

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Výroční zpráva emitenta za rok 2017

Obsah

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	4
ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU SPOLEČNOSTI	1
ZPRÁVA O EMITENTOVÍ.....	2
Obecné údaje o emitentovi.....	2
Vlastnická struktura	2
Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu	2
Financování	3
OSTATNÍ INFORMACE	3
Informace o soudních a rozhodčích řízeních	3
Významné smlouvy	3
Odměny účtované auditory	3
ORGÁNY SPOLEČNOSTI HB REAVIS FINANCE CZ, S.R.O.	4
Valná hromada	4
Jednatelé	4
Management společnosti	4
Principy odměňování členů statutárních orgánů společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	4
Vnitřní kontroly a přístupy k rizikům	5
Kodex řízení a správy společností	6
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	7
KONSOLIDOVANÉ SPOLEČNOSTI V RÁMCI SKUPINY HB REAVIS.....	9
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2017	13

Osoby odpovědné za výroční zprávu emitenta 2017

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva emitenta podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o. za rok 2017 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Údaje uvedené v tomto dokumentu odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti, nebyly vynechány.

V Praze dne 30. dubna 2018



.....
Ing. Peter Pecník, jednatel

Zpráva nezávislého auditora

společníkům společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, Praha 8 k 31. prosinci 2017, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Potvrzujeme, že tento výrok auditora je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dnešního dne vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“).

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2017,
- výkazu zisku a ztráty a úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2017,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2017,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017,
- přílohy individuální účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

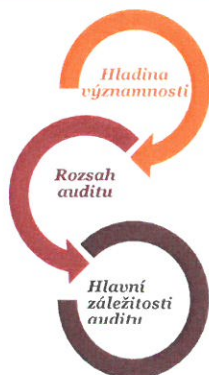
Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením EU a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetních závěrek. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu se zákonem o auditorech, s nařízením EU a s Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Skupině a Společnosti nezávislí, neposkytli jsme žádné zakázané neauditorské služby uvedené v článku 5 nařízení EU a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů.

Přístup k auditu

Přehled



Hladina významnosti

Celková hladina významnosti je stanovena na jako 1% celkových aktiv, což činí 12 960 tisíc Kč.

Rozsah auditu

Rozsah našeho statutárního auditu jsme stanovili pro Společnost jako celek.

Hlavní záležitost auditu

Audit pohledávky z úvěru spřízněné straně

Společníci společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.
Zpráva nezávislého auditora

Při plánování auditu jsme si stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Zaměřili jsme se také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, a to včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

Hladina významnosti

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit je plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou považovány za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkových hladin významnosti vztahujících se k účetní závěrce jako celku (viz tabulku níže). Na jejich základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a vyhodnotili dopad zjištěných nepravostí individuálně i v souhrnu na účetní závěrku.

Celková hladina významnosti pro samotnou Společnost	Hladina významnosti představuje 12 960 tisíc Kč.
Jak byla stanovena	Hladina významnosti byla stanovena jako 1% celkových aktiv Společnosti.
Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti	Společnost vydala dluhopisy a takto získané prostředky následně půjčila své spřízněné straně. Vzhledem k tomuto charakteru činnosti Společnosti, považujeme za vhodné stanovení hladiny významnosti na základě celkových aktiv.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitost auditu	Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu
Audit pohledávky z úvěru spřízněné straně Úvěrová pohledávka vůči spřízněné straně HB Reavis Holding S.à r.l. představuje téměř celá aktiva společnosti. Z tohoto důvodu si hodnota pohledávky vyžadovala významnou část pozornosti auditora.	Audit konsolidované účetní závěrky dlužníka HB Reavis Holding S.à r.l. provádí auditorská společnost ze sítě firem PwC. Existenci pohledávky jsme kromě kontroly na úvěrovou smlouvu a uskutečněné platby také ověřili na vnitroskupinové odsouhlasování pohledávek a závazků vykonávané v rámci všech společností konsolidovaných skupinou HB Reavis Holding S.à r.l. Zároveň jsme na základě našich znalostí skupiny HB Reavis Holding S.à r.l., které jsme získali v rámci auditu této skupiny, posoudili, že k úvěrové pohledávce k rozvahovému dni nebylo nutné tvořit opravnou položku.

Jak jsme stanovili rozsah auditu?

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku. Vzali jsme v úvahu strukturu Společnosti, její účetní procesy a kontroly a odvětví, ve kterém Společnost podniká.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrky a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo 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 nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, 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 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 věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost jednatelů Společnosti za účetní závěrku

Jednatelé Společnosti odpovídají 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 neobsahovaly významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

Při provádění auditu v souladu s 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 nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřními kontrolními systémy Společnosti relevantními pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejich vnitřních kontrolních systémů.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

**Společníci společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.
Zpráva nezávislého auditora**

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky vedením, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat jednatele a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřních kontrolních systémech.

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

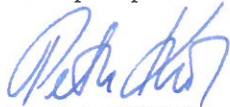
Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní závěrky Společnosti za rok 2017 nás dne 15. března 2017 jmenoval jediný společník Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 2 roky.

Poskytnuté neauditorské služby

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné neauditorské služby.

30. duben 2018


zastoupená partnerem

Ing. Petr Kříž FCCA
statutární auditor, ev. č. 1140

Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti

Společnost byla založena za účelem emise dluhopisů a její hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ve skupině HB Reavis. Jedná se o integrovanou a developerskou skupinu zabývající se výstavbou komerčních nemovitostí. Skupina HB Reavis zveřejňuje konsolidované hospodářské výsledky včetně výroční zprávy na svých internetových stránkách: <https://hbreavis.com/cz/investori/>. Výroční zpráva Skupiny HB Reavis obsahuje podrobné informace o hospodaření a podnikatelské činnosti za rok 2017 a bude na výše uvedené internetové adrese od května 2018. Skupina též zveřejňuje pololetně podrobné informace o hospodářské činnosti a podnikatelských aktivitách, které jsou taktéž k dispozici k nahlédnutí na výše uvedené internetové adrese. Trendy, které Společnost a skupinu HB Reavis ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí a trhu maloobchodních nemovitostí.

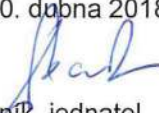
Loňský rok byl příznivý pro trhy s nemovitostmi, na kterých skupina působí, jelikož nabídka nově dokončených nepronajatých kancelářských ploch byla ve vztahu k poptávce relativně omezená. Výsledkem byla nízká nebo klesající neobsazenost pronajímatelných ploch v oblasti kancelářských nemovitostí. Výjimkou byl pouze Londýn, jehož ekonomiku ovlivňuje vyjednávání dohody o vystoupení Spojeného Království z Evropské Unie. Z důvodu zvýšené nervozity v Londýně, neobsazenost kancelářských prostor se stále nachází pod dlouhodobým průměrem. I přesto tato situace nemá negativní dopad na Emitenta i skupinu HB Reavis.

Na trhu nemovitostí je vyšší aktivita investorů způsobena přebytkem kapitálu. V prostředí s nízkými úrokovými sazbami a téměř nulovými výnosy na bezrizikových aktivech se investoři zaměřují na nemovitosti ve snaze získat lepší výnosy. Nízké úrokové sazby, dostupnost financování a nárůst poptávky po kancelářích způsobují růst předpokládané developerské aktivity pro příští roky. Hlavní trhy, na kterých skupina HB Reavis působí, jsou Slovenská republika, Česká republika, Polsko, Maďarsko a Velká Británie, přičemž skupina provozuje kancelář v Berlíně a usiluje o získání nových projektů na německém trhu.

V první polovině roku 2016 Společnost emitovala dluhopisy s pohyblivým výnosem v celkové jmenovité hodnotě 1 250 000 000 Kč, které jsou splatné v roce 2021. Dluhopisy jsou ručeny ze strany HB Reavis Holding S.à r.l. a jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, a to až do dne konečné splatnosti dluhopisů. Úrok je pro každé výnosové období stanoven jako součet (a) referenční sazby 6M PRIBOR a (b) marže ve výši 4,00 % p.a. Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 23. březnu a k 23. září každého roku. Emitent si v roce 2017 řádně splnil svou povinnost vyplácet výnosy z úroků a vyplatil majitelům úroky z dluhopisů v celkové hodnotě více než 55 milionů Kč.

Emitent k prosinci 2017 vykázal úplný výsledek hospodaření za období ze své činnosti v objemu 2 777 tisíc Kč, vlastní kapitál je ke konci roku kladný.

V Praze dne 30. dubna 2018


Ing. Peter Pecník, jednatel

Zpráva o emitentovi

Obecné údaje o emitentovi

Údaje o emitentovi jsou uvedeny v příloze účetní závěrky v bodě 1 Všeobecné informace. Společnost byla založena za účelem emise dluhopisů a její hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování skupině HB Reavis.

Kontaktní údaje:

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,

186 00 Praha 8

IČ: 039 91 644

LEI: 315700FI6XKDKPTBXF08

Tel: 221 442 500

Fax: 221 442 501

www.hbreavis.com/cz/

Statutární orgány

Jednateli Společnosti jsou Petr Herman, Radim Římánek, Mgr. Štefan Stanko a Ing. Peter Pecník, pracovní adresa jednatelů je adresa sídla Společnosti.

Vlastnická struktura

Společnost byla po celé období roku 2017 **součástí skupiny** HB Reavis, ve které je ovládající osobou HB Reavis Holding S.à r.l. Jediným společníkem Společnosti je společnost HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Naritaweg 215, Unit 1.02.05, Amsterdam 1043CB, Nizozemské království, registrovaná v obchodním registru Obchodní komory v Amsterdamu, reg. číslo: 34286245 (dále jen „HB Reavis Group B.V.“).

Zpráva o vztazích, která je součástí této výroční zprávy emitenta uvádí detailní popis skupiny a postavení Společnosti ve skupině.

Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu

K 31. prosinci 2017 Společnost vykázala celková aktiva ve výši 1 273 784 tisíc Kč, závazky v celkové výši 1 269 001 tisíc Kč, přičemž úplný zisk za období za rok činil 2 777 tisíc Kč.

