



Raiffeisen
LEASING

VÝROČNÍ ZPRÁVA
2019

Obsah



O společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o.	3
Obchodní aktivity roku 2019 a plány na rok 2020	4
Postavení Raiffeisen - Leasing na trhu	5
Základní informace o společnosti platné k 31. 12. 2019	6
Vedení společnosti	6
Aktivity v pracovněprávních vztazích	7
Principy společenské odpovědnosti	7
Kapitálová účast	7
Výrok auditora	12
Účetní závěrka k 31. 12. 2019	17
Výkaz o finanční pozici	19
Výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření	20
Výkaz změn vlastního kapitálu	21
Výkaz o peněžních tocích	22
Příloha účetní závěrky	23
Zpráva o vztazích	106

O společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o.

Raiffeisen - Leasing, s.r.o. patří dlouhodobě mezi TOP hráče na českém leasingovém trhu. V roce 2019 jsme podle statistik České leasingové a finanční asociace dosáhli tržního podílu 9 % v objemu souhrnných pohledávek z aktivních smluv.

Na českém finančním trhu působíme již od roku 1994 a od samého začátku svého působení si držíme stabilní roli spolehlivého a zodpovědného financujícího partnera. Patříme do finanční skupiny Raiffeisen a naší mateřskou společností je Raiffeisenbank a.s.

Spokojenost našich klientů je pro naši činnost rozhodující. Proto si velmi zakládáme na širokém spektru finančních a souvisejících služeb, které neustále rozvíjíme. Soukromým osobám financujeme auta jak úvěrem, tak i full-service operativním leasingem. Firmám nabízíme zcela unikátní škálu financování investičních potřeb, financujeme jim osobní i nákladní vozy, těžkou dopravní techniku, autobusy, stroje, zařízení nebo technologie. Korporátní klientele financujeme kromě standardních předmětů i specifická aktiva, jakými jsou letadla nebo lokomotivy. Jsme pyšní na to, že máme výjimečné know-how v oblasti leasingového financování nemovitostních projektů. Díky unikátní znalosti v oblasti nebankovního financování nemovitostí se podílíme na výstavbě a rekonstrukci hotelů, obchodních center, rezidenčních čtvrtí a dalších atraktivních projektů. Univerzálnost a šíře našich služeb je jedním z klíčových parametrů našeho úspěchu.

Dlouhodobě máme vynikající spolupráci s klienty z řad malých a středních podniků, a to jak z pohledu celkového objemu financování, tak z pohledu úspěšně naplněných individuálních klientských potřeb. V portfoliu máme rovněž významné zastoupení korporátní klientely, kontinuálně nám narůstá i podíl spotřebitelů.

Snažíme se ve prospěch našich klientů využívat synergii s naší mateřskou společností a nabízet tak efektivní propojení bankovních a leasingových služeb a produktů. Klienti ze segmentu nepodnikajících fyzických osob, malých firem i podnikatelů mají přímou možnost si sjednat naše financování aut prostřednictvím bankovní pobočkové sítě.

Důležitým faktorem našeho úspěšného růstu je zkušený a profesionální tým zaměstnanců. Jsme rádi, že si držíme pozici vyhledávaného zaměstnavatele, a jsme velmi hrdí na to, že máme loajální zaměstnance, kteří v naší společnosti pracují již dlouhá léta.

Charakterizuje nás silná orientace na klienta. Kontinuálně se snažíme optimalizovat naše produkty a zefektivňovat a automatizovat procesy tak, abychom co nejlépe plnili očekávání našich zákazníků. Přívětivá zkušenost klientů s našimi službami a atraktivita našich produktů jsou pro nás klíčové. Spolehlivost, vysoká kvalita služeb a vstřícnost vůči klientovi – to jsou hodnoty, které nás inspirují.

Raiffeisen - Leasing, s.r.o. si dlouhodobě udržuje velmi dobrou kvalitu portfolia smluv. Naší snahou je mít co nejlépe pod kontrolou míru kreditního rizika i profitabilitu obchodních případů.

Jsme dlouholetým členem České leasingové a finanční asociace, Česko-německé obchodní a průmyslové komory a Americké obchodní komory v České republice.

Disponujeme všemi platnými oprávněními a licencemi, které potřebujeme k provozování naší činnosti. Jsme držitelem licence ČNB, která nás opravňuje k poskytování spotřebitelských úvěrů.

Součástí základní filozofie naší společnosti je společenská odpovědnost, kterou rozvíjíme jak v celostátním měřítku, tak na regionální úrovni prostřednictvím CSR projektů.

Svémi aktivitami navazujeme na strategii skupiny Raiffeisen a podporujeme skupinové firemní hodnoty.

Obchodní aktivity roku 2019 a plány na rok 2020

Rok 2019 byl pro Raiffeisen - Leasing, s.r.o. mimořádně úspěšný. S klienty jsme uzavřeli celkem 9 454 nových smluv o financování a zajistili jsme financování v celkovém objemu **ve výši 10,178 miliard Kč**, což představovalo meziroční nárůst o přibližně 5 %. Jedná se o souhrnnou financovanou hodnotu poskytnutou společností Raiffeisen - Leasing, s.r.o. včetně jejích dceřiných společností. V objemu souhrnných aktiv, který činil k 31. 12. 2019 celkem 23,22 miliard Kč, patřil společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o. tržní podíl ve výši 9 %. Zisk po zdanění dle IFRS činil v roce 2019 celkem 348,2 milionů Kč, což znamenalo meziroční nárůst o 96 %.

Do svého portfolia služeb jsme v roce 2019 zařadili **dotační poradenství**, které je našimi klienty vyhledávané a velmi ceněné. Své produkty připravujeme tak, aby naši zákazníci mohli čerpat výhody z dostupných dotačních a garančních programů. Pokračovali jsme v úspěšně nastavené spolupráci s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou v rámci programů Expanze a Úspory energie, nově jsme sjednali zapojení v rámci programu INFIN. Zapojili jsme se rovněž do zvýhodněného financování investic se zárukou EIF v rámci programu InnovFin SME Guarantee Facility.

V červnu 2019 jsme spustili služby nového klientského centra, které se potřebám našich klientů profesionálně věnuje z pracoviště umístěného v Teplicích.

Nové obchodní případy získáváme především prostřednictvím vlastní obchodní sítě, která dokáže obsloužit klienty ve všech regionech České republiky. Zakládáme si na tom, že naši obchodní síť tvoří zkušení a profesionální zaměstnanci Raiffeisen - Leasing, s.r.o. Důležitým distribučním kanálem je tradičně také Raiffeisenbank, která nám přináší významný podíl objemu nově uzavřených obchodních případů.

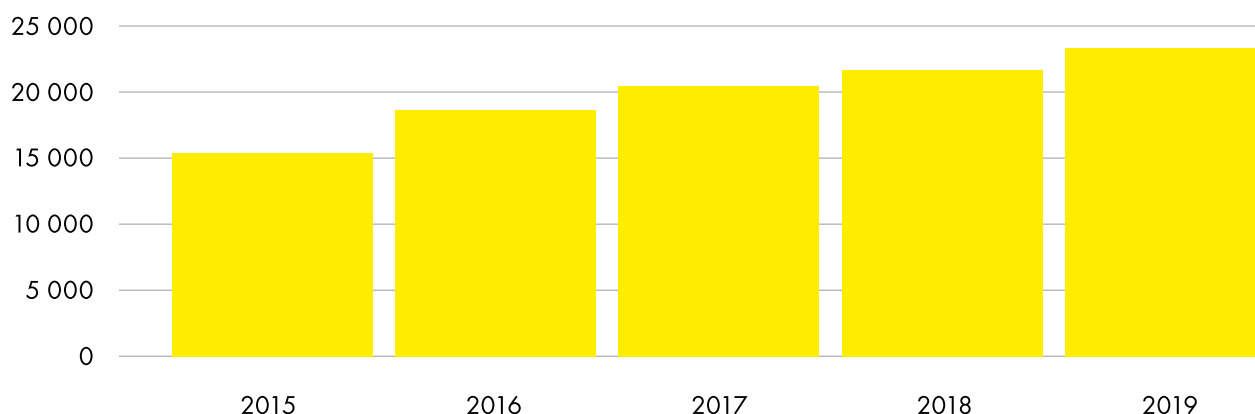
V rámci cross-sellových aktivit s mateřskou Raiffeisenbank mohou bankovní klienti jednoduše a pohodlně využívat i leasingové produkty. Spolupráce mezi Raiffeisenbank a Raiffeisen - Leasing, s.r.o. funguje stabilně v oblasti korporátních transakcí, kde klientům předkládáme společné nabídky a v některých případech společně tvoříme strukturu transakce. Jak jsme zmínili výše, klientům ze segmentu malých firem, podnikatelů i spotřebitelů je již několik let k dispozici přímá nabídka financování aut prostřednictvím pobočkové sítě banky.

V souladu s naší strategií jsme se i v roce 2019 soustředili na kvalitu našich produktů a služeb a zároveň na férový přístup k našim klientům i k obchodním partnerům.

V roce 2020 se zaměříme na další posílení našeho tržního postavení v oblasti financování osobních a užitkových vozů, nemovitostí, strojů a zařízení, manipulační i dopravní techniky. Budeme pokračovat v úspěšně nastavené spolupráci s Raiffeisenbank. V roce 2020 nasadíme nový front-endový systém zaměřený na podporu financování vozů, v popředí našeho zájmu bude další zefektivnění a automatizace procesů napříč celou firmou. S ohledem na celosvětovou pandemii COVID-19, která globálně zpomaluje ekonomický růst, se snažíme v roce 2020 vyhodnocovat a přijímat taková opatření, která adekvátně reagují na aktuální vývoj i na individuální potřeby našich klientů.

Pohledávky z aktivních smluv

(souhrně za Raiffeisen - Leasing a dceřinné společnosti) v mil. Kč

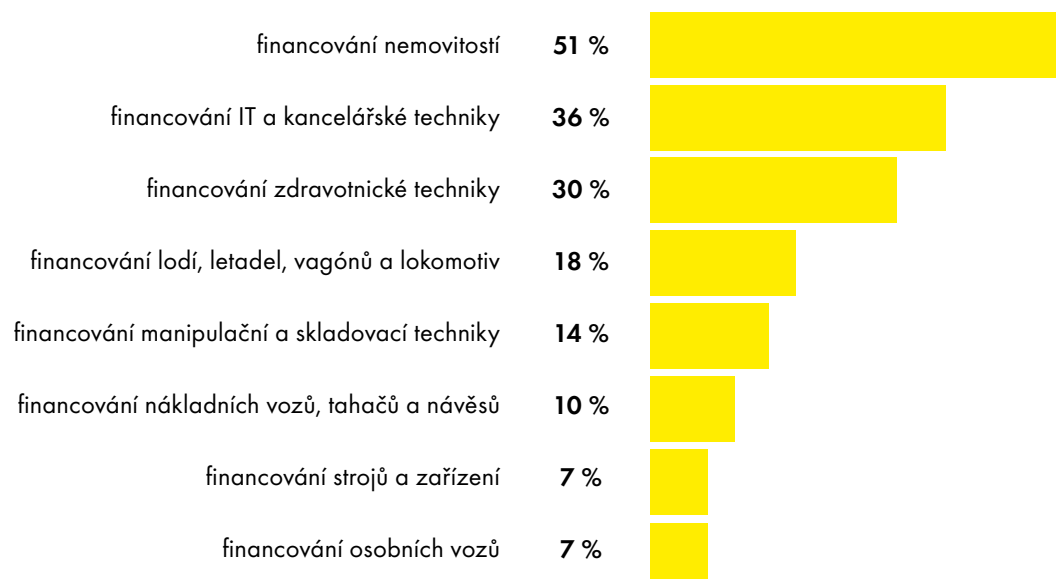


Postavení Raiffeisen – Leasing na trhu

Podle žebříčků zveřejňovaných Českou leasingovou a finanční asociací si Raiffeisen - Leasing, s.r.o. v roce 2019 udržel **první místo v nebankovním financování nemovitostí s tržním podílem ve výši 51 %** podle objemu nově uzavřených obchodních případů. Financování nemovitostí je již více než 20 let jednou z nejúspěšnějších obchodních aktivit naší společnosti.

Významnou tržní pozici si držíme i v dalších komoditách. **Ve financování manipulační a skladovací techniky** nám v roce 2019 **náleželo 14 % leasingového trhu**, ve financování nákladních automobilů, návěsů a přívěsů činil náš tržní podíl 10 %, ve financování strojů a zařízení jsme dosáhli tržního podílu ve výši 7 %. Významná tržní pozice nám stabilně náleží **ve financování zdravotnické techniky**, kde v roce 2019 činil náš tržní podíl **30 %**, v kategorii financování letadel, vagónů a lokomotiv nám pak patřilo **18 %** leasingového trhu.

Podíly Raiffeisen - Leasing na trhu (dle objemu nově uzavřených obchodních případů)*



*Zdroj dat uvedených v grafu: Statistiky ČLFA za rok 2019

Nejen objem nových obchodních případů, ale i hodnota souhrnného objemu aktiv nás již dlouhodobě řadí mezi největší leasingové společnosti, které působí na českém trhu.

Základní informace o společnosti

platné k 31. 12. 2019

Obchodní jméno:	Raiffeisen - Leasing, s.r.o. (dále také „Společnost“)
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Zápis do obchodního rejstříku:	22. června 1994
Identifikační číslo:	61467863
Sídlo společnosti:	Praha 4, Hvězdova 2b
Základní kapitál:	450 000 000 Kč
Společník:	Raiffeisenbank a.s. (100%; od 4. 10. 2017)
Vedení společnosti:	Tomáš Gürtler, generální ředitel
	Alois Lanegger, jednatel společnosti odpovědný za Front Office
	Josef Langmayer, jednatel společnosti odpovědný za Back Office
Internetová adresa:	www.rl.cz

Vedení společnosti



Tomáš Gürtler



Alois Lanegger



Josef Langmayer

Aktivity v pracovněprávních vztazích

Společnost Raiffeisen - Leasing, s.r.o. si je vědoma toho, že podpora zaměstnanců je jednou z klíčových činností pro zajištění jejího úspěšného fungování. Formou pravidelného průzkumu mezi zaměstnanci zjišťujeme potřeby zaměstnanců a v návaznosti na to nastavujeme aktivity. Rozvíjíme školení pro nově příchozí, jakož i pro stávající zaměstnance, či jazykové vzdělávání. I v roce 2019 jsme pokračovali v systému kafeterie, ve kterém naši zaměstnanci mohou čerpat prostředky na vzdělávání, sport, kulturu, péči o zdraví či cestování. Stále vylepšujeme systém interní komunikace a sdílení informací napříč celou naší společností.

V uplynulém roce jednoznačně platilo a stále platí to, že se společnost soustředí na osobní a kariérní rozvoj zaměstnanců. Chceme neustále zvyšovat jejich potenciál, kvalitu práce a zlepšovat mezilidské vztahy na pracovišti. Vycházíme vstříc zkráceným úvazkům a práci z domova, pokud je to jen trochu možné a funkční.

Dodržování zákonných předpisů, rovné pracovní příležitosti, osobní rozvoj a spokojenost našich zaměstnanců vždy byly a nadále budou naší prioritou.

Principy společenské odpovědnosti

Stejně jako v předešlých letech jsme i v roce 2019 podpořili aktivity řady neziskových organizací. Jsme dlouholetým partnerem organizace Tichý svět, o.p.s., která získává prostředky určené na služby pro neslyšící. V roce 2019 jsme také podpořili projekt „Apolinářská nedonošeňátka“, který pomáhá předčasně narozeným dětem. Kromě charitativní činnosti jsme aktivní i v oblasti vzdělávacích a kulturních projektů nebo v podpoře sportovních aktivit dětí.

V rámci své činnosti se snažíme pozitivně působit na životní prostředí, například cestou paperless (bezpapírového) přístupu.

Kapitálová účast

Společnost Raiffeisen - Leasing, s. r. o. k 31. 12. 2019 vlastnila celkem 113 projektových společností:

- › méně než 100% vlastnictví v 9 projektových společnostech (podrobně viz níže)
- › 100% nepřímé vlastnictví v 11 projektových společnostech (podrobně viz níže)
- › 100% přímé vlastnictví v 93 projektových společnostech (podrobně viz níže)

Společnost Raiffeisen - Leasing, s. r. o. k 31. 12. 2019 u 9 projektových společností měla vlastnictví následovně:

a) společnosti, které jsou ekonomicky kontrolovány Společností a jsou považovány za dceřiné společnosti dle pravidel Mezinárodních standardů finančního výkaznictví (IFRS) přijatých EU:

- › z 10 % vlastní projektovou společnost Luna Property, s.r.o., kde zbylých 90 % vlastní Raiffeisen - Leasing International Gesellschaft m.b.H.;
- › z 10 % vlastní projektovou společnost Kalypso Property, s.r.o., kde zbylých 90 % vlastní Raiffeisen - Leasing International Gesellschaft m.b.H.;
- › z 10 % vlastní projektovou společnost Viktor Property, s. r. o., kde zbylých 90 % vlastní RKG Raiffeisen - Leasing Gesellschaft m.b.H.;

Výše uvedené 3 projektové společnosti jsou ekonomicky kontrolovány Společností na základě svěřenecké smlouvy, viz bod č. 4.18 přílohy účetní závěrky.

- › ze **77 %** vlastní Létó Property, s.r.o., kde zbylých 23 % vlastní RUHL FVE s.r.o.;

b) společnosti, které nejsou ekonomicky kontrolovány Společností a nejsou považovány za dceřiné společnosti dle pravidel Mezinárodních standardů finančního výkaznictví (IFRS) přijatých EU:

- › ze **77 %** vlastní projektovou společnost Sky Solar Distribuce s.r.o. nepřímo přes společnost Létó Property, s.r.o., zbylých 23 % vlastní RUHL FVE s.r.o.;
- › z **90 %** vlastní projektovou společnost GS55 Sazovice s.r.o., kde zbylých 10 % vlastní GS5 s.r.o.;
- › z **90 %** vlastní projektovou společnost Palace Holding s.r.o., kde zbylých 6 % vlastní Petr Skrla a zbylé 4 % pan Milan Hagan;
- › z **95 %** vlastní projektovou společnost Hébé Property, s.r.o., kde zbylých 5 % vlastní pan Pavel Diviš;
- › z **95 %** vlastní projektovou společnost Rheia Property, s.r.o., kde zbylých 5 % vlastní Snow-How ČR, s.r.o.

Společnost Raiffeisen - Leasing, s. r. o. k 31. 12. 2019 vlastnila nepřímo 100% v následujících 11 společnostech:

- › Appolon Property, s.r.o. (**90%** Raiffeisen - Leasing, s.r.o., **10%** Raiffeisen FinCorp, s.r.o.)
- › KAPMC s.r.o. (**100%** Dike Property, s.r.o.)
- › PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, a.s. (**1,4%** Inó Property, s.r.o., **98,6%** Niobé Property, s.r.o.)
- › OSTROV PROPERTY a.s. (**1,4%** Inó Property, s.r.o., **98,6%** Niobé Property, s.r.o.)
- › Strašnická realitní a.s. (**100%** Harmonia Property, s.r.o.)
- › RDI Czech 1 s.r.o. (**100%** Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.)
- › RDI Czech 3 s.r.o. (**100%** Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.)
- › RDI Czech 4 s.r.o. (**100%** Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.)
- › RDI Czech 5 s.r.o. (**100%** Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.)
- › RDI Czech 6 s.r.o. (**100%** Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.)
- › RDI Management s.r.o. (**100%** Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.)

Společnost Raiffeisen - Leasing, s.r.o. k 31. 12. 2019 vlastnila přímo 100% v následujících 93 společnostech:

a) společnosti, které jsou ekonomicky kontrolovány Společností a jsou považovány za dceřiné společnosti dle pravidel Mezinárodních standardů finančního výkaznictví (IFRS) přijatých EU:

Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	Janus Property, s.r.o.	Argos Property, s.r.o.
Fidurock Residential a.s.	Médea Property, s.r.o.	Aglaia Property, s.r.o.
Gaia Property, s.r.o.	Hestia Property, s.r.o.	Hefaistos Property, s.r.o.
Orchideus Property, s.r.o.	Ananké Property, s.r.o.	Plutos Property, s.r.o.
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	Démétér Property, s.r.o.	Thaumas Property, s.r.o.
Hermes Property, s.r.o.	Raiffeisen Direct Investments CZ s.r.o.	Ligea Property, s.r.o.
RLRE Ypsilon Property, s.r.o.	Theseus Property, s.r.o.	Dero Property, s.r.o.
RLRE Carina Property, s.r.o.	Kétó Property, s.r.o.	Cranto Property, s.r.o.
Appolon Property, s.r.o.	Folos Property, s.r.o.	Beroe Property, s.r.o.

b) společnosti, které nejsou ekonomicky kontrolovány Společností a nejsou považovány za dceřiné společnosti dle pravidel Mezinárodních standardů finančního výkaznictví (IFRS) přijatých EU:

RLRE Beta Property, s.r.o.	Photon SPV 10 s.r.o.	Boreas Property, s.r.o.
RLRE Eta Property, s.r.o.	Selene Property s.r.o.	Logistický areál Hostivař, s.r.o.
Kaliopé Property, s.r.o.	ALT POHLEDY s.r.o.	SIGMA PLAZA s.r.o.
JFD Real s.r.o.	SeEnergy PT, s.r.o.	Apaté Property, s.r.o.
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	FVE Cihelna s.r.o.	Fobos Property, s.r.o.
Iris Property, s.r.o.	Credibilis a.s.	Nereus Property, s.r.o.
Sirius Property, s.r.o.	Morfeus Property, s.r.o.	Nyx Property, s.r.o.
Hypnos Property, s.r.o.	Zefyros Property, s.r.o.	Eunomia Property, s.r.o.
Zatíší Rokytka s.r.o.	Astra Property, s.r.o.	RUBY Place s.r.o.
Chronos Property, s.r.o.	Kleió Property, s.r.o.	Kappa Estates, s.r.o.
Holečková Property, s.r.o.	Inó Property, s.r.o.	Carolina Corner, s.r.o.
Pontos Property, s.r.o.	Niobé Property, s.r.o.	Ares Property, s.r.o.
Dike Property, s.r.o.	Na Stárce, s.r.o.	Foibe Property, s.r.o.
Terasa LAVANDE s.r.o.	Dafné Property, s.r.o.	GEONE Holešovice Two s.r.o.
UPC Real, s.r.o.	Áté Property, s.r.o.	KARAT s.r.o.
Photon SPV 3 s.r.o.	Theia Property, s.r.o.	Daimon Property, s.r.o.
Photon Energie s.r.o.	Erató Property, s.r.o.	Belos Property, s.r.o.
Photon SPV 8 s.r.o.	Harmonia Property, s.r.o.	FIDUROCK Projekt 20, s.r.o.
Exit 90 SPV s.r.o.	Ofión Property, s.r.o.	FIDUROCK Projekt 18, s.r.o.
Onyx Energy s.r.o.	Grainulos s.r.o.	Stará 19 s.r.o.
Onyx Energy projekt II s.r.o.	GRENA REAL s.r.o.	Vlhká 26 s.r.o.
Photon SPV 4 s.r.o.	Melpomené Property, s.r.o.	
Photon SPV 6 s.r.o.	Éós Property, s.r.o.	

Informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích, které hrozí účetní jednotce, o cílech a metodách řízení rizik společnosti, včetně její politiky při používání zajišťovacích derivátů

Raiffeisen - Leasing, s.r.o. má zajištěn dostatek likvidity formou úvěrů. Pronajatý majetek není zastaven ve prospěch věřitelů. Cenová politika a řízení rizik společnosti (tj. úroková, měnová a hospodářská rizika) podléhají standardním postupům Raiffeisen Group.

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje

Raiffeisen - Leasing, s.r.o. nevykázal v roce 2019 žádnou činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

Pobočka nebo jiná část obchodního závodu v zahraničí

Společnost neměla v roce 2019 pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Roční účetní závěrka za běžné účetní období

Roční účetní závěrka za běžné účetní období je nedílnou součástí této výroční zprávy a je z ní patrný přehled o stavu majetku společnosti.

Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly až po konci rozvahového dne

Dne 1. ledna 2020 došlo k rozdělení Společnosti odštěpením sloučením s nástupnickou společností Janus Property, s.r.o. Účetní hodnota převáděných aktiv Společnosti na nástupnickou společnost Janus Property, s.r.o. činila 158 326 tis. Kč.

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace (WHO) onemocnění koronavirem COVID-19 („koronavirus“) jako pandemií.

Společnost je k datu podpisu účetní závěrky plně v provozu. Společnost posoudila současnou situaci a následná aktuální a plánovaná opatření vlády České republiky, jež mohou mít negativní dopad na Společnost. Na základě informací veřejně dostupných k datu, kdy byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 schválena vedením Společnosti, posoudilo vedení Společnosti řadu kritických pravděpodobných scénářů, podle kterých se pandemie může dále vyvíjet a jejich možný dopad na Společnost, zejména na vývoj kvality portfolia pohledávek za klienty, vývoj očekávaného hospodářského výsledku a vývoj likvidity.

Mezi základní předpoklady kritických pravděpodobných scénářů patří:

- › zvýšení úvěrového rizika pro portfolia finančních aktiv, tj. identifikace portfolia pohledávek za klienty, které mohou být nejvíce ohroženy ekonomickými dopady v souvislosti s COVID-19 (např. dle druhu financované činnosti nebo aktiva dlužníka apod.);
- › dopad možnosti využití odkladu splátek dlužníky v souvislosti s pandemií COVID-19 na likviditu Společnosti.

Z důvodu bezpečného zachování nepřerušovaného provozu všech operací Společnosti a její likviditní pozice implementovalo vedení Společnosti následující opatření:

- › implementace všech nezbytných technických opatření, která v současné době umožňují práci z domova pro převážnou většinu zaměstnanců Společnosti;
- › pozastavení všech aktivit, které vedou k osobnímu kontaktu zaměstnanců a klientů, jako např. školení, konference, pracovní cesty;
- › zavedení směnového provozu pro zaměstnance, kteří z důvodu svých pracovních povinností vykonávají svoji pracovní činnost v pracovních prostorách Společnosti za účelem minimalizace osobního kontaktu;
- › zabezpečení nezbytných ochranných a hygienických prostředků pro zaměstnance, kteří z důvodu svých pracovních povinností vykonávají svoji pracovní činnost v pracovních prostorách Společnosti;
- › adaptace procesů Společnosti na stávající finanční situaci klientů – implementace odkladů splátek u všech poskytovaných produktů;
- › průběžný monitoring aktuální situace v souvislosti s aktuálními i plánovanými opatřeními vlády.

Současný vývoj pandemie COVID-19 v roce 2020 vede k očekávání snížení globálního ekonomického růstu a s tím souvisejícího utlumení ekonomických aktivit, což může vést k významnému negativnímu dopadu na výnosy Společnosti a rovněž může vést k negativnímu dopadu na stávající ratingy pohledávek za klienty a s tím související významně vyšší než očekávané opravné položky a rezervy k úvěrovému riziku. Potenciální dopad pandemie COVID-19 na globální hospodářství může ovlivnit schopnost Společnosti splnit své stanovené finanční cíle. V současné době je předčasné kvantifikovat potenciální dopad na ekonomické výsledky Společnosti v roce 2020 a dále. Ekonomické dopady na Společnost budou záviset zejména na intenzitě a době dalšího šíření koronaviru. Na základě provedeného posouzení stávající situace a možných scénářů vývoje vedení společnosti očekává, že nevzniká významná nejistota v souvislosti s událostmi nebo okolnostmi, které by mohly zásadním způsobem zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Za současné situace nelze vyloučit opakované prodloužení nebo znovu zavedení stávajících opatření ani následný negativní vliv takových opatření na ekonomické prostředí, ve kterém Společnost působí, jakož ani negativní dopad takové situace na Společnost, její finanční stav a výkonnost, a to jak ve střednědobém, tak dlouhodobém horizontu. Vedení Společnosti sleduje situaci a je připraveno přijmout odpovídající opatření zohledňující aktuální vývoj.

Jednatelé společnosti prohlašují, že údaje uvedené ve výroční zprávě odpovídají skutečnosti, a že jim nejsou známy žádné významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení výroční zprávy.

