těchto oblastech, které se týkají hlavních činností Skupiny.

Při posuzování, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od jeho prvotního vykázaní, 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 vykázaní významně zvýšilo, pokud jsou smluvní platby více než 90 dní po splatnosti a pokud Skupina nemá přiměřené a 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 vykázaní nízké úvěrové riziko. Finanční nástroj má nízké úvěrové riziko, pokud:

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

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

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

#### ii) Definice selhání

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

nedobytné:

při porušení finančních ujednání ze strany dlužníka; nebo

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

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

(iii) Úvěrově znehodnocené finanční aktivum

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

- významné finanční problémy 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 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 vykázání.

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 vyčísila opravnou položku na ztráty z finančního nástroje ve výši celoživotních očekávaných úvěrových ztrát, avšak k datu sestavení účetní závěrky zjistí, že podmínky pro očekávané celoživotní úvěrové ztráty již nejsou splněny, musí Skupina opravnou položku vyčíslit ve výši dvanáctiměsíčních očekávaných úvěrových ztrát k stávajícímu datu vykázání, s výjimkou aktiv, u

Rok končící 31. prosincem 2019

---

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 nepřevéde ani si neponechá v podstatě veškerá rizika a odměny z vlastnictví a nemá ani kontrolu nad převáděným aktivem.

Jakýkoliv podíl na převáděných finančních aktivech, který 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.

#### *(i) Nederivátové finanční závazky*

Skupina dělí nederivátové 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 vykážou 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.

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

#### *(j) 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.

#### *(k) 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.

#### *(l) Základní kapitál*

Hodnota vkladu jediného společníka představuje základní kapitál Společnosti.

(m) 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 (nebo jejího mateřského podniku).

(n) Změny účetních politik

Při přípravě účetní závěrky byly aplikovány účetní politiky konzistentně s politikami aplikovanými pro účetní závěrku k 31. prosinci 2018, a to s přihlédnutím k výše uvedené analýze dopadů standardů a novel standardů povinně aplikovaných pro účetní období začínající 1. lednem 2019.

#### 4. Vznik Skupiny

Mateřská společnost získala obchodní podíl ve společnosti ODcz bmo, s.r.o prostřednictvím nefinančního příspěvku mimo základní kapitál od své mateřské společnosti (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) a to zejména z toho důvodu, že v rámci akvizice nedošlo k převodu žádné pracovní síly a nebyly identifikovány interní procesy splňující definici

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

podnikové kombinace.

Název společnosti	Stát , kde je společnost registrována	Výše podílu k 31. prosinci 2019
ODcz brno, s.r.o.	Česká republika	100 %
Reda Real Estate s.r.o.	Česká republika	100 %

### Dopad akvizic

#### Reda Real Estate s.r.o. k 12.11.2019 (v tis. Kč)

Dlouhodobý hmotný majetek	199 387
Pohledávky	2 834
Peněžní prostředky	834
<b>Aktiva</b>	<b>203 055</b>
Dlouhodobé závazky	13 653
Krátkodobé závazky	179 941
<b>Cizí zdroje</b>	<b>193 594</b>
Časové rozlišení pasiv	258
Čistá hodnota aktiv získaných akvizicí	9 203
Kupní cena 100 % podílu	108 377

Část kupní ceny 100 % podílu v Reda Real Estate s.r.o. ve výši 9 961 tis. Kč nebyla k 31.12.2019 v souladu s kupní smlouvou uhrazena.

Dne 31. prosince 2018 podepsala společnost RSBC INVEST s.r.o. smlouvu o poskytnutí nepeněžitého příplatku představovaný 100% podílem ve společnosti ODcz brno, s.r.o. Změna vlastníka ODcz brno, s.r.o. byla zapsána do obchodního rejstříku 18. března 2019. Konsolidovaná účetní závěrka je tak sestavena na základě platnosti smlouvy o poskytnutí nepeněžitého příplatku.

### 5. Tržby z pronájmu

<i>v tisících Kč</i>	2019	2018
Příjmy z pronájmu nemovitostí – fixní nájemné	23 794	--
Příjmy z pronájmu nemovitostí – obrátové nájemné	620	--
Tržby za služby související s pronájemem	3 379	--
<b>Tržby celkem</b>	<b>27 793</b>	<b>--</b>



# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

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

### 6. Náklady na pronájem a služby

<i>v tisících Kč</i>	2019	2018
Spotřeba materiálu a zboží	197	--
Spotřeba elektrické energie, vody a plynu	2 779	--
Nakoupené služby	10 283	--
Provize	902	--
Ostatní	2 881	--
<b>Celkem</b>	<b>17 042</b>	--

### 7. Ostatní provozní výnosy

<i>v tisících Kč</i>	2019	2018
Zúčtování opravných položek k pohledávkám	223	--
Ostatní provozní výnosy	107	--
<b>Ostatní provozní výnosy celkem</b>	<b>330</b>	--

### 8. Ostatní provozní náklady

<i>v tisících Kč</i>	2019	2018
Odpisy pohledávek	106	--
Ostatní provozní náklady	639	--
<b>Ostatní provozní náklady celkem</b>	<b>745</b>	--