Základní kapitál Společnosti je tvořen vkladem jediného společníka ve výši 50 000 Kč. Podíl společníka je definován v bodě 4 přílohy účetní závěrky.

Hospodářský výsledek a vlastní kapitál, který je tvořen základním kapitálem a nerozděleným ziskem, budou do budoucna ovlivněny vývojem tržní úrokové míry PRIBOR a také kurzem Kč vůči EUR. Oproti roku 2016 se vlastní kapitál zvýšil o 2 777 tisíc Kč, tedy pouze o úplný zisk roku 2017.

Zpráva o emitentovi (pokračování)

Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu (pokračování)

Výnosy společnosti jsou tvořeny pouze úrokovými výnosy ve výši 85 444 tis. Kč (za období 1.1.-31.12.2016 dosahovaly úrokové výnosy částky 60 465 tis. Kč) a dále ziskem z přecenění finančních derivátů ve výši 74 218 tis. Kč (za období 1.1.-31.12.2016 bylo toto přecenění ve výši 3 950 tis. Kč).

Další číselné údaje a informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období jsou v příložené účetní závěrce.

Společnost předpokládá pokračovat v činnosti v dohledné době, přičemž její dluhopisy jsou garantovány HB Reavis Holding S.à r.l.

Financování

Údaje o dluhopisech

Podrobný rozpis emise dluhopisů:

ISIN	CZ0003513608
Datum vydání	23.03.2016
Datum splatnosti	23.03.2021
Nominální hodnota 1 dluhopisu	CZK 10 000
Počet vydaných dluhopisů	125 000
Celková nominální hodnota	CZK 1 250 000 000
Úroková sazba	6M PRIBOR + marže 4% p.a.
Podoba dluhopisů	zaknihované
Trh	Burza cenných papírů Praha

Ostatní informace

Informace o soudních a rozhodčích řízeních

Společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. nebyla zapojena do právního, administrativního nebo arbitrážního soudního řízení, které by mohlo mít významný dopad na její finanční situaci.

Významné smlouvy

Žádné smlouvy mimo smlouvy uzavřené v rámci běžného podnikání, které by měly významný vliv na schopnost emitenta plnit závazky k vlastníkům dluhopisů, nebyly za období roku 2017 uzavřeny.

Odměny účtované auditory

Odměna auditora Společnosti za její audit představovala 279 565 Kč.

Orgány společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Valná hromada

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o. Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon zahrnuje do působnosti valné hromady. Dále do působnosti tohoto orgánu dle stanov společnosti zahrnujeme následující:

- rozhodování o změně obsahu společenské smlouvy, nedochází-li k ní na základě jiné právní skutečnosti,
- jmenování a odvolání likvidátora, včetně schvalování smlouvy o výkonu funkce a poskytování plnění dle § 61 ZOK
- rozhodování o zrušení společnosti likvidací
- rozhodování o pachtu závodu společnosti nebo takové jeho části, k jejímuž zcizení se vyžaduje souhlas valné hromady podle zákona,
- udělování pokynů jednatelům a schvalování koncepce podnikatelské činnosti společnosti (včetně jednacího řádu pro jednatele), nejsou-li v rozporu s právními předpisy; valná hromada může zejména zakázat jednatelům společnosti určitá právní jednání, je-li to v zájmu společnosti.

Má-li společnost jediného společníka, vykonává působnost valné hromady v rozsahu výše stanoveném. Valná hromada je usnášeníschopná, jsou-li přítomni společníci, kteří mají alespoň 50 % všech hlasů. Každý společník má 1 hlas na každou 1 Kč svého vkladu.

Jednatelé

Statutárním orgánem Společnosti jsou jednatelé. Ve funkci jsou čtyři jednatelé, kteří zastupují Společnost každý samostatně. K rozhodnutí o obchodním vedení Společnosti se vyžaduje souhlas většiny jednatelů. Jednatele volí a odvolává valná hromada, resp. jediný společník Společnosti. Do působnosti jednatelů patří rozhodování o veškerých otázkách Společnosti, které jsou vyhrazeny jednatelům podle zakladatelské listiny Společnosti, právních předpisů anebo rozhodnutí valné hromady, resp. jediného společníka Společnosti, především pak obchodní vedení Společnosti.

Management společnosti

V roce 2017 byli managementem společnosti jednatelé společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Pracoviště managementu Společnosti se nachází na adrese Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8.

Principy odměňování členů statutárních orgánů společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. nemá stanoveny žádné principy odměňování členů statutárních orgánů. Členové managementu Společnosti neměli za rok 2017 a 2016 žádné peněžní ani nepeněžní příjmy kromě mzdy, kterou pobírali jako zaměstnanci Skupiny.

Prohlášení

U členů statutárních orgánů společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o. neexistují žádné střety zájmů.

Ostatní informace (pokračování)

Vnitřní kontroly a přístupy k rizikům

S ohledem na limitovaný charakter činnosti Společnosti nemá Společnost stanovené žádné zásady a postupy vnitřní kontroly a pravidla přístupu k rizikům, kterým je nebo může být vystavena ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.

Rizikové faktory, které se k prosinci roku 2017 vztahují ke Společnosti, zahrnují především riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Společnosti, kterému je Společnost vystavena v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve Skupině HB Reavis. V případě Společnosti je riziko spojeno se schopností Skupiny HB Reavis splácet včas své závazky vzhledem k tomu, že prostředky získané z emise dluhopisů Společnost poskytla výhradně prostřednictvím vnitroskupinového financování společností HB Reavis Holding S.à r.l. Společnost je zcela závislá na likviditě skupiny HB Reavis Holding S.à r.l.

Dále lze zmínit rizika níže uvedená:

- riziko úrokových sazeb
- riziko kurzů cizích měn

Finanční rizika nejsou řízena na úrovni Společnosti, ale za Skupinu na úrovni HB Reavis Holding S.à r.l. a jsou podrobněji popsána v bodě 6 přílohy účetní závěrky k 31.12.2017.

VÝBOR PRO AUDIT

Dle bodu 11.1 přílohy IV Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, ze dne 29.dubna 2004 a ve smyslu §44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech je Společnost jakožto emitent kótovaného cenného papíru povinností zřídit výbor pro audit, jelikož je subjektem veřejného zájmu.

Výbor pro audit byl zřízen v souladu s §44 odst. 2 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech na základě rozhodnutí Valné hromady Společnosti dne 5. dubna 2017. Výbor pro audit tvoří odborně způsobilí členové, Ing. Peter Vážan, Mgr. Peter Andrašina a Ing. Eva Petrýdesová jako nezávislá členka tohoto výboru. Přehled relevantních informací o jednotlivých členech výboru je uveden níže.

Pravomoc výboru pro audit Společnosti jsou v souladu s §44a a §44aa zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a zahrnují všechny v zákonu zmíněná práva a povinnosti.

Ostatní informace (pokračování)

Vnitřní kontroly a přístupy k rizikům (pokračování)

Ing. Peter Vážan

Vzdělání/praxe: získal vysokoškolské vzdělání druhého stupně v oboru Finance, bankovníctví a financování na Fakultě financí Univerzity Mateja Bela v Banské Bystrici. V roce 2008 se stal členem ACCA. Od roku 2000 působil ve společnosti PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. na oddělení auditu. PwC opustil v roce 2009 z pozice manažera auditu, od té doby pracuje pro Skupinu HB Reavis jako vedoucí oddělení konsolidací a IFRS reportingu.

Vedle působení ve funkci člena dozorčí rady Emitenta působí Peter Vážan ve funkci člena dozorčí rady společností HB REAVIS Finance SK s. r. o., HB REAVIS Finance SK II s. r. o., HB REAVIS Finance SK III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.

Mgr. Peter Andrašina

Vzdělání/praxe: získal vysokoškolské vzdělání druhého stupně v oboru finanční management na Fakultě Managementu Univerzity Komenského v Bratislavě v roce 2004. Od roku 2004 pracoval v bankovníctví na více pozicích ve skupině UniCredit Group v Bratislavě a v Miláně. Od roku 2011 pracuje v Skupině HB Reavis jako senior finanční manažer.

Vedle působení ve funkci člena dozorčí rady Emitenta působí Peter Andrašina ve funkci člena dozorčí rady společností HB REAVIS Finance SK s. r. o., HB REAVIS Finance SK II s. r. o. a HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s., HB REAVIS Finance SK III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.

Ing. Eva Petrydesová

Vzdělání/praxe: získala vysokoškolské vzdělání druhého stupně v oboru Podnikový management na Fakultě podnikového managementu Ekonomické univerzity v Bratislavě. Má víc než 17 roční praxi v auditu. Ve společnosti PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. působila od roku 1997 na různých pozicích na oddělení auditu, přičemž v roce 2014 odcházela z pozice ředitele. Od roku 2011 až do svého odchodu působila ve společnosti PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. také jako jednatel. Je členem SKAU a ACCA. V rámci auditorské praxe získala rozsáhlé zkušenosti v oblasti auditu, účetnictví, daní a poradenství. Od roku 2015 se věnuje ekonomickému a finančnímu poradenství, a působí také v oblasti vzdělání.