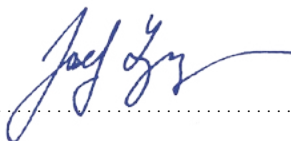
V Praze dne 25. června 2020



Tomáš Görtler
jednatel



Alois Lanegger
jednatel



Josef Langmayer
jednatel

Výrok auditora





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 Raiffeisen – Leasing, s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Raiffeisen – Leasing, s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2019 a finanční výkonnosti a 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 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s 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 účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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



Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Milan Bláha je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Raiffeisen – Leasing, s.r.o. k 31. prosinci 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 25. června 2020

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

Ing. Milan Bláha
Partner
Evidenční číslo 2007

**Účetní závěrka
k 31. 12. 2019**



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2019

Název společnosti:	Raiffeisen - Leasing, s.r.o.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ:	614 67 863

Součástí účetní závěrky za rok 2019 sestavené dle IFRS ve znění přijatém EU:

Výkaz o finanční pozici

Výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření

Výkaz změn vlastního kapitálu

Výkaz o peněžních tocích

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 25. června 2020.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Alois Lanegger Josef Langmayer	 

Účetní závěrka

Výkaz o finanční pozici

za rok končící 31. prosince 2019

tis. Kč	bod	31. 12. 2019	31. 12. 2018
AKTIVA			
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	4.14.	400 533	315 222
Pohledávky za klienty	4.15. a 4.16.	20 916 116	17 681 197
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	4.17. a 4.30.	9 489	89 362
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	4.18.	458 130	456 700
Dlouhodobý nehmotný majetek	4.19.	40 949	19 294
Dlouhodobý hmotný majetek	4.19.	1 015 446	762 716
Investice do nemovitostí	4.19.	145 949	148 400
Pohledávky ze splatné daně	4.20.	17 027	25 254
Ostatní aktiva	4.21.	214 680	429 684
AKTIVA CELKEM		23 218 319	19 927 829
PASIVA			
Závazky vůči bankám	4.22.	20 433 083	17 462 562
Závazky vůči klientům	4.23.	194 732	80 962
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	4.24. a 4.30.	867	6 160
Odložený daňový závazek	4.25.	159 197	94 817
Rezervy	4.26.	40 775	30 901
Ostatní pasíva	4.27.	154 284	180 761
Základní kapitál	4.28.	450 000	450 000
Oceňovací rozdíly ze zajištění peněžních toků	4.28.	0	9 500
Nerozdělený zisk/ztráta	4.28.	1 437 166	1 434 510
Zisk za účetní období	4.28.	348 215	177 656
PASIVA CELKEM		23 218 319	19 927 829

Účetní závěrka

Výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření

za rok končící 31. prosince 2019

tis. Kč	bod	2019	2018
Výnosy z úroků a podobné výnosy z toho: výnosy z úroků vypočtené na základě efektivní úrokové míry	4.1.	595 792 349 770	508 865 268 201
Náklady na úroky a podobné náklady	4.2.	-86 181	-167 633
Čistý úrokový výnos		509 611	341 232
Ztráty ze znehodnocení z pohledávek za klienty a podrozvahových expozic	4.3.	-26 702	4 656
Čistý úrokový výnos po opravných položkách		482 909	345 888
Výnosy z poplatků a provizí	4.4.	27 005	29 122
Náklady na poplatky a provize	4.5.	-5 198	-12 500
Čisté výnosy z poplatků a provizí		21 807	16 622
Kurzové rozdíly	4.6.	2 647	2 355
Výsledek z derivátových operací	4.7.	7 395	1 510
Výnosy z dividend	4.8.	20 125	37
Výsledek z investic	4.9.	53 418	0
Všeobecné provozní náklady	4.10.	-516 245	-439 428
Ostatní provozní výnosy	4.11.	543 535	484 106
Ostatní provozní náklady	4.12.	-168 701	-208 590
Zisk před daní z příjmů		446 890	202 500
Daň z příjmů	4.13.	-98 675	-24 844
Zisk za účetní období		348 215	177 656

Položky, které jsou nebo mohou být převedeny do výkazu zisku a ztráty:

Změna oceňovacích rozdílů ze zajištění peněžních toků (očištěné o daň)	4.28.	-9 500	601
Ostatní úplný výsledek hospodaření (očištěný o daň)		-9 500	601
Celkový úplný výsledek hospodaření za účetní období		338 715	178 257

Účetní závěrka

Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2019

tis. Kč	Základní kapitál	Oceňovací rozdíly ze zajištění peněžních toků	Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	Zisk za běžné účetní období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1.2018	450 000	8 899	1 136 497	298 013	1 893 409
Převod do nerozděleného zisku			298 013	-298 013	0
Čistý zisk za účetní období				177 656	177 656
Ostatní úplný výsledek hospodaření (očistěný o daň)		601			601
Stav k 31.12.2018	450 000	9 500	1 434 510	177 656	2 071 666
Dividendy			-175 000		-175 000
Převod do nerozděleného zisku			177 656	-177 656	0
Čistý zisk za účetní období				348 215	348 215
Ostatní úplný výsledek hospodaření (očistěný o daň)		-9 500			-9 500
Stav k 31.12.2019	450 000	0	1 437 166	348 215	2 235 381

Účetní závěrka

Výkaz o peněžních tocích

za rok končící 31. prosince 2019

tis. Kč	2019	2018
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	315 222	423 351
Zisk před zdaněním	446 890	202 500
Úprava o nepeněžní operace	-303 513	-196 237
Saldo tvorba/rozpouštění opravných položek na rizika financování, odpis pohledávek	26 702	-4 656
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	189 323	148 741
Saldo tvorba/rozpouštění rezerv	9 874	3 599
Změna reálné hodnoty derivátů	62 851	-1 289
Dividendy přijaté	-20 125	-37
Zisk/ztráta z prodeje hmotného a nehmotného majetku	-3 867	-2 102
Zisk/ztráta z prodeje majetkových účastí	-53 418	-
Přecenění cizoměnových pozic	-5 243	739
Nákladové a výnosové úroky	-509 610	-341 232
Provozní zisk před změnou provozních aktiv a pasív	143 377	6 263
Změna stavu pracovního kapitálu	-3 057 465	-3 557 891
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-3 321 946	-3 307 990
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	111 306	-23 347
Změna stavu ostatních aktiv	222 672	-187 221
Změna stavu ostatní pasív	-69 497	-39 333
Vyplacené úroky	-91 944	-165 220
Přijaté úroky	586 128	497 166
Dividendy přijaté	20 125	37
Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním	-2 399 779	-3 219 645
Placená daň z příjmů	-23 840	-94 259
Čistý peněžní tok z provozních činností	-2 423 619	-3 313 904
Peněžní tok z investičních činností		
Příjmy z prodeje stálých aktiv	57 285	2 102
Nákup hmotného a nehmotného majetku	-410 539	-273 712
Čistý peněžní tok z investičních činností	-353 254	-271 610
Peněžní tok z finančních činností		
Navyšování (čerpání) závazků vůči bankám	13 328 044	9 578 678
Snižování (splácení) závazků vůči bankám	-10 282 291	-6 101 293
Závazky z leasingu	-8 569	-
Dopady změn vlastního kapitálu	-175 000	-
Vyplacené dividendy	-175 000	-
Čistý peněžní tok z finančních činností	2 862 184	3 477 385
Čiská změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	85 311	-108 129
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	400 533	315 222

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2019

Název společnosti:	Raiffeisen - Leasing, s.r.o.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ:	614 67 863

Obsah

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY	27
1.1. ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	27
1.2. OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU SPOLEČNOSTI	27
1.3. STATUTÁRNÍ ORGÁN A DOZORČÍ RADA K 31. PROSINCI 2019	27
1.4. ZMĚNY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU	28
1.5. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	28
1.6. IDENTIFIKACE KONSOLIDAČNÍ SKUPINY	28
2. PŘEDPOKLADY PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD, PRAVIDEL A POSTUPŮ	29
2.1. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD, PRAVIDEL A POSTUPŮ V ROCE 2019	29
(A) NOVĚ POUŽITÉ STANDARDY A INTERPRETACE, JEJICHŽ APLIKACE MĚLA VÝZNAMNÝ VLIV NA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU	29
(B) NOVĚ POUŽITÉ STANDARDY A INTERPRETACE, JEJICHŽ APLIKACE NEMĚLA VÝZNAMNÝ VLIV NA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU	30
(C) STANDARDY A INTERPRETACE VYDANÉ RADOU IASB A PŘIJATÉ EVROPSKOU UNIÍ	31
(D) STANDARDY A INTERPRETACE VYDANÉ RADOU IASB, ALE DOSUD NEPŘIJATÉ EVROPSKOU UNIÍ	31
3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ METODY, PRAVIDLA, POSTUPY A ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ	32
3.1. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU	32
3.2. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK	32
3.3. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ	33
3.4. MAJETKOVÉ ÚČASTI	33
3.5. FINANČNÍ AKTIVA	33
3.5.1. Klasifikace a ocenění finančních aktiv	33
3.5.2. Snížení hodnoty finančních aktiv	36
3.6. REZERVY	44
3.6.1. Rezervy na podrozvahové položky	44
3.7. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU	45
3.8. PŘIJATÉ ÚVĚRY	45
3.9. FINANČNÍ DERIVÁTY	45
3.10. LEASING	47
3.10.1. Společnost v pozici pronajímatele	47
3.10.2. Společnost v pozici nájemce – metody účinné od 1. 1. 2019	48
3.10.3. Společnost v pozici nájemce – metody účinné do 31. 12. 2018	48
3.11. VÝNOSY A NÁKLADY	49
3.11.1. Úrokové výnosy a náklady	49
3.11.2. Výnosy z poplatků a provizí	49
3.11.3. Dividendy	49
3.11.4. Ostatní výnosy a náklady vykazované ve výkazu zisku a ztráty	49
3.12. DAŇ Z PŘÍJMŮ	49
3.12.1. Daň z příjmů splatná	49
3.12.2. Daň z příjmů odložená	49

3.13.	PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN	50
3.14.	POUŽITÍ ODHADŮ	50
3.15.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	50
4.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ	52
4.1.	VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY	52
4.2.	NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY	52
4.3.	ZTRÁTY ZE ZNEHODNOCENÍ Z POHLEDÁVEK ZA KLIENTY A PODROZVAHOVÝCH EXPOZIC	52
4.3.1.	Ztráty ze znehodnocení z pohledávek za klienty a podrozvahových expozic ve skupině (netto)	53
4.4.	VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ	55
4.5.	NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE	55
4.6.	KURZOVÉ ROZDÍLY	55
4.7.	VÝSLEDEK Z DERIVÁTOVÝCH OPERACÍ	55
4.8.	VÝNOSY Z DIVIDEND	56
4.9.	VÝSLEDEK Z INVESTIC	56
4.10.	VŠEOBECNÉ PROVOZNÍ NÁKLADY	58
4.10.1.	Zaměstnanci a vedoucí pracovníci	58
4.11.	OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY	59
4.12.	OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	60
4.13.	DAŇ Z PŘÍJMU	60
4.14.	POKLADNÍ HOTOVOST A VKLADY U BANK SPLATNÉ NA POŽÁDÁNÍ	61
4.15.	POHLEDÁVKY ZA KLIENTY	61
4.15.1.	Analýza pohledávek dle druhu financování	61
4.15.2.	Věková analýza pohledávek za klienty	62
4.15.3.	Rozdělení finančních aktiv v naběhlé hodnotě a pohledávek z finančního leasingu dle interního ratingu a stupně znehodnocení	62
4.15.4.	Analýza pohledávek za klienty podle sektorů a podle druhů zajištění	65
4.15.5.	Pohledávky za klienty podle segmentů	66
4.15.6.	Rozpad pohledávek za klienty dle segmentů a stupňů znehodnocení	67
4.15.7.	Participační úvěry	67
4.16.	OPRAVNÉ POLOŽKY K POHLEDÁVKÁM ZA KLIENTY	68
4.16.1.	Rozpad opravných položek k pohledávkám za klienty dle segmentů a stupňů znehodnocení	68
4.16.2.	Kvantitativní informace o kolaterálu pro znehodnocená finanční aktiva	69
4.16.3.	Změny v opravných položkách dle stupňů znehodnocení	69
4.16.4.	Opravné položky k pohledávkám za spřízněnými osobami	70
4.17.	KLADNÉ REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH DERIVÁTŮ	72
4.18.	MAJETKOVÉ ÚČASTI V DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTECH	72
4.19.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	74
4.20.	POHLEDÁVKY ZE SPLATNÉ DANĚ	77
4.21.	OSTATNÍ AKTIVA	77
4.22.	ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM	78
4.22.1.	Závazky vůči bankám dle věřitelů	78
4.22.2.	Závazky vůči bankám dle splatnosti	78
4.23.	ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM	78
4.24.	ZÁPORNÉ REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH DERIVÁTŮ	79

4.25.	ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK	79
4.26.	REZERVY	80
4.26.1.	Rozpad rezerv na poskytnuté přísliby a finanční záruky dle stupňů znehodnocení	80
4.26.2.	Změny v rezervách na poskytnuté přísliby a finanční záruky	81
4.27.	OSTATNÍ PASIVA	81
4.28.	VLASTNÍ KAPITÁL	82
4.29.	REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH AKTIV A PASIV – ÚROVEŇ 3	82
4.30.	FINANČNÍ DERIVÁTY	83
4.31.	ČASOVÁ STRUKTURA POHLEDÁVEK Z FINANČNÍHO LEASINGU	84
4.32.	STRUKTURA AKTIV, KTERÁ SE PRONAJÍMAJÍ FORMOU FINANČNÍHO LEASINGU	85
4.33.	BUDOUCÍ SPLÁTKY OPERATIVNÍHO LEASINGU PRONAJÍMATELE	85
5.	TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	86
5.1.	POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU	86
5.2.	TRŽBY A NÁKUPY	89
5.3.	PŘIJATÉ ÚVĚRY A PŮJČKY	92
5.4.	POSKYTNUTÉ PŮJČKY	92
6.	SOUDNÍ SPORY	95
7.	INFORMACE O ŘÍZENÍ RIZIK	95
7.1.	ÚVĚROVÉ RIZIKO	95
7.2.	ÚROKOVÉ RIZIKO	97
7.3.	MĚNOVÉ RIZIKO	99
7.4.	LIKVIDNÍ RIZIKO	100
7.4.1.	Finanční závazky včetně budoucích smluvních úroků	102
8.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	104

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

1.1. Založení a charakteristika společnosti

Raiffeisen - Leasing, s.r.o. (dále jen „Společnost“ nebo „účetní jednotka“) byla zapsána dne 22. června 1994 do obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze, v oddíle C, vložka 29553. Společnost byla založena společenskou smlouvou na počátku roku 1994. Společnost zahájila činnost dne 1. července 1994.

Předmětem podnikání Společnosti je:

- › poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru;
- › oceňování majetku pro věci nemovité;
- › výroba, obchod, služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Jde zejména o pronájem movitých a nemovitých věcí (leasing), koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje, poskytování zápůjček a úvěrů, služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy;
- › činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.

Kromě předmětu podnikání je Společnost oprávněna provádět veškeré činnosti, které se jeví jako nutné nebo užitečné pro dosažení jejích zájmů. Společnost může zakládat v tuzemsku nebo v zahraničí pobočky nebo dceřiné společnosti a podílet se na jejich podnicích v jakékoliv možné právní formě.

Společnost v letech 2019 a 2018 realizovala veškeré tržby z hlavní činnosti v České republice.

Výše splaceného základního kapitálu k 31. 12. 2019 je 450 000 tis. Kč (k 31. 12. 2018 byla 450 000 tis. Kč).

1.2. Osoby podílející se na základním kapitálu Společnosti

Společníci k 31. 12. 2019	Podíl
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika	100 %
Celkem	100 %

1.3. Statutární orgán a dozorčí rada k 31. prosinci 2019

Statutární orgán	Funkce
Mag. Alois Lanegger	Jednatel Společnosti
Josef Langmayer	Jednatel Společnosti
Tomáš Gürtler	Jednatel Společnosti

Dozorčí rada	Funkce
František Ježek	Předseda dozorčí rady
Igor Vida	Člen dozorčí rady
Tomáš Jelínek	Člen dozorčí rady
Michael Hackl	Člen dozorčí rady
Mag. iur. Dr. iur. Martin Stotter	Člen dozorčí rady

1.4. Změny v obchodním rejstříku

Za běžné účetní období byly zapsány do obchodního rejstříku tyto změny:

- › dne 9. září 2019 Igor Vida odstoupil z funkce předsedy dozorčí rady;
- › dne 16. září 2019 byl František Ježek zvolen předsedou dozorčí rady;
- › dne 21. října 2019 byl odvolán Markus Kirchmair z dozorčí rady;
- › zapsána změna počtu členů dozorčí rady z 6 členů na 5 členů;
- › dne 14. října 2019 došlo k zápisu změny adresy sídla Společnosti spočívající jen ve změně PSČ.

1.5. Organizační struktura

Společnost je interně členěna na obchodní oddělení (financování vozů, financování technologií, financování nemovitostí), správní oddělení, účetní oddělení, oddělení řízení rizika včetně ocenění aktiv (korporátní klienti a nemovitosti, retailoví klienti), oddělení finančního controllingu, oddělení risk controllingu, oddělení IT, právní oddělení a podpora managementu, nemovitostní právní oddělení, fleet management vozů, oddělení marketingu a product developmentu, oddělení nemovitostních investic, sekretariát, oddělení remarketingu aktiv, oddělení workoutu a oddělení projektového managementu. Dodavatelsky ze strany společnosti ve skupině jsou zajišťovány tyto činnosti: interní audit, compliance, personální činnosti, ALM činnosti a činnosti oddělení nákupu.

K 31. prosinci 2019 měla Společnost pobočky sídlící v Pardubicích, Brně, Teplicích a Ostravě.

1.6. Identifikace konsolidační skupiny

Společnost je součástí finanční skupiny Raiffeisen, která je zastřešena společností Raiffeisen Bank International AG, Vídeň. Raiffeisen Bank International AG sestavuje konsolidovanou účetní závěrku, která je k dispozici pro veřejné využívání a která vyhovuje Mezinárodním standardům účetního výkaznictví ve znění přijatém EU.

Společnost je součástí dílčího konsolidačního celku společnosti Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4. Konsolidovanou účetní závěrku za tento dílčí konsolidační celek sestavuje Raiffeisenbank, a.s. Společnost nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

2. PŘEDPOKLADY PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD, PRAVIDEL A POSTUPŮ

Společnost používá účetní metody popsané v kapitole 3 konzistentně po dobu běžného a minulého účetního období kromě výjimek popsaných kapitole 2.1.

Účetní závěrka obsahuje výkaz o finanční pozici, výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření, výkaz změn vlastního kapitálu, výkaz o peněžních tocích a přílohu účetní závěrky obsahující účetní metody a vysvětlující komentáře.

Účetní závěrka byla zpracována na:

- › principech časového rozlišení;
- › principu, že transakce a další skutečnosti byly tedy uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v účetní závěrce v období, ke kterému se věcně a časově vztahují;
- › a dále za předpokladu dalšího nepřetržitého trvání Společnosti.

Tato účetní závěrka byla připravena na základě ocenění v pořizovacích cenách, s výjimkou finančních aktiv a finančních pasiv oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů (vč. všech finančních derivátů).

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná a nezahrnuje vliv účetních závěrek účastí Společnosti ve společně řízených podnicích. Společnost sestavuje účetní závěrku v souladu s požadavky zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů.

Tato účetní závěrka je sestavena k rozvahovému dni 31. 12. 2019. Účetním obdobím je kalendářní rok.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících Kč.

2.1. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD, PRAVIDEL A POSTUPŮ V ROCE 2019

a) Nově použité standardy a interpretace, jejichž aplikace měla významný vliv na účetní závěrku

IFRS 16 – Leasingy – účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nahradil standard IAS 17.

Stejně jako v případě IAS 17, pronajímatelé klasifikují leasingy podle povahy jako operativní nebo finanční. Leasing je klasifikován jako finanční, pokud převádí všechna podstatná rizika a všechny podstatné odměny spojené s vlastnictvím příslušného aktiva. V opačném případě je leasing klasifikován jako operativní.

Podle IFRS 16 nájemce vykazuje aktivum práva užívání a závazek z leasingu. Závazek z leasingu se při prvotním zachycení oceňuje současnou hodnotou závazků plynoucích z leasingových splátek během trvání leasingu, diskontovanou implicitní sazbou leasingu, je-li možné ji snadno určit. Není-li možné tuto sazbu snadno určit, nájemce použije svou přírůstkovou výpůjční úrokovou sazbu.

K 1. lednu 2019 Společnost zaúčtovala práva k užívání najatých aktiv (představuje zejména právo k užívání plynoucí z nájmu sídla Společnosti) ve výši 51 589 tis. Kč a leasingové závazky ve stejné výši. Dopad na nerozdělený zisk z titulu přechodu na IFRS 16 byl nulový. Při přechodu na účetní standard IFRS 16 využila Společnost modifikovaný retrospektivní přístup. Srovnávací údaje za minulé účetní období nebyly upraveny.

Společnost při aplikaci IFRS 16 využívá výjimek pro leasingy s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně (krátkodobé leasingy) a dále pro leasingy, kdy má podkladové aktivum nízkou hodnotu jako nové. Společnost si určila jako limit nízké hodnoty částku 129 tis. Kč (ekvivalent 5 tis. EUR). V těchto případech nejsou právo užívání ani související závazek z leasingu vykazovány. Vážená průměrná přírůstková úroková sazba nájemce použitá k 1. lednu 2019 na ocenění leasingového závazku činila 0,49%.

Rekonciliace budoucích plateb z operativního leasingu (IAS 17) a závazků z leasingu (IFRS 16):

v tis. Kč	
Budoucí platby z operativní leasingu k 31. 12. 2018	52 874
Budoucí platby z operativní leasingu k 31. 12. 2018 diskontované k 1. 1. 2019	51 898
Úpravy o:	
Krátkodobé leasingy	(309)
Závazky z leasingu celkem k 1. 1. 2019	51 589

Dopad přechodu na IFRS 16 na rozvahu:

Položka rozvahy	k 31. 12. 2018 dle IAS 17	Dopad z přechodu na IFRS 16	k 1. 1. 2019 dle IFRS 16
Dlouhodobý hmotný majetek	762 716	51 589	814 305
Ostatní pasiva	180 761	51 589	232 350

Nové účetní metody pro leasing jsou popsány v bodě 3 přílohy.

b) Nově použité standardy a interpretace, jejichž aplikace neměla významný vliv na účetní závěrku

V běžném účetním období jsou v účinnosti následující úpravy stávajících standardů vydaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií:

- › **roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2015-2017** (účinné pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později), zahrnující novelizaci IAS 23, IAS 12, IFRS 3 a IFRS 11;
- › **novelizace IAS 19: Zaměstnanecké požitky** (účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později);
- › **novelizace IAS 28: Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích** (účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později);
- › **IFRIC 23: Účtování o nejistotě u daní z příjmů** (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později. Dřívější použití je povoleno);
- › **novelizace IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací** (účinná pro roční období začínající 1. ledna 2019 nebo později).

Zahájení dodržování těchto úprav stávajících standardů nevedlo k žádným změnám účetních pravidel Společnosti.

c) Standardy a interpretace vydané radou IASB a přijaté Evropskou unií

Níže jsou uvedeny standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace, které byly k datu schválení účetní závěrky schváleny k používání v EU:

- › **novelizace IFRS 3 – Podnikové kombinace** (účinná pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později);
- › **novelizace IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Reforma úrokové sazby** (účinná pro roční období začínající dne 1. ledna 2020 nebo později);
- › **novelizace IAS 1 a IAS 8: Definice pojmu „významný“** (účinná pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později);
- › **úprava odkazů na koncepční rámec IFRS účetních standardů** (účinná pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později).

Dle odhadů Společnosti nebude mít dodržování výše uvedených standardů, úprav stávajících standardů a interpretací v období, kdy budou použity poprvé, žádný významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

d) Standardy a interpretace vydané radou IASB, ale dosud nepřijaté Evropskou unií

Níže jsou uvedeny standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace, které nebyly k datu schválení účetní závěrky schváleny k používání v EU (data účinnosti uvedené níže jsou pro IFRS vydané radou IASB):

- › **IFRS 17: Pojistné smlouvy** (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno);
- › **Změna IAS 1: Zveřejňování a sestavování účetní závěrky: Klasifikace závazků na krátkodobé nebo dlouhodobé** (účinná pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později; bude aplikováno retrospektivně. Dřívější použití je povoleno);
- › **novelizace IFRS 10 a IAS 28 – Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem** (Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito).

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ METODY, PRAVIDLA, POSTUPY A ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ

3.1. Okamžik uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu je den, ve kterém dojde ke splnění dodávky, platbě závazku, inkasu pohledávky, poskytnutí či přijetí zálohy, zjištění manka, schodku, přebytku či škody, pohybu majetku uvnitř účetní jednotky a k dalším skutečnostem vyplývajícím z vnitřních poměrů účetní jednotky, které jsou předmětem účetnictví a které v účetní jednotce nastaly, popř. u kterých účetní jednotka má k dispozici potřebné doklady tyto skutečnosti dokumentující.

3.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí interní hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 40 tis. Kč v jednotlivém případě. Za dlouhodobý hmotný majetek se dále považují dopravní prostředky, které jsou předmětem operativního leasingu (fleet management).

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí interní nehmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 60 tis. Kč.

Za dlouhodobý nehmotný majetek, resp. dlouhodobý hmotný majetek se dále považuje technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 60 tis. Kč, resp. 40 tis. Kč. Technické zhodnocení zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku.

Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 60 tis. Kč, resp. dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 40 tis. Kč, označovaný jako drobný nehmotný nebo hmotný majetek, je v okamžiku pořízení účtován přímo do nákladů účetního období, ve kterém byl pořízen. Tento majetek není vykazován v rozvaze.

Ocenění

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn v pořizovacích cenách snížených o oprávky a opravné položky a je odepisován ve výkazu zisku a ztráty v položce „Všeobecné provozní náklady“ od okamžiku, kdy je připraven k použití, rovnoměrně po předpokládanou dobu životnosti.

Účetní odpisy

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek	Metoda	Doba odpisování
Software – Core systém	Lineární	4–10 let
Stroje a přístroje I. odpisová skupina	Lineární	3–4 roky
Stroje a přístroje II. odpisová skupina	Lineární	4 roky
Dopravní prostředky (služební vozy)	Lineární	5 let
Dopravní prostředky (smlouvy fleet management)	Lineární	dle délky nájemní smlouvy a stanovené zůstatkové ceny
Budovy	Lineární	30–50 let
Právo k užívání	Lineární	dle délky nájemní smlouvy
Technické zhodnocení pronajatých prostor	Lineární	72 měsíců (dle délky nájemní smlouvy)

Použitelnost majetku

Společnost majetek periodicky prozkoumává a pravidelně testuje na znehodnocení. Běžné opravy a údržby jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Všeobecné provozní náklady“ v roce, ve kterém byly vynaloženy související náklady.

3.3. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se oceňuje na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Investice do nemovitostí jsou odepisovány. Investice do nemovitostí jsou vykazovány po odpočtu veškerých oprav a kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty, na kterou jsou investice do nemovitostí každoročně testovány. Ztráty ze snížení hodnoty a případné snížení těchto ztrát je účtováno do hospodářského výsledku.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitostí (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

Investice do obchodně-administrativních nemovitostí jsou odepisovány rovnoměrně 50 let.

3.4. Majetkové účasti

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem a ve společně řízených podnicích se účtují v pořizovacích cenách včetně transakčních nákladů, snížených o opravné položky vytvořené z titulu přechodného snížení jejich hodnoty nebo snížené o částky odepsané z titulu trvalého snížení jejich hodnoty.

Ke dni sestavení účetní závěrky nebo mezitímní účetní závěrky Společnost posuzuje, zda nedošlo ke snížení hodnoty společně řízených podniků. Snížení hodnoty účastí ve společně řízených podnicích se zjišťuje jako rozdíl mezi účetní hodnotou a zpětně ziskatelnou hodnotou investice. Zpětně ziskatelná hodnota investice je vyšší z částek buď reálné hodnoty, nebo hodnoty z užívání zjištěné jako souhrn diskontovaných očekávaných peněžních toků. Snížení hodnoty účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem je zachyceno prostřednictvím opravných položek.

3.5. Finanční aktiva

3.5.1. Klasifikace a ocenění finančních aktiv

IFRS 9 zavedl nový přístup ke klasifikaci finančních aktiv, jenž vychází z charakteristik peněžních toků (tzv. „SPPI test“) a obchodního modelu, na jehož základě je aktivum drženo. Na základě těchto kritérií Společnost klasifikuje finanční nástroje na:

- › Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě (Amortised costs – „AC“)
- › Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření („FVOCI“)
- › Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty („FVTPL“).

Finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě („AC“)

Finanční aktiva lze ocenit v naběhlé hodnotě, pokud jsou držena v rámci modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem inkasa smluvních peněžních toků a v němž jsou peněžními toky výhradně splátky jistiny a úroků z jistiny.

V rozvaze jsou finanční aktiva v naběhlé hodnotě vykazována v položce „Pohledávky za klienty (netto hodnota)“ a zahrnují úvěry a pohledávky za klienty.

Naběhlá hodnota je pořizovací cena snižená o splátky jistiny, zvýšená o naběhlý úrok, zvýšená/snížená o případnou amortizaci diskontu/pémie a snižená o očekávané úvěrové ztráty prostřednictvím opravné položky. Pro výpočet naběhlé hodnoty Společnost používá metodu efektivní úrokové míry. Nedílnou součástí efektivní úrokové míry jsou poplatky a související transakční náklady. Všechny úvěry a půjčky jsou zaúčtovány v okamžiku poskytnutí finančních prostředků klientům. Výnosy z úroků z finančních aktiv oceňovaných v naběhlé hodnotě jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“. Ztráty ze snížení hodnoty jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Ztráty ze znehodnocení z pohledávek za klienty a podrozvahových expozic“.

Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření („FVOCI“)

Dluhové nástroje lze oceňovat v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření, pokud jsou drženy v obchodním modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků z prodeje, a v němž jsou peněžními toky výhradně splátky jistiny a úroků z jistin. Nerealizované zisky a ztráty z dluhových cenných papírů jsou vykazovány v ostatním úplném výsledku hospodaření. V okamžiku prodeje dojde k reklasifikaci kumulovaných zisků a ztrát z ostatního výsledku hospodaření do zisku a ztráty. Společnost v současné době neoceňuje žádný dluhový nástroj v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku hospodaření.

Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty („FVTPL“)

Finanční aktiva se oceňují v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud peněžní toky nesplňují podmínky testu charakteristiky smluvních peněžních toků nebo jsou součástí obchodního modelu, jehož cílem je držení finančních aktiv za účelem realizace jejich hodnoty prodejem.

Kromě toho je při prvotním zaúčtování možné neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v naběhlé hodnotě nebo v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku, jako oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal. Společnost této možnosti v současné době nevyužívá.