### 9. Finanční výnosy

<i>v tisících Kč</i>	2019	2018
Výnosové úroky	3 410	--
Ostatní finanční výnosy	844	--
<b>Finanční výnosy celkem</b>	<b>4 254</b>	--

### 10. Finanční náklady

<i>v tisících Kč</i>	2019	2018
Úroky z emise dluhopisů	9 992	--
Náklady na emisi dluhopisů	1 839	--
Nákladové úroky	2 266	--
Ostatní finanční náklady	1 265	--
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>15 362</b>	--

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

### 11. Splatná a odložená daň

Daň z příjmů vykázaná ve výkazu o úplném výsledku hospodaření

<i>v tisících Kč</i>	2019	2018
<i>Splatná daň:</i>		
Splatná daň za dané účetní období	-47	--
Doměrky a vratky daně za minulá období	--	--
<b>Splatná daň celkem</b>	<b>-47</b>	<b>--</b>
Změna odložené daně	-5 280	--
<b>Daň z příjmů vykázaná ve výkazu o úplném výsledku hospodaření</b>	<b>-5 327</b>	<b>--</b>

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>	%	2019	%	2018
Zisk za účetní období před zdaněním		25 220		--
Daň z příjmů podle platné domácí daňové sazby	-19	- 4 792	--	--
Trvalé rozdíly mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a pasiv	-2,12	-535	--	--
<b>Daň z příjmů vykázaná ve výkazu o úplném výsledku hospodaření</b>	<b>21,12</b>	<b>-5 327</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

### 12. Investice do nemovitostí

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>	2019	2018
Zůstatek k 1. lednu	410 720	--
Přírůstek - pořízené společnosti	286 410	410 720
Přírůstky	10 627	--
Úbytky	--	--
Změna v ocenění	26 051	--
<b>Zůstatek k 31. prosinci</b>	<b>733 808</b>	<b>410 720</b>

Přírůstek investic do nemovitostí v hodnotě 286 410 tis. Kč souvisí s akvizicí dceřiné společnosti Reda Real Estate s.r.o.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

### (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. Reálná hodnota vychází z metody výnosové hodnoty.

<i>v tisících Kč</i>	2019	2018
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>410 720</b>	<b>410 720</b>
Změna v reálné hodnotě	323 088	--
<b>Zůstatek k 31. prosinci</b>	<b>733 808</b>	<b>410 720</b>

K 31. prosinci 2019 došlo k aktualizaci reálné hodnoty, která činila 733 808 tis. Kč (úroveň 3) (2018: 410 720 tis. Kč). Reálná hodnota je stanovena na základě provedeného ocenění v souladu s IFRS 13. Během roku 2019 nedošlo k přesunům mezi úrovněmi hodnot.

### (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 m<sup>2</sup>, který činí pro rezidenční část 220 Kč (2018: 242 Kč), a pro obchodní část 386 Kč (2018: 292 Kč). A dále je to průměrná kapitalizační míra, která činí pro rezidenční část 3,86 % (2018: 3,85%) a pro obchodní část 6,03 % (2018: 6,04%).

### (c) Analýza citlivosti

#### Změna průměrného nájmu

Zvýšení vstupní veličiny - průměrného nájmu o 10% by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty o 12,4% (2018: zvýšení o 12,7%) v případě rezidenční části a naopak, a ke zvýšení reálné hodnoty o 12,3% (2018: zvýšení o 11,9%) v případě obchodní části a naopak.

#### Změna průměrné kapitalizační míry

Zvýšení o 25 procentních bodů by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty o 7,0 % (2018: zvýšení o 6,4%) v případě rezidenční části, a ke zvýšení o 4,7% (2018: zvýšení o 4,8%) v případě obchodní části.

Snížení o 25 procentních bodů by vedlo ke snížení reálné hodnoty o 5,8% (2018: snížení o 5,8%) v případě rezidenční části a ke snížení o 4,8% (2018: snížení o 4,4%) v případě obchodní části.

Reálná hodnota rezidenční části činí 216 880 tis. Kč a reálná hodnota obchodní části činí 211 500 tis. Kč. Zbývající část reálné hodnoty se týká výrobní části, kde jsou však vstupy pevně dané na základě uzavřené smlouvy se zákazníkem a proto nebyla provedena analýza citlivosti.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

### 13. Finanční aktiva

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2019	31. prosinec 2018
Pohledávky z obchodních vztahů (a)	4 331	3 930
Ostatní pohledávky (b)	113	5 111
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>4 444</b>	<b>9 042</b>
<i>Dlouhodobé</i>	0	5 006
<i>Krátkodobé</i>	4 444	4 036
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>4 444</b>	<b>9 042</b>

(a) Jmenovitá hodnota pohledávek z obchodních vztahů činí 8 040 tis. Kč (2018: 7 863 tis. Kč), ze kterých 5 396 tis. Kč (2018: 5 562 tis. Kč) představují pohledávky z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pohledávkám po lhůtě splatnosti k 31. prosinci 2019 činila 3 710 tis. Kč (2018: 3 933 tis. Kč).

