

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Výroční zpráva emitenta za rok 2019

Obsah

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA.....	4
ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU SPOLEČNOSTI.....	1
ZPRÁVA O EMITENTOVÍ	3
Obecné údaje o emitentovi	3
Vlastnická struktura	3
Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu	3
Financování	4
OSTATNÍ INFORMACE	4
Informace o soudních a rozhodčích řízeních	4
Významné smlouvy.....	4
Odměny účtované auditory.....	4
ORGÁNY SPOLEČNOSTI HB REAVIS FINANCE CZ, S.R.O.	5
Valná hromada	5
Jednatelé.....	5
Management společnosti	5
Principy odměňování členů statutárních orgánů společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.....	5
Vnitřní kontroly a přístupy k rizikům	6
Kodex řízení a správy společností	8
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	8
KONSOLIDOVANÉ SPOLEČNOSTI V RÁMCI SKUPINY HB REAVIS.....	10
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2019.....	14

Osoby odpovědné za výroční zprávu emitenta 2019

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 2019 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 Bratislavě dne 30. dubna 2020



.....
Mgr. Peter Andrašina, jednatel

Zpráva nezávislého auditora

Zpráva nezávislého auditora

společníkovi 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 Perlová 371/5, Staré Město, 110 00 Praha 1 („Společnost“) k 31. prosinci 2019, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU“).

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2019,
- výkazu zisku a ztráty a úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2019,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“) a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA) doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. 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 Radou pro mezinárodní etické standardy účetních vydaným a Komorou auditorů České republiky přijatým Etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (společně „etické předpisy“), jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z etických předpisů.

Přístup k auditu

Přehled



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

Záporný vlastní kapitál

Návratnost pohledávky z úvěru spřízněné straně

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 nesprávností individuálně i v souhrnu na účetní závěrku.

Celková hladina významnosti pro Společnost

Hladina významnosti představuje 12 miliónů Kč. (Hladina významnosti představovala v předchozím období 12 miliónů Kč.)

Jak byla stanovena

Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1 % celkových aktiv

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.

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

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 účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitost auditu

Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

Záporný vlastní kapitál

Společnost dosáhla ve finančním roce 2018 ztráty takové výše, že došlo k vykázání záporného vlastního kapitálu.

Více informací o vlastním kapitálu je uvedeno v poznámce 5.4 účetní závěrky.

Prověřili jsme rozhodnutí jediného společníka v působnosti valné hromady, který rozhodl krýt ztrátu zisky příštích období. Zároveň jsme ověřili na základě našich znalostí skupiny HB Reavis a auditované konsolidované závěrky HB Reavis Holding S.A. k 31. prosinci 2019, že i v případě hrozícího úpadku skupina HB Reavis disponuje dostatečnými finančními prostředky a v případě nutnosti je schopna pokrýt veškeré stávající závazky Společnosti v souladu se zárukou vystavenou při emisi dluhopisů, kterou jsme ověřili na příslušný prospekt k emisi.

Návratnost pohledávky z úvěru spřízněné straně

Úvěrová pohledávka vůči spřízněné straně HB Reavis Holding S.A. představuje téměř celá aktiva společnosti. Z tohoto důvodu si hodnota pohledávky vyžadovala významnou část pozornosti auditora.

Více informací o pohledávce z úvěru spřízněné straně je uvedeno v poznámce 5.1 účetní závěrky.

Existenci a hodnotu 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.A. k 31. prosinci 2019. Zároveň jsme na základě našich znalostí skupiny HB Reavis a auditované konsolidované závěrky HB Reavis Holding S.A. k 31. prosinci 2019 posoudili, že aplikovaná procenta při tvorbě opravné položky pro pravděpodobnost nesplacení a výchozí ztrátu odpovídají rizikovému profilu jak Společnosti, tak i skupině HB Reavis, tedy opravná položka k úvěrové pohledávce k rozvahovému dni byla vytvořena v dostatečné hodnotě v souladu s požadavky IFRS 9.

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 specifika 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 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 nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné

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

nesprávné. Také jsme posoudili, 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace 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 obdržných ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za sledování postupu sestavování účetní závěrky je odpovědný výbor pro audit Společnosti.

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 auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout 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 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.

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

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem, 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 statutární orgán 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 vnitřním kontrolním systému.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v této 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:

Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme vyhotovili dnes dle článku 11 nařízení EU.

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro rok 2019 nás dne 19. března 2019 jmenoval jediný společník v působnosti valné hromady Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 4 roky.

Poskytnuté neauditorské služby

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

Síť PwC neposkytla zakázané služby uvedené v článku 5 nařízení EU.

30. dubna 2020


zastoupená partnerem



Ing. Petr Kříž FCCA
statutární auditor, evidenční 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 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 2019 a bude na výše uvedené internetové adrese od května 2019. 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.