Analýza charakteristiky smluvních peněžních toků

V rámci analýzy charakteristiky smluvních peněžních toků Společnost vyhodnocuje, zda smluvní peněžní toky z úvěrů a dluhových cenných papírů představují pouze platby jistiny a úroků z dlužné částky jistiny. Za jistinu je považována reálná hodnota finančního aktiva v okamžiku jeho zaúčtování. V úroku je zahrnuta časová hodnota peněz, přírážka za úvěrové riziko plynoucí z aktuálně dlužné jistiny, přírážka na ostatní náklady a rizika plynoucí z úvěrování a požadovaná zisková marže.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Společnost hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje taková smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci hodnocení Společnost posuzuje:

- › podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků;
- › pákový efekt (použití malého objemu vlastního kapitálu doplněného podstatně větším objemem cizího kapitálu na financování investice);
- › předčasné splacení a prodloužení splatnosti;
- › podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv;
- › podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz.

Obchodní model

Definice obchodních modelů Společnosti odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení vymezeného obchodního cíle. Při posuzování cíle obchodního modelu bere Společnost v úvahu zejména následující informace:

- › stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Společnost zejména bere v úvahu, zda se strategie vedení zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu délky finančních aktiv s délkou závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv, nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- › způsob hodnocení výkonnosti obchodního modelu a jak je daná výkonnost oznamována klíčovému vedení Společnosti;
- › rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu, a způsob řízení těchto rizik;
- › jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda jsou odměny založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;

Společnost klasifikuje finanční aktiva do následujících dvou typů obchodních modelů:

- (i) „Držet a inkasovat smluvní peněžní toky“;
- (ii) „Deriváty držené z důvodu řízení rizik“

Žádné další obchodní modely společnost nemá.

(i) Obchodní model „Držet a inkasovat smluvní peněžní toky“

Úvěry a dluhové cenné papíry, které Společnost zařazuje do obchodního modelu „Držet a inkasovat smluvní peněžní toky“ jsou drženy za účelem získávání smluvních peněžních toků po celou dobu životnosti nástroje. Společnost očekává a má úmysl a schopnost držet tyto úvěry a dluhové cenné papíry do splatnosti. Při určování, zda budou peněžní toky realizovány výběrem smluvních peněžních toků finančních aktiv, Společnost zvažuje četnost, hodnotu a časový rozvrh prodejů v předchozích obdobích, důvody těchto prodejů a očekávání ohledně budoucí prodejní činnosti na daném portfoliu.

Společnost připouští následující prodeje, které jsou konzistentní s obchodním modelem „Držet a inkasovat smluvní peněžní toky“:

- › prodej z důvodu zvýšení úvěrového rizika finančního nástroje bez ohledu na jejich četnost a hodnotu;
- › prodej uskutečněný z důvodu řízení koncentrace úvěrového rizika, pokud je tento prodej ojedinělý (i když hodnotově významný) nebo hodnotově nevýznamný, ale častý.

(ii) Obchodní model „Deriváty držené z důvodu řízení rizik“

Derivátové obchody, které Společnost zařazuje do obchodního modelu „Deriváty držené z důvodu řízení rizik,“ jsou zajišťovací derivátové obchody z důvodu řízení úrokového nebo měnového rizika Společnosti. Zajišťovací derivátové obchody se používají podle typu zajišťovacího vztahu buď jako zajištění reálné hodnoty, nebo zajištění peněžních toků.

3.5.2. Snížení hodnoty finančních aktiv

Standard IFRS 9 zavedl nový model snížení hodnoty založený na očekávaných ztrátách, jenž vyžaduje dřívější vykazování očekávaných ztrát v souvislosti s nárůstem úvěrového rizika dlužníka (Expected Credit Loss – „ECL“).

Společnost stanovuje snížení hodnoty finančních aktiv pomocí modelu ECL pro následující finanční aktiva:

- › finanční aktiva v naběhlé hodnotě;
- › pohledávky z finančního leasingu;
- › finanční záruky a úvěrové přísliby.

Standard vyžaduje pro výpočet opravných položek využití nového třístupňového modelu, který vyhodnocuje změnu kvality portfolia od prvotního zachycení k datu účetní závěrky.

Stupeň 1 – finanční aktiva, u nichž nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení, nebo mají ke dni závěrky nízké úvěrové riziko. U všech aktiv v této kategorii je zaúčtována dvanáctiměsíční očekávaná úvěrová ztráta a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva. Do výpočtu vstupují parametry PD (pravděpodobnost selhání), LGD (ztráta na smlouvu v selhání), výše pohledávky, kvalitativní a statistická data o smlouvách a data o budoucích peněžních tocích ze smluv. Do výpočtu vstupují navíc makroekonomické vlivy.

Stupeň 2 – finanční aktiva, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zachycení, avšak zatím nedošlo k jejich znehodnocení. U těchto aktiv je zaúčtována očekávaná úvěrová ztráta po celou dobu trvání aktiva a úrokový výnos je kalkulován z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva. Do výpočtu vstupují stejné parametry jako u výpočtu Stupně 1.

Stupeň 3 – finanční aktiva, u nichž existuje objektivní důkaz o selhání dlužníka. U těchto aktiv jsou zaúčtovány očekávané úvěrové ztráty (opravné položky) po celou dobu trvání aktiva. Úrokový výnos je počítán na základě čisté účetní hodnoty aktiv. Opravné položky korporátních klientů a retailových klientů v roce 2018 pro Stupeň 3 jsou kalkulovány jako odhadovaná ztráta na celou životnost kontraktu pomocí minimálně dvou scénářů (Going concern, Gone concern) s odpovídající pravděpodobností realizace. Scénáře jsou připravovány na základě očekávaných cash flow (klientské/kontraktuální cash flow, realizace zajištění, očekávané plnění v rámci insolvenčního řízení atd.). Z důvodu zpřesnění odhadu ECL v roce 2019 došlo ke změně u retailových klientů a opravné položky retailových klientů v roce 2019 jsou odhadovány v segmentu retail pomocí metody BEEL (best expected estimate of loss).

Selháním dlužníka (pohledávky) se rozumí situace, kdy je splněna alespoň jedna z těchto podmínek:

- › lze předpokládat, že dlužník pravděpodobně v plném rozsahu nesplatí své úvěrové závazky vůči Společnosti, jejímu mateřskému podniku či některému z jejích dceřiných podniků, aniž by Společnost přistoupila ke krokům, jako je realizace zajištění;
- › některý podstatný úvěrový závazek dlužníka vůči Společnosti, jejímu mateřskému podniku či některému z jejích dceřiných podniků je více než 90 dní po splatnosti.

Nakoupená nebo vzniklá kreditně znehodnocená finanční aktiva (POCI) jsou finanční aktiva, která jsou kreditně znehodnocena při prvotním zaúčtování. Jejich očekávané kreditní ztráty jsou vždy oceňovány za dobu trvání.

Očekávané úvěrové ztráty (ECL – Expected Credit Loss)

Ocenění očekávaných úvěrových ztrát představuje objektivní a pravděpodobnostně váženou částku stanovenou na základě posouzení několika možných výsledků, časové hodnoty peněz a přiměřených a doložitelných informací, které jsou dostupné k datu vykazování bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí o minulých událostech, současných podmínkách a předpovědi budoucích ekonomických podmínek.

I. OBECNÝ PŘÍSTUP

Proces ocenění očekávaných úvěrových ztrát je oblastí, která vyžaduje použití komplexních modelů a významných předpokladů ohledně budoucích ekonomických podmínek a platební disciplíny. Při použití účetních požadavků na oceňování očekávaných úvěrových ztrát jsou vyžadována významná rozhodnutí, mj.:

- › stanovení kritérií pro významné zvýšení úvěrového rizika;
- › volba vhodných modelů a předpokladů pro ocenění očekávaných úvěrových ztrát;
- › stanovení počtu a relativních vah výhledových scénářů pro každý typ produktu/trhu a související očekávané úvěrové ztráty;
- › stanovení skupin podobných finančních aktiv pro účely ocenění očekávaných úvěrových ztrát.

V případě Společnosti (tj. v rámci metodiky definované v rámci skupiny Raiffeisen Bank International) je kreditní riziko založeno na riziku vzniku finanční ztráty, pokud některý ze zákazníků, klientů nebo protistran na trhu nesplní své smluvní povinnosti. Kreditní riziko vzniká především z komerčních a spotřebitelských leasingů, úvěrů a úvěrových příslibů plynoucích z úvěrových činností, avšak může také vzniknout např. z poskytovaných finančních záruk, jakými jsou úvěrové záruky.

Odhadování kreditního rizika pro účely řízení rizik je komplexní úkon a vyžaduje použití modelů, jelikož se riziko mění s měnícími se tržními podmínkami, očekávanými peněžními toky a postupem času. Posouzení úvěrového rizika pro portfolio aktiv zahrnuje další odhady týkající se pravděpodobnosti selhání (defaultu) a souvisejících ukazatelů selhání. Společnost oceňuje úvěrová rizika pomocí pravděpodobnosti selhání (probability of default - PD), expozice při selhání (exposure at default - EAD) a ztráty ze selhání (loss given default - LGD). Jde o převládající přístup používaný pro účely oceňování očekávaných úvěrových ztrát dle standardu IFRS 9.

Očekávané kreditní ztráty finančních nástrojů ve stupni 1 jsou oceňovány ve výši části očekávaných úvěrových ztrát za dobu trvání představující očekávané kreditní ztráty vzniklé v důsledku selhání, které může nastat během následujících dvanácti měsíců. Očekávané kreditní ztráty nástrojů ve stupni 2 jsou oceňovány na základě očekávaných kreditních ztrát za dobu trvání. Očekávané kreditní ztráty ve stupni 3 jsou pak oceňovány v segmentu retail metodou BEEL (best expected estimate of loss) and v segmentu non-retail individuální metodou. Dle standardu IFRS 9 je při oceňování kreditních úvěrových ztrát nezbytné vzít v potaz informace o budoucnosti.

II. VÝZNAMNÉ ZVÝŠENÍ KREDITNÍHO RIZIKA

Dle definice vyplývající z metodiky používané v rámci skupiny Raiffeisen Bank International (dále také: RBI) (pozn. předmětná metodika je implementována v rámci Společnosti.) je finanční nástroj předmětem významného zvýšení kreditního rizika, pokud splňuje jedno nebo více z následujících kvantitativních, kvalitativních či doplňkových kritérií:

Kvantitativní kritéria

Skupina RBI používá kvantitativní kritéria jako primární indikátor významného zvýšení úvěrového rizika pro všechna portfolia.

Při splnění níže uvedených kritérií následuje přesun do stupně 2:

- › 30 dní po splatnosti;
- › na základě odborného úsudku, tzv. „holistic flag“.

V případě portfolií finančních institucí, firem a financování projektů pak přesun nastane, pokud dlužník splňuje jedno nebo více z následujících kritérií:

- › je převeden v EWS systému (Early Warning system) do stavu PreWorkout Action;
- › kvantitativní kritérium – porovnává se křivka PD za dobu trvání k datu vykazání s výhledovou křivkou PD (Probability of Default – Pravděpodobnosti selhání) za dobu trvání k datu prvotního zaúčtování. Za účelem porovnání jsou obě křivky PD převedeny na roční PD. Za významné zvýšení kreditního rizika je bráno, pokud je zvýšení PD 250 % nebo vyšší. U delších dob splatnosti je prahová hodnota 250 % snížena za účelem zohlednění vlivu splatnosti.

Skupina RBI stanovila limity, při jejichž dosažení musí být finanční nástroj převeden do stupně 2, na základě stávající tržní praxe.

V případě retailových expozic není kvantitativní kritérium porovnávání PD křivek možné, protože toto portfolio nemá průběžný rating, který by dovozoval kvantitativní porovnání kreditního rizika na počátku kreditní expozice a v současnosti. Uplatňuje se proto kritérium 30 dní po splatnosti a odborné posouzení.

III. DEFINICE SELHÁNÍ

Definice selhání – metodika platná pro rok 2019

Definice selhání použitá pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát je stejná jako definice selhání použitá pro potřeby interního řízení úvěrového rizika. Selhání je posuzováno podle kvantitativních a kvalitativních indikátorů.

Dlužník je považován za dlužníka v selhání především, pokud je v prodlení s určitým významným úvěrovým závazkem více než 90 dní a není nikterak vyvrácen předpoklad, že finanční aktiva, která jsou více než 90 dní po splatnosti, se nacházejí ve stupni 3.

Nová definice defaultu přinesla i novou definici dnů po splatnosti (Days past due – dále jen „DPD“). DPD kalkulace pracuje se všemi pohledávkami daného klienta, nikoliv s jeho jednotlivými smlouvami.

Výpočet počtu dní po splatnosti (DPD) začne, pokud dluh po splatnosti překročí úroveň významnosti stanovenou Společností.

Pokud následně dojde k částečnému splacení dluhu tak, že tento dluh zůstane nad úrovní významnosti stanovenou Společností, tak DPD kalkulace v takovém případě nebere do úvahy DPD z jiné pohledávky téhož dlužníka, která se tímto stala nejstarší nezaplacenou, ale pokračuje ve výpočtu DPD pro daného klienta, jako by k platbě nedošlo.

Dále je dlužník považován za dlužníka v selhání, pokud jsou splněna kritéria pravděpodobnosti nesplácení, která naznačují, že má významné finanční potíže a je nepravděpodobné, že jakýkoliv úvěrový závazek splatí v plné výši. Definice selhání byla systematicky použita při modelaci Pravděpodobnosti selhání (Probability of Default - PD), Expozice při selhání (Exposure at Default - EAD) a Ztráty ze selhání (Loss given Default - LGD) napříč výpočty očekávaných ztrát skupiny RBI. Úvěrový závazek není dále považován za závazek v selhání po zkušební době o minimální délce 3 měsíce (12 měsíců).

po nucené restrukturalizaci), kdy během zkušební doby dlužník prokáže dobrou platební kázeň a není shledán žádný jiný znak pravděpodobnosti nesplácení.

Nová definice selhání představuje významnou změnu v přístupu k definici selhání, která na banky klade další nároky na re-evaluaci modelu pro odhady PD a LGD, protože se musí provádět nad přepočítanými daty zpět do historie.

Nová definice selhání má vliv na dvě oblasti výkazu zisků a ztrát:

- › První je zvýšení či snížení očekávaných úvěrových ztrát pocházejících ze změny stupně úvěrové kvality, především změna objemu stupně 3.
- › Druhou oblastí je snížení či zvýšení očekávaných úvěrových ztrát pocházejících z úprav modelů stupně 1 a stupně 2 na nové míry selhání.

Vzhledem k povaze změn nebude vliv první změny zcela vyvážen vlivem druhým. Ke zvýšení opravných položek dochází následkem změny v počítání dnů po splatnosti, vlivu vedoucího ke křížovému selhání mezi více smlouvami stejné fyzické osoby dlužníka a delších zkušebních dob.

Definice selhání – metodika platná pro rok 2018

Dle definice RBI nastal případ selhání finančního nástroje, což je plně v souladu s definicí úvěrově znehodnoceného nástroje, pokud splňuje jedno nebo více z následujících kritérií:

Kvantitativní kritéria

Dlužník je více než 90 dní v prodlení s významným úvěrovým závazkem. Není nikterak vyvrácen předpoklad, že finanční aktiva, která jsou více než 90 dní po splatnosti, se nacházejí ve stupni 3.

Kvalitativní kritéria

Dlužník splňuje kritéria pravděpodobnosti nesplácení, což naznačuje, že dlužník má finanční potíže a je nepravděpodobné, že jakýkoliv úvěrový závazek splatí v plné výši. Mezi znaky pravděpodobnosti nesplácení patří:

- › kreditní smlouva byla předčasně ukončena z důvodu neplnění smluvních povinností ze strany dlužníka;
- › kreditní závazek je prodán s významnou ekonomickou ztrátou;
- › kreditní závazek je předmětem nucené restrukturalizace;
- › dlužník je v konkurzu/insolvenci;
- › dlužník spáchal úvěrový podvod;
- › dlužník zemřel.

Výše uvedená kritéria byla použita na všechny finanční nástroje držené Společností a jsou v souladu s definicí selhání používané pro účely interního řízení úvěrového rizika. Definice selhání byla systematicky použita při modelaci Pravděpodobnosti selhání (Probability of Default - PD), Expozice při selhání (Exposure at Default - EAD) a Ztráty ze selhání (Loss given Default - LGD) napříč výpočty očekávaných ztrát skupiny RBI.

Úvěrový závazek není dále považován za závazek v selhání po zkušební době o minimální délce 3 měsíce (6 měsíců po nucené restrukturalizaci v retailu), kdy během zkušební doby zákazník prokáže dobrou platební kázeň a není shledán žádný jiný znak pravděpodobnosti nesplácení.

IV. VYSVĚTLENÍ VSTUPŮ, PŘEDPOKLADŮ A METOD PRO VÝPOČET ODHADU ECL

Očekávané úvěrové ztráty (ECL) jsou oceňovány na 12 měsíců nebo na dobu trvání podle toho, zda od prvotního zaúčtování došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika nebo zda je aktivum považováno za úvěrově znehodnocené. Součástí PD, EAD a LGD na 12 měsíců nebo na dobu trvání jsou také informace o budoucnosti. Očekávané úvěrové ztráty jsou diskontovaným součinem pravděpodobnosti selhání (PD), ztráty ze selhání (LGD), expozice při selhání (EAD) a diskontního faktoru (D).

Pravděpodobnost selhání (PD)

Pravděpodobnost selhání představuje pravděpodobnost, že dlužník nesplní svůj finanční závazek v následujících 12 měsících nebo během zbývajících doby trvání závazku. Jsou použity různé statistické metody pro vytvoření odhadu vývoje profilu selhání od bodu prvotního zaúčtování po dobu trvání úvěru nebo úvěrového portfolia. Tento profil se opírá o historická data a parametrické funkce.

Pro odhadnutí profilu selhání u nesplacených úvěrových částek byly použity různé modely, které je možné rozčlenit do následujících kategorií:

- › Pro firemní zákazníky, projektové financování a finanční instituce je profil selhání stanoven za použití parametrické regrese přežití (Weibull). Do pravděpodobnosti selhání jsou zahrnuty informace o budoucnosti za použití Vasicek one-factor modelu. Kalibrace míry selhání je založena na Kaplan-Maier metodě s úpravou pro případ odstoupení.
- › Pro retailové leasingy a retailové úvěry je profil selhání vytvořen pomocí Kaplan-Maier metody pro případ parametrické regrese přežití do měsíce od počátku expozice a následném defaultu v rámci konkurujících rizik.

Ztráta ze selhání (LGD)

Ztráta ze selhání představuje očekávání Společnosti ohledně rozsahu ztráty z expozice po selhání. Ztráta ze selhání se liší podle typu protistrany a produktu. Ztráta ze selhání se vyjadřuje jako procentní ztráta na jednotku expozice v době selhání.

Pro odhadnutí ztráty ze selhání ve vztahu k nesplaceným částkám úvěrů jsou používány různé modely, které lze rozčlenit do následujících kategorií:

- › Pro firemní zákazníky, projektové financování, finanční instituce se ztráta ze selhání vytváří diskontováním peněžních toků získaných během procesu workoutu. Do ztráty ze selhání jsou zahrnuty informace o budoucnosti za použití Vasicek one-factor modelu.
- › Pro retailové leasingy a retailové úvěry je ztráta ze selhání vytvářena diskontováním peněžních toků získaných během procesu vymáhání, které se skládají ze dvou hlavních zdrojů – plateb přímo od klienta a prodeje zabavených vozů. Od těchto toků na straně příjmů jsou odečtené náklady na vymáhání.

Expozice při selhání (EAD)

Expozice při selhání je založena na částkách dle očekávání Společnosti dlužných v době selhání během následujících 12 měsíců nebo během zbývajících doby trvání. EAD na 12 měsíců a dobu trvání se stanovují na základě očekávaného platebního profilu, který se liší podle typu produktu. U pravidelně splácených produktů a úvěrů s jednorázovým splacením se toto odvíjí od smluvních splátek dlužných dlužníkem během 12 měsíců nebo doby trvání. Ve vhodných případech jsou ve výpočtu zohledněny také předpoklady spojené s předčasným splacením/refinancováním.

U podrozvahových expozic se expozice při selhání předvídá pomocí konverzního faktoru k aktuálně nečerpané částce, což stanovuje očekávané čerpání zbývajících rámce v době selhání. Z kreditního konverzního faktoru jsou odstraněny regulatorní přírázky z důvodu obezřetnosti.

Diskontní faktor (D)

Diskontní sazba použitá ve výpočtu očekávaných úvěrových ztrát je efektivní úroková sazba.

Výpočet

Očekávaná úvěrová ztráta je součinem PD, LGD a EAD krát pravděpodobnost neselhání před posuzovaným časovým obdobím, která je vyjádřena funkcí přežití S. Takto jsou účinně vypočteny budoucí hodnoty očekávaných úvěrových ztrát, které jsou následně zpět diskontovány k datu vykazání a sečteny. Vypočtené hodnoty očekávaných úvěrových ztrát jsou následně váženy dle výhledových scénářů.

V. INFORMACE O BUDOUCNOSTI

Posouzení významného zvýšení úvěrového rizika i výpočet očekávaných úvěrových ztrát zohledňuje informace o budoucnosti. Skupina RBI provedla analýzu historických dat a pro každé portfolio a identifikovala klíčové ekonomické proměnné, které mají vliv na úvěrové riziko a očekávané úvěrové ztráty.

Tyto ekonomické proměnné a jejich související dopad na pravděpodobnost selhání, ztráty ze selhání a expozici při selhání se pro jednotlivé typy kategorií liší. Předpovědi těchto ekonomických proměnných (základní scénář ekonomiky) jsou čtvrtletně poskytovány oddělením Raiffeisen Research a jsou nejpřesnějším odhadem vývoje ekonomiky v následujících třech letech. Soubor informací o budoucnosti také zahrnuje aktuálně předpokládaný stav úvěrového cyklu (v podobě tzv. „úvěrových hodin“) a z toho vycházející výhled pro vývoj úvěrového cyklu. Po třech letech je za účelem projekce ekonomických proměnných pro zbývajících dobu trvání každého nástroje použit princip navracení se k průměru (mean reversion), tzn. ekonomické proměnné až do splatnosti konvergují k dlouhodobé průměrné hodnotě nebo dlouhodobě průměrnému růstu. Dopad těchto ekonomických proměnných na pravděpodobnost selhání, ztráty ze selhání a expozici při selhání byl stanoven provedením statistické regrese za účelem pochopení dopadu na počet selhání a jednotlivé složky ztrát ze selhání a expozic při selhání, který změny daných proměnných historicky měly.

Mimo základního ekonomického scénáře Raiffeisen Research také stanovuje odhad optimistického a pesimistického scénáře, aby byly podchyceny nelinearity. V tomto procesu byl také na úrovni Raiffeisen Research ve spolupráci s řízením rizik v rámci skupiny RBI použit v případě specifických rizik odborný úsudek, což mělo za následek selektivní úpravy optimistického a pesimistického scénáře. V případě možného negativního či pozitivního zkreslení předpovědi vybraných makroekonomických ukazatelů může být provedena na úrovni jednotlivých zemí korekce možného zkreslení.

Pravděpodobnostně vážené očekávané úvěrové ztráty jsou stanoveny použitím každého macro scénáře, který je reprezentovaný vektorem macro koeficientů, které vyjadřují zvýšení/snížení ECL v budoucnosti oproti průměrnému odhadu ECL za dané období v budoucnosti. Tyto období jsou budoucí měsíce v segmentu retail a budoucí léta v segmentu non-retail. Tyto macro koeficienty jsou vynásobeny odhadem průměrných v příslušném modelu očekávaných úvěrových ztrát za dané období v budoucnosti a příslušnou vahou daného scénáře.

Pravděpodobnostně vážené očekávané úvěrové ztráty jsou stanoveny použitím každého scénáře v příslušném modelu očekávaných úvěrových ztrát (ECL) a vynásobením příslušnou vahou daného scénáře.

Stejně jako u všech ekonomických předpovědí jsou projekce a pravděpodobnosti vzniku ovlivněné přirozeně vysokou mírou nejistoty a skutečné výsledky se tedy mohou od odhadovaných významně lišit. Společnost považuje tyto předpovědi

za nejpresnější odhad budoucích výsledků, který zohledňuje veškeré případné nelinearity a asymetrie v rámci různých portfolií Společnosti.

Společnost přebírá ekonomické scénáře od Raiffeisen Research. V segmentu retail aplikuje jejich benchmark modely makro-ekonomických koeficientů pro PD a LGD. V segmentu non-retail aplikuje tyto koeficienty přímo RBI při výpočtu opravných položek. Nejvýznamnější předpoklady používané při odhadování těchto makro-ekonomických koeficientů jsou uvedené níže:

Reálný HDP	Scénář	2020	2021	2022
Česká republika	Optimistický	3,0%	2,9%	3,1%
	Základní	0,1%	(0,1)%	0,3%
	Pesimistický	0,1%	(0,6)%	0,2%

3M Pribor	Scénář	2020	2021	2022
Česká republika	Optimistický	0,9%	0,3%	1,0%
	Základní	1,9%	1,5%	2,0%
	Pesimistický	3,2%	3,0%	3,3%

Index cen bytových nemovitostí přepočtený na roční změny	Scénář	2020	2021	2022
Česká republika	Optimistický	8,1%	6,7%	4,6%
	Základní	5,7%	3,8%	2,2%
	Pesimistický	2,3%	(0,2)%	(1,2)%

Váhy přiřazené jednotlivým scénářům na konci čtvrtletí jsou následující:

- › 25 procent pro optimistický scénář;
- › 50 procent základní scénář;
- › a 25 procent pesimistický scénář.

Analýza citlivosti

Nejvýznamnější předpoklady mající vliv na citlivost očekávaných úvěrových ztrát (ECL) jsou následující:

- › hrubý domácí produkt;
- › 3M Pribor;
- › cenový index nemovitostí.

V níže uvedené tabulce je znázorněno porovnání vykázaných kumulovaných ztrát ze znehodnocení pro očekávané úvěrové ztráty z finančních aktiv ve stupni 1 a 2 (váženo 25 procenty pro optimistický, 50 procenty pro základní

a 25 procenty pro pesimistický scénář) a každého scénáře s 100% vahou. Optimistický a pesimistický scénář nereflexuje extrémní případy, ale průměr scénářů rozložených v daných případech.

31. 12. 2019 – Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1 a 2)

(tis. Kč)	Vykázané	Optimistický	Základní	Pesimistický
Retailové expozice	3 122	2 986	3 088	3 328
Neretailové expozice	56 471	54 006	55 844	60 190
Celkem	59 593	56 992	58 932	63 518

31. 12. 2018 – Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1 a 2)

(tis. Kč)	Vykázané	Optimistický	Základní	Pesimistický
Retailové expozice	16 072	14 417	15 004	19 864
Neretailové expozice	56 690	53 425	55 287	62 760
Celkem	72 762	67 842	70 291	82 624

V níže uvedené tabulce je znázorněn dopad stupňů na kumulované ztráty Společnosti ze znehodnocení finančních aktiv pomocí porovnání vykázaných částek kumulovaných za všechna neproblematická aktiva, která jsou předmětem výpočtu výše, se zvláštním případem, kdy jsou veškeré kumulované ztráty ze znehodnocení oceněny na základě očekávaných ztrát za 12 měsíců (Stupeň 1).

31. 12. 2019 – Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1 a 2)

(tis. Kč)	Vykázané	Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1)	Snížení opravných položek
Retailové expozice	3 122	2 868	-254
Neretailové expozice	56 471	39 870	-16 601
Celkem	59 593	42 738	-16 855

31. 12. 2018 – Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1 a 2)

(tis. Kč)	Vykázané	Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1)	Snížení opravných položek
Retailové expozice	16 072	14 242	-1 830
Neretailové expozice	56 690	44 859	-11 831
Celkem	72 762	59 101	-13 661

V níže uvedené tabulce je znázorněn dopad stupňů na kumulované ztráty Společnosti ze znehodnocení finančních aktiv pomocí porovnání vykázaných částek kumulovaných za všechna neproblematická aktiva, která jsou předmětem výpočtu výše, se zvláštním případem, kdy jsou veškeré kumulované ztráty ze znehodnocení oceněny na základě očekávaných ztrát

za dobu trvání (Stupeň 2). Jelikož nejsou k dispozici žádná historická data ohledně použití stupňů, není v současné době možné odhadnout přiměřené zvýšení, nicméně nepředpokládáme, že by podíl aktiv ve Stupni 2 někdy dosáhl 100 %.

31. 12. 2019 – Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1 a 2)

(tis. Kč)	Vykázané	Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 2)	Zvýšení opravných položek
Retailové expozice	3 122	58 064	54 942
Neretailové expozice	56 471	139 143	82 672
Celkem	59 593	197 207	137 614

31. 12. 2018 – Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 1 a 2)

(tis. Kč)	Vykázané	Kumulované ztráty ze znehodnocení (Stupeň 2)	Zvýšení opravných položek
Retailové expozice	16 072	285 089	267 017
Neretailové expozice	56 690	181 677	124 987
Celkem	72 762	466 766	394 004

Odpisy

Úvěry a pohledávky z leasingu jsou odpisovány (částečně nebo v plné výši), pokud nelze rozumně očekávat splacení. Takový případ nastane, když dlužník již nemá provozní příjmy a hodnoty přijatého zajištění nemohou vytvořit dostatečné peněžní toky pro splacení částek, které jsou předmětem odpisu.

Pohledávky jsou odpisovány v případě, že předmět financování byl prodán a výnos z prodeje nestačil na úhradu pohledávky a ani další vymáhání dlužníka už nedává naději na úhradu. Teprve v tomto případě se přistupuje k odpisu.