Skupina neeviduje k 31. prosinci 2019 žádné obchodní pohledávky vůči spřízněným stranám (2018: 234 tis. Kč). Více informací je uvedeno v bodě 24. Informace o spřízněných osobách.

(b) Jmenovitá hodnota ostatních pohledávek činí 113 tis. Kč a představuje pohledávku z přefakturace právních služeb spřízněné osobě, více v bodě 24. Informace o spřízněných osobách (2018: 5 111 tis. Kč jednalo se o daňové pohledávky ve výši 105 tis. Kč a o dlouhodobé půjčky spřízněným stranám ve výši 5 006 tis. Kč, které byly plně splaceny v průběhu roku 2019).

### 14. Krátkodobé poskytnuté zálohy a časové rozlišení

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2019	31. prosinec 2018
Provozní zálohy	2 209	572
Přechodné účty aktivní	7 020	487
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>9 229</b>	<b>1 059</b>

Přechodné účty aktivní zahrnují náklady příštích období, a to ve výši 7 020 tis. Kč (2018: 487 tis. Kč).

### 15. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2019	31. prosinec 2018
Pokladna	4	20
Bankovní účty	151 317	12 004
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>151 321</b>	<b>12 024</b>

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

### 16. Vlastní kapitál

*Základní kapitál*

<i>v tisících Kč</i>	31.prosince 2019	31.prosince 2018
<b>Zůstatek k 1. lednu</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Přirůstky	--	--
Úbytky	--	--
<b>Zůstatek k 31. prosinci</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Jediným společníkem Mateřské společnosti k 31. prosinci 2019 je společnost 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.

### 17. Odložené daňové pohledávky a závazky

Byly vykázány následující odložené daňové pohledávky a závazky:

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

<i>v tisících Kč</i>	31. prosince 2018	31. prosince 2018	31. prosince 2018
<b>Přechodný rozdíl souvisí s těmito položkami:</b>	<b>pohledávka</b>	<b>závazek</b>	<b>odložená daň</b>
Investice do nemovitostí	--	-47 045	-47 045
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>-47 045</b>	<b>-47 045</b>

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

K 31. prosinci 2019 Skupina eviduje nevykázanou odloženou daňovou pohledávku ve výši 1 855 tis. Kč (2018: 1 608 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 (plánované ztráty z roku 2019).

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

Pohyby dočasných rozdíků za účetní období

<i>v tisících Kč</i>	Zůstatek k 31. prosinci 2019	Vykázáno v ostatních kapitálových fondech
Investice do nemovitosti	-52 325	-47 045
<b>Celkem</b>	<b>-52 325</b>	<b>-47 045</b>

<i>v tisících Kč</i>	Zůstatek k 31. prosinci 2018	Vykázáno v ostatních kapitálových fondech
Investice do nemovitostí	-47 045	-47 045
<b>Celkem</b>	<b>-47 045</b>	<b>-47 045</b>

<i>v tisících Kč</i>	Stav k 1. lednu 2019	Vykázaný v úplném výsledku	Stav k 31. prosinci 2019
Investice do nemovitostí	-47 045	-5 280	-52 325
<b>Celkem</b>	<b>-47 045</b>	<b>-5 280</b>	<b>-52 325</b>

### 18. Vydané dluhopisy

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2019	31. prosinec 2018
Emitované dluhopisy	339 000	--
Nezaplacené úroky	9 992	--
<b>Mezisoučet</b>	<b>348 992</b>	<b>--</b>
Náklady na emisi (zbývající neamortizovaná část transakčních nákladů)	-12 705	--
<b>Dluhopisy celkem</b>	<b>336 287</b>	<b>--</b>
<i>Dlouhodobé</i>	326 295	--
<i>Krátkodobé</i>	9 992	--
<b>Dluhopisy celkem</b>	<b>336 287</b>	<b>--</b>

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

<i>v tis. Kč</i>	Měna	Úroková míra	Splatné v roce	Stav k 31. prosinci 2019	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 do 5 let	Splatné v následujících letech
ISIN CZ0003521692 4,716/24	CZK	Fixní – 4,716%	2024	339 000	0	339 000	0

Dluhy Emitenta vyplývající z dluhopisů jsou dle čl. 4 Prospektu dluhopisu zajištěny zajištěním zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agenta 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,

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 35681 (Poskytovatel zajištění):

- i) pozemek parc. č. 519/2, o výměře 32 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 Nemovitostem dále též jako Zajištění).

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

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 31.12.2019 nepředstavuje porušení Emisních podmínek.

### 19. Bankovní úvěry

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2019	31. prosinec 2018
Bankovní úvěry	189 991	121 660
Úvěry od třetích stran a ostatní	0	0
<b>Půjčky a úvěry celkem</b>	<b>189 991</b>	<b>121 660</b>
<i>Dlouhodobé</i>	182 906	0
<i>Krátkodobé</i>	7 085	121 660
<b>Půjčky a ostatní dlouhodobé závazky</b>	<b>189 991</b>	<b>121 660</b>

<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	--
<b>CELKEM</b>				<b>189 991</b>	<b>7 085</b>	<b>182 906</b>	<b>--</b>

\* Variabilní úroková míra eurového bankovního úvěru je odvozena od měsíční sazby EURIBOR plus přírůžka. Všechny úrokové míry odpovídají tržním podmínkám. Vážená průměrná úroková míra v roce 2019 činila 2,94%.