Vedle působení ve funkci člena dozorčí rady Emitenta působí Eva Petrydesová ve funkci člena dozorčí rady společností HB REAVIS Finance SK s. r. o., HB REAVIS Finance SK II s. r. o., HB REAVIS Finance SK III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. a též jako jednatelka společnosti EP Consulting & Partner s. r. o.,

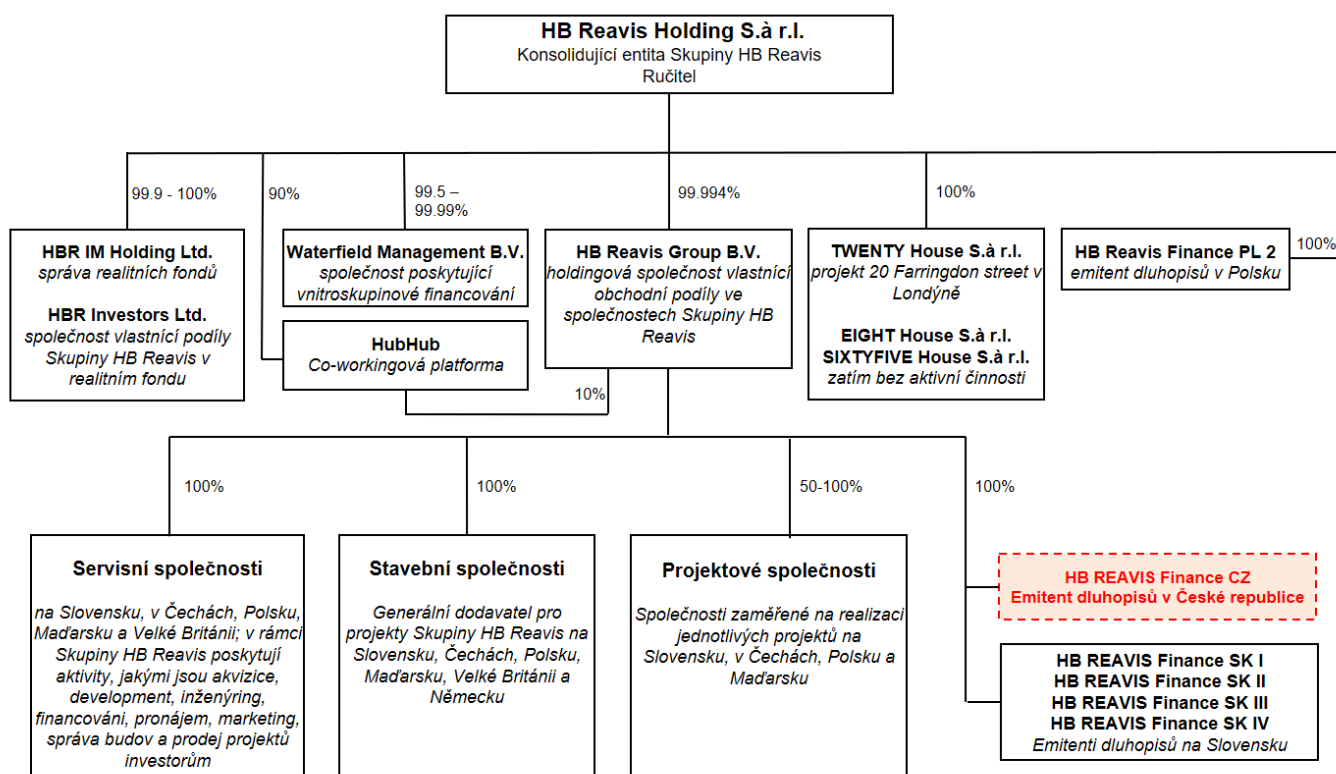
Kodex řízení a správy společností

Společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. nepřijala závazně žádný kodex řízení a správy společnosti. Společnost dodržuje všechna ustanovení podle zákona o Obchodních korporacích týkající se práv společníků. Důvodem, proč Společnost nepřijala ani nevytvořila žádný kodex, je velmi jednoduchá struktura vlastnictví jediného společníka.

Zpráva o vztazích

Jednatel společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o. se sídlem na adrese Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 039 91 644, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 240916 (v této zprávě též „Společnost“) zpracoval následující zprávu o vztazích ve smyslu ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“), za účetní období kalendářního roku 2017 (dále „Rozhodné období“).

Společnost byla po celé období roku 2017 součástí skupiny HB Reavis (dále jen „Skupiny“), ve které je ovládající osobou HB Reavis Holding S.à r.l. (v této zprávě též jen „Ovládající osoba“). Společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. byla v daném období nepřímo ovládána společností HB Reavis Holding S.à r.l., se sídlem 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk prostřednictvím společnosti HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Naritaweg 215, Unit 1.02.05, Amsterdam 1043CB, Nizozemské království, která je jediným vlastníkem Společnosti. Údaje o struktuře vztahů jsou uváděny k 31. prosinci 2017, a to dle informací dostupných statutárnímu orgánu Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře.



Struktura vztahů

V souvislosti s požadavky vyplývající z §82 odst.2 písm. a) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů, je v příloze této zprávy o vztazích uveden seznam propojených osob v rámci celé skupiny HB Reavis Holding S.à r.l.

Úloha Emitenta ve Skupině. Hlavní činností Emitenta je poskytování vnitroskupinového financování, a to prostřednictvím emise dluhopisů.

Způsob a prostředky ovládání. K ovládání Společnosti dochází zejména při rozhodování jediného vlastníka v působnosti valné hromady.

Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny a přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob. Na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob byla Společnosti poskytnuta půjčka společnosti HB Reavis Holding S.à r.l. Detaily půjčky jsou uvedeny v bodě 7 přílohy k účetní závěrce. HB Reavis Holding S.à r.l. zároveň poskytl Společnosti ručení vydaných dluhopisů a půjčky do maximální celkové částky 1 875 000 tisíc Kč. Transakce se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 7 přílohy účetní závěrky.

Během období roku 2017 neučinila Společnost žádná další jednání, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu.

Posouzení újmy a jejího vyrovnání. Na základě smluv uzavřených v roce 2017 mezi Společností a ostatními osobami ze skupiny skupiny HB Reavis, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v roce 2017, Společnosti nevznikla žádná újma.

Hodnocení vztahů a rizik v rámci skupiny HB Reavis. Společnosti vyplývají z účasti ve skupině HB Reavis zejména výhody. Skupina je předním evropským developerem nemovitostí. V současnosti nevyplyvá Společnosti z účasti ve skupině HB Reavis žádná zřejmá nevýhoda. Ze vztahů v rámci skupiny HB Reavis neplynou pro Společnost žádná významná rizika, s výjimkou úhrad splatných dluhů Společnosti, kterému je Společnost vystavena v souvislosti s poskytnutými úvěry skupině HB Reavis. Tato rizika jsou však limitována garancí dluhopisů Společnosti ze strany HB Reavis Holding S.à r.l.



Ing. Peter Pecník
31. března 2018

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				31.12.2017	31.12.2016
1	HB Reavis Holding S.à r.l. (Ručitel)	EUR	Lucembursko	N/A	N/A
2	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (do 27.4.2017 HB Reavis Real Estate SICAV-SIF)	EUR	Lucembursko	100	100
3	HBR CE REIF LUX1, S.à r.l.	EUR	Lucembursko	-	100
4	HBR CE REIF LUX2, S.à r.l.	EUR	Lucembursko	-	100
5	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
6	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
7	GBC A S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
8	Gdanski A SCSp.	EUR	Lucembursko	100	100
9	GBC B S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
10	Gdanski B SCSp.	EUR	Lucembursko	100	100
11	GBC C S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
12	Gdanski C SCSp.	EUR	Lucembursko	100	100
13	GBC D S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
14	Gdanski D SCSp.	EUR	Lucembursko	100	100
15	Tamino Management S.à r.l.	EUR	Lucembursko	-	100
16	Tamino Investment SCSp.	EUR	Lucembursko	-	100
17	Pamina Managment S.à r.l.	EUR	Lucembursko	-	100
18	Pamina Investment SCSp.	EUR	Lucembursko	-	100
19	Hetman Management S.à r.l.	EUR	Lucembursko	-	100
20	Hetman Investment SCSp.	EUR	Lucembursko	-	100
21	Varso 1 Management S.à r.l.	EUR	Lucembursko	-	100
22	Varso 1 Investment SCSp.	EUR	Lucembursko	-	100
23	Varso 2 Management S.à r.l.	EUR	Lucembursko	-	100
24	Varso 2 Investment SCSp.	EUR	Lucembursko	-	100
25	Varso Tower Management S.à r.l.	EUR	Lucembursko	-	100
26	EIGHT House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
27	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
28	THIRTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
29	ONE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
30	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
31	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
32	P14 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	-	100
33	Postepu 14 SCSp.	EUR	Lucembursko	-	100
34	HubHub Luxembourg S.à r.l. (předošíl Tribazu S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
35	SRE Waterloo Properties S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	-
36	HB Reavis DE1 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	-
37	THREE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	-
38	HB Reavis DE2 S.à r.l. (předošíl TWO House S.à r.l.)	GBP	Lucembursko	100	-
39	Evolution Building Technologies S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	-
40	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
41	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Nizozemsko	99.5	99.5
42	HBRG Invest B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
43	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
44	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
45	Twin City Holding N.V.	EUR	Nizozemsko	100	-
46	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Kypr	100	100
47	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Kypr	100	100
48	HBR INVESTORS LTD	EUR	Kypr	100	100
49	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Kypr	100	100
50	HB Reavis UK Ltd.	GBP	Velká Británie	100	100
51	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	Velká Británie	100	100
52	33 CENTRAL LIMITED	GBP	Velká Británie	100	100
53	HBR FM LTD	GBP	Velká Británie	100	100
54	HBR Capital Investment LP	GBP	Velká Británie	100	100
55	10 Leake Street Ltd	GBP	Velká Británie	100	-
56	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd	GBP	Velká Británie	100	-
57	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd	GBP	Velká Británie	100	-
58	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd	GBP	Velká Británie	100	-
59	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd	GBP	Velká Británie	100	-
60	Elizabeth Property Holdings Ltd	GBP	Velká Británie	100	-
61	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
62	Waterloo Trustee Ltd	GBP	Jersey	100	-
63	The Waterloo Properties Unit Trust	GBP	Jersey	100	-

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis (pokračování)