3.6. Rezervy

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří pouze v těch případech, kdy jsou současně splněna následující kritéria:

- › existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí;
- › je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch;
- › je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

Společnost tvoří rezervu na nevyčerpanou dovolenou zaměstnanců, na soudní spory, na bonusy vyplácené vedení Společnosti a zaměstnancům a ostatní rezervy spojené s provozem Společnosti.

3.6.1. Rezervy na podrozvahové položky

Společnost vykazuje v podrozvahových aktivech potenciální pohledávky, které vznikají z titulu vydaných záruk a závazných úvěrových příslibů (nečerpaná část). Na odhadované ztráty z těchto potenciálních pohledávek jsou tvořeny rezervy na základě stejných principů jako opravné položky k finančním aktivům. Změny v těchto rezervách jsou vykazovány v položce „Ztráty ze znehodnocení z pohledávek za klienty a podrozvahových expozic“.

3.7. Závazky z obchodního styku

Závazky jsou oceňovány zůstatkovou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry.

3.8. Přijaté úvěry

Přijaté úvěry jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úroky z úvěrů jsou časově rozlišovány a účtovány do výsledku hospodaření za účetní období, se kterým věcně a časově souvisí.

3.9. Finanční deriváty

Společnost k zajištění rizik využívá derivátové nástroje. K ekonomickému zajištění části svých úrokových a měnových rizik Společnost uzavírá úrokové swapy a forwardy. Toto úrokové riziko vyplývá z rozdílného úročení aktiv a pasiv.

Ocenění derivátů

K datu pořízení jsou deriváty oceněny reálnou hodnotou. K datu účetní závěrky jsou deriváty přeceněny na reálnou hodnotu, která vychází z kótovaných tržních cen nebo oceňovacích modelů na základě kvalifikovaného ocenění reálné hodnoty všech očekávaných peněžních toků, které zohledňují současnou tržní a smluvní hodnotu podkladového instrumentu stejně jako časovou hodnotu a výnosovou křivku nebo faktory volatility vztahující se k daným pozicím.

Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů.

Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem.

Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do zisku a ztráty a v rozvaze se vykazují v rámci vlastního kapitálu prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

Reálné hodnoty jsou ve Výkazu o finanční pozici vykazovány v položkách „Kladné reálné hodnoty finančních derivátů“ a „Záporné reálné hodnoty finančních derivátů“. Realizované a nerealizované zisky a ztráty jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány v položce „Výsledek z derivátových operací“.

U úrokových swapů Společnost dále účtuje časově rozlišené úrokové výnosy a náklady, které jsou vykázány jako čistý úrokový výnos nebo náklad v položce výnosové úroky nebo nákladové úroky ve výkazu zisku a ztráty.

Vnořené deriváty

Společnost neodděluje vnořené cizoměnové deriváty denominované v eurech od hostitelských kontraktů, které představují leasingové smlouvy uzavřené v eurech. Společnost vychází z předpokladu, že euro je běžně používanou měnou při uzavírání leasingových smluv v ekonomickém prostředí České republiky. Financování výše uvedených leasingových smluv probíhá též v eurech.

Zajištění reálné hodnoty

Společnost měla uzavřený derivát v podobě úrokového swapu (zajišťovací nástroj), kterým měla zajištěnou poskytnutou půjčku (zajišťovaná položka) za účelem zajištění úrokového rizika na úrovni kreditního rizika. Z důvodu zabránění výkyvů výsledku hospodaření způsobených přeceňováním derivátu na reálnou hodnotu výsledkově použila Společnost metodu zajištění reálné hodnoty.

Derivát splňoval následující podmínky:

- › na počátku zajištění bylo rozhodnuto o zajišťované položce, nástroji použitém k zajištění, rizicích, která jsou předmětem zajištění, a o způsobu výpočtu a doložení efektivnosti zajištění, zajišťovací vztah je formálně zdokumentován;
- › zajištění je vysoce účinné (tj. v rozmezí od 80 % do 125 %), efektivita zajištění je spolehlivě měřitelná a je průběžně posuzována k datu počátku zajištění a dále ke konci každého kalendářního měsíce.

Derivát byl oceněn reálnou hodnotou. V souladu s účetními předpisy byly při použití metody zajištění reálné hodnoty zisky nebo ztráty vzniklé ze změn reálné hodnoty zajišťované položky a zajišťovacího nástroje účtovány do výnosů nebo nákladů. Úrokové náklady a výnosy z derivátu byly účtovány spolu s úrokovým nákladem ze zajištěné poskytnuté půjčky do úrokových nákladů.

V roce 2019 bylo výše popsané zajištění reálné hodnoty ukončeno z důvodu ukončení úrokového swapu (zajišťovacího nástroje).

Zajištění peněžních toků

Společnost má uzavřené úrokové swapy (zajišťovací nástroje), kterými zajišťuje cash flow přijatých úvěrů (zajišťované položky) za účelem zajištění úrokového rizika. Společnost se rozhodla aplikovat zajišťovací účetnictví z důvodu zabránění výkyvů výsledku hospodaření způsobených přeceňováním derivátů na reálnou hodnotu. Společnost klasifikovala transakci jako zajištění peněžních toků (cash flow hedge). Zajišťovací úrokový swap je k datu účetní závěrky oceněn reálnou hodnotou, efektivní část zajištění zajišťovacího nástroje je účtována do vlastního kapitálu.

Derivát splňuje následující podmínky:

- › na počátku zajištění bylo rozhodnuto o zajišťované položce, nástroji použitém k zajištění, rizicích, která jsou předmětem zajištění, a o způsobu výpočtu a doložení efektivnosti zajištění, zajišťovací vztah je formálně zdokumentován;
- › zajištění je vysoce účinné (tj. v rozmezí od 80% do 125%), efektivita zajištění je spolehlivě měřitelná a je průběžně posuzována k datu počátku zajištění a dále ke konci každého kalendářního čtvrtletí.

V roce 2019 bylo výše popsané zajištění peněžních toků ukončeno, protože byly splaceny přijaté úvěry (zajišťované položky). Efektivní část zajištění zajišťovacího nástroje byla odúčtována z vlastního kapitálu do výsledku hospodaření. Úrokové swapy jsou dále účtovány jako deriváty držené k obchodování.

3.10. Leasing

Dle standardu IFRS 16 se při posuzování, zda kontrakt obsahuje leasing, vychází z ekonomické podstaty transakce, tedy zda se smlouvou převádí právo na řízení a užívání identifikovatelného aktiva po určitý časový úsek výměnou za poskytnutou protihodnotu.

Dalším požadavkem standardu IFRS 16 je rozdělení smlouvy na části, které souvisejí s leasingem, a části, které nesouvisejí s leasingem. O každé části, která souvisí s leasingem, se musí účtovat samostatně. O samostatný leasing se jedná, pokud:

- › nájemce může využít předmět leasingu buď samostatně, nebo spolu s ostatními zdroji, které má k dispozici;
- › předmět leasingu není ani vysoce závislý, ani propojený s ostatními aktivy ve smlouvě.

Se smlouvou mohou souviset platby, které nepřevádějí na nájemce žádné zboží nebo služby. Jedná se například o pojistné, daně z nemovitostí apod. Tyto platby jsou tedy součástí tzv. fixních plateb a vstupují do ceny jak závazku, tak aktiva z leasingu.

Části smlouvy, které nesouvisejí s leasingem, vykazuje nájemce/pronajímatel podle standardů, které se na ně vztahují. Jedná se například o úklidové služby, vodné, stočné, energie.

3.10.1. Společnost v pozici pronajímatele

Společnost poskytuje financování formou finančního leasingu a formou operativního leasingu. Společnost určuje formu leasingu na úrovni produktu, jako finanční leasing jsou vykazovány produkty, u nichž při financování dochází k podstatnému převodu odměn a rizik z vlastnictví financovaných aktiv z poskytovatele leasingu na příjemce leasingu.

Postup účtování finančního leasingu

Dlouhodobá, postupně umořovaná pohledávka (po dobu trvání smlouvy) je evidována v položce „Pohledávky za klienty“. Úplatou za poskytnutí finančních prostředků je úrok, který je vykazován ve výkazu zisku a ztráty v pozici „Výnosy z úroků a podobné výnosy“. Výnos z finančního leasingu je alokován do účetních období tak, aby odrážel konstantní periodickou míru návratnosti čisté investice Společnosti do finančního leasingu.

Hrubá investice do leasingu představuje z pohledu pronajímatele součet všech leasingových plateb, které se uskuteční v průběhu doby trvání leasingu, plus případná nezaručená zůstatková hodnota daného aktiva.

Rozdíl mezi hrubou investicí do leasingu a nerealizovaným finančním výnosem představuje tzv. čistá investice do leasingu.

Počáteční přímé výdaje pronajímatele související se vstupem do leasingu se rozpouštějí po dobu trvání leasingové smlouvy.

Postup výpočtu snížení hodnoty pohledávek z finančního leasingu je popsán v kapitole 3.5.

Postup účtování operativního leasingu

Dopravní prostředky, které jsou předmětem operativního leasingu, jsou účtovány jako dlouhodobý hmotný majetek (viz kapitola 3.2).

Výnosy z operativního leasingu jsou účtovány dle okamžiku uskutečnění a jsou vykázány v položce „Ostatní provozní výnosy“.

Služby související s poskytováním operativního leasingu jsou účtovány dle okamžiku uskutečnění a jsou vykázány v položce „Ostatní provozní náklady“.

Snížení hodnoty pohledávek z operativního leasingu je kalkulováno zjednodušeným způsobem na základě očekávané ztráty po celou dobu trvání pohledávky.

3.10.2. Společnost v pozici nájemce – metody účinné od 1. 1. 2019

Nájemce vykazuje aktivum práva užívání a závazek z leasingu. Při prvotním zaúčtování se právo na užívání aktiva ocení pořizovací cenou a je následně odepisováno do konce jeho životnosti nebo do konce trvání leasingové smlouvy. Práva užívání najatých aktiv Společnost vykazuje v rozvaze v položce „Dlouhodobý hmotný majetek“.

Závazek z leasingu se při prvotním zachycení oceňuje současnou hodnotou závazků plynoucích z leasingových splátek, které k datu účinnosti leasingové smlouvy nejsou splaceny, diskontovanou implicitní sazbou leasingu, je-li možné ji snadno určit. Není-li možné tuto sazbu snadno určit, nájemce použije svou přírůstkovou výpůjční úrokovou sazbu. Mezi leasingové splátky vstupující do výpočtu ocenění závazku leasingu patří fixně dané smluvní platby, variabilní smluvní platby závislé na indexu nebo sazbě, platby očekávané v rámci smlouvené garance zbytkové hodnoty, cena uplatnění kupní opce, pokud je jisté, že ji nájemce uplatní, a platba za ukončení leasingu, pokud je zřejmé předčasné ukončení.

Následně je závazek z leasingu oceňován v účetní hodnotě zvýšené o související úrok a snížené o provedené leasingové platby a přeceňován tak, aby byla zohledněna modifikace nebo přehodnocení leasingu.

Leasingové závazky jsou v rozvaze vykazovány v položce „Ostatní pasiva“. Úrok je vykazován ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

Společnost při aplikaci standardu IFRS 16 využívá výjimek pro leasingy s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně a neobsahující kupní opce (krátkodobé leasingy) a dále pro leasingy, kdy má podkladové aktivum nízkou hodnotu jako nové. Společnost si určila jako limit nízké hodnoty částku 129 tis. Kč. V těchto případech není právo užívání ani související závazek vykazován a související platby jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty rovnoměrně v položce „Všeobecné provozní náklady“.

3.10.3. Společnost v pozici nájemce – metody účinné do 31. 12. 2018

Společnost v pozici nájemce do 31. 12. 2018 rozlišovala mezi finančním a operativním leasingem.

Postup účtování finančního leasingu z pohledu nájemce – metody účinné do 31. 12. 2018

K 31. 12. 2019 ani k 31. 12. 2018 nebyla v pozici nájemce z pohledu finančního leasingu.

Postup účtování operativního leasingu z pohledu nájemce – metody účinné do 31. 12. 2018

Náklady spojené s operativním leasingem byly vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce Všeobecné provozní náklady.

3.11. Výnosy a náklady

3.11.1. Úrokové výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady jsou časově rozlišovány a účtovány ve výkazu zisku a ztráty v položkách „Výnosy z úroků a podobné výnosy“ a „Náklady na úroky a podobné náklady“.

Společnost účtuje o časovém rozlišení úroků s použitím metody efektivní úrokové míry. Metodou efektivní úrokové míry se rozumí způsob výpočtu naběhlé hodnoty finančního aktiva, nebo finančního závazku, kdy se pomocí efektivní úrokové míry diskontuje očekávaná hodnota budoucích peněžních toků k datu splatnosti na současnou hodnotu. Poplatky a provize přímo spojené s poskytnutím financování (např. provize třetím stranám) jsou zahrnuty do výpočtu efektivní úrokové míry.

Výnosy z pohledávek z finančního leasingu jsou vykázány v položce výnosy z úroků a podobné výnosy.

3.11.2. Výnosy z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí představují poplatky za administrativní úkony (např. za předčasné splacení, za změnu splátkového kalendáře či za postoupení smlouvy) a provize za zprostředkování pojištění.

3.11.3. Dividendy

Výnosy z dividend z majetkových účastí jsou zachyceny v okamžiku vzniku nároku na výplatu dividendy a jsou vykázány ve Výkazu o finanční pozici jako Pohledávky v položce „Ostatní aktiva“ a ve výkazu zisku a ztráty jako výnos v položce „Výnosy z dividend“. V okamžiku fyzické výplaty dividendy je pohledávka vypořádána proti inkasovaným peněžním prostředkům.

Placené dividendy snižují nerozdělený zisk v účetním období, kdy je řádnou valnou hromadou schválena jejich výplata.

3.11.4. Ostatní výnosy a náklady vykazované ve výkazu zisku a ztráty

Ostatní výnosy a náklady vykazované ve výkazu o úplném výsledku jsou účtovány za použití akruálního principu, tj. do období, s nímž časově a věcně souvisí bez ohledu na okamžik jejich zaplacení nebo přijetí.

3.12. Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

3.12.1. Daň z příjmů splatná

Splatná daň z příjmů za účetní období vychází z hospodářského výsledku běžného účetního období, tj. ze zdanitelného zisku. Výsledek běžného účetního období je upraven připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů. Dále je upraven o slevy na dani. Výpočet splatné daňové povinnosti se provede na konci zdaňovacího období podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Závazek Společnosti z titulu splatné daně je vypočítán pomocí daňových sazeb platných k datu účetní závěrky.

3.12.2. Daň z příjmů odložená

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Závazkovou metodou se rozumí postup, kdy při výpočtu bude použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávky uplatněny. Rozvahový přístup znamená, že závazková metoda vychází z přechodných rozdílů, jimiž jsou rozdíly mezi daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv, a výší aktiv, popřípadě pasiv, uvedených v rozvaze. Daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv, je hodnota těchto aktiv, popřípadě pasiv, uplatnitelná v budoucnosti pro daňové účely.

Odložená daňová pohledávka nebo odložený daňový závazek se zjistí jako součet všech součinů výsledných přechodných rozdílů a sazby daně platné v období, ve kterém budou jednotlivé rozdíly realizovány.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je ke každému rozvahovému dni posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Změna odložené daně je zaúčtována do výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu, a je také zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě.

3.13. Přepočty cizích měn

Funkční a prezentační měnou Společnosti je česká koruna. Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky stanoveným ke dni předcházejícímu dni uskutečnění účetního případu.

Majetek a závazky v cizí měně jsou k datu účetní závěrky přepočteny dle platného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou k tomuto datu. Zjištěné kurzové rozdíly jsou proúčtovány ve prospěch finančních výnosů nebo na vrub finančních nákladů běžného období a vykazují se v pozici „Kurzové rozdíly“.

Dlouhodobý majetek pořízený v cizí měně je zaúčtován v českých korunách v kurzu platném v době jeho pořízení nebo v době, kdy byly jednotlivé položky zahrnuty do majetku.

Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny v hospodářském výsledku běžného období.

Výnosy a náklady v cizích měnách jsou zachyceny v českých korunách a jsou účtovány přepočtením směnného kurzu České národní banky platného k datu transakce. Zjištěné kurzové zisky a ztráty se účtují ve prospěch ostatních finančních výnosů, resp. na vrub ostatních finančních nákladů běžného období a jsou vykázány v pozici „Kurzové rozdíly“.

3.14. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky. Skutečné budoucí výsledky se však mohou od těchto odhadů lišit.

Společnost pravidelně prověřuje své portfolio pohledávek z leasingu i poskytovaných úvěrů z hlediska možného znehodnocení. K pohledávkám po splatnosti jsou vytvářeny opravné položky dle interních směrnic. Způsob stanovení opravných položek je popsán v kapitole 3.5.

3.15. Výkaz o peněžních tocích

Výkaz o peněžních tocích byl sestaven nepřímou metodou. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

(tis. Kč)	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Pokladní hotovost a peníze na cestě	93	86
Účty v bankách	400 440	315 136
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	400 533	315 222

Výkaz o peněžních tocích je rozdělen na peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností.

Rekonciliace závazků vyplývajících z financování, včetně změn vyplývajících z peněžních toků i změn nepeněžních:

		Peněžní toky		Nepeněžní změny		
	k 1. lednu 2019	Přítok	Odtok	Ostatní nepeněžní změny	Přecenění cizoměnových pozic	k 31. prosinci 2019
Závazky vůči bankám	17 462 562	13 328 044	-10 282 291	-	-75 232	20 433 083
Závazek z leasingu	51 589		-8 569	2 047	-588	44 479

		Peněžní toky		Nepeněžní změny		
	k 1. lednu 2018	Přítok	Odtok	Ostatní nepeněžní změny	Přecenění cizoměnových pozic	k 31. prosinci 2018
Závazky vůči bankám	13 936 437	9 578 678	-6 101 293	-	48 740	17 462 562

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

4.1. Výnosy z úroků a podobné výnosy

v tis. Kč	2019	2018
z fin. aktiv v naběhlé hodnotě na základě efektivní úrokové míry	349 770	268 201
z toho: úroky ze znehodnocených aktiv	13 662	3 452
z toho: úroky z prodlení ze znehodnocených aktiv	2 294	2 199
z pohledávek z finančního leasingu	233 697	207 285
z toho: úroky ze znehodnocených aktiv	9 535	7 388
z finančních derivátů - IRS	12 325	33 379
Výnosy z úroků a podobné výnosy celkem	595 792	508 865

Převážná většina výnosů Společnosti souvisí s poskytováním smluv o financování (leasing, spotřebitelský úvěr, úvěrové financování a splátkový prodej) a navazujících služeb poskytnutých klientům. Společnost realizovala veškeré tržby z hlavní činnosti v letech 2019 a 2018 v tuzemsku.

4.2. Náklady na úroky a podobné náklady

v tis. Kč	2019	2018
z úvěrů u bank	-84 698	-156 596
ze závazků z leasingu	-241	-
z finančních derivátů	-1 242	-11 037
Náklady na úroky a podobné náklady celkem	-86 181	-167 633

4.3. Ztráty ze znehodnocení z pohledávek za klienty a podrozvahových expozic

v tis. Kč	2019	2018
tvorba opravných položek	-127 782	-108 985
rozpuštění opravných položek	91 901	107 641
použití opravných položek	17 244	2
nominální hodnota odepsaných a postoupených pohledávek	-17 279	-106
z toho přímý odpis pohledávek	-35	-104
výnos z odepsaných pohledávek/prodaných pohledávek	1 790	1 125
výnos z prodeje zabavených předmětů	7 026	4 838
Změna hodnoty opravných položek celkem	-27 100	4 515
Rezervy na podrozvahová úvěrová rizika		
tvorba rezerv	-3 017	-2 432
rozpuštění rezervy	3 415	2 573
Změna rezervy na podrozvahová úvěrová rizika celkem	398	141
Ztráty ze znehodnocení z pohledávek za klienty a podrozvahových expozic	-26 702	4 656

4.3.1. Ztráty ze znehodnocení z pohledávek za klienty a podrozvahových expozic ve skupině (netto)

V tabulce níže jsou uvedené netto náklady na tvorbu a výnosy na rozpouštění opravných položek k pohledávkám za klienty ve skupině. Níže uvedené údaje jsou součástí pohybů v řádcích „tvorba opravných položek“ a „rozpouštění opravných položek“ uvedených v tabulce v bodě 4.3

v tis. Kč	2019	2018
Orchideus Property, s.r.o.	-126	43 241
Steffany's Court s.r.o.	-	-99
Viktor Property, s.r.o.	9	1
Landia – Jordánská, s.r.o.	-	-73
Áté Property, s.r.o.	92	-92
ALT POHLEDY s.r.o.	-37 122	2 395
Ares Property, s. r. o.	-19	-
RLRE Carina Property, s.r.o.	288	-742
FVE Cihelna s.r.o.	19	-15
Carolina Corner s.r.o.	-151	-
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	603	-659
Credibilis a.s.	7	-83
Dafné Property, s.r.o.	646	-673
Exit 90 SPV s.r.o.	-157	-
Euros Property, s.r.o.	-	-22
GHERKIN, s.r.o.	-	-12
Fobos Property, s.r.o.	-78	-203
Gaia Property, s.r.o.	-3 464	-20
GEONE Holešovice Two s.r.o.	-34	-
Grainulos s.r.o.	-760	-
GS55 Sazovice s.r.o.	-191	-
GRENA REAL s.r.o.	471	-484
Hestia Property, s.r.o.	-284	-68
TERASA Lavande s.r.o.	7	-87
Holečkova Property, s.r.o.	-52	-
Hypnos Property, s.r.o.	-58	-
Inó Property, s.r.o.	1	1
Don Giovanni Properties, s.r.o.	-	-55
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	-147	-34
Luna Property, s.r.o.	147	-147
Kappa Estates s.r.o.	-196	-
Kleió Property, s.r.o.	-68	-
Melpomené Property, s.r.o.	-18	-39

v tis. Kč	2019	2018
NATUM Alfa s.r.o.	-	-6
Niobé Property, s.r.o.	2	-3
Nereus Property, s.r.o.	-16	-3
JFD Real, s.r.o.	-28	-61
KAPMC s.r.o.	181	-181
Palace Holding s.r.o.	-132	-
Ofion Property, s.r.o.	-24	-
Onyx Energy s.r.o.	-106	-
Onyx Energy Projekt II s.r.o.	-101	
Photon Energie s.r.o.	7	1
Photon SPV 3 s.r.o.	-68	-
Photon SPV 4 s.r.o.	-89	-
Photon SPV 6 s.r.o.	-91	-
Photon SPV 8 s.r.o.	-142	-
Photon SPV 10 s.r.o.	-128	-
SIGMA PLAZA s.r.o.	9	-136
RDI Czech 4 s.r.o.	-51	-
Rheia Property, s.r.o.	17	-27
RUBY Place s.r.o.	-158	-
Selene Property s.r.o.	-333	1
Stará 19 s.r.o.	-56	-
Strašnická realitní a.s.	98	-327
Sirius Property, s.r.o.	-252	-
SeEnergy PT, s.r.o.	69	-134
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	51	7
UPC Real, s.r.o.	2 333	-1 252
Zatiší Rokytka s.r.o.	462	-462
PZ Projekt a.s.	-	36 250
Celkem	-39 181	75 698

Tvorba opravné položky za společností ALT POHLEDY s.r.o. ve výši 37 122 tis. Kč v roce 2019 byla realizována z důvodu snížení očekávaných peněžních toků k úhradě pohledávky, ke které je opravná položka tvořena.

Rozpuštění opravné položky k pohledávkám za společností PZ Projekt a.s. ve výši 36 250 tis. Kč v roce 2018 bylo realizováno z důvodu plného splacení pohledávky, ke které byla opravná položka tvořena.

Rozpuštění opravné položky k pohledávkám za společností Orchideus Property, s.r.o. ve výši 43 241 tis. Kč v roce 2018 bylo realizováno z důvodu zhodnocení zajištění pohledávky.

4.4. Výnosy z poplatků a provizí

v tis. Kč	2019	2018
poplatky za administrativní úkony	10 504	17 247
provize za zprostředkování pojištění	15 410	10 773
poplatek za poskytnutí ručení	1 091	1 102
Výnosy z poplatků a provizí celkem	27 005	29 122

Položka „Poplatky za administrativní úkony“ zahrnuje například poplatek za předčasné splacení, za změnu splátkového kalendáře či za postoupení smlouvy či variabilní leasingové odměny.

4.5. Náklady na poplatky a provize

v tis. Kč	2019	2018
poplatky za správu bankovních účtů	- 3 784	- 7 352
poplatky za přijaté bankovní garance	- 905	- 4 469
ostatní provize a náklady spojené s poplatky z poskytování služeb klientům	- 509	- 679
Náklady na poplatky a provize celkem	- 5 198	- 12 500

4.6. Kurzové rozdíly

Položka „Kurzové rozdíly“ představuje realizované a nerealizované kurzové rozdíly z přecenění aktiv a pasiv vedených v cizí měně ve výši 2 647 tis. Kč (2018: 2 355 tis. Kč).

4.7. Výsledek z derivátových operací

v tis. Kč	2019	2018
z IRS	-5 065	919
z toho IRS držené k obchodování	-5 273	716
z toho IRS použité pro zajištění reálné hodnoty (zajišťovací nástroj)	208	203
přecenění zajišťované položky – zajištění reálné hodnoty	-307	49
z forwardů držených k obchodování	-2 023	542
Výsledek z derivátových operací celkem	7 395	1 510

V roce 2019 bylo zajištění reálné hodnoty ukončeno z důvodu ukončení úrokového swapu (zajišťovacího nástroje).

4.8. Výnosy z dividend

v tis. Kč	2019	2018
GS55 Sazovice s.r.o.	47	37
FORZA SOLE s.r.o.	78	-
Gaia Property, s.r.o.	10 000	-
Hermes Property, s.r.o.	10 000	-
Výnosy z dividend celkem	20 125	37

4.9. Výsledek z investic2019

Prodané investice	Prodejní cena	Zůstatková hodnota	Výsledek z prodaných investic
Euros Property, s.r.o.	200	200	0
RLRE Jota Property, s.r.o.	200	200	0
Daimon Property, s.r.o.	5	5	0
Neptun Property, s.r.o.	50	50	0
Landia - Jordánská, s.r.o.	50	50	0
Photon SPV 11 s.r.o.	200	200	0
FORZA SOLE s.r.o.	4 098	200	3 898
Hyperion Property, s.r.o.	50	50	0
Steffany's Court s.r.o.	50	50	0
Peitó Property, s.r.o.	50	50	0
NATUM Alfa s.r.o.	200	200	0
Don Giovanni Properties, s.r.o.	7 558	50	7 508
Gherkin, s.r.o.	50	50	0
PZ PROJEKT a.s.	42 032	20	42 012
Výsledek z investic celkem	54 793	1 375	53 418

V roce 2019 Společnost prodala se ziskem ve výši 42 012 tis. Kč 100% podíl ve společnosti PZ PROJEKT a.s., která realizovala nemovitostní projekt.

2018

Prodané investice	Prodejní cena	Zůstatková hodnota	Výsledek z prodaných investic
Amfión Property, s.r.o.	50	50	0
RLRE HOTEL ELLEN, s.r.o.	100	100	0
Áté Property, s.r.o.	50	50	0
Polymnia Property, s.r.o.	50	50	0
NC Ivančice, s.r.o.	200	200	0
Michalka – Sun s.r.o.	200	200	0
Rezidence Pod Skálou s.r.o.	200	200	0
Nereus Property, s.r.o.	50	50	0
RIOBAU s.r.o.	10	10	0
FERDINAND Palace s.r.o.	50	50	0
Celkem z prodeje investic celkem	960	960	0

4.10. Všeobecné provozní náklady

v tis. Kč	2019	2018
Mzdové náklady	-235 850	-208 434
mzdy a platy	-172 318	-152 358
sociální a zdravotní pojištění	-54 310	-49 815
ostatní náklady na zaměstnance	-7 070	-7 140
tvorba/rozpuštění rezervy na odstupné	-2 152	879
Provozní náklady	-91 072	-82 253
nájemné, opravy a ostatní služby spojené s provozem kanceláří	-4 818	-13 743
marketingové náklady	-15 525	-9 674
náklady hrazené statutárnímu auditorovi	-724	-931
ostatní náklady na audity	-	-275
daňové poradenství	-1 057	-714
ostatní poradenství	-31 628	-28 010
náklady spojené s IT podporou	-16 974	-13 320
telekomunikace, poštovné a ostatní služby	-4 175	-4 536
pojištění majetku	-1 239	-1 109
náklady na školení	-1 869	-1 217
cestovní náklady	-1 136	-739
pohonné hmoty, opravy a udržování	-3 364	-3 772
kancelářské potřeby	-3 701	-1 330
ostatní provozní náklady	-4 862	-2 883
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	-189 323	-148 741
Všeobecné provozní náklady celkem	-516 245	-439 428

4.10.1. Zaměstnanci a vedoucí pracovníci

2019

v tis. Kč	počet zaměstnanců	mzdové náklady	náklady na sociální zabezpečení
zaměstnanci	162	-132 231	-44 020
vedoucí pracovníci	17	-40 087	-10 290
Celkem	179	-172 318	-54 310

2018

v tis. Kč	počet zaměstnanců	mzdové náklady	náklady na sociální zabezpečení
zaměstnanci	175	-121 622	-42 153
vedoucí pracovníci	15	-30 736	-7 662
Celkem	190	-152 358	-49 815

Členům statutárního a poradního orgánu byly v roce 2019 vyplaceny odměny ve výši 3 253 tis. Kč (2018: 2 152 tis. Kč).

Jednatelé Společnosti a vedoucí pracovníci mají k dispozici služební automobil také k soukromým účelům.