V rámci zajištěného bankovního úvěru je příjemce tohoto bankovního úvěru povinen dodržovat splnění určitých úvěrových podmínek (kovenanty). Příjemce úvěru k 31.12.2019 ukazatele plní.

7

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

<i>v tisících Kč k 31. prosinci 2018</i>	Měna	Nominální úroková míra	Splatné v roce	Stav k 31. prosinci 2018	Splatné do 1 roku	Splatné od 1 do 5 let	Splatné v následujících letech
Zajištěný bankovní úvěr	CZK	Pohyblivá*	2019	121 660	121 660	--	--
<b>CELKEM</b>				<b>121 660</b>	<b>121 660</b>	--	--

\* Variabilní úroková míra je odvozena od sazby 3M PRIBOR plus přírůžka. Všechny úrokové míry odpovídají tržním podmínkám. Vážená průměrná úroková míra v roce 2018 činila 1,92%.

Bankovní úvěr byl dle úvěrové smlouvy splatný k 31. březnu 2021. Z důvodu emise dluhopisů Skupina očekávala splacení úvěru do 31. prosince 2019 (k čemuž také došlo) a tudíž byl tento úvěr vykázán jako krátkodobý.

### 20. Finanční závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2019	31. prosinec 2018
Závazky z obchodních vztahů (a)	8 293	4 438
Závazky vůči zaměstnancům	25	--
Zúčtování s institucemi OSSZ a ZP	16	--
Ostatní závazky (b)	11 834	642
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>20 168</b>	<b>5 080</b>
Dlouhodobé	--	--
Krátkodobé	20 168	5 080
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>20 168</b>	<b>5 080</b>

#### a) Závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 8 293 tis. Kč (2018: 4 438 tis. Kč), ze kterých 82 tis. Kč (2018: 3 367 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti.

Skupina eviduje k 31. prosinci 2019 obchodní závazky vůči spřízněným stranám ve výši 7 356 tis. Kč (2018: 1 636 tis. Kč). Více informací je uvedeno v bodě 24. Informace o spřízněných osobách.

#### b) Ostatní závazky

Nejvýznamnější položkou ostatních závazků je neuhrazená část kupní ceny 100% podílu ve společnosti Reda Real Estate s.r.o. ve výši 9 961 tis. Kč. Výdaje příštích období 240 tis. Kč (2018: 452 tis. Kč) souvisejí s přijatými, však k datu účetní závěrky nevyfakturovanými službami, jejichž částka je přesně známa.

### 21. Přijaté zálohy a účty časového rozlišení

<i>v tisících Kč</i>	31. prosinec 2019	31. prosinec 2018
Přijaté zálohy	20 243	5 298



# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

Výnosy příštích období	6 990	650
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>27 233</b>	<b>5 948</b>
<i>Dlouhodobé</i>	16 608	3 475
<i>Krátkodobé</i>	10 625	2 473
<b>Zůstatek ke konci období</b>	<b>27 233</b>	<b>5 948</b>

Přijaté zálohy představují přijaté platby formou záloh od nájemců za pronájem investičního majetku a s tím souvisejících služeb. Z celkové sumy přijatých záloh jsou 16 608 tis. Kč (2018: 3 475 tis. Kč) dlouhodobé, protože se jedná o kauce, které jsou drženy po celou dobu nájmu.

Výnosy příštích období představují předplacené nájemné.

## 22. 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
  - 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 Skupiny nebo hodnotu jejich finančních aktiv a závazků. Cílem řízení tržního rizika je zejména kontrola expozice Skupiny vůči měnovému riziku v rámci přijatelných parametrů.

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

(i) měnové riziko

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

Při 5 % posílení české koruny vůči Euru by Skupina realizovala kurzový zisk ve výši 8 444 tis. Kč.

V roce 2018 skupina nerealizovala žádné transakce v cizích měnách, a proto nebyla vystavena měnovému riziku.

(ii) úrokové riziko

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.

Skupina měla na úrovni společnosti ODcz brno, s.r.o uzavřený úrokový swap (IRS) s pevnou sazbou 0,475 % p.a. K 31. prosinci 2018 byl tento swap vypořádán. Niže 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 závazků a jejich smluvní data splatnosti či přecenění k 31. prosinci 2019 jsou následující:

K 31. prosinci 2019

v tis. Kč	Pohyblivá úroková sazba			Pevná úroková sazba	Celkem
	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Více než 5 let		
<b>Úročené finanční závazky</b>					
Dluhopisy	--	--	--	-336 287	-336 287
Půjčky a úvěry	-7 085	-182 906	--	--	-189 991
<b>Celkem</b>	<b>-7 085</b>	<b>-182 906</b>	<b>--</b>	<b>-336 287</b>	<b>-526 278</b>
<b>Čistý stav úrokového rizika</b>	<b>-7 085</b>	<b>-182 906</b>	<b>--</b>	<b>-336 287</b>	<b>-526 278</b>