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				31.12.2017	31.12.2016
64	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100
65	HBR PROJE 1 Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi	TRY	Turecko	100	100
66	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
67	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
68	AGORA Budapest Kft. (předošlí HB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
69	HB REAVIS Buda Project Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
70	AGORA HUB Kft.	HUF	Maďarsko	100	-
71	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovensko	100	100
72	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovenská republika	96.5	96.5
73	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	-	100
74	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
75	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
76	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
77	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
78	Smart City Services s.r.o. (do 4.5.2017 AUPARK Property Management, s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
79	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
80	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
81	Twin City a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
82	UNI - CC a. s.	EUR	Slovenská republika	-	100
83	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
84	General Property Services, a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
85	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
86	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
87	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
88	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
89	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
90	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
91	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
92	CBC I - II a. s.	EUR	Slovenská republika	-	100
93	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
94	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
95	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
96	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
97	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
98	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
99	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
100	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
101	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
102	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
103	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
104	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
105	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
106	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
107	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
108	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
109	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
110	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
111	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
112	Smart City s.r.o. (do 10.2.2017 ALISTON II s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
113	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
114	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
115	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
116	TC Nivy a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
117	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
118	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
119	HB Reavis Group s.r.o. (do 30.11.2017 HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
120	HubHub Slovakia s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
121	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	-
122	Smart City Eko s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
123	Smart City Link s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
124	Smart City Office s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
125	Smart City Parking s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
126	Smart City Petržalka s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	-
127	Nivy Tower s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
128	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
129	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	-

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis (pokračování)

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				31.12.2017	31.12.2016
130	Smart City Office I s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
131	Smart City Office II s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
132	Smart City Office III s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
133	Smart City Office IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
134	Smart City Office V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
135	Smart City Office VI s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
136	Stanica Nivy s.r.o.1	EUR	Slovenská republika	100	-
137	Bus Station Services s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
138	Evolution Building Technologies a.s.	EUR	Slovenská republika	100	-
139	Smart City Office VII s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
140	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
141	SPV Vištuk s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	-
142	ALISTON Finance V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
143	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
144	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
145	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
146	AUPARK Hradec Králové, a.s.	CZK	Česká republika	-	100
147	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
148	AUPARK Ostrava, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	-	100
149	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
150	FORSEA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
151	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
152	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
153	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
154	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
155	HYPARKOS, s.r.o.	CZK	Česká republika	-	100
156	MALVIS s.r.o.	CZK	Česká republika	-	100
157	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
158	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
159	Železniční Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	-	100
160	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
161	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
162	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
163	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
164	Real Estate Metronom s.r.o.	CZK	Česká republika	-	100
165	Combar, s.r.o.	CZK	Česká republika	-	100
166	Phibell s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
167	Temster, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
168	PARIDES Plzeň, a.s.	CZK	Česká republika	-	100
169	PARIDES Ostrava, a.s.	CZK	Česká republika	-	100
170	KELOM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
171	Aupark Hradec Králové Bidco s.r.o.	CZK	Česká republika	-	100
172	GALIM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
173	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	EUR	Česká republika	100	100
174	HubHub Czech Republic, s.r.o. (předošlí RECLUN s.r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
175	Radlická ATA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
176	Radlice Real Estate, s.r.o.	CZK	Česká republika	75	-
177	HB Reavis IZ s.r.o.	CZK	Česká republika	100	-
178	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
179	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
180	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
181	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
182	GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment VIII Sp. z o. o.)	PLN	Polsko	100	100
183	GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment IX Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
184	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
185	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
186	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
187	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
188	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
189	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
190	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
191	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
192	GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k	PLN	Polsko	100	100
193	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
194	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
195	IPOPEMA 110 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	PLN	Polsko	-	100

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis (pokračování)

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				31.12.2017	31.12.2016
196	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Polsko	100	100
197	Polcom Investment XXIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
198	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
199	Polcom Investment XXV Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
201	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
202	Polcom Investment XXVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
203	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
204	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
205	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
206	Polcom Investment XXXI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
207	Polcom Investment XXXII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
208	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
209	Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
210	Polcom Investment XXXV Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
211	Polcom Investment XXXVI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
212	Mocoloco Sp. z o.o.(předošlí Polcom Investment XXXVII Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
213	Polcom Investment XXXVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
214	Polcom Investment XXXIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
215	Polcom Investment XL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
216	Polcom Investment XLI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
217	Polcom Investment XLII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
218	Property Hetman Sp. Z o.o. (předošlí Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. K)	PLN	Polsko	100	100
219	Polcom Investment XXXI Sp. z o.o. sp. k	PLN	Polsko	-	100
220	Polcom Investment XXXII Sp. z o.o. sp. k	PLN	Polsko	-	100
221	Jamestown Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
222	Jarrow Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
223	Jerome Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
224	Jesmond Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
225	Joppa Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
226	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
227	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
228	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
229	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o	PLN	Polsko	100	100
230	GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k	PLN	Polsko	100	100
231	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
232	P14 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
233	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Polsko	100	100
234	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
235	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	-
236	Brookline Investments sp. Z o.o.	PLN	Polsko	100	-
237	Emmet Investments sp. Z o.o.	PLN	Polsko	100	-
238	Elizabeth House GP LLC	GBP	US	100	-
239	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	US	100	-
240	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	-
241	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	-

Číslo	Společné podniky	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				31.12.2017	31.12.2016
242	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	50	50
243	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Kypr	50	50
244	West Station Investment Sp. z o. o.	PLN	Polsko	71	71
245	West Station Investment 2 Sp. z o. o. (předošlí Polcom Investment XVII Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	72	72

Účetní závěrka k 31. prosinci 2017

Individuální finanční výkazy k 31. prosinci 2017

Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2017

Výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2017

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2017

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017

Příloha individuální účetní závěrky k 31. prosinci 2017

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	31.12.2017	31.12.2016
MAJETEK			
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.3	5 355	6 916
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám	4.1,7	1 192 237	1 262 534
Finanční deriváty	6	75 938	3 950
Pohledávka z titulu DPH		2	-
Daň z příjmu	5.3	252	-
MAJETEK CELKEM		1 273 784	1 273 400
ZÁVAZKY			
Závazky z obchodního styku	4.5	656	12 896
Splatná DPH		-	13
Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	7	20 000	14 467
Splatná daň z příjmu		-	537
Ostatní půjčky	4.6	4 254	4 102
Emitované dluhopisy	4.2, 4.7	1 244 091	1 239 379
ZÁVAZKY CELKEM		1 269 001	1 271 394
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní jmění	4.4	50	50
Nerozdělený zisk/ (neuhrazená ztráta)	4.4	4 934	1 956
Translační rezerva	2	(201)	-
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		4 783	2 006
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		1 273 784	1 273 400

V tisících Kč	Bod přílohy	2017	2016
Úrokové výnosy	5.4,7	85 444	60 465
Úrokové náklady	5.1	(84 002)	(60 281)
Čisté úrokové výnosy		1 442	184
Administrativní a jiné provozní služby	5.2	(1 011)	(549)
Kurzové zisky / (ztráty), netto	6	(71 671)	(758)
Zisk z přecenění finančních derivátů	5.5	74 218	3 950
Hospodářský výsledek před zdaněním		2 978	2 827
Daň z příjmů	5.3	-	(537)
Zisk/(ztráta) za účetní období		2 978	2 290
Ostatní úplný výsledek			
Kurzové rozdíly vzniklé z převodu z funkční do prezentační měny	2	(201)	-
Ostatní úplný výsledek za období		(201)	-
Úplný výsledek za období		2 777	2 290

<i>V tisících Kč</i>	Základní kapitál	Neuhrazený zisk/(ztráta)	Translační rezerva	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1.1.2016	50	(334)	-	(284)
Zisk po zdanění / úplný výsledek za období 1.1. - 31.12.2016	-	2 290	-	2 290
Vlastní kapitál k 31. prosinci 2016	50	1 956	-	2 006
Zisk po zdanění / úplný výsledek za období 1.1.2017 - 31.12.2017	-	2 978	-	2 978
Ostatní úplný výsledek za období 1.1.2017 - 31.12.2017	-	-	(201)	(201)
Úplný výsledek za období	-	2 978	(201)	2 777
Vlastní kapitál k 31. prosinci 2017	50	4 934	(201)	4 783

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.
Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	2017	2016
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk / (ztráta) před zdaněním		2 978	2 827
<i>Úpravy o nepeněžní položky:</i>			
Úrokové výnosy	5.4	(85 444)	(60 387)
Úrokové náklady	5.1	84 002	60 281
Kurzové rozdíly týkající se investičních a finančních aktivit	6	71 671	982
Peněžní toky před změnou stavu provozních aktiv a závazků		73 207	3 703
<i>Změna stavu provozních aktiv a závazků:</i>			
Změna stavu závazků z obchodního styku	4.5	(3 335)	349
Změna stavu závazků z DPH		(15)	13
Změna stavu finančních derivátů		(71 988)	(3 950)
Peněžní toky před platbou úroků a daní		(2 131)	115
Zaplacené úroky		(69 660)	(27 855)
Přijaté úroky		79 924	35 584
Zaplacené daně		(789)	-
Peněžní toky z provozních činností celkem, netto		7 344	7 844
Peněžní toky z investiční činnosti			
Úvěr poskytnutý spřízněné straně	4.1	-	(1 238 713)
Peněžní toky z investiční činnosti celkem, netto		-	(1 238 713)
Peněžní toky z finanční činnosti			
Emise dluhopisu		-	1 253 573
Uhrazené transakční náklady emise dluhopisu		(8 905)	(19 806)
Jiné půjčky	4.6	-	4 000
Peněžní toky z finančních činností celkem, netto		(8 905)	1 237 767
Nárůst peněz a peněžních ekvivalentů		(1 561)	6 898
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na začátku období	4.3	6 916	18
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku	4.3	5 355	6 916

1 Všeobecné informace

Tato účetní závěrka HB Reavis Finance CZ, s.r.o. byla sestavena za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017 v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ("IFRS") ve znění platném v Evropské unii.

Společnost vznikla podle českého práva 15. dubna 2015 zápisem do Obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze, Identifikační číslo je 039 91 644, sídlo je Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8 nejprve pod jménem LUCASE s.r.o. a k 31. červenci 2015 byla společnost přejmenována na HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Předmět činnosti. Společnost má v obchodním rejstříku jako předmět činnosti zapsán pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a jako předmět podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. Společnost žádné z těchto činností nevykonává. Společnost byla založena za účelem emise dluhopisů a její hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování skupině HB Reavis.