V roce 2019 ani v roce 2018 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a další výhody, ani nevlastní žádné podíly ve Společnosti.

Položka „Ostatní náklady na zaměstnance“ zahrnuje zejména náklady na benefiční systém zaměstnanců a občerstvení poskytované všem zaměstnancům Společnosti.

4.11. Ostatní provozní výnosy

v tis. Kč	2019	2018
tržby z operativního leasingu dopravních prostředků	317 161	240 754
tržby z prodeje majetku z operativního leasingu	49 787	121 953
tržby z operativního leasingu nemovitostí (investice do nemovitostí)	16 959	17 307
tržby z management fee	142 229	92 685
výnos ze služeb k finančnímu leasingu	-	4 351
ostatní výnosy z předmětů financování	6 904	2 408
tržby z prodeje interního majetku	1 961	1 478
tržby z rozpuštění ostatních rezerv	1 439	2 451
ostatní výnosy	7 095	719
Ostatní provozní výnosy celkem	543 535	484 106

4.12. Ostatní provozní náklady

v tis. Kč	2019	2018
náklady související s poskytovaným operativním leasingem	-91 230	-69 574
náklady na vyřazení majetku z operativního leasingu	-46 520	-120 540
náklady na operativní leasing nemovitostí (investice do nemovitostí)	-1 102	-723
náklady ze služeb k finančnímu leasingu	-88	-
náklady na pojištění	-3 845	-1 434
ostatní náklady na předměty financování	-3 934	-3 204
náklady na vyřazení interního majetku	-1 361	-790
náklady na tvorbu ostatních rezerv	-3 530	-
daně a poplatky	-8 841	-6 871
nemovitostní daně a poplatky	-625	-662
ostatní náklady	-7 625	-4 792
Ostatní provozní náklady celkem	-168 701	-208 590

4.13. Daň z příjmů

Daň z příjmů za rok 2019, resp. 2018 se skládá z následujících položek:

v tis. Kč	2019	2018
splatná daň	-32 066	-17 722
výnos/náklad ze změny odložené daně	-66 609	-7 122
Daň z příjmů celkem	-98 675	-24 844

Odsouhlasená výše položky „Daň z příjmů“, teoretické výše daně vypočtené ze zisku před daní z příjmů a výpočet efektivní sazby daně za rok 2019 a 2018 jsou následující:

v tis. Kč	2019	2018
Zisk před daní z příjmů	446 890	202 500
teoretická výše daně vypočítaná pomocí daňové sazby ve výši 19 %	84 909	38 475
daňově neodčitelné náklady (daňový efekt)	26 869	17 961
výnosy nepodléhající zdanění (daňový efekt)	-13 973	-32 163
daň z příjmu pro daný rok	97 805	24 273
daň z příjmu vztahující se k minulému účetnímu období	870	571
Daň z příjmů	98 675	24 844
Efektivní sazba daně	22,08%	12,27%

V položce „Daňově neodčitelné náklady“ jsou zahrnuty zejména náklady z titulu nízké kapitalizace nebo z titulu tvorby opravných položek na pohledávky ve skupině.

V položce „Výnosy nepodléhající zdanění“ jsou zahrnuty zejména výnosy z dividend, výnosy z prodeje majetkových účastí nebo výnosy z titulu rozpuštění opravných položek na pohledávky ve skupině.

Nížší efektivní daňová sazba v roce 2018 je způsobena zejména rozpouštěním opravných položek k pohledávkám ve skupině v roce 2018.

4.14. Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání

v tis. Kč	2019	2018
pokladní hotovost	93	86
vklady u bankovních institucí – splatné na požádání	400 440	315 136
Celkem pokladní hotovost a vklady na požádání	400 533	315 222

4.15. Pohledávky za klienty

4.15.1. Analýza pohledávek dle druhu financování

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
pohledávky z finančního leasingu	8 741 478	8 118 920
pohledávky v naběhlé hodnotě z poskytnutých úvěrů	12 385 425	9 748 908
pohledávky v naběhlé hodnotě ze splátkového prodeje	4 935	10 718
Celkem pohledávky za klienty (brutto)	21 131 838	17 878 546
Opravné položky	-215 722	-197 349
Celkem pohledávky za klienty (netto)	20 916 116	17 681 197

V rámci pohledávek z finančního leasingu jsou uváděny jak pohledávky popsané dále v bodě 4.31 a 4.32, tak vyfakturované a dosud nezaplacené splátky ze smluv o finančním leasingu.

4.15.2. Věková analýza pohledávek za klienty31. 12. 2019

v tis. Kč	Do splatnosti	Do 1 měsíce	1 – 3 měsíce	3 – 6 měsíců	6 – 12 měsíců	Nad 1 rok	Celkem
Stupeň 1	18 391 080	743 687	8 203	-	-	-	19 142 970
Stupeň 2	1 289 632	86 122	12 838	-	-	-	1 388 592
Stupeň 3	313 950	179 341	49 928	7 046	16 683	33 328	600 276
Brutto	19 994 662	1 009 150	70 969	7 046	16 683	33 328	21 131 838
Opravné položky	-131 846	-35 649	-17 509	-2 382	-5 810	-22 526	-215 722
Netto	19 862 816	973 501	53 460	4 664	10 873	10 802	20 916 116

31. 12. 2018

v tis. Kč	Do splatnosti	Do 1 měsíce	1 – 3 měsíce	3 – 6 měsíců	6 – 12 měsíců	Nad 1 rok	Celkem
Stupeň 1	15 391 791	852 613	656	-	-	-	16 245 060
Stupeň 2	1 153 733	96 458	62 945	-	-	-	1 313 136
Stupeň 3	33 306	115 673	28 518	14 628	26 165	102 060	320 350
Brutto	16 578 830	1 064 744	92 119	14 628	26 165	102 060	17 878 546
Opravné položky	-112 977	-28 098	-9 672	-10 229	-20 231	-16 142	-197 349
Netto	16 465 853	1 036 646	82 447	4 399	5 934	85 918	17 681 197

Společnost eviduje pohledávky po splatnosti zejména z titulu neuhrazených splátek z finančního leasingu a úvěrů a dále ze zbytkové jistiny předčasně ukončených smluv o financování.

4.15.3. Rozdělení finančních aktiv v naběhlé hodnotě a pohledávek z finančního leasingu dle interního ratingu a stupně znehodnocení
a) Ratingové stupněKorporátní expozice

Pro korporátní expozice Společnost přiděluje každé úvěrové expozici ratingový stupeň dle ratingového modelu odpovídajícího příslušné expozici, segmentu dlužníka a případně typu produktu (projektové financování – zvláštní ratingový model).

Společnost má dva druhy ratingových stupňů pro korporátní expozice:

- › podnikový (škála 29 ratingových stupňů);
- › projektový (škála 5 ratingových stupňů).

Ratingové modely a ratingové stupně úvěrového rizika jsou definovány na základě statistických modelů a technik. Výsledný ratingový stupeň je kombinací kvalitativních a kvantitativních parametrů, který indikuje pravděpodobnost selhání úvěrové expozice.

Každá úvěrová expozice musí mít přidělený ratingový stupeň. Na základě průběžného monitoringu a pravidelné revize dlužníka a expozice dochází k přehodnocení přiděleného ratingového stupně. Expozice a dlužník tak může být v průběhu vztahu se Společností přesunut do jiného ratingového stupně úvěrového rizika. Přidělení ratingové stupně se provádí obvykle na základě následující informací:

- › informace získané od dlužníka – požadavek na financování, auditovaná účetní závěrka, manažerské účetnictví, finanční plán, struktura tržeb, odběratelů a pohledávek, struktura nákladů, dodavatelů a závazků, struktura bankovních úvěrů, vnitroskupinové vztahy, konkurence, údaje o managementu atd.;
- › interní informace – plnění podmínek z úvěrových smluv, dodržování finančních kovenantů, interní monitoring klienta a úvěrové expozice, ocenění nemovitostí;
- › externí informace z registrů, novinové články, změny externího úvěrového ratingu;
- › ceny kótovaných cenných papírů dlužníka, je-li relevantní;
- › skutečné a očekávané významné změny v politickém, regulatorním a technologickém prostředí dlužníka nebo v jeho obchodních aktivitách.

Retailové expozice

Pro retailové expozice Společnost nepřiděluje úvěrové expozici ratingový stupeň.

b) Ratingové kategorie

Korporátní a retailové expozice

Každá korporátní a retailová expozice má stanovenou pravděpodobnost selhání (PD). Následně jsou expozice rozděleny do 6 ratingových kategorií dle PD následujícím způsobem:

Ratingová kategorie	Pravděpodobnost selhání (v %)
Výborný	0,0000–0,0300
Silný	0,0310–0,1878
Dobrý	0,1879–1,1735
Uspokojující	1,1736–7,3344
Nestandardní	7,3345–99,999
Úvěrové znehodnocení	100

31. 12. 2019

v tis. Kč	Silný	Dobrý	Uspokojující	Nestandardní	Úvěrové znehodnocení	Bez ratingu	Celkem
Stupeň 1	706 687	12 925 757	5 427 502	56 829	-	26 195	19 142 970
Stupeň 2	1 250	299 686	779 609	233 866	-	74 181	1 388 592
Stupeň 3	-	-	-	409	599 867	-	600 276
Celkem pohledávky brutto	707 937	13 225 443	6 207 111	291 104	599 867	100 376	21 131 838

31. 12. 2018

v tis. Kč	Silný	Dobrý	Uspokojující	Nestandardní	Úvěrové znehodnocení	Bez ratingu	Celkem
Stupeň 1	938 904	10 139 491	4 725 995	351 333	-	89 337	16 245 060
Stupeň 2	2 328	70 239	821 837	384 303	-	34 429	1 313 136
Stupeň 3	-	93 109	-	29 784	197 457	-	320 350
Celkem pohledávky brutto	941 232	10 302 839	5 547 832	765 420	197 457	123 766	17 878 546

4.15.4. Analýza pohledávek za klienty podle sektorů a podle druhů zajištění31. 12. 2019

v tis. Kč	Pohledávky zajištěné nemovitostmi	Pohledávky zajištěné movitým majetkem	Celkem
Zemědělství, myslivost, lesnictví, rybolov	-	400 783	400 783
Těžba nerostných surovin	-	114 931	114 931
Výrobní sektor	137 658	3 048 098	3 185 756
Výroba a rozvod elektřiny, plynu a vody	-	1 452 664	1 452 664
Stavebnictví	-	1 123 559	1 123 559
Velkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidel, motocyklů	110 988	2 257 114	2 368 102
Ubytování a veřejné stravování	-	152 163	152 163
Peněžnictví a pojišťovnictví	553 170	31 262	584 432
Doprava, skladování a spoje	-	4 349 322	4 349 322
Činnosti v oblasti nemovitostí a pronájmu, ostatní podnikatelské činnosti	1 993 675	568 996	2 562 671
Veřejná správa; povinné sociální zabezpečení	-	5 844	5 844
Vzdělávání	-	12 738	12 738
Zdravotnictví a sociální péče	-	380 592	380 592
Ostatní veřejné, sociální a osobní služby	559 990	1 681 753	2 241 743
Činnosti domácností	-	2 196 538	2 196 538
Celkem	3 355 481	17 776 357	21 131 838

31. 12. 2018

v tis. Kč	Pohledávky zajištěné nemovitostmi	Pohledávky zajištěné movitým majetkem	Celkem
Zemědělství, myslivost, lesnictví, rybolov	-	457 968	457 968
Těžba nerostných surovin	-	81 963	81 963
Výrobní sektor	157 911	2 340 651	2 498 562
Výroba a rozvod elektřiny, plynu a vody	-	1 422 621	1 422 621
Stavebnictví	52 172	815 004	867 176
Velkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidel, motocyklů	-	2 609 209	2 609 209
Ubytování a veřejné stravování	-	175 829	175 829
Doprava, skladování a spoje	-	4 273 362	4 273 362

v tis. Kč	Pohledávky zajištěné nemovitostmi	Pohledávky zajištěné movitým majetkem	Celkem
Činnosti v oblasti nemovitostí a pronájmu, ostatní podnikatelské činnosti	1 645 046	831 399	2 476 445
Veřejná správa; povinné sociální zabezpečení	-	7 213	7 213
Vzdělávání	-	266 158	266 158
Zdravotnictví a sociální péče	-	465 043	465 043
Ostatní veřejné, sociální a osobní služby	616 552	1 532 931	2 149 483
Činnosti domácností	-	127 514	127 514
Celkem	2 471 681	15 406 865	17 878 546

Přijaté zajištění pro pohledávky za klienty je vykazováno v hodnotě vycházející z vnitřního hodnocení připraveného zvláštním útvarem Společnosti, případně ze znaleckých posudků. Realizovatelná hodnota zajištění je pak stanovena z této hodnoty aplikací korekčního koeficientu, který odráží schopnost realizovat zajištění. Hodnota zajištění a výše korekčních koeficientů jsou pravidelně přehodnocovány. Přijaté zajištění je u jednotlivé smlouvy vykazováno vždy jen do výše aktuální expozice smlouvy.

Přijatá zajištění pro pohledávky za klienty dle typu:

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
nemovitosti zajišťující úvěrovou pohledávku	3 086 239	2 225 894
nemovitosti jako předmět leasingu	150 791	173 411
movité věci jako předmět leasingu	10 252 528	8 964 908
přijaté garance	229 561	250 283
Celkem	13 719 119	11 614 496

4.15.5. Pohledávky za klienty podle segmentů

31. 12. 2019

v tis. Kč	Účetní hodnota brutto	Opravné položky	Účetní hodnota netto
Vládní instituce	1 786	-1	1 785
Ostatní finanční instituce	584 432	-4 333	580 099
Nefinanční instituce	18 349 082	-183 752	18 165 330
Domácnosti	2 196 538	-27 636	2 168 902
Celkem pohledávky za klienty	21 131 838	-215 722	20 916 116

31. 12. 2018

v tis. Kč	Účetní hodnota brutto	Opravné položky	Účetní hodnota netto
Ostatní finanční instituce	193 546	-24	193 522
Nefinanční instituce	17 557 485	-196 987	17 360 498
Domácnosti	127 515	-338	127 177
Celkem pohledávky za klienty	17 878 546	-197 349	17 681 197

4.15.6. Rozpad pohledávek za klienty dle segmentů a stupňů znehodnocení

31. 12. 2019

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Vládní instituce	1 535	251	-	1 786
Ostatní finanční instituce	437 262	147 170	-	584 432
Nefinanční instituce	16 827 434	998 841	522 807	18 349 082
Domácnosti	1 876 739	242 330	77 469	2 196 538
Celkem pohledávky za klienty brutto	19 142 970	1 388 592	600 276	21 131 838

31. 12. 2018

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Ostatní finanční instituce	193 546	-	-	193 546
Nefinanční instituce	15 924 447	1 312 863	320 175	17 557 485
Domácnosti	127 067	273	175	127 515
Celkem pohledávky za klienty brutto	16 245 060	1 313 136	320 350	17 878 546

4.15.7. Participační úvěry

Společnost uzavírá za účelem financování některých obchodů účelové participační úvěry s Raiffeisenbank a.s. Smyslem těchto účelových participačních úvěrů je participace na riziku nesplacení dané pohledávky a úvěry poskytnuté klientovi jsou tak vykázány v hodnotě po snížení o výši přijatého participačního úvěru. Jakékoliv jednání vůči dlužníkovi související s realizací zajištění musí být písemně odsouhlaseno poskytovatelem účelového participačního úvěru. Celková výše přijatých participačních úvěrů snižujících hodnotu finančních aktiv je 1 081 656 tis. Kč (2018: 662 372 tis. Kč).

Přehled poskytnutých pohledávek v hrubé hodnotě před snížením o participační úvěr

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
participace 50%	1 226 024	842 526
participace 66,67%	-	248 031
participace 100 %	476 469	84 932
Celkem	1 702 493	1 175 489

Vlivem rozdílného načasování peněžních toků dochází k dočasným rozdílům mezi hodnotou snižující finanční aktiva a výší pohledávek za klienty.

4.16. Opravné položky k pohledávkám za klienty**4.16.1. Rozpad opravných položek k pohledávkám za klienty dle segmentů a stupňů znehodnocení**31. 12. 2019

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Vládní instituce	-1	-1	-	-1
Ostatní finanční instituce	-849	-3 484	-	-4 333
Nefinanční instituce	-28 999	-18 887	-135 866	-183 752
Domácnosti	-955	-6 418	-20 262	-27 636
Opravné položky k pohledávkám za klienty	-30 804	-28 790	-156 128	-215 722

31. 12. 2018

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Ostatní finanční instituce	-24	-	-	-24
Nefinanční instituce	-40 141	-32 295	-124 551	-196 987
Domácnosti	-293	-9	-36	-338
Opravné položky k pohledávkám za klienty	-40 458	-32 304	-124 587	-197 349

4.16.2. Kvantitativní informace o kolaterálu pro znehodnocená finanční aktiva2019

v tis. Kč	Hrubá účetní hodnota	Zajištění
Finanční aktiva v naběhle hodnotě (Stupeň 3)	600 276	221 599
Celkem	600 276	221 599

2018

v tis. Kč	Hrubá účetní hodnota	Zajištění
Finanční aktiva v naběhle hodnotě (Stupeň 3)	320 350	153 941
Celkem	320 350	153 941

Hlavním druhem zajištění jsou movité a nemovité věci.

Rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou a výši zajištění ve výši 378 677 tis. Kč (2018: 166 409 tis. Kč) je kryt opravnou položkou ve výši 156 128 tis. Kč (2018: 124 587 tis. Kč). Zbylá část ve výši 222 549 tis. Kč (2018: 41 822 tis. Kč) je kryta schopností získat peněžní toky od dlužníků.

4.16.3. Změny v opravných položkách dle stupňů znehodnocení2019

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Opravné položky k 1. 1. 2019	40 459	32 303	124 587	197 349
Převody mezi stupni v průběhu roku	10 328	-12 763	2 435	-
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice	15 193	2 714	1 885	19 792
Snížení z důvodu plného splacení expozice	-3 739	-2 156	-23 407	-29 302
Snížení z důvodu odpisu pohledávky	-	-	-17 244	-17 244
Změny z důvodu změny v úvěrovém riziku	-31 287	8 861	68 336	45 910
Kurzové rozdíly	-150	-169	-464	-783
Opravné položky k 31. 12. 2019	30 804	28 790	156 128	215 722

2018

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Opravné položky k 1. 1. 2018	24 966	27 602	143 438	196 006
Převody mezi stupni v průběhu roku	46 596	-5 525	-41 071	-
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice	21 364	4 475	4 839	30 678
Snížení z důvodu odúčtování	-4 024	-5 248	-45 341	-54 613
Snížení z důvodu odpisu pohledávky	-	-	-2	-2
Změny z důvodu změny v úvěrovém riziku	-48 598	10 923	62 513	24 838
Kurzové rozdíly	155	76	207	438
Opravné položky k 31. 12. 2018	40 459	32 303	124 587	197 349

4.16.4. Opravné položky k pohledávkám za spřízněnými osobami

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Palace Holding s.r.o.	132	-
Orchideus Property, s.r.o.	239	113
Steffany's Court s.r.o.	-	99
Viktor Property, s.r.o.	207	216
Ares Property, s.r.o.	19	-
Landia – Jordánská, s.r.o.	-	73
Áté Property, s.r.o.	-	92
ALT POHLEDY s.r.o.	41 297	4 175
RLRE Beta Property, s.r.o.	2	1
RLRE Carina Property, s.r.o.	454	742
FVE Cihelna s.r.o.	77	96
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	56	659
Credibilis a.s.	87	94
Photon SPV 10 s.r.o.	128	-
RUBY Place s.r.o.	158	-
Dafné Property, s.r.o.	27	673
Euros Property, s.r.o.	-	113
GHERKIN, s.r.o.	-	12
Fobos Property, s.r.o.	282	203
GEONE Holešovice Two s.r.o.	34	-
Gaia Property, s.r.o.	3 483	20
GRENA REAL s.r.o.	13	484
Grainulos s.r.o.	760	-
Hypnos Property, s.r.o.	58	-
Holečkova Property, s.r.o.	52	-

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Hestia Property, s.r.o.	354	70
Terasa LAVANDE s.r.o.	79	87
Inó Property, s.r.o.	-	2
Don Giovanni Properties, s.r.o.	-	55
Kappa Estates s.r.o.	196	-
Kleió Property, s.r.o.	68	-
Exit 90 SPV s.r.o.	157	-
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	180	34
Luna Property, s.r.o.	-	147
Melpomené Property, s.r.o.	57	39
NATUM Alfa s.r.o.	-	6
Niobé Property, s.r.o.	1	3
Nereus Property, s.r.o.	19	3
Ofión Property, s.r.o.	24	-
JFD Real, s.r.o.	89	61
KAPMC s.r.o.	-	181
Photon Energie s.r.o.	25	32
Photon SPV 3 s.r.o.	68	-
SIGMA PLAZA s.r.o.	127	136
RDI Czech 4 s.r.o.	51	-
Rheia Property, s.r.o.	131	148
GS55 Sazovice s.r.o.	191	-
Photon SPV 6 s.r.o.	91	-
Selene Property s.r.o.	354	21
Carolina Corner s.r.o.	151	-
Strašnická realitní a.s.	229	327
SeEnergy PT, s.r.o.	66	134
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	-	24
Stará 19 s.r.o.	56	-
Sirius Property, s.r.o.	252	-
Photon SPV 4 s.r.o.	89	-
UPC Real, s.r.o.	5 509	7 842
Onyx Energy s.r.o.	106	-
Onyx Energy projekt II s.r.o.	101	-
Zatiší Rokytka s.r.o.	-	462
Photon SPV 8 s.r.o.	142	-
Opravné položky k pohledávkám za spřízněnými osobami celkem	56 528	17 679

Opravná položka k pohledávce za společností ALT POHLEDY s.r.o. ve výši 41 297 tis. Kč (2018: 4 175 tis. Kč) byla v roce 2019 navýšena z důvodu snížení očekávaných peněžních toků na úhradu pohledávky, ke které je opravná položka tvořena.

4.17. Kladné reálné hodnoty finančních derivátů

Společnost v rámci své činnosti provádí operace s finančními deriváty. Finanční deriváty zahrnují úrokové swapy a forwardy, které slouží pro účely zajištění rizik a minimalizaci jejich dopadů.

Reálná hodnota finančních derivátů vychází z oceňovacích modelů, které zohledňují současnou tržní a smluvní hodnotu podkladového instrumentu stejně jako časovou hodnotu a výnosovou křivku nebo faktory volatility. Finanční deriváty jsou po prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou na úrovni 2. Oceňování IRS a forwardů je založeno na kótovaných výnosových křivkách. Tyto trhy jsou aktivní. Tržní vstupy přímo odpovídají oceňovaným instrumentům.

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Úrokový swap – ekonomické zajištění	6 920	76 703
Úrokový swap – zajištění reálné hodnoty – zajišťovací nástroj	-	384
Úrokový swap – zajištění peněžních toků – zajišťovací nástroj	-	11 729
Měnový forward	2 569	546
Celkem	9 489	89 362

V roce 2019 bylo zajištění reálné hodnoty ukončeno z důvodu ukončení úrokového swapu (zajišťovacího nástroje).

V roce 2019 bylo zajištění peněžních toků ukončeno, protože byly splaceny přijaté úvěry (zajišťované položky). Efektivní část zajištění zajišťovacího nástroje byla odúčtována z vlastního kapitálu do výsledku hospodaření. Úrokové swapy jsou dále účtovány jako deriváty držené k obchodování (pro účely ekonomického zajištění).

4.18. Majetkové účasti v dceřiných společnostech

31. 12. 2019

	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2019	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2019 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2019
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	100 %	693 860	693 860	13 468	451 588
Létó Property s.r.o.	77 %	5 425	4 177	245	3 064
Fidurock Residential a.s.	100 %	571	571	-29	600
Gaia Property, s.r.o.	100 %	21 760	21 760	5 114	200
Orchideus Property, s.r.o.	100 %	-4 795	-	-724	200
Luna Property, s.r.o.	100 %	9 224	9 224	10 930	200
Kalypso Property, s.r.o.	100 %	44	44	-3	200
Viktor Property, s.r.o.	100 %	70 512	70 512	29 346	200
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	100 %	9 659	9 659	87	200
Hermes Property, s.r.o.	100 %	9 817	9 817	8 883	200
RLRE Ypsilon Property, s.r.o.	100 %	-327	-	-399	200
RLRE Carina Property, s.r.o.	100 %	45 435	45 435	-2 749	198

	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2019	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2019 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2019
Appolon Property, s.r.o.	90 %	-45 829	-	31 300	180
Janus Property, s.r.o.	100 %	28	28	-3	50
Médea Property, s.r.o.	100 %	104	104	105	50
Hestia Property, s.r.o.	100 %	-1 188	-	-65	50
Ananké Property, s.r.o.	100 %	35	35	-15	50
Déméter Property, s.r.o.	100 %	38	38	-12	50
Raiffeisen Direct Investments CZ s.r.o.	100 %	946	946	1 669	50
Theseus Property, s.r.o.	100 %	36	36	-14	50
Kétó Property, s.r.o.	100 %	34	34	-16	50
Folos Property, s.r.o.	100 %	37	37	-13	50
Argos Property, s.r.o.	100 %	37	37	-13	50
Aglaia Property, s.r.o.	100 %	36	36	-14	50
Hefaistos Property, s.r.o.	100 %	36	36	-14	50
Plutos Property, s.r.o.	100 %	36	36	-14	50
Thaumas Property, s.r.o.	100 %	36	36	-14	50
Ligea Property, s.r.o.	100 %	37	37	-13	50
Dero Property, s.r.o.	100 %	38	38	-12	50
Cranto Property, s.r.o.	100 %	38	38	-12	50
Beroe Property, s.r.o.	100 %	37	37	-13	50
Celkem					458 130

31. 12. 2018

	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2018	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2018 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2018
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	100 %	680 392	680 392	42 886	451 588
Létó Property s.r.o.	77 %	-5 230	-	176	3 064
Gaia Property, s.r.o.	100 %	26 646	26 646	4 934	200
Orchideus Property, s.r.o.	100 %	-4 252	-	41 808	200
Luna Property, s.r.o.	100 %	-71	-	661	200
Kalypso Property, s.r.o.	100 %	47	47	-1	200
Viktor Property, s.r.o.	100 %	41 165	41 165	26 148	200
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	100 %	9 573	9 573	-97	200
Hermes Property, s.r.o.	100 %	10 362	10 362	4 412	200
RLRE Carina Property, s.r.o.	100 %	48 184	48 184	-3 088	198
Appolon Property, s.r.o.	90 %	-75 729	-	14 005	180
Janus Property, s.r.o.	100 %	31	31	-3	50

	Podíl	Vlastní kapitál k 31. 12. 2018	Hodnota podílu na vlastním kapitálu	Výsledek hospodaření za účetní období do 31. 12. 2018 po zdanění	Účetní hodnota k 31. 12. 2018
Médea Property, s.r.o.	100 %	-1	-	-254	50
Hestia Property, s.r.o.	100 %	-1 123	-	-1 163	50
Nyx Property, s.r.o.	100 %	-16	-	-34	50
Deimos Property, s.r.o.	100 %	49	49	-1	50
PZ PROJEKT a.s.	100 %	-107 223	-	5 174	20
Celkem					456 700

Společnost vlastní podíly zejména ve společnostech realizujících obchody s nemovitostmi a ve společnostech provozujících výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů. Většina dceřiných společností byla pro tento účel založena.

Všechny majetkové účasti jsou ve společnostech se sídlem na území České republiky.

Statutární účetnictví dceřiných společností je vedeno dle českých účetních standardů. Údaje o hodnotě vlastního kapitálu k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 a o výsledku hospodaření za rok 2019 a 2018 jsou uvedeny na základě předběžných účetních závěrek uvedených společností.

Podíl ve společnostech je uveden na základě ekonomického vlastnictví dceřiných společností, které se může lišit od právního vlastnictví podílů v dceřiných společnostech. Liší se u společností, kde společnost uzavřela svěřenecké smlouvy na obchodní podíly dceřiných společností se společnostmi Raiffeisen - Leasing International G.m.b.H. a RLKG Raiffeisen - Leasing Gesellschaft m.b.H. Společnosti, kde je uzavřena svěřenecká smlouva, jsou uvedeny v tabulce:

Obchodní firma	Vlastnický podíl vlastněný na základě svěřenecké smlouvy v % ve společnosti
Luna Property, s.r.o.	90 %
Kalypso Property, s.r.o.	90 %
Viktor Property, s.r.o.	90 %

4.19. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Pořizovací cena

v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2018	První aplikace IFRS 16	Stav k 1. 1. 2019	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31. 12. 2019
DNM – core systém	48 813	-	48 813	2 133	-	50 946
Software	10 899	-	10 899	10 561	-	21 460
Ocenitelná práva	105	-	105	-	-	105
DNM – nedokončený	11 442	-	11 442	25 527	-13 036	23 933
Nehmotný majetek	71 259	-	71 259	38 221	-13 036	96 444

v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2018	Prvoční aplikace IFRS 16	Stav k 1. 1. 2019	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31. 12. 2019
Ostatní budovy a pozemky	2 728	-	2 728	-	-	2 728
Dopravní technika	39 930	-	39 930	8 229	-5 187	42 972
Právo k užívání nemovitostí	-	51 589	51 589	1 627	-	53 216
Stroje a zařízení	6 267	-	6 267	1 562	-	7 829
Drobný majetek	1 604	-	1 604	-	-	1 604
Předměty operativní leasing	931 960	-	931 960	546 380	-220 339	1 258 001
DM - nedokončený	1 301	-	1 301	8 361	-9 662	-
Ostatní	2 044	-	2 044	-	-28	2 016
Hmotný majetek	985 834	51 589	1 037 423	566 159	-235 216	1 368 366
Budovy v operativním leasingu	188 007	-	188 007	1 446	-	189 453
Pozemky v operativním leasingu	15 000	-	15 000	-	-	15 000
Investice do nemovitostí	203 007	-	203 007	1 446	-	204 453
Celkem	1 260 100	51 589	1 311 689	605 826	-248 252	1 669 263

Právo k užívání nemovitostí je tvořeno zejména právem k užívání pronajatých prostor sídla Společnosti.