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

Finanční informace týkající se úročených a neúročených aktiv a závazků a jejich smluvní data splatnosti či přecenění k 31. prosinci 2018 jsou následující:

K 31. prosinci 2018

v tis. Kč	Pohyblivá úroková sazba			Pevná úroková sazba nebo neuvedeno	Celkem
	Do 1 roku	1 rok až 5 let	Více než 5 let		
<b>Úročená finanční aktiva</b>					
Ostatní aktiva – půjčka v rámci skupiny	--	--	--	5 006	5 006
<b>Celkem</b>	--	--	--	<b>5 006</b>	<b>5 006</b>
<b>Úročené finanční závazky</b>					
Půjčky a úvěry	-121 660	--	--	--	-121 660
<b>Celkem</b>	<b>-121 660</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5 006</b>	<b>-116 654</b>
<b>Čistý stav úrokového rizika</b>	<b>-121 660</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5 006</b>	<b>-116 654</b>

### Analýza citlivosti

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

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

v tis. Kč	2019	2018
Snížení úrokové sazby o 100 bazických bodů	0	1 216
Zvýšení úrokové sazby o 100 bazických bodů	-55	-1 216

### (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 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 2019

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 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
<b>Celkem</b>	<b>2 365</b>	<b>--</b>	<b>151 321</b>	<b>2 079</b>	<b>155 765</b>

ke dni 31. prosince 2018

<i>v tisících Kč</i>	Podniky (nefinanční instituce)	Stát, vláda	Banky	Fyzické osoby	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	--	--	12 004	--	12 004
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	7 695	106	--	1 241	9 042
<b>Celkem</b>	<b>7 695</b>	<b>106</b>	<b>12 004</b>	<b>1 241</b>	<b>21 046</b>

Skupina držela peníze a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci 2019 ve výši 151 321 tis. Kč (2018: 12 004 tis. Kč) u bank s dlouhodobým ratingem BBB (Standard & Poor's rating).

### ii) Ztráty ze snížení hodnoty

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

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

<i>v tisících Kč</i>	2019	2018
Do splatnosti – čistá hodnota pohledávek	2 758	7 414
Po splatnosti – čistá hodnota pohledávek	1 686	1 628
<b>Celkem</b>	<b>4 444</b>	<b>9 042</b>
A – aktiva, ke kterým byla vytvořena opravná položka (po lhůtě splatnosti a se snížením hodnoty)		
- jmenovitá hodnota pohledávek	3 840	3 933
- specifická opravná položka	-3 710	-3 933
- všeobecná opravná položka	--	--
<b>Čistá hodnota aktiv, ke kterým byla vytvořena opravná položka</b>	<b>130</b>	<b>--</b>
B – aktiva, ke kterým nebyla vytvořena opravná položka (po lhůtě splatnosti)		
- po lhůtě splatnosti < 60 dní	448	818
- po lhůtě splatnosti 61-90 dní	162	82
- po lhůtě splatnosti 91-180 dní	387	266
- po lhůtě splatnosti 181-365 dní	232	462
- po lhůtě splatnosti >365 dní	327	--
<b>Čistá hodnota aktiv po splatnosti, ke kterým nebyla vytvořena opravná položka</b>	<b>1 556</b>	<b>1 628</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 686</b>	<b>1 628</b>

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

### (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.

Níže uvedená tabulka uvádí rozbor finančních aktiv a závazků Skupiny v členění podle splatnosti, konkrétně podle doby, která zbývá od rozvahového dne do data smluvní splatnosti. Závazky, které nemají smluvně stanovenou dobu splatnosti, jsou seskupeny do kategorie s „nedefinovanou splatností“.

### Splatnost finančních aktiv a závazků

ke dni 31. prosince 2019

<i>v tisících Kč</i>	<b>Celkem</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1 – 5 let</b>	<b>Nedefinovaná splatnost</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	151 321	151 321	--	--
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	4 444	4 444	--	--
<b>Celkem</b>	<b>155 765</b>	<b>155 765</b>	--	--
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	--
<b>Celkem</b>	<b>654 985</b>	<b>48 791</b>	<b>606 194</b>	--

ke dni 31. prosince 2018

<i>v tisících Kč</i>	<b>Celkem</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1 – 5 let</b>	<b>Nedefinovaná splatnost</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	12 024	12 024	--	--
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	9 042	4 036	5 006	--
<b>Celkem</b>	<b>21 066</b>	<b>16 060</b>	<b>5 006</b>	--
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	5 080	5 080	--	--
Půjčky a úvěry	121 660	121 660	--	--
<b>Celkem</b>	<b>126 740</b>	<b>126 740</b>	--	--

### (d) Řízení kapitálu

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

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

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

<i>v tisících Kč</i>	2019	2018
Závazky celkem *	573 726	132 688
Snižování o peníze a peněžní ekvivalenty	-151 321	-12 024
<b>Čistý dluh</b>	<b>422 405</b>	<b>120 664</b>
Celkový vlastní kapitál připadající držitelům vlastního kapitálu Společnosti	273 005	253 112
<b>Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu</b>	<b>1,5472</b>	<b>0,4767</b>

\* Závazky celkem ve výše uvedené tabulce nezahnují odložené daňové závazky ve výši 52 325 tis. Kč (2018: 47 045 tis. Kč).