Statutární orgán

jednatel:

Mgr. ŠTEFAN STANKO, dat. nar. 23. října 1979

Křivenická 407/4, Čimice, 181 00 Praha 8

Den vzniku funkce: 15. dubna 2015

jednatel:

RADIM ŘÍMÁNEK, dat. nar. 27. srpna 1978

Čerchovská 1711/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku funkce: 15. dubna 2015

jednatel:

PETER PECNÍK, dat. nar. 15. listopadu 1975

84103 Bratislava, Studenohorská 4629/2B, Slovenská republika

Den vzniku funkce: 31. července 2015

jednatel:

PETR HERMAN, dat. nar. 21. ledna 1969

Javorová 457, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry

Den vzniku funkce: 14. srpna 2015

1 Všeobecné informace (pokračování)

Jediný Společník

HB REAVIS GROUP B.V.

1043CB Amsterdam, Naritaweg 215, unit 1.02.05, Nizozemské království

Registrační číslo: 34286245

Měna účetní závěrky

Tato účetní závěrka je prezentovaná v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Údaje v závorkách představují zápornou hodnotu.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod

Východiska pro sestavení účetní závěrky. Tato účetní závěrka byla sestavená jako účetní závěrka za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017 v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii. Účetní závěrka byla sestavená na základě principu historických cen.

Následující text uvádí základní účetní zásady a metody. Tyto zásady a principy byly aplikované konzistentně počas celého běžného účetního období a jsou v souladu s těmi, které byly použity k sestavení účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2016.

Transakce v cizí měně. Transakce v cizí měně představují transakce vykonané v měně jiné než je funkční měna. Transakce v cizí měně se přepočítávají na funkční měnu podle platného kurzu České národní banky (dále jen „ČNB“) vyhlášeného k datu transakce. Funkční měnou společnosti je EUR.

Monetární majetek a závazky v cizích měnách se ke dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka, přepočítávají na funkční měnu podle kurzu ČNB platného k datu účetní uzávěrky. Realizované a nerealizované kurzové zisky a ztráty se vykazují s vlivem na hospodářský výsledek.

Přepočet na prezentační měnu. Funkční měnou společnosti je EUR, avšak z přepočtu z funkční měny na prezentační měnu nevznikly významné kurzové rozdíly z důvodu nevýznamného nemonetárního majetku / závazků společnosti a nízkého vlastního jmění společnosti.

Finanční nástroje - základní pojmy oceňování. V závislosti od jejich klasifikace jsou finanční nástroje vykázané v reálné hodnotě nebo v umořované hodnotě zajištěné metodou efektivní úrokové míry, tak jako je to popsáno dále.

Reálná hodnota je cena, kterou by vlastník obdržel z prodeje majetku nebo dlužník zaplatil za převod závazku v rámci obvyklé transakce mezi účastníky trhu v den ocenění. Nejlepším důkazem reálné hodnoty je cena na aktivním trhu. Aktivní trh je takový, na kterém se transakce s daným majetkem nebo závazkem uskutečňují s dostatečnou frekvencí a objemu tak, že kontinuálně poskytuje informaci o ceně. Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu se zjišťuje jako součin jejich kótované ceny a jejich množství vlastněného účetní jednotkou.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

Tento postup se uplatňuje i v případě, že denní objem obchodovaný na trhu není dostatečný na to, aby dokázal absorbovat množství vlastněné účetní jednotkou a pokyn na prodej pozice v rámci jedné transakce by mohl ovlivnit kótovanou cenu. Kótovaná cena použití na ocenění majetku je kótovaná nabídková (bid) cena a kótovaná cena na ocenění závazků je kótovaná poptávaná (ask) cena.

Finanční nástroje - základní pojmy oceňování (pokračování)

Reálna hodnota je analyzovaná podle její úrovně v hierarchii reálných hodnot následovně: (i) úroveň jeden představuje ocenění trhovou cenou (bez úpravy) z aktivního trhu s identickým majetkem nebo závazkem, (ii) úroveň dva představují ocenění pomocí technik nebo modelů, kterých všechny podstatné vstupní parametry jsou pozorovatelné pro daný majetek nebo závazek buď přímo (t.j. jako ceny) nebo nepřímo (t.j. odvoditelné z cen), a (iii) úroveň tři představuje ocenění, kterých vstupní parametry nejsou odvoditelné z trhovích údajů (t.j. existují subjektivně stanovené vstupní parametry). Pro účely účetního vykázání se předpokládá, že jakékoliv přesuny mezi úrovněmi v hierarchii reálných hodnot nastaly vždy jen ke konci účetního období.

Transakční náklady jsou náklady přímo související s nákupem, vydáním nebo prodejem finančního nástroje. Jsou to náklady, které by nebyly vynaložené v případě, že by nedošlo k transakci. Transakční náklady zahrnují poplatky a provize zaplacené zprostředkovatelům, poradcům, makléřům a obchodníkům, poplatky regulačním orgánům a burzám cenných papírů, a daně a poplatky za převod. Transakční náklady nezahrnují slevy nebo přirážky, náklady na financování, nebo interní správní náklady.

Amortizovaná hodnota zjištěná metodou efektivní úrokové míry je hodnota představující sumu, v které byl finanční nástroj zaúčtovaný v čase jeho obstarání mínus splátky jistiny, plus časově rozlišené úroky a mínus případné opravné položky na snížení hodnoty finančního majetku. Časově rozlišené úroky zahrnují časově rozlišené transakční náklady a rozdíl mezi cenou pořízení a nominální hodnotou metodou efektivní úrokové míry. Takto časově rozlišený úrok je součástí ocenění finančních nástrojů v rozvaze.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu amortizované hodnoty a stanovení úrokových výnosů a nákladů za dané období s cílem dosáhnout konstantní úrokové míry (efektivní úrokovou míru). Efektivní úroková míra je taková, která přesně diskontuje odhadované budoucí platby nebo příjmy (s výjimkou budoucích úvěrových ztrát) po čas doby trvání finančního nástroje případně doby kratší na čistou účetní hodnotu finančního nástroje. Efektivní úroková míra diskontuje peněžní toky nástrojů s proměnlivou úrokovou mírou do doby další změny úroku s výjimkou prémie nebo diskontu, které odrážejí úvěrové riziko nad proměnlivou úrokovou mírou specifikovanou pro finanční nástroj, s výjimkou ostatních proměnných, které se nemění spolu s tržní úrokovou mírou.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

Tyto prémie nebo diskonty se časově rozlišují po čas celé očekávané doby trvání finančního nástroje. Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky mezi smluvními stranami zaplacené nebo přijaté, které jsou integrální součástí efektivní úrokové míry.

Počáteční ocenění finančních nástrojů. Finanční nástroje v reálné hodnotě přeceňované přes hospodářský výsledek jsou v čase jejich pořízení nebo vzniku zaúčtovány v reálné hodnotě. Ostatní finanční nástroje jsou v čase jejich pořízení nebo vzniku oceněné reálnou hodnotou plus transakční náklady. Nejlepším důkazem reálné hodnoty v čase pořízení je transakční cena. Zisk nebo ztráta v čase pořízení se účtuje jen, pokud rozdíl mezi transakční cenou a reálnou hodnotou může být doložený cenou z jiných současně uskutečněných transakcí na trhu se stejným finančním nástrojem nebo oceňovacím modelem, jehož vstupní parametry představují jen pozorovatelná tržní data.

Běžné nákupy a prodeje finančního majetku se vykazují k datu finančního vypořádání obchodu, který představuje datum, kdy Společnost dané aktivum obdrží nebo dodá. Tato metoda je důsledně používaná pro všechny nákupy a prodeje finančního majetku.

Odúčtování finančního majetku. Účetní jednotka odúčtuje finanční majetek v následujících případech: (a) majetek nebo pohledávka byly splacené nebo právo na příjem z tohoto majetku vypršelo jiným způsobem, nebo (b) účetní jednotka převedla práva na peněžní toky z finančního majetku nebo uzavřela dohodu o převodu příjmů z daného majetku ihned po obdržení příjmu, který splňuje stanovené podmínky, přičemž: (i) převedla v podstatě všechny rizika a výhody vlastnictví majetku nebo (ii) nepřevedla, ani si neponechala v podstatě všechna rizika a výhody vlastnictví ale neponechala si kontrolu. Kontrola zůstane na straně účetní jednotky v případě, že protistrana není prakticky schopná prodat daný majetek jako celek nezávislé straně bez toho, aby prodej nepodléhal dalším omezením.

Peníze a peněžní ekvivalenty. Peníze a peněžní ekvivalenty představují vklady v bankách se splatností tři měsíce a méně v čase jejich pořízení a peníze v pokladně. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty se oceňují v nominální hodnotě zvýšené o časově rozlišené úroky.

Úvěry poskytnuté spřízněným stranám. Úvěry poskytnuté spřízněným stranám jsou na počátku oceněny v jejich reálné hodnotě a následně jsou vykázány v zůstatkové amortizované hodnotě metodou efektivní úrokové míry.

Finanční deriváty. Finanční deriváty jsou oceněny v reálné hodnotě, přičemž její změna se účtuje s vlivem na hospodářský výsledek.

Závazky z obchodního styku a ostatní závazky. Závazky z obchodního styku se zaúčtují v čase splnění dodávky smluvní protistranou a jsou oceňované amortizovanou hodnotou.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

Daň z příjmu. Daň z příjmu je zaúčtována na základě zákonů, které byly schválené nebo téměř schválené do konce účetního období. Náklad na daň z příjmů představuje splatnou daň a odloženou daň a je zaúčtován do hospodářského výsledku s výjimkou případů, kdy se daň vztahuje na transakce v ostatním souhrnném zisku nebo zaúčtované přímo ve vlastním kapitálu, přičemž s transakcí související daně se též zaúčtují přímo do ostatního souhrnného zisku nebo přímo do vlastního jmění.

Splatná daň je suma, kterou účetní jednotka očekává, že zaplatí nebo dostane jako vratku daně, od příslušného daňového úřadu v souvislosti s daňovým základem za běžné nebo minulé období. Daně jiné než daň z příjmu jsou účtované do provozních nákladů.