Oprávky a opravné položky

v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2018	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31. 12. 2019
DNM – core systém	-42 593	-2 628	-	-45 221
Software	-8 682	-902	-	-9 584
DNM – nedokončený	-690	-	-	-690
Nehmotný majetek	-51 965	-3 530	-	-55 495
Ostatní budovy a pozemky	-1 905	-101	-	-2 006
Dopravní technika	-17 382	-9 420	5 187	-21 615
Právo k užívání nemovitostí	-	-8 430	283	-8 147
Stroje a zařízení	-4 464	-1 008	-	-5 472
Drobný majetek	-1 604	-	-	-1 604
Předměty operativní leasing	-197 411	-164 454	48 254	-313 611
Ostatní	-352	-141	28	-465
Hmotný majetek	-223 118	-183 554	53 752	-352 920
Budovy v operativním leasingu	-54 607	-3 897	-	-58 504
Investice do nemovitostí	-54 607	-3 897	-	-58 504
Celkem	-329 690	-190 981	53 752	-466 919

Zůstatková cena

v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2019	Stav k 31. 12. 2018
DNM – core systém	5 725	6 220
Software	11 876	2 217
Ocenitelná práva	105	105
DNM – nedokončený	23 243	10 752
Nehmotný majetek	40 949	19 294
Ostatní budovy a pozemky	722	823
Dopravní technika	21 357	22 548
Právo k užívání nemovitostí	45 069	-
Stroje a zařízení	2 357	1 803
Drobný majetek	-	-
DM - nedokončený	-	1 301
Předměty operativní leasing	944 390	734 549
Ostatní	1 551	1 692
Hmotný majetek	1 015 446	762 716
Budovy v operativním leasingu	130 949	133 400
Pozemky v operativním leasingu	15 000	15 000
Investice do nemovitostí	145 949	148 400
Celkem	1 202 344	930 410

Odpisy a opravné položky

v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2019	Stav k 31. 12. 2018
DNM – core systém	2 628	2 771
Software	902	1 565
Nehmotný majetek	3 530	4 336
Ostatní budovy a pozemky	101	211
Dopravní technika	7 762	7 237
Stroje a zařízení	1 008	941
Právo k užívání nemovitostí	8 430	-
Předměty operativní leasing	164 454	132 006
Ostatní	141	142
Hmotný majetek	181 896	140 537
Budovy v operativním leasingu	3 897	3 868
Investice do nemovitostí	3 897	3 868
Celkem	189 323	148 741

Reálná hodnota budov a pozemků v operativním leasingu, která byla stanovena interním znalcem v oboru nemovitostí, je 150 000 tis. Kč.

Drobný nehmotný a hmotný majetek

Hodnota drobného hmotného majetku pořízeného v běžném účetním období a účtovaného přímo do nákladů v roce 2019 činila 4 467 tis. Kč (2018: 2 410 tis. Kč).

4.20. Pohledávky ze splatné daně

Pohledávka ze splatné daně ve výši 17 027 tis. Kč (2018: 25 254 tis. Kč) představuje kladný rozdíl mezi zaplacenými zálohami na daň z příjmů za běžné dané období a odhadem výše daňové povinnosti za dané období.

4.21. Ostatní aktiva

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Pohledávky provozní	65 168	61 219
Poskytnuté zálohy na hmotný majetek – předměty leasingu	-	11 260
Pořízení hmotných investic – předměty leasingu	57 347	220 545
Majetkové podíly ve společnostech	51 243	51 802
Ceniny	2 344	1 759
Poskytnuté provozní zálohy	3 578	3 484
Dohadné účty – pojištění	4 814	2 140
DPH nárok za prosinec	15 448	65 973
Ostatní aktiva	14 738	11 502
Celkem	214 680	429 648

V položce „Pohledávky provozní“ jsou k 31. 12. 2019 zahrnuty pohledávky za společnostmi ve skupině ve výši 43 396 tis. Kč (2018: 44 145 tis. Kč) za služby spojené se zajištěním chodu těchto společností.

Dále, v položce „Majetkové podíly ve společnostech“ jsou k 31. 12. 2019 vykázány majetkové podíly na nekontrolovaných společnostech ve výši 51 243 tis. Kč (31. 12. 2018: 51 802 tis. Kč).

Z důvodu zpřesnění vykazování se Společnost rozhodla k 31. 12. 2019 vykazovat majetkové podíly na nekontrolovaných společnostech v položce „Ostatní aktiva“ ve výkazu o finanční pozici. V účetní závěrce k 31. 12. 2018 byly majetkové podíly na nekontrolovaných společnostech k 31. 12. 2018 ve výši 51 802 tis. Kč vykázány v položce „Majetkové účasti v dceřiných společnostech“. Výše uvedené zpřesnění vykazování běžném období si vyžádalo i změnu srovnávacích informací.

4.22. Závazky vůči bankám

Závazky vůči bankám představují přijaté úvěry, které slouží především k financování obchodů Společnosti. Úvěry jsou poskytnuty jak v Kč, tak v EUR a USD.

Úvěry jsou zajištěné bankovní garancí od zahraniční spřízněné banky k 31. 12. 2019 ve výši 0 tis. Kč (31. 12. 2018: 20 000 tis. Kč) a od lokální spřízněné banky bankovní garancí k 31. 12. 2019 ve výši 0 tis. Kč (31. 12. 2018: 1 419 800 tis. Kč).

Jako krátkodobé úvěry slouží rovněž kontokorentní účty.

4.22.1. Závazky vůči bankám dle věřitelů

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
věřitel A	-	566 752
věřitel B	20 433 083	15 278 265
věřitel C	-	-
věřitel D	-	786 182
věřitel E	-	115 142
věřitel F	-	716 221
Celkem	20 433 083	17 462 562

4.22.2. Závazky vůči bankám dle splatnosti

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
do 3 měsíců	1 609 097	1 628 954
od 3 měsíců do 1 roku	4 603 548	3 320 193
od 1 roku do 5 let	12 794 006	11 332 379
nad 5 let	1 426 432	1 181 036
Celkem	20 433 083	17 462 562

4.23. Závazky vůči klientům

Závazky vůči klientům ve výši 194 732 tis. Kč (31. 12. 2018: 80 962 tis. Kč) zahrnují:

- › nerozpuštěnou část mimořádné leasingové splátky u smluv operativního leasingu ve výši 6 722 tis. Kč (31. 12. 2018: 7 345 tis. Kč);
- › mimořádné leasingové splátky k neaktivním smlouvám finančního leasingu ve výši 3 138 tis. Kč (31. 12. 2018: 28 469 tis. Kč);

- › přijatý úvěr od společnosti ve skupině ve výši 130 036 tis. Kč (31. 12. 2018: 0 tis. Kč);
- › a přijaté zálohy na zůstatkovou cenu, přijaté kauce a předčasné platby na nevyfakturované splátky ve výši 54 836 tis. Kč (31. 12. 2018: 45 148 tis. Kč).

4.24. Záporné reálné hodnoty finančních derivátů

Reálná hodnota finančních derivátů vychází z oceňovacích modelů, které zohledňují současnou tržní a smluvní hodnotu podkladového instrumentu stejně jako časovou hodnotu a výnosovou křivku nebo faktory volatility. Finanční deriváty jsou po prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou na úrovni 2. Oceňování IRS je založeno na kótovaných výnosových křivkách. Tyto trhy jsou aktivní. Tržní vstupy přímo odpovídají oceňovaným instrumentům.

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
úrokový swap IRS – ekonomické zajištění	867	6 160
Celkem	867	6 160

Společnost využívá úrokové deriváty pro zajištění úrokového rizika, které souvisí s čerpanými úvěry.

4.25. Odložený daňový závazek

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Odložený daňový závazek	159 197	94 817

Přehled dočasných rozdílů, ze kterých je vypočten odložený daňový závazek a odložená daňová pohledávka, je uveden v následující tabulce:

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Odložený daňový závazek	-168 398	-135 435
Dočasné rozdíly související s finančním leasingem	-141 058	-133 206
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku	-27 340	-
Přecenění derivátů – zajištění peněžních toků (odložená daň účtovaná do vlastního kapitálu)	-	-2 229
Odložená daňová pohledávka	9 201	40 618
Rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku	-	17 408
Rozdíl mezi účetními a daňovými opravnými položkami	1 678	15 494
Rezervy	6 130	5 208
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	1 393	2 508
Odložený daňový závazek (-) / odložená daňová pohledávka (+) celkem	-159 197	-94 817

Odložená daň k 31. 12. 2019 je vypočtena s použitím očekávané daňové sazby ve výši 19 % (31. 12. 2018: 19 %).

4.26. Rezervy2019

v tis. Kč	Stav k 1. 1. 2019	Tvorba rezervy	Použití rezervy	Rozpuštění rezervy	Stav k 31. 12. 2019
rezerva na bonusy	21 905	35 269	-26 550	-4 549	26 075
rezerva na dovolenou	4 634	1 858	-	-	6 492
rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky	3 491	3 017	-	-3 414	3 094
rezerva na odstupné	-	2 152	-	-	2 152
ostatní rezervy	871	2 876	-35	-750	2 962
	30 901	45 172	-26 585	-8 713	40 775

2018

v tis. Kč	Stav k 1. 1. 2018	Tvorba rezervy	Použití rezervy	Rozpuštění rezervy	Stav k 31. 12. 2018
rezerva na bonusy	16 757	36 496	-25 941	-5 407	21 905
rezerva na dovolenou	6 344	-	-	-1 710	4 634
rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky	3 633	-	-	-142	3 491
rezerva na daň z příjmu	51 283	-	-51 283	-	-
rezerva na odstupné	879	-	-879	-	-
ostatní rezervy	3 322	-	-104	-2 347	871
	82 218	36 496	-78 207	-9 606	30 901

4.26.1. Rozpad rezerv na poskytnuté přísliby a finanční záruky dle stupňů znehodnocení31. 12. 2019

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky	-2 851	-243	-	-3 094

31. 12. 2018

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky	-3 452	-39	-	-3 491

Celková výše úvěrových příslibů, které představují již uzavřené, ale dosud nenačerpané poskytnuté úvěry a finanční leasingy, byla k 31. 12. 2019 ve výši 659 216 tis. Kč (31. 12. 2018: 1 357 951 tis. Kč).

Společnost poskytla k 31. 12. 2019 společnosti ve skupině záruku za úvěr ve výši 246 419 tis. Kč (31. 12. 2018: 2 665 278 tis. Kč).

4.26.2. Změny v rezervách na poskytnuté přísliby a finanční záruky

2019

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky k 1. 1. 2019	-3 452	-39	-	-3 491
Změny z důvodu změny v úvěrovém riziku (netto)	601	-204	-	397
Rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky k 31. 12. 2019	-2 851	-243	-	-3 094

2018

v tis. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
Rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky k 1. 1. 2018	-3 187	-446	-	-3 633
Změny z důvodu změny v úvěrovém riziku (netto)	-265	407	-	142
Rezerva na poskytnuté přísliby a finanční záruky k 31. 12. 2018	-3 452	-39	-	-3 491

4.27. Ostatní pasiva

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
závazky vůči dodavatelům	37 042	85 102
závazky vůči zaměstnancům	-	8 064
závazky vůči finančnímu úřadu	-	2 282
závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	-	4 099
závazek z leasingu	44 479	-
dohadné položky na mzdy, sociální a zdravotní pojištění	14 034	-
dohadné účty na pojištění	18 748	9 358
dohadné účty na provoz	19 018	9 757
výnosy příštích období – předlžitelně placené úroky	1 666	1 797
výnosy příštích období – ostatní	113	160
ostatní	19 184	60 142
Celkem	154 284	180 761

Meziroční zvýšení položky závazek z leasingu je z důvodu prvotní aplikace nového účetního standardu IFRS 16 (Leasingy) od 1. 1. 2019.

4.28. Vlastní kapitál

Základní kapitál

Základní kapitál byl k 31. 12. 2019 ve výši 450 000 tis. Kč (31. 12. 2018: 450 000 tis. Kč) a je plně splacen.

Oceňovací rozdíly ze zajištění peněžních toků

Z titulu přecenění úrokového swapu zajišťujícího peněžní toky v rámci zajišťovacího účetnictví (tj. efektivní část zajištění) byl v ostatním úplném výsledku hospodaření v roce 2018 vykázán pohyb ve výši 742 tis. Kč (tj. před vlivem odložené daně ve výši 141 tis. Kč).

V roce 2019 bylo zajištění peněžních toků zrušeno z důvodu zániku zajišťovacího vztahu a z ostatního úplného výsledku hospodaření byl převeden kladný oceňovací rozdíl ve výši 11 729 tis. Kč (tj. před vlivem odložené daně ve výši 2 229 tis. Kč) do výkazu zisku a ztráty.

Dividendy

V roce 2019 byla vyplacena dividenda jedinému společníkovi Společnosti ve výši 175 000 tis. Kč. V roce 2018 dividenda vyplácena nebyla.

4.29. Reálné hodnoty finančních aktiv a pasiv – úroveň 3

Úroveň 3 (level 3) představuje kategorii finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou stanovenou pomocí technik vycházejících ze vstupních informací nezaložených na datech zjistitelných na trhu.

Společnost při zveřejněných odhadech reálných hodnot finančních aktiv a pasiv použila následující metody a odhady:

Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání

Vykázané hodnoty hotovosti a vklady u bank splatné na požádání odpovídají jejich reálným hodnotám.

Pohledávky za klienty

U pohledávek s proměnlivou úrokovou sazbou, které jsou často přeceňovány, nebo u pohledávek s konečnou splatností do jednoho roku, u kterých je změna kreditního rizika nevýznamná, reálné hodnoty v zásadě odpovídají vykazovaným hodnotám.

Reálné hodnoty u úvěrů s pevnou úrokovou sazbou jsou odhadnuty na základě diskontovaných peněžních toků s použitím diskontní úrokové sazby ve výši úrokové míry běžné u úvěrů s podobnými podmínkami a poskytované dlužníkům s obdobným rizikovým hodnocením včetně vlivu zajištění.

Reálné hodnoty nesplacených pohledávek jsou odhadnuty na základě diskontovaných peněžních toků včetně případné realizace zajištění.

Závazky vůči bankám a Závazky vůči klientům

Reálné hodnoty závazků splatných na požádání jsou k datu účetní závěrky shodné s částkami splatnými na požádání (tzn. s jejich vykazovanými hodnotami).

Účetní hodnoty závazků s proměnlivou sazbou jsou v zásadě shodné s jejich reálnými hodnotami k datu účetní závěrky.

Reálné hodnoty u závazků s pevnou úrokovou mírou jsou odhadnuty na základě diskontování peněžních toků s použitím tržních úrokových sazeb.

31. 12. 2019

v tis. Kč	Účetní hodnoty	Reálné hodnoty	Rozdíl
Pokladní hotovost a vklady u bank	400 533	400 533	-
Pohledávky za klienty	20 916 116	21 324 682	408 566
Závazky vůči bankám a klientům	20 627 815	20 929 262	301 447

31. 12. 2018

v tis. Kč	Účetní hodnoty	Reálné hodnoty	Rozdíl
Pokladní hotovost a vklady u bank	315 222	315 222	-
Pohledávky za klienty	17 681 197	17 792 426	111 229
Závazky vůči bankám a klientům	17 543 524	17 478 577	-64 947

4.30. Finanční deriváty

V podrozvahové evidenci jsou sledovány finanční deriváty v nominálních hodnotách:

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
úrokový swap – zajištění peněžních toků	-	611 311
úrokový swap – zajištění reálné hodnoty	-	72 351
úrokový swap – ekonomické zajištění	856 067	6 709 243
Celkem úrokový swap	856 067	7 392 905
měnový forward pohledávky – ekonomické zajištění	70 000	70 000
měnový forward závazek – ekonomické zajištění	-67 431	-67 902
Celkem měnový forward	2 569	2 098

Zbytková splatnost finančních derivátů dle smluvních nediskontovaných peněžních toků:

31. 12. 2019

v tis. Kč	do 1 roku	1 rok až 5 let	nad 5 let	celkem
úrokový swap – ekonomické zajištění	-	856 067	-	856 067
Celkem úrokový swap	-	856 067	-	856 067
měnový forward pohledávky – ekonomické zajištění	70 000	-	-	70 000
měnový forward závazek – ekonomické zajištění	-67 431	-	-	-67 431
Celkem měnový forward	2 569	-	-	2 569

31. 12. 2018

v tis. Kč	do 1 roku	1 rok až 5 let	nad 5 let	celkem
úrokový swap – ekonomické zajištění	123 322	5 554 068	1 031 853	6 709 243
úrokový swap – zajištění peněžních toků	199 344	411 967	-	611 311
úrokový swap – zajištění reálné hodnoty	1 605	70 746	-	72 351
Celkem úrokový swap	324 271	6 036 781	1 031 853	7 392 905
měnový forward pohledávky – ekonomické zajištění	-	70 000	-	70 000
měnový forward závazek – ekonomické zajištění	-	-67 902	-	-67 902
Celkem měnový forward	-	2 098	-	2 098

4.31. Časová struktura pohledávek z finančního leasingu

v tis. Kč	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Hrubé investice do finančního leasingu	9 284 468	8 651 033
do 3 měsíců	700 927	616 106
od 3 měsíců do 1 roku	2 189 531	1 983 649
od 1 roku do 5 let	5 920 230	5 667 597
nad 5 let	473 780	383 681
Nerealizovaný finanční výnos	542 990	532 113
do 3 měsíců	63 987	61 823
od 3 měsíců do 1 roku	160 456	156 351
od 1 roku do 5 let	285 486	292 491
nad 5 let	33 061	21 448
Čisté investice do finančního leasingu	8 741 478	8 118 920

4.32. Struktura aktiv, která se pronajímají formou finančního leasingu

v tis. Kč	2019	2018
Leasing motorových vozidel	6 433 803	5 760 486
Leasing nemovitostí	151 279	173 416
Leasing zařízení	2 156 396	2 185 018
Celkem	8 741 478	8 118 920

4.33. Budoucí splátky operativního leasingu pronajímatele

v tis. Kč	2019	2018
do 1 roku	273 827	213 378
od 1 roku do 5 let	338 864	269 587
Celkem	612 691	482 965

5. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Transakce se spřízněnými osobami představují operace realizované se společnostmi ze skupiny Raiffeisen.

5.1. Pohledávky a závazky z obchodního styku

	Pohledávky k 31.12.		Závazky k 31.12.	
	2019	2018	2019	2018
Raiffeisenbank, a.s.	261	465	46 653	3 615
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	124	30	-	-
Maloja Investment SICAV a.s.	-	4	-	-
Aglaia Property, s.r.o.	1	-	-	-
Ananke Property, s.r.o.	1	-	-	-
Astra Property, s.r.o.	114	129	-	-
Ares Property, s.r.o.	205	-	-	-
ALT POHLEDY s.r.o.	140	51	-	-
Beroe Property, s.r.o.	1	-	-	-
Boreas Property, s.r.o.	661	140	-	-
Carolina Corner s.r.o.	1 313	-	-	-
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	380	319	-	-
Daimon Property, s.r.o.	267	-	-	-
Dafné Property, s.r.o.	267	694	-	-
Don Giovanni Properties, s.r.o.	-	1 326	-	-
Eunomia Property, s.r.o.	1 242	-	-	-
Erató Property, s.r.o.	-	58	-	-
FIDUROCK Projekt 18, s.r.o.	123	-	-	-
FIDUROCK Projekt 20, s.r.o.	226	-	-	-
Fidurock Residential a.s.	29	-	-	-
FVE Cihelna s.r.o.	-	12	-	-
GEONE Holešovice Two s.r.o.	307	-	-	-
Grainulos s.r.o.	172	231	-	-
Hefaios Property, s.r.o.	1	-	-	-
Hypnos Property, s.r.o.	625	118	-	-
Hyperion Property, s.r.o.	-	108	-	-
Holečkova Property, s.r.o.	362	571	-	-
Chronos Property, s.r.o.	232	248	-	-
Iris Property, s.r.o.	179	786	-	-

	Pohledávky k 31.12.		Závazky k 31.12.	
	2019	2018	2019	2018
Kaliopé Property, s.r.o.	99	-	-	-
Kappa Estates, s.r.o.	1 691	808	-	-
KARAT s.r.o.	31	-	-	-
Kétó Property, s.r.o.	6	-	-	-
Kleió Property, s.r.o.	354	57	-	-
Ligea Property, s.r.o.	1	-	-	-
Photon SPV 3, s.r.o.	204	161	-	-
UPC Real, s.r.o.	1 223	462	-	-
Appolon Property, s.r.o.	3	17	-	-
Photon SPV 8 s.r.o.	426	305	-	-
Exit 90 SPV s.r.o.	473	376	-	-
Gaia Property, s.r.o.	160	249	-	-
GHERKIN, s.r.o.	-	190	-	-
Hermes Property, s.r.o.	541	930	-	-
Photon SPV 10 s.r.o.	384	302	-	-
Photon SPV 11 s.r.o.	-	336	-	-
Na Stárce, s.r.o.	134	186	-	-
Steffany's Court s.r.o.	-	1 236	-	-
Melpomené Property, s.r.o.	1 231	660	-	-
Ofión Property, s.r.o.	274	66	-	-
Onyx Energy Projekt II s.r.o.	595	213	-	-
Onyx Energy s.r.o.	316	252	-	-
Palace Holding, s.r.o.	429	123	-	-
PILSENINVEST SICAV, a.s.	10	10	-	-
Plutos Property, s.r.o.	1	-	-	-
Photon SPV 6 s.r.o.	273	214	-	-
Photon SPV 4 s.r.o.	267	190	-	-
KAPMC s.r.o.	481	868	-	-
Pontos Property, s.r.o.	6 841	6 805	-	-
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	19	79	-	-
RLRE Beta Property, s.r.o.	220	577	-	-
RLRE Carina Property, s.r.o.	544	2 865	-	-

	Pohledávky k 31.12.		Závazky k 31.12.	
	2019	2018	2019	2018
RLRE Eta Property, s.r.o.	191	284	-	-
RLRE Jota Property, s.r.o.	-	271	-	-
RUBY Place s.r.o.	1 656	-	-	-
Selene Property, s.r.o.	4 538	5 108	-	-
SeEnergy PT s.r.o.	165	122	-	-
Sirius Property, s.r.o.	2 818	448	-	-
Stará 19 s.r.o.	1	-	-	-
Strašnická realitní a.s.	611	446	-	-
Thaumas Property, s.r.o.	1	-	-	-
Theia Property, s.r.o.	-	4	-	-
Viktor Property, s.r.o.	106	85	-	-
Vlhká 26 s.r.o.	1	-	-	-
Zátiší Rokytka s.r.o.	1 769	196	-	-
Credibilis a.s.	546	1 181	-	-
FORZA SOLE s.r.o.	-	387	-	-
Hébé Property, s.r.o.	23	26	-	-
Luna Property, s.r.o.	108	474	-	-
Orchideus Property, s.r.o.	3	4 320	-	-
Landia – Jordánská, s.r.o.	-	185	-	-
Áté Property, s.r.o.	-	1 206	-	-
Apaté Property, s.r.o.	120	129	-	-
Fobos Property, s.r.o.	1 511	95	-	-
GRENA REAL s.r.o.	468	738	-	-
Hestia Property, s.r.o.	207	530	-	-
Terasa LAVANDE s.r.o.	1 246	566	-	-
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	1 286	1 477	-	-
Médea Property, s.r.o.	13	88	-	-
NATUM Alfa s.r.o.	-	428	-	-
Nereus Property, s.r.o.	-	6	-	-
JFD Real, s.r.o.	352	595	-	-
SIGMA PLAZA s.r.o.	1 398	1 284	-	-
Celkem	43 602	44 506	46 653	3 615

Společnost dále eviduje z titulu uzavřených derivátů se společností Raiffeisenbank a.s. závazek ve výši 867 tis. Kč (2018: 6 160 tis. Kč) a pohledávku ve výši 2 572 tis. Kč (2018: 77 249 tis. Kč).

Společnost má k 31. 12. 2019 zůstatek na bankovních účtech vedených u Raiffeisenbank, a.s. ve výši 316 164 tis. Kč (31. 12. 2018: 247 548 tis. Kč). Společnost má k 31. 12. 2019 zůstatek na bankovním účtu vedeném u Raiffeisen Bank International AG ve výši 2 581 tis. Kč (31. 12. 2018: 2 909 tis. Kč).

K pohledávkám za společností Orchideus Property, s.r.o. v roce 2018 byla vytvořena opravná položka ve výši 2 929 tis. Kč. V roce 2019 byla opravná položka ponechána v původní výši.

5.2. Tržby a nákupy

	Tržby za rok		Nákupy za rok	
	2019	2018	2019	2018
Raiffeisenbank a.s.	30 727	53 792	102 994	154 527
Raiffeisen Bank International AG	-	-	2 601	3 339
RLRE Beta Property, s.r.o.	881	1 332	-	-
RLRE Eta Property, s.r.o.	2 332	1 039	-	-
RLRE Jota Property, s.r.o.	-	1 589	-	-
RLRE Ypsilon Property, s.r.o.	-	9	-	-
Selene Property, s.r.o.	15 653	9 672	-	-
Sirius Property, s.r.o.	9 486	2 037	-	-
Gaia Property, s.r.o.	3 220	1 760	-	-
Dafné Property, s.r.o.	1 934	1 543	-	-
Carolina Corner s.r.o.	4 249	-	-	-
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	1 779	931	-	-
Credibilis a.s.	3 357	3 349	-	-
FVE Cihelna s.r.o.	3 066	3 644	-	-
RLRE Carina Property, s.r.o.	2 695	2 580	-	-
Appolon Property, s.r.o.	24	62	-	-
Ares Property, s.r.o.	281	-	-	-
Boreas Property, s.r.o.	513	199	-	-
Daimon Property, s.r.o.	781	-	-	-
Iris Property, s.r.o.	104	1 179	-	-
Orchideus Property, s.r.o.	1 327	2 033	-	-
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	4 254	10 496	-	-
Chronos Property, s.r.o.	801	881	-	-
UPC Real, s.r.o.	3 684	3 056	-	-
ALT POHLEDY s.r.o.	11 377	10 235	-	-

	Tržby za rok		Nákupy za rok	
	2019	2018	2019	2018
Photon SPV 3 s.r.o.	2 231	1 593	-	-
Photon Energie s.r.o.	1 484	1 361	-	-
Don Giovanni Properties, s.r.o.	-	5 297	-	-
Hermes Property, s.r.o.	1 391	2 067	9	22
Holečkova Property, s.r.o.	729	865	-	-
Hyperion Property, s.r.o.	-	479	-	-
Kappa Estates s.r.o.	5 806	2 663	-	-
KARAT s.r.o.	1 016	-	-	-
Kleio Property, s.r.o.	1 223	201	-	-
Hypnós Property, s.r.o.	2 055	369	-	-
Luna Property, s.r.o.	700	1 816	-	-
Erató Property, s.r.o.	229	-61	-	-
GHERKIN, s.r.o.	-	672	-	-
Eunomia Property, s.r.o.	4 662	-	-	-
Euros Property, s.r.o.	-	4 931	-	-
Exit 90 SPV s.r.o.	4 968	3 498	-	-
FIDUROCK Projekt 18, s.r.o.	263	-	-	-
FIDUROCK Projekt 20, s.r.o.	597	-	-	-
FORZA SOLE s.r.o.	-	1 442	-	-
GEONE Holešovice Two s.r.o.	1 253	-	-	-
Inó Property, s.r.o.	1	-	-	-
Maloja Investment SICAV a.s.	-	624	-	-
Grainulos s.r.o.	573	284	-	-
GS55 Sazovice s.r.o.	2 415	102	-	-
Médea Property, s.r.o.	259	85	-	-
Melpomené Property, s.r.o.	5 667	3 614	-	-
Steffany's Court s.r.o.	-	3 440	-	-
Neptun Property, s.r.o.	-	24	-	-
Nyx Property, s.r.o.	91	-	-	-
Ofión Property, s.r.o.	943	249	-	-
Onyx Energy projekt II s.r.o.	3 212	2 259	-	-
Onyx Energy s.r.o.	3 374	2 388	-	-
Palace Holding, s.r.o.	1 573	413	-	-
Photon SPV 10 s.r.o.	4 027	2 826	-	-

	Tržby za rok		Nákupy za rok	
	2019	2018	2019	2018
Photon SPV 11 s.r.o.	-	3 578	-	-
Photon SPV 6 s.r.o.	2 905	2 051	-	-
Photon SPV 8 s.r.o.	4 466	3 116	-	-
Photon SPV 4 s.r.o.	2 851	1 998	-	-
PILSENINVEST SICAV, a.s.	120	120	-	-
PZ Projekt a.s.	-	5 122	-	582
Viktor Property, s.r.o.	8 235	8 082	-	-
Rheia Property, s.r.o.	3 934	3 865	-	-
Theia Property, s.r.o.	348	36	-	-
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o.	74	172	-	-
RUBY Place s.r.o.	5 852	-	-	-
SeEnergy PT s.r.o.	1 055	394	-	-
Stará 19 s.r.o.	117	-	-	-
Strašnická realitní a.s.	4 375	576	-	-
Zátiší Rokytka s.r.o.	17 379	2 409	-	-
Astra Property, s.r.o.	403	445	-	-
Hébé Property, s.r.o.	88	107	-	-
Na Stárce, s.r.o.	915	645	-	-
KAPMC s.r.o.	4 244	2 077	-	-
Landia – Jordánská, s.r.o.	-	359	-	-
Áté Property, s.r.o.	-350	1 427	-	-
Apaté Property, s.r.o.	492	430	-	-
Fobos Property, s.r.o.	5 492	194	-	-
GRENA REAL s.r.o.	2 760	763	-	-
Hestia Property, s.r.o.	1 940	1 611	-	-
Terasa LAVANDE s.r.o.	5 629	2 649	-	-
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	4 452	2 250	-	-
NATUM Alfa s.r.o.	-	356	-	-
Nereus Property, s.r.o.	1 195	36	-	-
JFD Real, s.r.o.	2 719	866	-	-
SIGMA PLAZA s.r.o.	6 693	4 123	-	-
Niobé Property, s.r.o.	2	1	-	-
Celkem	241 652	204 777	105 604	158 470

Tržby představují zejména úrokové výnosy z bankovních účtů, derivátů a poskytnutých úvěrů a z poplatků za správu spřízněných osob.