### 23. Reálné hodnoty

#### Kategorie finančních nástrojů

Finanční aktiva Skupiny zahrnují pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva a peníze a peněžní ekvivalenty. Finanční závazky Skupiny zahrnují závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky a půjčky a úvěry.

Účetní hodnoty těchto finančních aktiv a závazků přiměřeně odpovídají jejich reálným hodnotám. U dluhopisů od data jejich vydání nedošlo k žádné transakci (žádný prodej / nákup).

#### Ocenění nefinančních aktiv

Bližší informace týkající se předpokladů použitých při ocenění reálnou hodnotou jsou uvedeny výše v bodě 12. Investice do nemovitostí.

### 24. Informace o spřízněných osobách

Skupina realizovala za dané účetní období transakce se spřízněnými osobami, zejména z titulu správy majetku, vedení účetnictví, poradenství v souvislosti se zprostředkováním úvěru či nájemních smluv a konzultací spojených s rekonstrukcí a remodelingem nemovitostí a k 31. prosinci 2019 eviduje následující zůstatky vůči spřízněným stranám:

<i>v tisících Kč</i>	Obchodní a jiné pohledávky		Poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky		Obchodní a jiné závazky	
	31. prosinec 2019	31. prosinec 2018	31. prosinec 2019	31. prosinec 2018	31. prosinec 2019	31. prosinec 2018
NB - Invest s.r.o.	--	11	--	--	--	-161
NB - Správa nemovitostí s.r.o.	--	170	--	--	--	-337
RSBC Financial Services a.s.	--	--	--	--	--	-601
RSBC Private Equity CZ s.r.o.	113	53	--	--	--	--
RSBC Tax and Accounting services, s.r.o.	--	--	--	--	-12	-119
General Property Management s.r.o.	--	--	--	--	--	-4
ENTERTAINMENT INTERNATIONAL s.r.o.	--	--	--	--	--	-414
RSBC nemovitostní, a.s.	--	--	--	5 006	-17	--
RSBC Advisory s.r.o.	--	--	--	--	-6 961	--
RSBC Capital, a. s.	--	--	--	--	-366	--
<b>Celkem</b>	<b>113</b>	<b>234</b>	<b>--</b>	<b>5 006</b>	<b>-7 356</b>	<b>-1 636</b>

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

Rok končící 31. prosincem 2019

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.

### 25. Závazky nevykázané ve výkazu o finanční pozici

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

### 26. Peněžní a nepeněžní finanční činnost

Rekonciliace čistého dluhu	Závazky z finanční oblasti		Peníze a peněžní prostředky	Čistý dluh
	Vydané dluhopisy	Bankovní úvěry		
<b>Stav k 1.1.2019</b>		<b>121 660</b>	<b>-12 024</b>	<b>109 636</b>
Splacení bankovního úvěru		-121 660		-121 660
Příjmy z přijatých bankovních půjček		189 056		189 056
Prostředky získané emisí dluhopisů	339 000			339 000
Časově rozlišené náklady související s emisí dluhopisů	-12 705			-12 705
Peněžní toky			-139 297	-139 297
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>326 295</b>	<b>189 056</b>	<b>-151 321</b>	<b>364 030</b>

### 27. Významné následné události

#### COVID-19

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy koronaviru za pandemii a dne 12. března 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciálně závažnou hrozbu, kterou COVID – 19 představuje pro veřejné zdraví, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie. Bylo zavedeno omezení přeshraničního pohybu lidí, omezení vstupu pro cizince a dočasně se uzavřela některá průmyslová odvětví, s tím, že na další vývoj se čeká.

Skupina působí v odvětví držby a pronájmu nemovitostí. S ohledem na strukturu nájemců nebyla skupina dosud významně ovlivněna pandemií COVID – 19, a v průběhu posledních několika týdnů realizovala relativně stabilní tržby, nedošlo k přerušení její činnosti. Na základě informací veřejně dostupných k datu, kdy byla tato konsolidovaná účetní závěrka sestavena, posoudilo vedení možný vývoj pandemie a její předpokládaný dopad na skupinu a ekonomické prostředí, ve kterém působí, včetně opatření již zavedených českou vládou a vládami ostatních zemí, kde sídlí hlavní obchodní partneři a zákazníci skupiny.

Skupina sleduje aktuální situaci týkající se šíření nemoci COVID-19 v oblastech svých činností a aktivně připravila

# RSBC INVEST s.r.o.

## Příloha konsolidované účetní závěrky

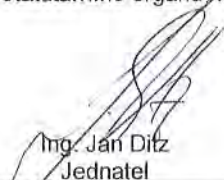
Rok končící 31. prosincem 2019

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. Zároveň v tuto chvíli vedení skupiny nepředpokládá využití možnosti odkladu splátek.
- 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 byly 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. Zároveň vedení nečeká žádný významný výpadek nájmu ve druhém čtvrtletí roku 2020 ani v následujících čtvrtletích roku 2020.

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.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2019.