Odložená daň se účtuje rozvahovou závazkovou metodou z umořitelných daňových ztrát a dočasných rozdílů mezi daňovou hodnotou majetku a závazků a jejich účetní hodnotou. V souladu s výjimkou z účtování odložené daně při pořízení, se o odložené dani neúčtuje v případě dočasných rozdílů existujících v čase pořízení majetku nebo vzniku závazku v rámci transakce jiné než podnikové kombinace pokud toto pořízení nebo vznik závazku nemá vliv na účetní hospodářský výsledek ani na základ daně účetní jednotky. Odložené daně se účtují sazbami schválenými nebo téměř schválenými před koncem účetního období, které se budou aplikovat v čase vyrovnání dočasného rozdílu nebo umoření daňové ztráty. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vykázané v jejich netto hodnotě.

Odložená daňová pohledávka z umořitelných daňových ztrát a odpočitatelných dočasných rozdílů se účtuje jen v míře, v jaké je pravděpodobné, že v budoucnosti účetní jednotka dosáhne dostatečně vysoký daňový základ, vůči kterému bude možné tyto odpočitatelné položky uplatnit.

Vzájemné započítávání majetku a závazků. Finanční majetek a závazky se započítávají a jsou vykázané v netto hodnotě v rozvaze jen v případě, že existuje právně vymahatelný nárok na vzájemný zápočet a existuje úmysl položky vzájemně započítat nebo současně realizovat majetek a vyrovnat závazek.

Vykazování majetku a závazků v pořadí jejich likvidity. Účetní jednotka nemá jednoznačně identifikovatelný provozní cyklus, a proto v účetní uzávěrce nevykazuje majetek a závazky v členění na oběžné a dlouhodobé. Majetek a závazky jsou proto v rozvaze uvedené v pořadí podle jejich likvidity. Analýza finančních nástrojů podle splatnosti je uvedena v bodě 6 poznámek. Závazky mají krátkodobý charakter.

Závazky z poplatků za vydanou garanci dluhopisů. Závazky z poplatků za vydanou garanci dluhopisů jsou oceněny splatnou nominální hodnotou závazku.

Emitované dluhopisy. Emitované dluhopisy jsou na počátku oceněny v jejich reálné hodnotě a následně vykázány v zůstatkové hodnotě metodou efektivní úrokové míry.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

Ostatní půjčky. Ostatní půjčky jsou na počátku oceněny v jejich reálné hodnotě a následně jsou vykázány v zůstatkové hodnotě metodou efektivní úrokové míry.

Analýza segmentů. Společnost provozuje svoji činnost pouze v rámci jednoho segmentu. Úrokové výnosy představují úroky vůči jednomu hlavnímu dlužníkovi.

3 Nové účetní standardy od roku 2017 a později

Účinné od 1. ledna 2017

Přijaté účetní politiky jsou v souladu s politikami použitými v předchozím finančním roce s výjimkou přijetí následujících standardů, dodatků a interpretací. Jejich přijetí nemělo žádný významný vliv účetní závěrku Společnosti. Pro Společnost relevantní novely:

Iniciativa zveřejnění (novela IAS 7) je platná pro účetní období začínající po 1. lednu 2017. Novela představuje změny ve zveřejnění závazků z finanční činnosti. Tyto nové zveřejnění jsou uvedeny v bodě 4.7 poznámek.

Účinné po 1. lednu 2017

Následující pro Společnost relevantní standardy, dodatky a interpretace byly vydány a jsou účinné po 1. lednu 2018. Skupina nepřijala předčasně tyto standardy. Pokud není výslovně uvedeno, nové standardy, dodatky a interpretace nebudou mít významný vliv na finanční výkazy Společnosti.

IFRS 9 Finanční nástroje (2014) je platný pro účetní období začínající 1. ledna 2018. Implementace standardu je strukturována do dvou pilířů – klasifikace a oceňování finančních nástrojů a znehodnocení finančních aktiv. Pro tyto dvě základní oblasti se vyvíjí požadavky pro vykazování a zveřejnění. Finanční aktiva lze oceňovat zůstatkovou amortizovanou hodnotou, jestliže jsou splněny obě podmínky: (i) účetní jednotka má pro dané finanční aktivum takový ekonomický model, jehož cílem je inkasovat peněžní toky z něj plynoucí; a (ii) smluvní podmínky finančního aktiva dávají vzniknout peněžním tokům, které odpovídají pouze platbě jistiny a úroků z jistiny.

Finanční aktiva lze oceňovat reálnou hodnotou přes ostatní hospodářský výsledek, jestliže jsou splněny obě podmínky: (i) účetní jednotka má pro dané finanční aktivum takový ekonomický model, jehož cílem je inkasovat peněžní toky z něj plynoucí anebo jej prodat; a (ii) smluvní podmínky finančního aktiva dávají vzniknout peněžním tokům, které odpovídají pouze platbě jistiny a úroků z jistiny.

Ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou přes výkaz zisku nebo ztráty. IFRS 9 zachovává "fair value option". Reklasifikace mezi třemi kategoriemi jsou požadovány v případě, že entita změní obchodní model. Všechny kapitálové nástroje jsou oceňovány reálnou hodnotou buď do ostatního úplného výsledku, nebo do zisku a ztrát.

IFRS 9 ruší požadavek oddělovat vložený derivát od hostitelské smlouvy v případě finančního aktiva a požaduje ohodnocení celého nástroje podle výše uvedených podmínek.

3 Nové účetní standardy od roku 2017 a později (pokračování)

Klasifikace a oceňování finančních aktiv podle IFRS 9 záleží na příslušných obchodních modelech a charakteristikách peněžních toků. Všechny obchodní modely byly identifikovány, analyzovány a popsány. Charakteristiky peněžních toků byly také analyzovány. Podle současných podmínek na trhu, známých regulací, interpretací, předpokladů a postupů se očekává dopad prvního použití IFRS 9 v oblasti opravných položek na ztráty. Finanční závazky jsou klasifikovány a oceňovány buď zůstatkovou amortizovanou, nebo reálnou hodnotou přes výkaz zisku nebo ztrát. Finanční závazek může být určen k oceňování reálnou hodnotou za určitých podmínek, pokud toto vyústí v přesnější informaci: (i) odstraňuje nebo snižuje nekonzistenci v ocenění nebo zaúčtování; nebo (ii) skupina finančních závazků je řízena a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty.

IFRS 9 požaduje, aby změny reálné hodnoty vlastních dluhových nástrojů vykazovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, které jsou způsobeny změnami vlastního úvěrového rizika, byly zaúčtovány v ostatním úplném hospodářském výsledku, pokud ovšem výše uvedený postup nezvýší účetní nesoulad v zisku nebo ztrátě.

IFRS 9 mění zveřejnění zisků a ztrát z vlastního úvěrového rizika pro finanční závazky klasifikované v reálné hodnotě přes výkaz zisku nebo ztráty. Původní požadavky k odúčtování finančních aktiv a závazků jsou beze změny přesunuty z IAS 39 do IFRS 9.

IFRS 9 zavádí třístupňový model, který zohledňuje změny úvěrové kvality od počátečního zaúčtování.

V úrovni 1 se nachází finanční nástroje, u nichž nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování. U těchto aktiv jsou zaúčtovány dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě hrubé účetní hodnoty aktiv.

Úroveň 2 obsahuje takové finanční nástroje, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování, ale neexistuje u nich objektivní důkaz znehodnocení. U těchto aktiv jsou zaúčtovány celoživotní očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je stále počítán na základě hrubé účetní hodnoty aktiv.

V úrovni 3 se nachází finanční nástroje, u nichž existuje objektivní důkaz znehodnocení. U těchto aktiv jsou zaúčtovány celoživotní očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě čisté účetní hodnoty aktiv.

Nový model je používán pro dluhové nástroje v zůstatkové amortizované hodnotě nebo v reálné hodnotě přes ostatní hospodářský výsledek. Dále se podle něj budou účtovat úvěrové rámce, finanční záruky, které nejsou v reálné hodnotě přes výkaz zisku nebo ztráty, pohledávky z leasingu a obchodního styku. Standard povoluje zjednodušené účtování pro pohledávky z leasingu a obchodního styku, které neobsahují významnou finanční složku. Není nutné počítat dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty a lze užít celoživotní očekávané úvěrové ztráty. Pro pohledávky z obchodního styku a leasingu a pro aktiva ze smluv s významnou finanční složkou je možnost volby mezi zjednodušeným nebo obecným modelem.

3 Nové účetní standardy od roku 2017 a později (pokračování)

Očekávaný dopad standardu IFRS 9:

V tisících Kč	Kategorie měření		Účetní hodnota podle IAS 39 (konečný zůstatek k 31.12.2017)	Vliv		Účetní hodnota podle IFRS 9 (konečný zůstatek k 1.1.2018)
	IAS 39	IFRS 9		Přecenění – opravní položka	Reklasifikace	
Peníze a peněžní ekvivalenty	Peníze a peněžní ekvivalenty	Peníze a peněžní ekvivalenty	5 355	-	-	5 355
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám	Úvěry a pohledávky	Finanční aktiva v amortizované hodnotě	1 192 237	(82 878)	-	1 109 359
Finanční deriváty	Reálna hodnota přes výkaz zisku nebo ztráty	Reálna hodnota přes výkaz zisku nebo ztráty	75 938	-	-	75 938
Finanční aktiva celkem			1 273 530	(82 878)	-	1 190 652

V kategorii dlouhodobé půjčky spřízněným stranám je evidována jedna půjčka. Toto aktivum se nachází v úrovni 1, jelikož u něj nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování. Jedná o půjčku jedné spřízněné straně HB Reavis Holding S.à r.l.. Společnost posoudila kreditní riziko spřízněné strany a považuje vliv dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty za významný.

V kategorii finanční deriváty jsou evidovány obchody s dvěma protistranami UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a Komerční banka, a.s. Tyto aktiva jsou zařazeny v úrovni 1. Nakolik jsou protistrany mezinárodní banky s vysokým dlouhodobým hodnocením, podle Standard and Poor's A (Komerční banka, a.s.) a BBB (UniCredit Bank BBB), Společnost posoudila vliv dvanáctiměsíční (nebo kratší dle splatnosti) očekávané úvěrové ztráty za nevýznamný.