Nákupy představují zejména poskytnuté služby v oblasti treasury (náklady na poskytnuté garance k přijatým úvěrům, úrokové náklady, bankovní poplatky), náklady související s deriváty, s řízením rizik a nájemným vč. služeb souvisejících s pronájmem kancelářských prostor.

Vztah ke společnostem Raiffeisenbank a.s. je popsán v bodě 1.2. V případě společnosti Raiffeisen Bank International AG se jedná o společnost ve skupině (akcionář Raiffeisenbank a.s.).

5.3. Přijaté úvěry a půjčky

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Raiffeisenbank a.s.	20 433 083	15 278 263
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	130 036	-
Celkem	20 563 119	15 278 263

Půjčky jsou poskytnuty jako nezajištěné.

5.4. Poskytnuté půjčky

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
RLRE Carina Property, s.r.o.	25 860	18 958
Orchideus Property, s.r.o.	53 377	46 239
UPC Real, s.r.o.	65 154	72 620
Inó Property, s.r.o.	39	39
Euros Property, s.r.o.	-	71 091
Viktor Property, s.r.o.	111 899	130 105
Rheia Property, s.r.o.	65 366	86 564
RLRE Beta Property, s.r.o.	800	798
Ares Property, s.r.o.	14 528	-
ALT POHLEDY s.r.o.	190 913	202 476
Carolina Corner s.r.o.	91 683	-
FVE Cihelna s.r.o.	41 158	68 341
Daimon Property, s.r.o.	73 774	-
Eunomia Property, s.r.o.	80 078	-
Exit 90 SPV s.r.o.	80 737	-
FIDUROCK Projekt 18, s.r.o.	29 842	-
FIDUROCK Projekt 20, s.r.o.	81 146	-

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
GEONE Holešovice Two s.r.o.	28 871	-
Grainulos s.r.o.	17 231	-
Niobé Property, s.r.o.	111	89
Holečkova Property, s.r.o.	43 927	-
Hypnos Property, s.r.o.	51 012	-
Iris Property, s.r.o.	4 385	-
Kappa Estates, s.r.o.	172 179	-
KARAT s.r.o.	60 201	-
Kleió Property, s.r.o.	59 513	-
Na Stárce, s.r.o.	20 084	-
Onyx Energy projekt II s.r.o.	51 367	-
Onyx Energy s.r.o.	53 746	-
Ofión Property, s.r.o.	20 921	-
Palace Holding s.r.o.	54 572	-
Photon Energie s.r.o.	25 166	31 192
Photon SPV 10 s.r.o.	65 212	-
Photon SPV 6 s.r.o.	46 336	-
Photon SPV 8 s.r.o.	72 296	-
Photon SPV 4 s.r.o.	45 439	-
Photon SPV 3 s.r.o.	34 740	-
RDI Czech 4 s.r.o.	45 667	-
RLRE Eta Property, s.r.o.	46 837	-
RUBY Place s.r.o.	115 540	-
Selene Property, s.r.o.	309 477	18 560
Sirius Property, s.r.o.	231 105	-
Stará 19 s.r.o.	48 807	-
Credibilis a.s.	77 057	81 585
Hestia Property, s.r.o.	82 020	28 335
Raiffeisen FinCorp, s.r.o.	-	193 547
Maloja Investment SICAV a.s.	-	106 048
Landia – Jordánská, s.r.o.	-	62 832
Áté Property, s.r.o.	-	77 770
Apaté Property, s.r.o.	18 031	19 364
CRISTAL PALACE Property, s.r.o.	54 309	66 954

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Dafné Property, s.r.o.	28 143	74 989
GHERKIN, s.r.o.	-	26 040
Fobos Property, s.r.o.	116 391	147 730
Gaia Property, s.r.o.	146 422	146 395
GRENA REAL s.r.o.	81 122	85 813
TERASA LVANDE s.r.o.	108 900	73 822
Don Giovanni Properties, s.r.o.	-	48 164
Logistický areál Hostivař, s.r.o.	158 097	29 546
Luna Property, s.r.o.	-	53 087
Melpomené Property, s.r.o.	50 453	33 863
NATUM Alfa s.r.o.	-	5 025
Steffany's Court s.r.o.	-	134 292
Nereus Property, s.r.o.	65 844	2 707
JFD Real, s.r.o.	67 169	70 135
KAPMC s.r.o.	94 660	157 308
Peitó Property, s.r.o.	-	74
SIGMA PLAZA s.r.o.	123 367	115 807
GS55 Sazovice s.r.o.	47 320	20 013
Strašnická realitní a.s.	97 359	103 720
SeEnergy PT s.r.o.	29 370	35 177
Zátiší Rokytka s.r.o.	237 855	248 031
Celkem půjčky a úvěry	4 414 985	2 995 245
Přecenění zajištěné půjčky	-762	-1 245
Celkem	4 414 223	2 994 000

6. SOUDNÍ SPORY

Spory na peněžitá plnění

K 31. 12. 2019 vedla společnost Raiffeisen - Leasing, s.r.o. před obecnými a rozhodčími soudy aktivní spory o peněžitá plnění v částce 3 783 tis. Kč (31. 12. 2018: 6 870 tis. Kč).

V případě zásadního pasivního sporu existovala k 31. 12. 2019 dohoda o jeho smírném ukončení. Spor je k datu sestavení této účetní závěrky formálně ukončen.

Vedení Společnosti k 31. 12. 2019 posoudilo všechny další spory vedené proti Společnosti. Na základě posouzení těchto sporů z hlediska rizika možné prohry a částek, které jsou předmětem sporů, Společnost nevykázala k 31. 12. 2019 žádnou rezervu v souvislosti s pasivními spory.

Ostatní spory

Společnost se v září 2014 stala další stranou žalovanou v řízení o neúčinnosti právních úkonů, a to konkrétně smlouvy o převodu obchodního podílu na společnost ALT POHLEDY s.r.o., která byla uzavřena mezi společností ALTENERGIE DEVELOP s.r.o. jako převodcem a Společností jako nabyvatelem. Žaloba byla podána k Okresnímu soudu ve Svitavách společností RR-Inkasní s.r.o., a to nejprve proti společnosti ALT POHLEDY s.r.o. a následně i proti společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o. (viz výše). Řízení bylo přerušeno do rozhodnutí v jiném sporu, který je vedený mezi společností RR-Inkasní s.r.o. a ALTENERGIE DEVELOP s.r.o. Společnost nepředpokládá, že toto řízení bude obnoveno dříve než za několik let. Na základě posouzení tohoto soudního sporu z hlediska rizika možné prohry Společnost nevykázala k 31. 12. 2019 žádnou rezervu v souvislosti s tímto soudním sporem.

7. INFORMACE O ŘÍZENÍ RIZIK

7.1. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko Společnosti souvisí především s pohledávkami ze smluv o financování (leasingové smlouvy, úvěrové smlouvy, smlouvy o splátkovém prodeji). Riziko leasingových a úvěrových pohledávek je z převážné části pokryto zajištěním. Společnost vyžaduje zajištění poskytnutých pohledávek před jejich poskytnutím. Za akceptovatelné zajištění snižující hrubou úvěrovou angažovanost považuje Společnost zajištění nemovitostmi, stroji a zařízením a bankovní zárukou. Při stanovení realizovatelné hodnoty zajištění pro účely výpočtu opravných položek vychází Společnost z vnitřního hodnocení připraveného zvláštním útvarem Společnosti, případně ze znaleckých posudků. Realizovatelná hodnota zajištění je pak stanovena z této hodnoty aplikací korekčního koeficientu, který odráží schopnost realizovat zajištění. Hodnota zajištění a výše korekčních koeficientů je pravidelně přehodnocována.

Zajištění je při výpočtu opravných položek zohledněno pouze tehdy, pokud je prokazatelný a vymahatelný právní nárok k realizaci zajištění, rozsah zajištění je jasný a nesporný a zajišťovací závazek je řádně zdokumentován. Společnost bez ohledu na zohledňované zajištění nadále provádí plné posuzování úvěrového rizika spojeného s dotčenou expozicí.

Úvěrové riziko u likvidních prostředků je omezeno, neboť protistranami jsou banky s vysokým ratingovým hodnocením stanoveným mezinárodními ratingovými agenturami.

Společnost nevykazuje žádnou výraznou koncentraci úvěrových rizik, protože její angažovanosti jsou rozděleny mezi vysoký počet protistran a klientů.

Úvěrové riziko je měsíčně monitorováno při sledování vývoje výše pohledávek, opravných položek, míry defaultů a struktury portfolia dle ratingu. Hodnocení probíhá prostřednictvím Pohledávkové komise, která schvaluje výši opravných položek. Členy komise jsou jednatelé, vedoucí oddělení riziku, oddělení workoutu, vedoucí administrativního oddělení, vedoucí účetního oddělení a vedoucí controllingového oddělení.

Dále je zřízena Komise pro problémové půjčky, která se schází nejméně jednou měsíčně a která přijímá rozhodnutí s cílem dosáhnout nejvyšší čisté současné hodnoty pohledávek souvisejících s expozicemi Společnosti s přihlédnutím k rizikům spojeným s každou alternativní Workout strategií.

31. 12. 2019	Rozvahová expozice (účetní hodnota)	Podrozvahová expozice (účetní hodnota)	Celková expozice (účetní hodnota)	Celkové zajištění
AKTIVA				
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	400 533	-	400 533	-
Pohledávky za klienty	21 131 838	905 635	22 037 473	13 719 119
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-215 722	-	-215 722	-
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	9 489	-	9 489	-
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	458 130	-	458 130	-
Dlouhodobý nehmotný majetek	40 949	-	40 949	-
Dlouhodobý hmotný majetek	1 015 446	-	1 015 446	-
Investice do nemovitostí	145 949	-	145 949	-
Pohledávky ze splatné daně	17 027	-	17 027	-
Ostatní aktiva	214 680	-	214 680	-
AKTIVA CELKEM	23 218 319	905 635	24 123 954	13 719 119

31. 12. 2018	Rozvahová expozice (účetní hodnota)	Podrozvahová expozice (účetní hodnota)	Celková expozice (účetní hodnota)	Celkové zajištění
AKTIVA				
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	315 222	-	315 222	-
Pohledávky za klienty	17 878 546	4 023 229	21 901 775	13 028 567
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-197 349	-	-197 349	-
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	89 362	-	89 362	-
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	456 700	-	456 700	-
Dlouhodobý nehmotný majetek	19 294	-	19 294	-
Dlouhodobý hmotný majetek	762 716	-	762 716	-
Investice do nemovitostí	148 400	-	148 400	-
Pohledávky ze splatné daně	25 254	-	-	-
Ostatní aktiva	429 684	-	429 684	-
AKTIVA CELKEM	19 927 829	4 023 229	23 951 058	13 028 567

Hodnota zajištění se v roce 2018 liší oproti zajištění uvedenému v bodě 4.30 přílohy o hodnotu přijatého zajištění k podrozvahovým expozicím.

7.2. Úrokové riziko

Jedná se o riziko ztráty z rozdílu úrokových výdajů a úrokových příjmů, tj. riziko, že se úroková sazba pohledávek ze smluv o financování může měnit jinak než úroková sazba, na základě které jsou tyto pohledávky refinancovány (fixní a floatové sazby). Smlouvy, které jsou financovány na fixních sazbách, jsou zajišťovány úrokovými swapy nebo je na ně čerpáno financování na fixní sazbě. Na základě smluv o úrokových swapech se protistrana zavazuje směnit rozdíl mezi výší fixních a variabilních úroků vypočítaných z dohodnutých jistin.

Vykazování a řízení finančních rizik ve Společnosti podléhá Rámcové smlouvě o poskytování služeb mezi Společností a Raiffeisenbank a. s. (dále jen RBCZ) a principům Raiffeisen Bank International Capital Markets Rule Book. V rámci této smlouvy jsou za ALM činnosti zodpovědné pověřené osoby z oddělení HO Asset & Liability Management, RBCZ. Záměrem není spekulace s pohyby trhu a vystavování se tržnímu riziku. Je možné na sebe brát tržní riziko pouze v takových případech a v takovém množství, jak to bude nutné pro usnadnění běžné správy refinancování. Aby se zabránilo tržním rizikům, jsou vykazovány a sledovány likvidní, devizové a úrokové limity, a to oddělením HO Market Risk, RBCZ.

Dle výpočtů úrokové senzitivity by nárůst sazeb o 1 p.b. způsobil snížení zisku Společnosti o 92 tis. Kč (2018: 377 tis. Kč).

V tabulce k 31. 12. 2019 (resp. k 31. 12. 2018) jsou uvedena aktiva a pasiva v rozdělení dle rizika změny úrokové sazby.

31. 12. 2019	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Nespecifik.	Celkem
AKTIVA							
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	-	-	-	-	400 533	-	400 533
Pohledávky za klienty	4 273 410	53 917	13 773 993	3 030 518	-	-	21 131 838
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-59 596	-40	-109 163	-46 923	-	-	-215 722
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	9 489	-	-	-	-	-	9 489
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	-	-	-	458 130	458 130
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	40 949	40 949
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	1 015 446	1 015 446
Investice do nemovitostí	-	-	-	-	-	145 949	145 949
Pohledávky ze splatné daně	-	-	-	-	-	17 027	17 027
Ostatní aktiva	-	-	-	-	-	214 680	214 680
AKTIVA CELKEM	4 223 303	53 877	13 664 830	2 983 595	400 533	1 892 181	23 218 319
PASIVA							
Závazky vůči bankám	3 738 699	246 108	8 191 435	8 256 841	-	-	20 433 083
Závazky vůči klientům	194 732	-	-	-	-	-	194 732
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	867	-	-	-	-	-	867
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	-	159 197	159 197
Rezervy	-	-	-	-	-	40 775	40 775
Ostatní pasiva	-	-	-	-	-	154 284	154 284
Základní kapitál	-	-	-	-	-	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	-	-	-	-	-	1 437 166	1 437 166
Zisk za účetní období	-	-	-	-	-	348 215	348 215
PASIVA CELKEM	3 934 298	246 108	8 191 435	8 256 841	-	2 589 637	23 218 319
PODROZVAHA							
úrokový swap – ekonomické zajištění	-	-	824 915	31 152	-	-	856 067
PODROZVAHA CELKEM	-	-	824 915	31 152	-	-	856 067

31. 12. 2018	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Nespecifik.	Celkem
AKTIVA							
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	-	-	-	-	315 222	-	315 222
Pohledávky za klienty	2 941 415	228 960	12 342 953	2 365 218	-	-	17 878 546
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-13 279	-65	-134 653	-49 352	-	-	-197 349
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	89 362	-	-	-	-	-	89 362
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	-	-	-	456 700	456 700
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	19 294	19 294
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	762 716	762 716
Investice do nemovitostí	-	-	-	-	-	148 400	148 400
Pohledávky ze splatné daně	-	-	-	-	-	25 254	25 254
Ostatní aktiva	-	-	-	-	-	429 684	429 684
AKTIVA CELKEM	3 017 498	228 895	12 208 300	2 315 866	315 222	1 842 048	19 927 829
PASIVA							
Závazky vůči bankám	9 230 081	175 891	6 860 712	1 195 878	-	-	17 462 562
Závazky vůči klientům	80 962	-	-	-	-	-	80 962
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	6 160	-	-	-	-	-	6 160
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	-	94 817	94 817
Rezervy	-	-	-	-	-	30 901	30 901
Ostatní pasíva	-	-	-	-	-	180 761	180 761
Základní kapitál	-	-	-	-	-	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	-	-	-	-	-	1 444 010	1 444 010
Zisk za účetní období	-	-	-	-	-	177 656	177 656
PASIVA CELKEM	9 317 203	175 891	6 860 712	1 195 878	-	2 378 145	19 927 829
PODROZVAHA							
úrokový swap – zajištění peněžních toků	-	-	611 311	-	-	-	611 311
úrokový swap – zajištění reálné hodnoty	-	-	72 351	-	-	-	72 351
úrokový swap – ekonomické zajištění	-	-	2 893 925	3 815 318	-	-	6 709 243
PODROZVAHA CELKEM	-	-	3 577 587	3 815 318	-	-	7 392 905

Společnost má ke konci roku sjednané IRS v celkové nominální výši 856 067 tis. Kč (2018: 7 392 905 tis. Kč), které jsou popsány v bodě 4.30 přílohy a které zajišťují nesoulad mezi závazky vůči bankám s citlivostí na úrokové riziko „do 3 měsíců“ a pohledávkami s citlivostí na úrokové riziko v kategoriích „od 1 roku do 5 let“ a „nad 5 let“.

7.3. Měnové riziko

Společnost s odkazem na svou strategii řízení rizik obecně aplikuje pravidlo, v rámci kterého jsou všechny obchodní aktivity v dané měně refinancovány bankovními úvěry ve shodné měně.

V tabulce k 31. 12. 2019 (resp. 31. 12. 2018) je uvedena měnová pozice Společnosti v realizovaných měnách (uvedené částky v tabulce jsou po konverzi do CZK).

Dle analýzy senzitivity na měnové riziko by vychýlení měnového kurzu o 5 % (směr s negativním dopadem v obou měnách) způsobilo snížení zisku Společnosti o 870 tis. Kč.

31. 12. 2019

v tis. Kč	Celkem	CZK	EUR	USD
AKTIVA				
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	400 533	335 922	62 277	2 334
Pohledávky za klienty	21 131 838	14 024 620	6 823 700	283 518
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-215 722	-150 763	-63 824	-1 135
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	9 489	9 489	-	-
Majetkové účasti v dceřiných společnost	458 130	458 130	-	-
Dlouhodobý nehmotný majetek	40 949	40 949	-	-
Dlouhodobý hmotný majetek	1 015 446	1 015 446	-	-
Investice do nemovitostí	145 949	145 949	-	-
Pohledávky ze splatné daně	17 027	17 027	-	-
Ostatní aktiva	214 680	168 446	46 234	-
AKTIVA CELKEM	23 218 319	16 065 215	6 868 387	284 717
PASIVA				
Závazky vůči bankám	20 433 083	13 276 664	6 880 388	276 031
Závazky vůči klientům	194 732	184 857	9 794	81
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	867	867	-	-
Odložený daňový závazek	159 197	159 197	-	-
Rezervy	40 775	38 792	1 983	-
Ostatní pasíva	154 284	86 701	67 583	-
Základní kapitál	450 000	450 000	-	-
Nerozdělený zisk/ztráta	1 437 166	1 437 166	-	-
Zisk za účetní období	348 215	348 215	-	-
PASIVA CELKEM	23 218 319	15 982 459	6 959 748	276 112
Celkem devizová pozice k 31. 12. 2019		82 756	-91 361	8 605

31. 12. 2018

v tis. Kč	Celkem	CZK	EUR	USD
AKTIVA				
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	315 222	252 571	59 783	2 868
Pohledávky za klienty	17 878 546	12 312 205	5 241 256	325 085
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-197 349	-168 517	-28 832	-
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	89 362	89 362	-	-
Majetkové účasti v dceřiných společnost	456 700	456 700	-	-
Dlouhodobý nehmotný majetek	19 294	19 294	-	-
Dlouhodobý hmotný majetek	762 716	762 716	-	-
Investice do nemovitostí	148 400	148 400	-	-
Pohledávky ze splatné daně	25 254	25 254		
Ostatní aktiva	429 684	225 179	204 504	1
AKTIVA CELKEM	19 927 829	14 123 164	5 476 711	327 954
PASIVA				
Závazky vůči bankám	17 462 562	11 686 889	5 458 497	317 176
Závazky vůči klientům	80 962	47 626	33 256	80
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	6 160	6 160	-	-
Odložený daňový závazek	94 817	94 817	-	-
Rezervy	30 901	30 901	-	-
Ostatní pasíva	180 761	149 319	31 442	-
Základní kapitál	450 000	450 000	-	-
Nerozdělený zisk/ztráta	1 444 010	1 444 010	-	-
Zisk za účetní období	177 656	177 656	-	-
PASIVA CELKEM	19 927 829	14 087 378	5 523 195	317 256
Celkem devizová pozice k 31. 12. 2018		35 786	-46 484	10 698

7.4. Likvidní riziko

Riziko likvidity představuje riziko, že Společnost nebude mít dostatek pohotových zdrojů ke splnění závazků vyplývajících z finančních kontraktů. Zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném horizontu.

Účelem řízení likvidity je zajistit, že Společnost bude mít k dispozici dostatečné prostředky pro poskytování financování svým klientům. Úvěrové tranše od banky čerpá Společnost na základě informace o klientských úvěrech s cílem zajistit na účtech Společnosti dostatečné prostředky pro provádění plateb. V praxi dochází k odchylkám od předpokládaného čerpání a splácení klientských úvěrů, proto je potřeba udržovat na bankovních účtech dostatečnou rezervu likvidity.

Klientské úvěry movitostního financování jsou od banky financovány buď na portfoliové bázi, v případě větších obchodů a nemovitostního financování pak na bázi back-to-back (1:1, matched funding).

Krátkodobá likvidita Společnosti se sleduje na klíčových bankovních běžných účtech pro každou měnu CZK, EUR a USD zvlášť. V CZK a EUR je také stanoven komfortní a nutný limit celkové volné likvidity na bankovních účtech, které tvoří základ pravidelného měsíčního financování pro portfoliové čerpání tranší. V případě poklesu pod nutný limit dojde k okamžitému dočerpání finančních prostředků na úroveň komfortního limitu. V případě přebytku financování výrazně nad komfortní limit se přebytečný funding splácí. Typicky jednou měsíčně se vyhodnocují portfoliová čerpání v příslušné měně a načerpá se funding s splácející strukturou odpovídající danému balíku, aby došlo k uzavření likviditního rizika.

Níže uvedená tabulka obsahuje aktiva a pasiva rozdělená dle zbytkové splatnosti, tzn. do doby od data účetní závěrky do data smluvní splatnosti. Aktiva a pasiva bez smluvně upraveného data splatnosti jsou uváděna ve sloupci „nespecifikováno“.

31. 12. 2019	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Nespecifik.	Celkem
AKTIVA							
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	-	-	-	-	400 533	-	400 533
Pohledávky za klienty	1 593 020	4 860 096	13 277 292	1 280 585	120 845	-	21 131 838
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-1 559	-9 164	-149 121	-55 878	-	-	-215 722
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	-	2 569	6 920	-	-	-	9 489
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	-	-	-	458 130	458 130
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	40 949	40 949
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	1 015 446	1 015 446
Investice do nemovitosti	-	-	-	-	-	145 949	145 949
Pohledávky ze splatné daně	-	17 027	-	-	-	-	17 027
Ostatní aktiva	140 338	21 140	1 959	-	-	51 243	214 680
AKTIVA CELKEM	1 731 799	4 891 668	13 137 050	1 224 707	521 378	1 711 717	23 218 319
PASIVA							
Závazky vůči bankám	1 609 097	4 603 548	12 794 006	1 426 432	-	-	20 433 083
Závazky vůči klientům	176 159	3 138	12 431	-	3 004	-	194 732
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	-	-	867	-	-	-	867
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	-	159 197	159 197
Rezervy	-	-	-	-	-	40 775	40 775
Ostatní pasiva	65 461	41 852	2 492	-	-	-	109 805
Závazek z leasingu	2 142	6 427	35 910	-	-	-	44 479
Základní kapitál	-	-	-	-	-	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	-	-	-	-	-	1 437 166	1 437 166
Zisk za účetní období	-	-	-	-	-	348 215	348 215
PASIVA CELKEM	1 852 859	4 654 965	12 845 706	1 426 432	3 004	2 435 353	23 218 319

31. 12. 2018	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Nespecifik.	Celkem
AKTIVA							
Pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání	-	-	-	-	315 222	-	315 222
Pohledávky za klienty	1 188 533	3 802 201	11 294 738	1 399 348	193 726	-	17 878 546
Opravná položka k pohledávkám za klienty	-40	-3 758	-168 280	-25 271	-	-	-197 349
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	385	890	66 116	21 971	-	-	89 362
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	-	-	-	-	-	456 700	456 700
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	-	-	-	-	19 294	19 294
Dlouhodobý hmotný majetek	-	-	-	-	-	762 716	762 716
Investice do nemovitosti	-	-	-	-	-	148 400	148 400
Pohledávky ze splatné daně	-	25 254	-	-	-	-	25 254
Ostatní aktiva	360 480	14 340	1 606	-	1 456	51 802	429 684
AKTIVA CELKEM	1 549 358	3 838 927	11 194 180	1 396 048	510 404	1 438 912	19 927 829
PASIVA							
Závazky vůči bankám	1 628 954	3 320 193	11 332 379	1 181 036	-	-	17 462 562
Závazky vůči klientům	34 398	28 469	18 095	-	-	-	80 962
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	-	67	6 093	-	-	-	6 160
Odložený daňový závazek	-	-	-	-	-	94 817	94 817
Rezervy	-	-	-	-	-	30 901	30 901
Ostatní pasíva	110 130	68 783	1 848	-	-	-	180 761
Základní kapitál	-	-	-	-	-	450 000	450 000
Nerozdělený zisk/ztráta	-	-	-	-	-	1 444 010	1 444 010
Zisk za účetní období	-	-	-	-	-	177 656	177 656
PASIVA CELKEM	1 773 482	3 417 512	11 358 415	1 181 036	-	2 197 384	19 927 829

7.4.1. Finanční závazky včetně budoucích smluvních úroků

31. 12. 2019	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Celkem smluvní závazky	Účetní hodnota
Závazky vůči bankám	1 625 817	4 650 011	12 907 302	1 437 843	-	20 620 973	20 433 083
Závazky vůči klientům	176 159	3 138	12 431	-	3 004	194 732	194 732
Vydané úvěrové přísliby	187 122	212 494	176 346	83 254	-	659 216	659 216
Poskytnuté záruky	-	214 376	32 043	-	-	246 419	246 419
Celkem nederivátové finanční závazky	1 989 098	5 080 019	13 128 122	1 521 097	3 004	21 721 340	21 533 450

31. 12. 2018	Do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Na požádání	Celkem smluvní závazky	Účetní hodnota
Závazky vůči bankám	1 681 255	3 457 104	11 601 743	1 216 712	-	17 956 814	17 462 562
Závazky vůči klientům	34 398	28 469	18 095	-	-	80 962	80 962
Vydané úvěrové přísliby	196 413	103 853	800 435	257 250	-	1 357 951	1 357 951
Poskytnuté záruky	-	46 294	2 031 777	587 207	-	2 665 278	2 665 278
Celkem nederivátové finanční závazky	1 912 066	3 635 720	14 452 050	2 061 169	-	22 061 005	21 566 753

Nediskontované budoucí peněžní toky pro derivátové operace jsou prezentovány v bodě 4.30. této účetní závěrky.

8. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 1. ledna 2020 došlo k rozdělení Společnosti odštěpením sloučením s nástupnickou společností Janus Property, s.r.o. Účetní hodnota převáděných aktiv Společnosti na nástupnickou společnost Janus Property, s.r.o. činila 158 326 tis. Kč.

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace (WHO) onemocnění koronavirem COVID-19 („koronavirus“) jako pandemií.

Společnost je k datu podpisu účetní závěrky plně v provozu. Společnost posoudila současnou situaci a následná aktuální a plánovaná opatření vlády České republiky, jež mohou mít negativní dopad na Společnost. Na základě informací veřejně dostupných k datu, kdy byla tato účetní závěrka schválena vedením Společnosti, posoudilo vedení Společnosti řadu kritických pravděpodobných scénářů, podle kterých se pandemie může dál vyvíjet, a jejich možný dopad na Společnost, zejména na vývoj kvality portfolia pohledávek za klienty, vývoj očekávaného hospodářského výsledku a vývoj likvidity.

Mezi základní předpoklady kritických pravděpodobných scénářů patří:

- › zvýšení úvěrového rizika pro portfolia finančních aktiv, tj. identifikace portfolia pohledávek za klienty, které mohou být nejvíce ohroženy ekonomickými dopady v souvislosti s COVID-19 (např. dle druhu financované činnosti nebo aktiva dlužníka apod.);
- › dopad možnosti využití odkladu splátek dlužníky v souvislosti s pandemií COVID-19 na likviditu Společnosti.