Datum:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
14. května 2020	 Ing. Jan Ditz Jednatel



**Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou  
za účetní období od 07.12.2018 do 31.12.2019  
společnosti**

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

Společnost **RSBC INVEST s.r.o.**, IČO: 077 08 955, se sídlem: Žitomířská 599/38, Vršovice, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 305984 (dále jen „Společnost“) je povinna za účetní období od 7. prosince 2018 do 31. prosince 2019 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**

Úlohou 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 jediného společníka na valných hromadách Společnosti (popř. rozhodnutí jediného společníka 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 od 07.12.2018 do 31.12.2019 neučinila žádná jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, při nichž by došlo k nakládání s majetkem, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného z poslední účetní závěrky.

**5) Přehled vzájemných smluv**

Společnost uzavřela tyto smlouvy s osobou ovládající a s osobami ovládanými, z nichž bylo v účetním období od 07.12.2018 do 31.12.2019 plněno:

- Smlouva o poskytnutí nepeněžitých příplatků se společností RSBC nemovitostní, a.s. ze dne 31.12.2018;
- Rámcová smlouva o úvěru s ODCZ BRNO, s.r.o. ze dne 15.05.2019;
- Rámcová smlouva o zhodnocení volných peněžních prostředků s RSBC CAPITAL, a.s. ze dne 13.05.2019, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31.12.2019;
- 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 se společností 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 při realizaci podnikatelského záměru (projekt REDA) s RSBC Advisory s.r.o. ze dne 02.09.2019;
- Dohoda o postoupení smlouvy o spolupráci při realizaci podnikatelského záměru (projekt REDA) s RSBC Advisory s.r.o. a Reda Real Estate s.r.o. ze dne 13.11.2019;

#### 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 od 07.12.2018 do 31.12.2019 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. března 2020

  
 \_\_\_\_\_  
 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 ovládnání	Poznámka	Účast prostřednictvím
Agent 21 Academy, s.r.o.	035 38 478	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Private Equity CZ a.s.
All Done 21, s.r.o.	033 63 813	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		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 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 Private Equity CZ a.s.
BAUER Beltech a.s.	291 29 907	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 21.06.2019	RSBC Agro - Tech, a.s.
BAUER TECHNICS Bel-Serviz o.o.o. Bělorusko		Bělorusko	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Bauer Technics Development s.r.o.
Bauer Technics Development s.r.o.	072 47 257	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 21.06.2019	RSBC Agro - Tech, a.s.

P

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím ovládání
BAUER TECHNICS organizační složka Bělorusko		Bělorusko	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		
Bauer Technics Property s.r.o.	072 47 061	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 21.06.2019	RSBC Agro - Tech, a.s.
Bauer Technics s.r.o.	070 49 510	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 21.06.2019	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.
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.	031 97 531	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC nemovitostní, a.s.
CARPERE PUBLISHING s.r.o.	021 67 964	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Jakub Vágnér Rybářství a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
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 Private Equity CZ a.s.
European Music School, s.r.o.	289 97 409	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.	271 92 571	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		
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.	039 22 430	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Jakub Vágner Rybářství a.s.
Jakub Vágner Rybářství a.s.	032 19 950	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		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.
KONITO ASSETS LIMITED	HE3 44050	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		
Landmark Properties s.r.o., v likvidaci	034 84 882	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 17.10.2019	RSBC Private Equity CZ a.s.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
Moravia Land I, s.r.o. v likvidaci	033 47 150	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 31.10.2019	RSBC Private Equity CZ a.s.
Moravia Land II, s.r.o. v likvidaci	033 58 313	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 31.10.2019	RSBC Private Equity CZ a.s.
Moravia Land III, s.r.o. v likvidaci	033 50 541	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 31.10.2019	RSBC Private Equity CZ a.s.
MUSIC - DANCE - ART SCHOOL PRAGUE, s.r.o.	247 51 782	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		
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		RSBC Činžovní Domy s.r.o.
Noemi, s.r.o.	615 06 508	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 4.11.2019	Nidelva, s.r.o.
ODcz brno, s.r.o.	255 82 500	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 18.03.2019	RSBC INVEST s.r.o.
PERFICA LTD	HE 266648	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
PKF - Prague Philharmonia, o.p.s.	604 47 602	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		
PORTELEMENT a.s.	042 40 413	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		
Reality BONUS, spol. s r.o.	271 69 910	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONUS Group a.s.
Reda Real Estate s.r.o.	077 56 992	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 13.11.2019	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.
Residence Visage, spol. s r.o. v likvidaci	284 26 151	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 17.10.2019	BONUS Group, a.s.
Rockbed Česká republika s.r.o.	016 36 979	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		
Roles Prague s.r.o.	032 01 112	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		
RSBC Advisory s.r.o.	032 02 437	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		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.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC ASSET MANAGEMENT LIMITED	06972893	Spojené království Velké Británie a Severního Irska	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		
RSBC Business SECOND, s.r.o.	045 25 370	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Private Equity CZ a.s.
RSBC Capital, a. s.	056 73 135	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		
RSBC Consortio s.r.o.	082 70 953	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		
RSBC Czech Unit Trust I, s.r.o.	020 10 631	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		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 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 Private Equity CZ a.s.
RSBC Czech Unit Trust VI s.r.o. v likvidaci	033 59 115	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 30.10.2019	
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 Private Equity CZ a.s.



Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
RSBC Česká Půda a.s.	050 60 613	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		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.
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		Indie	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		
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		RSBC Czech Unit Trust, a.s.
RSBC nemovitostní, a.s.	040 62 817	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		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.

Obchodní firma	Identifikační / registrační číslo	Stát registrace	Způsob a prostředky ovládání	Poznámka	Účast prostřednictvím
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 SEE Investicije d.o.o.	8123853000	Slovensko	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Czech Unit Trust, a.s.
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 Private Equity CZ a.s.
RSBC Wealth Management a.s.	082 48 737	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	od 11.06.2019	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.
SN COUNT, s. r. o.	046 09 654	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti	do 01.07.2019	RSBC Private Equity CZ a.s.
TBA s.r.o.	250 87 151	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		
TOMI - FISHING, s.r.o.	016 39 072	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
TRADE GOAL a.s.	043 74 533	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		BONLEX s.r.o.
Umbrella Mobility SE	241 67 193	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Mobility s.r.o.
UPPESO HOLDINGS LIMITED	HE 335710	Kyperská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		
VIDA green s.r.o.	054 02 506	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC nemovitostní, a.s.
Zdíby Logistic Centre, a.s.	282 28 871	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.
Zdravá ryba, s.r.o.	023 57 313	Česká republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		Jakub Vágner Rybářství a.s.
Zlatí Grič d.o.o.	5102049	Slovenská republika	Osoba ovládaná stejnou osobou prostřednictvím majetkové účasti		RSBC Czech Unit Trust IX s.r.o.



**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.**

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti RSBC INVEST s.r.o. („Společnost“) a jejích dceřiných společností („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 2019, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2019 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 2019 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2019 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 2019, hodnota investic do nemovitostí: 734 mil. Kč (31. prosince 2018 – 411 mil. Kč).

Viz. významné účetní postupy v kapitolách 2 (b) a 12 přílohy v konsolidované účetní závěrce.

#### **Hlavní záležitost auditu**

Společnost drží portfolio investic do nemovitostí, které se nacházejí v Brně a ve Slatině. Investice do nemovitostí jsou představovány rezidenčními jednotkami a dále i komerčními prostory (výrobními prostory a maloobchodními jednotkami) a jsou oceněny v tržní hodnotě.

Vyhodnocení managementu ohledně tržní hodnoty investic do nemovitostí 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 určení tržních hodnot využití významných odhadů managementu, například předpokladů týkající se projekcí DCF a z těch primárně odhadované nájemní hodnoty (estimated rental value) a výtěžku (yield).

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 založeno i na odborných úsudcích. Tyto faktory zvyšují riziko významné (materiální) chyby či představují prostor pro zkreslení ze strany vedení Společnosti, a proto vyžaduje zvýšenou pozornost auditu.

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

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

- Testování návrhu a implementace vybraných klíčových kontrol v procesu určení tržní hodnoty investic do nemovitostí;
- Posouzení nezávislosti, zkušeností a kompetence nezávislých znalců, zejména v souvislosti s daným typem nemovitostí. Jako součást daného postupu jsme také vyhodnotili náplň práce daných znalců a jakákoliv omezení z jejich strany;
- Pro ocenění rezidenčních jednotek a komerčních prostor bylo provedeno:
  - na vybraném vzorku nájemců porovnání informací v posudcích nezávislých znalců týkajících se zaslavněného nájmu s informacemi z uzavřených smluv a ostatní podpůrné dokumentace;
  - posouzení vhodnosti klíčových odhadů a předpokladů v modelu DCF, včetně odhadované nájemní hodnoty a výtěžku. Hodnoty těchto klíčových odhadů byly porovnány s hodnotami podobných nemovitostí v rámci KPMG interní databáze a

- veřejně dostupných informací realitních kancelář;
  - dotazování odpovědných osob ve finančním úseku týkající se významných změn v projekcích peněžních toků oproti minulému období a to v případě investic do nemovitostí, které Společnost držela již v minulém období;
  - přepočítání tržní hodnoty investic do nemovitostí našimi specialisty s využitím zjednodušené metody kapitalizace příjmů;
- Posouzení vykazání a zveřejnění údajů týkající se investic do nemovitostí v příloze v konsolidované účetní závěrce oproti požadavkům vycházejících z relevantních účetních standardů.

### ***Ostatní informace***

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

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

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme



dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných 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 Společnosti odpovídá statutární orgán ve spolupráci s výborem 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 nejnámennější, 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 29. listopadu 2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Skupiny jsme nepřetržitě 2 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 6. května 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### *Poskytování neauditorských služeb*

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

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

<u>Název</u>	<u>Informace o poskytnutých službách</u>
Účetní poradenské služby	Poskytnutí IFRS školení Poskytnutí vzorových IFRS výkazů a přílohy

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

Ing. Karel Charvát je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti RSBC INVEST s.r.o. k 31. prosinci 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 14. května 2020

*KPMG Česká republika Audit*

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

Ing. Karel Charvát  
Partner  
Evidenční číslo 2032