IFRS 16 Leasing je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 2019. IFRS 16 zavádí principy účtování, ocenění a vykazování pro obě strany, jak pro zákazníka (nájemce), tak pro dodavatele (pronajímatele). Nový standard požaduje, aby nájemci účtovali většinu leasingu ve svých finančních výkazech. Nájemci použijí jediný účetní model pro všechny své leasingy, s určitými výjimkami. Účetnictví pronajímatele zůstává nezměněno. Společnost posuzuje míru dopadu IFRS 16 na své finanční výkazy.

3 Nové účetní standardy od roku 2017 a později (pokračování)

IFRIC 23 Daň z příjmu a zacházení s nejistotou je platná pro účetní období začínající po 1. lednu 2019. Interpretace objasňuje, jak aplikovat požadavky na zaúčtování a ocenění v IAS 12, když existuje nejistota v oblasti výpočtu daně z příjmu.

4 Výkaz o finanční situaci

4.1 Dlouhodobé půjčky

Společnost poskytla úvěr spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.à r.l. ve výši 1 169 758 tisíc Kč (45 810 tisíc EUR) (k 31. prosinci 2016: 1 202 145 tisíc Kč), který je splatný v roce 2021 a má pevně stanovenou úrokovou míru 7,085% p.a. Částka ve výši 22 479 tisíc Kč představuje nezaplacené úroky z této půjčky (k 31. prosinci 2016: 60 389 tisíc Kč.).

4.2 Emitované dluhopisy

Společnost emitovala dluhopisy s pohyblivým výnosem v celkové jmenovité hodnotě 1 250 000 000 Kč, které jsou splatné v roce 2021. Dluhopisy (ISIN CZ0003513608) jsou ručeny ze strany HB Reavis Holding S.à r.l. a jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, a to až do dne konečné splatnosti dluhopisů. Úrok je pro každé výnosové období stanoven jako součet (a) referenční sazby 6M PRIBOR a (b) marže ve výši 4,00 % p.a. Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 23. březnu a k 23. září každého roku.

Reálná hodnota dluhopisů se nelišila významně od jejich účetní hodnoty. Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaného peněžního toku při diskontní sazbě 7.04% p.a. (2016: 6.56 % p.a.). Reálná hodnota patří do úrovně č. 3.

4.3 Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>V tisících Kč</i>	2017	2016
Pokladna	3	2
Běžné účty v bankách	5 352	6 914
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	5 355	6 916

Společnost držela všechny peněžní zůstatky pouze ve dvou bankách a byla tak vystavena koncentraci úvěrového rizika. 99% (2016: 98%) zůstatku představují účty v jedné bance s krátkodobým úvěrovým ratingem BBB podle Standard & Poors (2016: A-3 podle Standard & Poors). Zůstatky nebyly po splatnosti ani k nim nebylo nutné tvořit opravnou položku.

4 Výkaz o finanční situaci (pokračování)

4.4 Vlastní kapitál

Hospodářský výsledek a vlastní kapitál, který je tvořen základním kapitálem, translační rezervou a nerozděleným ziskem, budou do budoucna ovlivněny vývojem tržní úrokové míry PRIBOR a také kurzem Kč vůči EUR.

Základní kapitál Společnosti je tvořen vkladem jediného společníka ve výši 50 tisíc Kč.

Jediným společníkem Společnosti je společnost HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Naritaweg 215, Unit 1.02.05, Amsterdam 1043CB, Nizozemské království, registrovaná v obchodním registru Obchodní komory v Amsterdamu, reg. číslo: 34286245 (dále jen „HB Reavis Group B.V.“), jež je téměř 100% vlastněna společností HB Reavis Holding S.à r.l., založenou a existující podle práva Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným (société à responsabilité limitée), se sídlem 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsanou v lucemburském obchodním rejstříku (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod číslem B-156287. Společnost je ovládána panem Ivanem Chrenkem, který ovládá společnost Kennesville Holdings Ltd, která je 100% přímým a nepřímým vlastníkem HB Reavis Holding S.à r.l.. HB Reavis Holding S.à r.l. vlastní 99,994% přímý podíl na základním kapitálu HB Reavis Group B.V, která vlastní 100% podíl v Společnosti. Na převod obchodního podílu se podle zakladatelské listiny Společnosti vyžaduje souhlas valné hromady Společnosti. Vzhledem k tomuto ustanovení zakladatelské listiny, Společnost vykazuje čisté jmění jako kapitál a nikoli jako závazek, a to přesto, že dle české legislativy, dědic podílu se může domáhat zrušení své účasti ve Společnosti soudem, jestliže jsou dány důvody, pro které na něm nelze spravedlivě požadovat, aby ve Společnosti setrval. Pokud se nepodaří takto uvolněný podíl prodat ve lhůtě 3 měsíců podle § 213 odst. 1 a 2 zákona č. 90/2012, určí se výše vypořádacího podílu ke dni zániku účasti ve společnosti podle § 36 odst. 2 zákona č. 90/2012 (t.j. na základě podílu na vlastním jmění v účetní závěrce) a Společnost ho do 1 měsíce od uplynutí tříměsíční lhůty podle § 213 odst. 1 a 2 zákona č. 90/2012 vyplatí oprávněné osobě. Společnost povinnost odkupu považuje za velmi nepravděpodobnou.

4.5 Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou k 31.12.2017 tvořeny především závazkem za společností HB REAVIS Slovakia a. s. za ekonomický a administrativní servis.

4.6 Ostatní půjčky

Ostatní půjčky v hodnotě 4 102 tisíce Kč jsou úročeny sazbou 3,8% p.a. Částka ve výši 152 tisíc Kč představuje úroky z této půjčky za období roku 2017 (k 31. prosinci 2016 jistina ve výši 4 000 tisíc Kč, úroky z této půjčky za období roku 2016: 102 tisíc Kč).

4 Výkaz o finanční situaci (pokračování)

4.7 Analýza čistého dluhu

Následující tabulka uvádí analýzu dlouhodobé půjčky, emitovaných dluhopisů a závazků z poplatku za vydanou garanci dluhopisů za prezentované období. Dluhové položky sú ty, které jsou vykázané ve výkaze peněžních toků z finanční činnosti.

	Závazky z finanční činnosti			
	Emitované dluhopisy	Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	Dlouhodobé půjčky	Celkem
V tisících Kč				
Dluh k 31 prosinci 2016	1 239 379	14 467	4 102	1 257 948
Úrokové náklady	63 850	20 000	152	84 002
Zaplacené úroky	(55 193)	(14 467)	-	(69 660)
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní pohyby	(3 945)	-	-	(3 945)
Dluh k 31 prosinci 2017	1 244 091	20 000	4 254	1 268 345

5 Výkaz zisků a ztrát a ostatních souhrnných zisků a ztrát

5.1 Úrokové náklady

Úrokové náklady zahrnují úroky a náklady související s emisí dluhopisů.

5.2 Administrativní a jiné provozní služby

<i>V tisících Kč</i>	2017	2016
Finanční a daňové služby	656	233
Auditorské služby	280	297
Ostatní služby	75	19
Administrativní a jiné provozní služby	1 011	549

5.3 Daň z příjmů

V roce 2017 byla platná daňová sazba daně z příjmu 19%. Odsouhlasení mezi nákladem na daň z příjmů a sazbou daně aplikovanou na účetní zisk:

<i>V tisících Kč</i>	2017	2016
Zisk/(ztráta) před zdaněním	2 978	2 827
Zisk/(ztráta) vynásobená sazbou daně z příjmů 19%	(566)	(537)
Nevykázaná odložená daňová pohledávka z daňové ztráty	80	-
Ostatní	486	-
Náklad na daň z příjmů	-	(537)

Vzhledem k tomu, že řada oblastí slovenského a českého daňového práva doposud nebyly dostatečně ověřeny praxí, existuje nejistota v tom, jak je budou daňové orgány aplikovat. Společnost proto může být vystavena riziku dodatečného zdanění. Vedení si není vědomo okolností, které by z tohoto důvodu mohly v budoucnosti vést k významným dodatečným daňovým nákladům. Společnost nezaúčtovala odloženou daň z umořovatelných daňových ztrát ve výši 753 tisíc Kč, protože její výše byla zanedbatelná a existovala nejistota ohledně výšky budoucích zdanitelných zisků.

5.4 Úrokové výnosy

Společnost poskytla úvěr spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.à r.l. ve výši 1 169 758 tisíc Kč (45 810 tisíc EUR). Částka ve výši 85 444 tisíc Kč představuje úroky z této půjčky za období roku 2017 (za rok 2016: 60 465 tisíc Kč).

5 Výkaz zisků a ztrát a ostatních souhrnných zisků a ztrát (pokračování)

5.5 Zisk z přecenění finančních derivátů

V kategorii finanční deriváty jsou evidovány obchody s dvěma protistranami UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a Komerční banka, a.s. Zisk z přecenění finančních derivátů představoval za období roku 2017 částku 74 218 tisíc Kč (za rok 2016: 3 950 tisíc Kč). Reálna hodnota byla stanovená podle úrovně 2 (Pozn. 2) a vypočítaná modelem diskontovaných peněžních toků.

6 Řízení finančního rizika

Společnost je vystavena finančnímu riziku prostřednictvím svého finančního majetku a finančních závazků. Společnost vydala dluhopisy v českých korunách s pohyblivým úrokem 6M PRIBOR + marže 4% p.a. Následně poskytla půjčku skupině HB Reavis v měně Euro s fixním úrokem. Z důvodu snížení úrokového a kurzovního rizika (zvýšení úrokové sazby 6M PRIBOR a posílení české koruny vůči měně Euro), Společnost uzavřela smluvní obchody týkající se hedgingového instrumentu ve formě úrokového a měnového SWAPu.