Z důvodu bezpečného zachování nepřerušného provozu všech operací Společnosti a její likviditní pozice implementovalo vedení Společnosti následující opatření:

- › implementace všech nezbytných technických opatření, která v současné době umožňují práci z domova pro převážnou většinu zaměstnanců Společnosti;
- › pozastavení všech aktivit, které vedou k osobnímu kontaktu zaměstnanců a klientů, jako např. školení, konference, pracovní cesty;
- › zavedení směnového provozu pro zaměstnance, kteří z důvodu svých pracovních povinností vykonávají svoji pracovní činnost v pracovních prostorách Společnosti za účelem minimalizace osobního kontaktu;
- › zabezpečení nezbytných ochranných a hygienických prostředků pro zaměstnance, kteří z důvodu svých pracovních povinností vykonávají svoji pracovní činnost v pracovních prostorách Společnosti;
- › adaptace procesů Společnosti na stávající finanční situaci klientů – implementace odkladů splátek u všech poskytovaných produktů;
- › průběžný monitoring aktuální situace v souvislosti s aktuálními i plánovanými opatřeními vlády.

Současný vývoj pandemie COVID-19 v roce 2020 vede k očekávání snížení globálního ekonomického růstu a s tím souvisejícího utlumení ekonomických aktivit, což může vést k významnému negativnímu dopadu na výnosy Společnosti a rovněž může vést k negativnímu dopadu na stávající ratingy pohledávek za klienty a s tím související významně vyšší než očekávané opravné položky a rezervy k úvěrovému riziku. Potenciální dopad pandemie COVID-19 na globální hospodářství může ovlivnit schopnost Společnosti splnit své stanovené finanční cíle. V současné době je předčasné kvantifikovat potenciální dopad na ekonomické výsledky Společnosti v roce 2020 a dále. Ekonomické dopady na Společnost budou záviset zejména na intenzitě a době dalšího šíření koronaviru. Na základě provedeného posouzení stávající situace a možných scénářů vývoje vedení společnosti očekává, že nevzniká významná nejistota v souvislosti s událostmi nebo okolnostmi, které by mohly zásadním způsobem zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Za současné situace nelze vyloučit opakované

prodloužení nebo opětovné zavedení stávajících opatření ani následný negativní vliv takových opatření na ekonomické prostředí, ve kterém Společnost působí, jakož ani negativní dopad takové situace na Společnost, její finanční stav a výkonnost, a to jak ve střednědobém, tak dlouhodobém horizontu. Vedení Společnosti sleduje situaci a je připraveno přijmout odpovídající opatření zohledňující aktuální vývoj.

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

Zpráva o vztazích s propojenými osobami



Zpráva o vztazích

podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstev v platném znění (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“)

- 1.1 Statutární orgán společnosti Raiffeisen - Leasing, s.r.o., se sídlem na adrese Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4, IČO: 61467863, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 29553 (dále jen „Společnost“), vyhotovil tuto zprávu o vztazích mezi propojenými osobami podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., a to rovněž s přihlédnutím k právní úpravě obchodního tajemství podle §504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 1.2 Statutární orgán Společnosti vycházel při identifikaci ovládačích osob z údajů uvedených v obchodním rejstříku.

2. Struktura vztahů mezi ovládačící osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými ovládačící osobou (dále jen „propojené osoby“)

- 2.1 Společnost je ovládána společností Raiffeisenbank a.s., IČ: 492 40 901, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 2051 (dále jen „Mateřská společnost“ a „ovládačící osoba“), jejíž podíl na Společnosti činí 100 %.
- 2.2 Propojenými osobami jsou následující společnosti:

a) společnosti, které jsou ekonomicky kontrolovány Společností a jsou považovány za dceřiné společnosti dle pravidel Mezinárodních standardů finančního výkaznictví (IFRS) přijatých EU:

Přímé vlastnictví
Raiffeisen FinCorp, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.
Fidurock Residential a.s., která je ze 100% vlastněna Společností.
Gaia Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.
Orchideus Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.
RESIDENCE PARK TŘEBEŠ, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.
Hermes Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.
RLRE Ypsilon Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.
RLRE Carina Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.
Appolon Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.
Janus Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.
Médea Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.
Hestia Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.
Ananké Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.
Déméter Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.
Raiffeisen Direct Investments CZ s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Přímé vlastnictví

Theseus Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Kétó Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Folos Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Argos Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Aglaiá Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Hefaistos Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Plutos Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Thaumas Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Ligea Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Dero Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Cranto Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Beroe Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Létó Property, s.r.o., která je ze 77% vlastněna Společností a kde zbylých 23 % vlastní RUHL FVE s.r.o.

Vlastnictví na základě svěřenecké smlouvy

Luna Property, s.r.o., která je ze 10% vlastněna Společností a kde zbylých 90 % vlastní Raiffeisen - Leasing International Gesellschaft m.b.H.

Kalypso Property, s.r.o., která je ze 10% vlastněna Společností a kde zbylých 90 % vlastní Raiffeisen - Leasing International Gesellschaft m.b.H.

Viktor Property, s. r. o., která je ze 10% vlastněna Společností kde zbylých 90 % vlastní RLKG Raiffeisen - Leasing Gesellschaft m.b.H

Výše uvedené společnosti jsou ekonomicky kontrolovány Společností na základě svěřenecké smlouvy.

b) společnosti, které nejsou ekonomicky kontrolovány Společností a nejsou považovány za dceřiné společnosti dle pravidel Mezinárodních standardů finančního výkaznictví (IFRS) přijatých EU:

Společnost na základě uzavřených smluv nemá moc ovládat a řídit relevantní aktivity níže uvedených společností a Společnost není vystavena rizikům souvisejícím s danými subjekty. Tyto společnosti tedy nepředstavují ovládané nebo společně ovládané společnosti, ani společnosti s podstatným vlivem. Těmto společnostem byly poskytnuty úvěry.

Přímé vlastnictví

RLRE Beta Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

RLRE Eta Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Palace Holding, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Kaliopé Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

JFD Real s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

CRISTAL PALACE Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Iris Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Sirius Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Přímé vlastnictví

Hypnos Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Zatíší Rokytka s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Chronos Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Holečkova Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Pontos Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Dike Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Terasa LAVANDE s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

UPC Real, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Photon SPV 3 s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Photon Energie s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Photon SPV 8 s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Exit 90 SPV s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Onyx Energy s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Onyx Energy projekt II s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Photon SPV 4 s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Photon SPV 6 s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Photon SPV 10 s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Selene Property s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

ALT POHLEDY s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

SeEnergy PT, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

FVE Cihelna s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Credibilis a.s., která je ze 100% vlastněna Společností.

Morfeus Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Zefyros Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Astra Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Kleió Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Inó Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Niobé Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Na Stárce, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Dafné Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Áté Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Theia Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Erató Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Harmonia Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Ofión Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Přímé vlastnictví

Grainulos s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

GRENA REAL s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Melpomené Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Éós Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Boreas Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Logistický areál Hostivař, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

SIGMA PLAZA s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Apaté Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Fobos Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Nereus Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Nyx Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Eunomia Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

RUBY Place s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Kappa Estates, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Carolina Corner, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Ares Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Foibe Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

GEONE Holešovice Two s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

KARAT s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Daimon Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Belos Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

FIDUROCK Projekt 20, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

FIDUROCK Projekt 18, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Stará 19 s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

Vlhká 26 s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností.

GS55 Sazovice s.r.o., která je ze 90% vlastněna Společností a kde zbylých 10 % vlastní GS5 s.r.o.

Palace Holding s.r.o., která je ze 90% vlastněna Společností, kde zbylých 6 % vlastní Petr Skrla a zbylé 4 % pan Milan Hagan.

Hébé Property, s.r.o., která je ze 95% vlastněna Společností a kde zbylých 5 % vlastní pan Pavel Diviš.

Rheia Property, s.r.o. která je ze 95% vlastněna Společností a kde zbylých 5 % vlastní Snow-How ČR, s.r.o.

Nepřímé vlastnictví

Sky Solar Distribuce s.r.o. která je ze 77% vlastněna Společností nepřímo přes společnost Létó Property, s.r.o., zbylých 23 % vlastní RUHL FVE s.r.o.

Appolon Property, s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností nepřímo přes Společnost a Raiffeisen FinCorp, s.r.o.

KAPMC s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností nepřímo přes Dike Property, s.r.o.

PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, a.s., která je ze 100% vlastněna Společností nepřímo přes Inó Property, s.r.o. a Niobé Property, s.r.o.

OSTROV PROPERTY a.s., která je ze 100% vlastněna Společností nepřímo přes Inó Property, s.r.o. a Niobé Property, s.r.o.

Strašnická realitní a.s., která je ze 100% vlastněna Společností nepřímo přes Harmonia Property, s.r.o.

RDI Czech 1 s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností nepřímo přes Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.

RDI Czech 3 s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností nepřímo přes Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.

RDI Czech 4 s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností nepřímo přes Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.

RDI Czech 5 s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností nepřímo přes Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.

RDI Czech 6 s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností nepřímo přes Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.

RDI Management s.r.o., která je ze 100% vlastněna Společností nepřímo přes Raiffeisen Direct Investments CZ, s.r.o.

3. Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů propojených osob

- 3.1 Společnost je dceřinou společností Mateřské společnosti vyvíjející samostatně a nezávisle na Mateřské společnosti vlastní podnikatelskou činnost v oblasti nebankovního financování movitých a nemovitých věcí.

4. Způsob a prostředky ovládní

- 4.1 Společnost je ovládaná prostřednictvím rozhodování Mateřské společnosti při výkonu působnosti valné hromady v záležitostech, které zákon svěřuje do působnosti valné hromady, resp. jediného společníka. Společnost nepodléhá jednotnému řízení ve smyslu ustanovení § 79 a násl. zákona o obchodních korporacích.
- 4.2 Rozhodování ve Společnosti jsou přijímána na úrovni statutárního orgánu, přičemž nikdo není oprávněn udělovat statutárnímu orgánu Společnosti závazné pokyny do obchodního vedení Společnosti.

5. Přehled jednání učiněných v účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, která se týkala majetku, který přesahuje deset procent vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

- 5.1 Takové jednání nebylo učiněno.

6. Výčet smluv uzavřených ve zdaňovacím období s některou z propojených osob

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Příloha č. 11 Rámcové smlouvy o poskytování služeb – Služby v oblasti řízení tržních rizik	Raiffeisenbank a.s.	1.1.2019
Leasingová smlouva č. 5019003687	Raiffeisenbank a.s.	2.1.2019
Leasingová smlouva č. 5019003731	Raiffeisenbank a.s.	17.1.2019
Leasingová smlouva č. 5019003842	Raiffeisenbank a.s.	26.2.2019
Leasingová smlouva č. 5019003846	Raiffeisenbank a.s.	26.2.2019
Leasingová smlouva č. 5019003845	Raiffeisenbank a.s.	26.2.2019
Leasingová smlouva č. 5019003844	Raiffeisenbank a.s.	26.2.2019
Leasingová smlouva č. 5019003843	Raiffeisenbank a.s.	26.2.2019
Dodatek č. 3 Smlouvy o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	8.4.2019
Dodatek k Rámcové smlouvě o obchodování na finančním trhu CMA/0001/APR405/02/61467863	Raiffeisenbank a.s.	17.4.2019
Leasingová smlouva č. 5019004078	Raiffeisenbank a.s.	2.5.2019
Leasingová smlouva č. 5019004065	Raiffeisenbank a.s.	2.5.2019
Dodatek č. 28 k Úvěrové smlouvě č. 110157/2012/01	Raiffeisenbank a.s.	14.5.2019
Příloha č. 12 Rámcové smlouvy o poskytování služeb – Služby v oblasti klientského centra	Raiffeisenbank a.s.	23.5.2019
Smlouva o zřízení a vedení účtu č. 5170013966	Raiffeisenbank a.s.	10.6.2019
Smlouva o zřízení a vedení účtu č. 5170013974	Raiffeisenbank a.s.	10.6.2019
Příloha č. 13 Rámcové smlouvy o poskytování služeb – Služby v oblasti řízení operačních rizik	Raiffeisenbank a.s.	13.6.2019
Dodatek č. 4 Smlouvy o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	13.6.2019
Leasingová smlouva č. 5019004191	Raiffeisenbank a.s.	17.6.2019
Leasingová smlouva č. 5019004197	Raiffeisenbank a.s.	12.7.2019
Smlouva o zřízení a vedení účtu č. 5170014029	Raiffeisenbank a.s.	15.7.2019
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru LS/7008005192	Raiffeisenbank a.s.	21.8.2019
Leasingová smlouva č. 5019004369	Raiffeisenbank a.s.	22.8.2019
Leasingová smlouva č. 5019004538	Raiffeisenbank a.s.	24.9.2019
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě č. 5019000419	Raiffeisenbank a.s.	26.9.2019
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě č. 5019000393	Raiffeisenbank a.s.	26.9.2019
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě č. 5019003006	Raiffeisenbank a.s.	26.9.2019
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě č. 5019000395	Raiffeisenbank a.s.	26.9.2019
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě č. 5019003586	Raiffeisenbank a.s.	26.9.2019
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě č. 5019003613	Raiffeisenbank a.s.	26.9.2019
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě č. 5019002663	Raiffeisenbank a.s.	26.9.2019
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě č. 5019000405	Raiffeisenbank a.s.	26.9.2019
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě č. 5019000402	Raiffeisenbank a.s.	26.9.2019
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě č. 5019000401	Raiffeisenbank a.s.	26.9.2019

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě č. 5019000396	Raiffeisenbank a.s.	26.9.2019
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě č. 5019000398	Raiffeisenbank a.s.	26.9.2019
Dodatek č. 1 k Leasingové smlouvě č. 5019002594	Raiffeisenbank a.s.	26.9.2019
Dodatek č. 5 Smlouvy o účasti na riziku a poskytnutí účelového zisku	Raiffeisenbank a.s.	27.9.2019
Leasingová smlouva č. 5019004490	Raiffeisenbank a.s.	1.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004491	Raiffeisenbank a.s.	1.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004492	Raiffeisenbank a.s.	1.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004539	Raiffeisenbank a.s.	7.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004244	Raiffeisenbank a.s.	11.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004245	Raiffeisenbank a.s.	11.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004243	Raiffeisenbank a.s.	11.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004370	Raiffeisenbank a.s.	11.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004241	Raiffeisenbank a.s.	11.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004242	Raiffeisenbank a.s.	11.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004246	Raiffeisenbank a.s.	16.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004247	Raiffeisenbank a.s.	21.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004248	Raiffeisenbank a.s.	21.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004249	Raiffeisenbank a.s.	21.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004250	Raiffeisenbank a.s.	21.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004258	Raiffeisenbank a.s.	21.10.2019
Smlouva o zřízení a vedení účtu č. 5170014037	Raiffeisenbank a.s.	23.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004259	Raiffeisenbank a.s.	23.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004251	Raiffeisenbank a.s.	23.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004252	Raiffeisenbank a.s.	23.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004264	Raiffeisenbank a.s.	24.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004261	Raiffeisenbank a.s.	24.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004260	Raiffeisenbank a.s.	24.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004253	Raiffeisenbank a.s.	24.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004254	Raiffeisenbank a.s.	25.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004262	Raiffeisenbank a.s.	25.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004263	Raiffeisenbank a.s.	25.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004265	Raiffeisenbank a.s.	29.10.2019
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	29.10.2019
Leasingová smlouva č. 5019004266	Raiffeisenbank a.s.	4.11.2019
Leasingová smlouva č. 5019004267	Raiffeisenbank a.s.	4.11.2019
Leasingová smlouva č. 5019004268	Raiffeisenbank a.s.	4.11.2019
Leasingová smlouva č. 5019004255	Raiffeisenbank a.s.	4.11.2019
Leasingová smlouva č. 5019004607	Raiffeisenbank a.s.	6.11.2019
Leasingová smlouva č. 5019004636	Raiffeisenbank a.s.	6.11.2019

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Leasingová smlouva č. 5019004256	Raiffeisenbank a.s.	8.11.2019
Příloha č. 14 Rámcové smlouvy o poskytování služeb Služby v oblasti ochrany osobních údajů	Raiffeisenbank a.s.	14.11.2019
Leasingová smlouva č. 5019004375	Raiffeisenbank a.s.	19.11.2019
Leasingová smlouva č. 5019004371	Raiffeisenbank a.s.	19.11.2019
Leasingová smlouva č. 5019004372	Raiffeisenbank a.s.	19.11.2019
Leasingová smlouva č. 5019004373	Raiffeisenbank a.s.	19.11.2019
Leasingová smlouva č. 5019004374	Raiffeisenbank a.s.	19.11.2019
Leasingová smlouva č. 5019004269	Raiffeisenbank a.s.	19.11.2019
Leasingová smlouva č. 5019004270	Raiffeisenbank a.s.	19.11.2019
Leasingová smlouva č. 5019004257	Raiffeisenbank a.s.	19.11.2019
Dohoda o zániku závazku č. 5170012007	Raiffeisenbank a.s.	22.11.2019
Dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě o poskytování služeb S/2017/00498	Raiffeisenbank a.s.	26.11.2019
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	26.11.2019
Leasingová smlouva č. 5019004600	Raiffeisenbank a.s.	12.12.2019
Leasingová smlouva č. 5019004635	Raiffeisenbank a.s.	12.12.2019
Leasingová smlouva č. 5019004650	Raiffeisenbank a.s.	12.12.2019
Leasingová smlouva č. 5019004272	Raiffeisenbank a.s.	12.12.2019
Leasingová smlouva č. 5019004652	Raiffeisenbank a.s.	12.12.2019
Leasingová smlouva č. 5019004271	Raiffeisenbank a.s.	12.12.2019
Leasingová smlouva č. 5019004386	Raiffeisenbank a.s.	12.12.2019
Leasingová smlouva č. 5019004425	Raiffeisenbank a.s.	12.12.2019
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	23.12.2019
Smlouva o účasti na riziku a poskytnutí účelového úvěru	Raiffeisenbank a.s.	23.12.2019
Smlouva o úvěru na financování	Stará 19 s.r.o.	20.12.2019
Smlouva o úvěru na financování	Vlhká 26 s.r.o.	20.12.2019
Smlouva o úvěru na financování	Daimon Property, s.r.o.	23.10.2019
Smlouva o úvěru na financování	FIDUROCK Projekt 18, s.r.o.	18.11.2019
Smlouva o úvěru na financování	FIDUROCK Projekt 20, s.r.o.	18.11.2019
Smlouva o úvěru na financování	KARAT s.r.o.	30.07.2019
Smlouva o úvěru na financování	RLRE Carina Property, s.r.o.	02.12.2019
Smlouva o úvěru na financování	Orchideus Property, s.r.o.	02.12.2019
Smlouva o úvěru na financování	Orchideus Property, s.r.o.	02.12.2019
Smlouva o úvěru na financování	Fobos Property, s.r.o.	28.02.2019
Smlouva o úvěru na financování	Fobos Property, s.r.o.	24.04.2019
Smlouva o úvěru na financování	Eunomia Property, s.r.o.	14.01.2019
Dodatek č. 1 k rámcové smlouvě o financování úvodní fáze developerského projektu Bubenská	Eunomia Property, s.r.o. , klient	28.06.2019

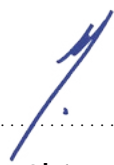
Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Dodatek č. 2 k rámcové smlouvě o financování úvodní fáze developerského projektu Bubenská	Eunomia Property, s.r.o., klient	18.12.2019
Dohoda o úhradě nákladů č.1	GEONE Holešovice Two s.r.o., klient	19.03.2019
Dohoda o úhradě nákladů č.2	GEONE Holešovice Two s.r.o., klient	19.03.2019
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	GEONE Holešovice Two s.r.o.	30.05.2019
Dodatek č. 5 k Rámcové smlouvě o spolupráci	Exit 90 SPV s.r.o., klient	28.06.2019
Dodatek č. 5 k Rámcové smlouvě o spolupráci	Onyx Energy projekt II s.r.o., klient	28.06.2019
Dodatek č. 5 k Rámcové smlouvě o spolupráci	Onyx Energy s.r.o., klient	28.06.2019
Dodatek č. 5 k Rámcové smlouvě o spolupráci	Photon SPV 4 s.r.o., klient	28.06.2019
Dodatek č. 5 k Rámcové smlouvě o spolupráci	Photon SPV 3 s.r.o., klient	28.06.2019
Dodatek č. 5 k Rámcové smlouvě o spolupráci	Photon SPV 6 s.r.o., klient	28.06.2019
Dodatek č. 5 k Rámcové smlouvě o spolupráci	Photon SPV 8 s.r.o., klient	28.06.2019
Dodatek č. 5 k Rámcové smlouvě o spolupráci	Photon SPV 10 s.r.o., klient	28.06.2019
Dodatek č. 1 k Rámcové smlouvě o spolupráci	Kaliopé Property, s.r.o., klient	28.06.2019
Dohoda o postoupení smlouvy o vzájemném zajištění a provázání projektů a dalších úpravách v souvislosti s restrukturalizací skupiny Photon Energy	Photon SPV 3 s.r.o., Photon SPV 6 s.r.o., Photon SPV 8 s.r.o., Photon SPV 10 s.r.o., Photon SPV 4 s.r.o., Photon SPV 11 s.r.o., Exit 90 SPV s.r.o., Kaliopé Property, s.r.o., Onyx Energy s.r.o., Onyx Energy projekt II s.r.o.	28.06.2019
Dohoda o převodech práv a povinností a o úpravách smluvní dokumentace v souvislosti s restrukturalizací skupiny Photon Energy	Exit 90 SPV s.r.o., klient	28.06.2019
Dohoda o převodech práv a povinností a o úpravách smluvní dokumentace v souvislosti s restrukturalizací skupiny Photon Energy	Onyx Energy projekt II s.r.o., klient	28.06.2019
Dohoda o převodech práv a povinností a o úpravách smluvní dokumentace v souvislosti s restrukturalizací skupiny Photon Energy	Onyx Energy s.r.o., klient	28.06.2019
Dohoda o převodech práv a povinností a o úpravách smluvní dokumentace v souvislosti s restrukturalizací skupiny Photon Energy	Photon SPV 4 s.r.o., klient	28.06.2019
Dohoda o převodech práv a povinností a o úpravách smluvní dokumentace v souvislosti s restrukturalizací skupiny Photon Energy	Photon SPV 3 s.r.o., klient	28.06.2019
Dohoda o převodech práv a povinností a o úpravách smluvní dokumentace v souvislosti s restrukturalizací skupiny Photon Energy	Photon SPV 6 s.r.o., klient	28.06.2019
Dohoda o převodech práv a povinností a o úpravách smluvní dokumentace v souvislosti s restrukturalizací skupiny Photon Energy	Photon SPV 8 s.r.o., klient	28.06.2019
Dohoda o převodech práv a povinností a o úpravách smluvní dokumentace v souvislosti s restrukturalizací skupiny Photon Energy	Photon SPV 10 s.r.o., klient	28.06.2019
Smlouva o podřízení závazků	Exit 90 SPV s.r.o., klient	28.06.2019
Smlouva o podřízení závazků	Onyx Energy projekt II s.r.o., klient	28.06.2019
Smlouva o podřízení závazků	Onyx Energy s.r.o., klient	28.06.2019
Smlouva o podřízení závazků	Photon SPV 4 s.r.o., klient	28.06.2019
Smlouva o podřízení závazků	Photon SPV 3 s.r.o., klient	28.06.2019
Smlouva o podřízení závazků	Photon SPV 6 s.r.o., klient	28.06.2019
Smlouva o podřízení závazků	Photon SPV 8 s.r.o., klient	28.06.2019
Smlouva o podřízení závazků	Photon SPV 10 s.r.o., klient	28.06.2019
Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z nájemného	Ofión Property, s.r.o., klient	16.07.2019

Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Dohoda o úhradě nákladů	Theia Property, s.r.o., klient	20.06.2019
Dohoda o úhradě nákladů	Theia Property, s.r.o., klient	20.06.2019
Dodatek č. 1 ke Smlouvě o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu "Rezidenční projekt Farářství - I. etapa (domy A, B, C, D a E)"	KAPMC s.r.o., klient	04.03.2019
Dodatek č. 2 k RÁMCOVÉ DOHODĚ O SPOLUPRÁCI při financování developerského projektu Farářství "1. a 2. etapa"	KAPMC s.r.o., klient	16.07.2019
Dodatek č. 1 k RÁMCOVÉ DOHODĚ O SPOLUPRÁCI	Áté Property, s.r.o., klient	28.03.2019
Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem	Áté Property, s.r.o.	28.03.2019
Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem	Nyx Property, s.r.o.	28.03.2019
Smlouva o subordinaci a zástavě pohledávek	Nyx Property, s.r.o., klient	28.03.2019
Dodatek č. 4 k rámcové dohodě o spolupráci při financování projektu CODECO - Zátíší Nad Rokytkou	Zátíší Rokytka s.r.o., klient	13.06.2019
Dodatek č. 4 k rámcové dohodě o spolupráci při financování projektu "Obytný park Šmukýřka"	Na Stárce, s.r.o., klient	29.03.2019
Dodatek č.1 ke Smlouvě o budoucím převodu podílu	Hypnos Property, s.r.o.	04.12.2019
Rámcová dohoda o spolupráci při financování developerského projektu „Rubešova“	Deimos Property, s.r.o., klient	17.01.2019
Smlouva o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu „Rubešova 72“	Deimos Property, s.r.o., klient	25.03.2019
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Deimos Property, s.r.o.	17.01.2019
Rámcová dohoda o spolupráci při financování developerského projektu „Vítkova“	Sapfó Property, s.r.o., klient	06.03.2019
Smlouva o developerské činnosti pro zajištění výstavby projektu „Vítkova 19“	Sapfó Property, s.r.o., klient	22.04.2019
Smlouva o poskytnutí komplexní podpory projektu	Sapfó Property, s.r.o.	06.03.2019
Dodatek č.2 k dohodě o vzájemném provázání smluv o financování	Raiffeisen FinCorp, s.r.o., Dafné Property, s.r.o., Chronos Property, s.r.o., Holečkova Property, s.r.o., Credibilis, a.s., Hypnos Property, s.r.o., klient	27.03.2019
Dohoda o zrušení Rámcové dohody o spolupráci při financování developerského projektu „Pošta“	Dafné Property, s.r.o., klient	27.03.2019
Smlouva o úvěru na financování	RDI Czech 4 s.r.o.	30.10.2019
Smlouva o úvěru na financování	Alt Pohledy s.r.o.	16.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	Ares Property, s.r.o.	29.07.2019
Smlouva o úvěru na financování	Dafné Property, s.r.o.	27.03.2019
Smlouva o úvěru na financování	Deimos Property, s.r.o.	18.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	RLRE Eta Property, s.r.o.	01.02.2019
Smlouva o úvěru na financování	Exit 90 SPV s.r.o.	02.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	Exit 90 SPV s.r.o.	22.02.2019
Smlouva o úvěru na financování	GEONE Holešovice Two, s.r.o.	22.05.2019
Smlouva o úvěru na financování	Grainulos s.r.o.	14.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	Hypnos Property, s.r.o.	29.01.2019

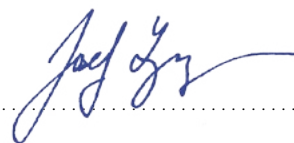
Označení smlouvy (změny smlouvy)	Protistrana	Datum uzavření
Smlouva o úvěru na financování	Iris Property, s.r.o.	01.07.2019
Smlouva o úvěru na financování	Kappa Estates, s.r.o.	17.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	Kappa Estates, s.r.o.	18.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	KAPMC s.r.o.	29.11.2019
Smlouva o úvěru na financování	Kleió Property, s.r.o.	09.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	Melpomené Property, s. r. o.	25.03.2019
Smlouva o úvěru na financování	Melpomené Property, s. r. o.	17.10.2019
Smlouva o úvěru na financování	Na Stárce, s.r.o.	28.06.2019
Smlouva o úvěru na financování	Ofión Property, s.r.o.	17.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	Onyx Energy s.r.o.	02.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	Onyx Energy s.r.o.	22.02.2019
Smlouva o úvěru na financování	Onyx Energy projekt II s.r.o.	02.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	Onyx Energy projekt II s.r.o.	22.02.2019
Smlouva o úvěru na financování	Palace Holding s.r.o.	23.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	Sapfó Property, s.r.o.	06.03.2019
Smlouva o úvěru na financování	Selene Property, s.r.o.	16.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	Sirius Property, s.r.o.	24.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	Sirius Property, s.r.o.	24.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	Sirius Property, s.r.o.	01.02.2019
Smlouva o úvěru na financování	Sirius Property, s.r.o.	01.02.2019
Smlouva o úvěru na financování	Photon SPV 3 s.r.o.	02.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	Photon SPV 3 s.r.o.	22.02.2019
Smlouva o úvěru na financování	Photon SPV 4 s.r.o.	22.02.2019
Smlouva o úvěru na financování	Photon SPV 6 s.r.o.	22.02.2019
Smlouva o úvěru na financování	Photon SPV 8 s.r.o.	02.01.2019
Smlouva o úvěru na financování	Photon SPV 8 s.r.o.	22.02.2019
Smlouva o úvěru na financování	Photon SPV 10 s.r.o.	22.02.2019
Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru na financování	Na Stárce, s.r.o.	31.10.2019
Smlouva o úvěru na financování č. 2	Zátiší Rokytka s.r.o.	29.03.2019
Smlouva o úvěru na financování č. 1	Zátiší Rokytka s.r.o.	13.06.2019
Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru na financování č. 1	Zátiší Rokytka s.r.o.	31.10.2019
Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru na financování č. 2	Zátiší Rokytka s.r.o.	13.06.2019
Dodatek č. 2 smlouvy o úvěru na financování č. 2	Zátiší Rokytka s.r.o.	31.10.2019
Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru na financování	Ofión Property, s.r.o.	16.07.2019
Smlouva o úvěru na financování	Raiffeisen Fincorp, s.r.o.	19.11.2019

7. V účetním období nevznikla osobě ovládané žádná újma.
8. Výhody a nevýhody plynoucí pro osobu ovládanou ze vztahů mezi propojenými osobami.
- 8.1 Žádné výhody ani nevýhody nevyplynají.

V Praze dne 31. 3. 2020



Mag. Alois Lanegger
jednatel



Josef Langmayer
jednatel