Rok 2019 byl opět 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, respektive klesající neobsazenost pronajimatelných ploch v oblasti kancelářských nemovitostí. Závěr roku se poté nesl ve zvýšené poptávce po službách (office as a services) a coworkingových řešeních, které příznivě ovlivňují produktivitu pomocí nových technologií a flexibility. Výjimkou z obecného trendu byl pouze Londýn, jehož ekonomiku ovlivňuje vyjednávání dohody o vystoupení Spojeného Království z Evropské Unie. Z důvodu zvýšené nervozity v Londýně, neobsazenost kancelářských prostor mírně vzrostla, nachází se na úrovni dlouhodobého průměru. I přesto tato situace nemá negativní dopad na Emitenta i skupinu HB Reavis.

Poptávka po obchodních prostorech zažila v roce 2019 svou stagnaci, naopak logistické portfolio, do kterého se pozitivně promítá růst e-commerce, zaznamenalo růst.

V roce 2019 byla vyšší aktivita investorů na trhu nemovitostí způsobena přebytkem kapitálu. V prostředí s nízkými úrokovými sazbami a téměř nulovými výnosy na bezrizikových aktivech se investoři zaměřili na nemovitosti ve snaze získat lepší výnosy. Hlavní trhy, na kterých skupina HB Reavis působí, jsou Slovenská republika, Velká Británie, Německo, Polsko, Maďarsko a Česká republika, přičemž skupina uskutečnila první akvizice na německém trhu v průběhu roku 2018.

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.A. 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 2019 řádně splnil svou povinnost vyplácet výnosy z úroků a vyplatil majitelům úroky z dluhopisů v celkové hodnotě více než 74,4 milionů Kč.

Úplný výsledek Společnosti za období roku 2019 činí zisk v objemu 321 tisíc Kč. I přes aktuální situaci vyvolanou šířením onemocnění COVID-19 Společnost neočekává v následujícím období významný negativní dopad na svou hospodářskou činnost nebo na řádné a včasné splácení svých závazků.

Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti (pokračování)

Dluhopisy jsou ručeny ze strany HB Reavis Holding S.A., která je v dobré finanční kondici a má zajištěno dostatečné financování k pokrytí svých obchodních aktivit a plnění závazků celé skupiny na období let 2020 – 2021.

V Bratislavě dne 30. dubna 2020



Mgr. Peter Andrašina, 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.

Perlová 371/5, Staré Město,

110 00 Praha 1

IČ: 039 91 644

LEI: 315700FI6XKDKPTBXF08

Tel: 221 442 500

Fax: 221 442 501

www.hbreavis.com/cz/

Statutární orgány

Jednateli Společnosti:

Mgr. Štefan Stanko

Peter Andrašina

Peter Čerešník (den vzniku funkce: 28. května 2019)

Petr Herman (den zániku funkce: 28. května 2019)

Radim Římánek (den zániku funkce: 28. května 2019)

Vlastnická struktura

Společnost byla po celé období roku 2019 součástí skupiny HB Reavis, ve které je ovládající osobou HB Reavis Holding S.A. Jediným společníkem Společnosti je společnost HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Claude Debussylan 10, Amsterdam 1082MD, 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 2019 Společnost vykázala celková aktiva ve výši 1 220 789 tisíc Kč, závazky v celkové výši 1 282 370 tisíc Kč, přičemž úplný zisk za rok činil 321 tisíc Kč.

Základní kapitál Společnosti je tvořen vkladem jediného společníka ve výši 50 000 Kč. Podíl společníka je definován v bodě 5 přílohy účetní závěrky.

Analyza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu (pokračování)

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 2018 se vlastní kapitál zvýšil o 321 tisíc Kč, tedy o úplný výsledek roku 2019 (zisk 321 tisíc Kč).

Společnost k 31.12.2019 vykázala záporný vlastní kapitál ve výši 61 581 tisíc CZK. Vedení Společnosti je rozhodnuto zajistit, aby náklady, výnosy a vlastní kapitál Společnosti byly v rámci skupiny HB REAVIS řízené tak, aby Společnost dosáhla dostatečně pozitivní vlastní kapitál. Vzhledem k těmto skutečnostem je vedení Společnosti přesvědčeno, že je možné důvodně předpokládat, že bude možné v provozování podniku pokračovat.

Výnosy společnosti jsou tvořeny pouze úrokovými výnosy ve výši 83 405 tis. Kč (za období 1.1.-31.12.2018 dosahovaly úrokové výnosy částky 83 327 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.A.

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 2019 uzavřeny.

Odměny účtované auditory

Odměna auditora Společnosti za její audit za rok 2019 představovala 279 510 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 jednatele. Ve funkci jsou tři jednatele, 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 2019 byli managementem společnosti jednatele společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Pracoviště managementu Společnosti se nachází na adrese Perlová 371/5, Staré Město, 110 00 Praha 1.