Riziko likvidity. Riziko likvidity je riziko, že hotovost nemusí být Společnosti k dispozici na zaplacení závazků v čase splatnosti za přiměřené náklady. Potřeba likvidity je nepřetržitě monitorována a její zvýšená neočekávaná potřeba je předem hlášena za účelem zabezpečení potřebných zdrojů. Analýza podle splatnosti představuje účetní hodnotu majetku a závazků analyzovanou podle termínu jejich splatnosti:

Stav k 31.12.2017

<i>V tisících Kč</i>	0 - 6 měsíců	6 měsíců až 1 rok	2 až 4 roky	Spolu
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 355	-	-	5 355
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – jistina	8 811		1 160 947	1 169 758
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – budoucí úroky	41 439	41 439	183 465	266 343
Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem	55 605	41 439	1 344 412	1 441 456
Závazky z obchodního styku	656	-	-	656
Emitované dluhopisy – jistina	-	-	1 250 000	1 250 000
Emitované dluhopisy – budoucí úroky	30 250	30 250	134 781	195 281
Platba poplatku za garanci dluhopisu	20 000	-	64 556	84 556
Ostatní půjčky	4 254	-	-	4 254
Finanční deriváty – brutto příjem	(28 407)	(31 881)	(1 408 017)	(1 468 304)
Finanční deriváty – brutto platby	28 852	29 330	1 326 112	1 384 294
Finanční závazky z finančních nástrojů spolu	55 605	27 699	1 367 432	1 450 736
Čistá súvahová pozícia finančních nástrojů	-	13 740	(23 020)	(9 281)

6 Řízení finančního rizika (pokračování)

Stav k 31.12.2016

V tisících Kč	0 - 6 měsíců	6 měsíců až 1 rok	2 až 5 let	Spolu
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 916	-	-	6 916
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – jistina	11 743	6 997	1 219 049	1 237 789
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – budoucí úroky	43 185	43 433	277 567	364 185
Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem	61 844	50 430	1 496 616	1 608 890
Závazky z obchodního styku	12 896	-	-	12 896
Emitované dluhopisy – jistina	-	-	1 250 000	1 250 000
Emitované dluhopisy – budoucí úroky	27 250	27 250	175 914	230 414
Platba poplatku za garanci dluhopisů	14 467	20 000	64 493	98 960
Ostatní půjčky	4 102	-	-	4 102
Finanční deriváty – brutto příjem	(27 401)	(27 856)	(1 444 733)	(1 499 990)
Finanční deriváty – brutto platby	30 530	31 036	1 466 378	1 527 944
Finanční závazky z finančních nástrojů celkem	61 844	50 430	1 512 052	1 624 326
Čistá pozice z finančních nástrojů	-	-	(15 436)	(15 436)

Aktiva jsou ve výše uvedené analýze uvedena na základě jejich smluvní splatnosti, s výjimkou úvěru spřízněné straně, kde je možné předčasné splacení na krytí výdajů Společnosti. Úvěr poskytnutý spřízněné straně (nebo jeho část) může dlužník předčasně kdykoliv splatit. Společnost též má právo kdykoli předčasně vypovědět smlouvu o úvěru a v takovém případě je HB Reavis Holding S.à r.l. povinen splatit úvěr do 27 dnů od doručení výpovědi nebo do 3 dnů před koncem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena dlužníkovi. Vzhledem k ručení HB Reavis Holding S.à r.l. za dluhopis je likvidita řízena za skupinu společností jako celek a ne na úrovni jednotlivých dceřiných společností.

6 Řízení finančního rizika (pokračování)

Úvěrové riziko. Analýza úvěrové kvality bankovních zůstatků a související koncentrace úvěrového rizika je popsána v bodě č. 4.3 přílohy k účetní závěrce. Společnost také poskytla úvěr mateřské společnosti HB Reavis Holding S.à r.l. Tato společnost nemá rating. HB Reavis Holding S.à r.l. řídí poměr svého dluhu, který je uveden níže. Strategii HB Reavis Holding S.à r.l. je řídit konsolidovaný poměr zadlužení tak, aby byl přibližně 35 procent.

<i>V tisících CZK</i>	31. prosinec 2017	31. prosinec 2016
Bankovní úvěry minus peníze	15 675 937	9 900 128
Celková aktiva	58 597 718	57 074 346
Poměrový ukazatel zadlužení skupiny HB Reavis Holding S.à r.l.	26,75%	17,35%

Riziko úrokových sazeb. Společnost vydala dluhopisy, které jsou úročeny sazbou 6M PRIBOR plus 4% ročně. Takto získané prostředky poskytla formou úvěru spřízněné straně při pevně stanovené úrokové míře. Společnost je proto vystavena riziku úrokových sazeb, které však fakticky eliminovala měnově-úrokovými swapy. Na základě analýzy citlivosti v případě, že by se 6M PRIBOR zvýšil (snížil) o 100 bazických bodů, zisk společnosti by se zvýšil (snížil) přibližně o 31 250 tisíc Kč (2016: 43 750 tisíc Kč), zejména z důvodu přecenění měnově-úrokových swapů, které ekonomicky zajišťují variabilní úrokové platby dluhopisů v budoucích obdobích.

Riziko kurzů cizích měn. Společnost není autonomní a proto její funkční měna je odvozena od funkční měny mateřské společnosti HB Reavis Holding S.à r.l., kterou je EUR. Úvěr poskytnutý mateřské společnosti HB Reavis Holding S.à r.l. je denominován v EUR a tedy nevystavuje Společnost kurzovému riziku. Společnost je vystavena významnému kurzovému riziku z dluhopisů, protože její vydané dluhopisy jsou denominovány v Kč, avšak toto riziko je limitováno měnově-úrokovými swapy. Na základě analýzy citlivosti v případě, že by se kurz Kč oslabil (posílil) 0,5% vůči EUR, zisk Společnosti by se zvýšil (snížil) o nevýznamnou částku.

6 Řízení finančního rizika (pokračování)

Řízení kapitálu. Společnost není povinna dodržovat žádné externě legislativou stanovené požadavky na kapitál, včetně jakýchkoli požadavků na solventnost či kapitálovou přiměřenost. Společnost nemá interní cíle v oblasti řízení kapitálu. Kapitál je řízen na konsolidované úrovni skupiny HB Reavis. Cílem skupiny na konsolidované úrovni HB Reavis při řízení kapitálu je chránit schopnost Skupiny pokračovat v činnosti, poskytovat výnosy pro akcionáře a prospěch ostatním zúčastněným stranám a udržovat optimální kapitálovou strukturu s cílem snížit náklady na kapitál. K udržení nebo úpravě kapitálové struktury může skupina upravit výši dividend vyplácených akcionářům, vrátit kapitál akcionářům, vydat nové akcie nebo prodat aktiva ke snížení dluhu. V souladu s ostatními společnostmi v tomto odvětví skupina monitoruje kapitál na základě čisté hodnoty aktiv.

Skupina rovněž řídí poměr čistého zadlužení. Tento poměr je definován jako poměr mezi úročenými závazky od třetích osob s výjimkou jiné zadluženosti snižena o peněžní prostředky a celková aktiva skupiny.

Finanční nástroje podle kategorie ocenění. Pro účely ocenění, IAS 39, Finanční nástroje: Účtování a ocenění, stanovil následující kategorie finančních nástrojů: (a) úvěry a pohledávky; (b) majetek k dispozici na prodej; (c) aktiva držena do splatnosti; (d) majetek v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek ("FVTPL"). Finanční majetek v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek má dvě podkategorie: (i) majetek do této kategorie dobrovolně klasifikován v čase pořízení a (ii) aktiva držena k obchodování. K 31. prosinci 2017 a 2016 byly všechny finanční závazky Společnosti vykázány v amortizované hodnotě a všechna finanční aktiva byla v kategorii Úvěry a pohledávky, s výjimkou finančních derivátů, které jsou vykázány v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek.

7 Transakce se spřízněnými stranami

Strany jsou obecně považovány za spřízněné, pokud jsou smluvní strany pod společnou kontrolou, nebo jestliže jedna strana má schopnost kontrolovat druhou stranu, nebo může vyvíjet významný vliv nad touto stranou při přijímání finančních a provozních rozhodnutí. Při posuzování každého možného vztahu spřízněné osoby je pozornost upřena na podstatu vztahu a nejen na právní formu.

Zůstatky se spřízněnými stranami byly následující:

<i>V tisících Kč</i>	2017	2016
MAJETEK		
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	1 192 237	1 262 534
ZÁVAZKY		
Závazky z obchodního styku	570	12 544
Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	20 000	14 467
Ostatní půjčky	4 254	4 102

Všechny v tomto bodě přílohy uvedené transakce jsou se spřízněnými stranami pod společnou kontrolou HB Reavis Holding S.à r.l. S přímou mateřskou společností HB Reavis Group B.V. nebyly provedeny žádné transakce. Úvěry poskytnuté spřízněným stranám představují úvěr HB Reavis Holding S.à r.l. s jistinou 45 810 tisíc EUR, který je splatný v roce 2021 a má pevně stanovenou úrokovou míru 7,085% p.a. Reálná hodnota tohoto úvěru se významně neliší od jeho účetní hodnoty. Reálná hodnota byla stanovena metodou diskontovaných peněžních toků a patří do úrovně č. 3.

HB Reavis Holding S.à r.l. ručí za splacení dluhopisů vydaných Společností, za což jí účtuje poplatek ve výši 1,6% ročně. Ostatní půjčky ve výši 4 102 tisíc Kč jsou úročeny sazbou 3,8% p.a.

Odměny klíčovému managementu Společnosti (jednatelům), které vyplatila Skupina HB Reavis byly následující:

<i>V tisících Kč</i>	2017	2016
Mzdy a jiné krátkodobé benefity	12 913	8 800
Náklady na sociální a zdravotní pojištění	1 335	934
Náklady celkem	14 248	9 734

7 Transakce se spřízněnými stranami (pokračování)

Výnosy a náklady se spřízněnými stranami byly následující:

<i>V tisících Kč</i>	2017	2016
Úrokové výnosy	85 444	60 387
Úrokové náklady	152	90
Transakční náklady snižující počáteční ocenění emitovaných dluhopisů	-	15 121
Amortizace transakčních nákladů od spřízněných stran do nákladových úroků	5 669	2 223
Náklady na poplatek za garanci dluhopisů účtovaný jako úrokový náklad	20 000	14 467
Administrativní a jiné provozní služby	979	145

8 Události po skončení účetního období

Po 31. prosinci 2017 nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci účetní jednotky.

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti dne 30. dubna 2018.



Ing. Peter Pecník, jednatel