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 2019 a 2018 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 2019 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 společnosti HB Reavis Holding S.A. Společnost je zcela závislá na likviditě skupiny HB Reavis Holding S.A.

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.A. a jsou podrobněji popsána v bodě 7 přílohy účetní závěrky k 31.12.2019.

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 má Společnost jakožto emitent kótovaného cenného papíru povinnost 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, Ing. Katarína Baluchová a Ing. Eva Petrádesová 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.

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.

Ostatní informace (pokračování)

Vedle působení ve funkci člena výboru pro audit 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., HB REAVIS Finance SK V s.r.o. a HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.

Ing. Katarína Baluchová

Vzdělání/praxe: získala vysokoškolské vzdělání druhého stupně v oboru Obchod a marketing na Obchodní fakultě Ekonomické university v Bratislavě. Od roku 2009 působila v oblasti auditu, ve společnosti KPMG Slovensko spol. s r.o. a od roku 2014 ve společnosti BDO Audit, spol. s r.o.. V roce 2014 se stala členem ACCA a získala auditorskou licenci ÚDVA. Od roku 2018 působí ve skupině HB Reavis, aktuálně jako manažér IFRS oddělení. Katarína Baluchová byla jmenována na funkci členky výboru pro audit 4. dubna 2019.

Vedle působení ve funkci člena výboru pro audit Emitenta působí Katarína Baluchová 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 HB REAVIS Finance SK V 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 výboru pro audit 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., HB REAVIS Finance SK V s.r.o., HB REAVIS Finance SK VI s.r.o. a též jako jednatelka společnosti EP Consulting & Partner s. r. o.

Ostatní informace (pokračování)

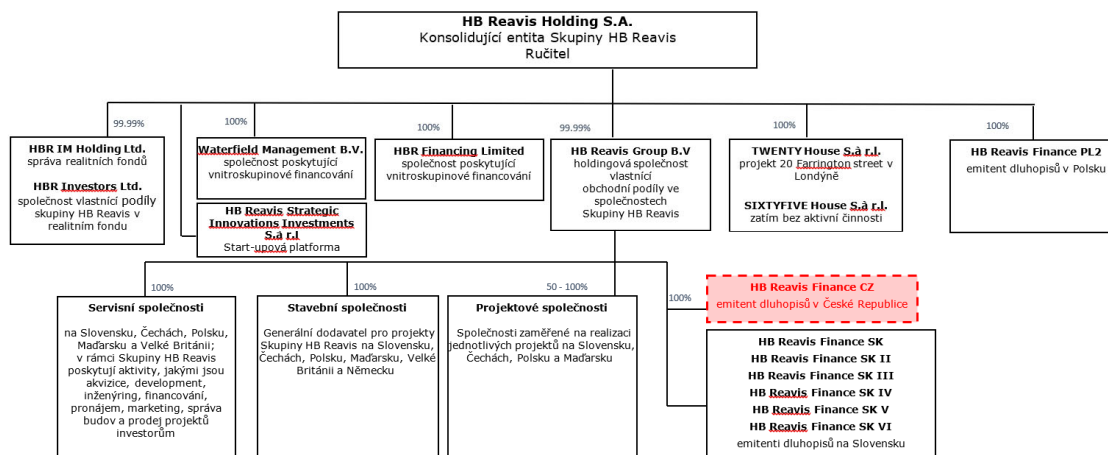
Kodex řízení a správy společností

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 jediným společníkem.

Zpráva o vztazích

Jednatel společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o. se sídlem na adrese Perlová 371/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, 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 2019 (dále „Rozhodné období“).

Společnost byla po celé období roku 2019 součástí skupiny HB Reavis (dále jen „Skupiny“), ve které je ovládající osobou HB Reavis Holding S.A. (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.A., se sídlem 21 Rue Glesener, L-1631 Lucemburk prostřednictvím společnosti HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Claude Debussylan 10, Amsterdam 1082MD, Nizozemské království, která je jediným vlastníkem Společnosti. Více informací o přímém a nepřímém ovládaní Společnosti jsou uvedeny v Poznámce 5.4 účetní závěrky. Údaje o struktuře vztahů jsou uváděny k 31. prosinci 2019, a to dle informací dostupných statutárnímu orgánu Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře.



Zpráva o vztazích (pokračování)

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.A.

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.A. Detaily půjčky jsou uvedeny v bodě 5.1 a 8 přílohy účetní závěrky. HB Reavis Holding S.A. 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 8 přílohy účetní závěrky.

Během období roku 2019 neučinila Společnost žádná další jednání, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu.

Posouzení újmy a jejího vyrovnání. Na základě smluv uzavřených v roce 2019 mezi Společností a ostatními osobami ze skupiny HB Reavis, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v roce 2019, 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 nevyplývá 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.A.

Mgr. Peter Andrašina
31. března 2020

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				31.12.2019	31.12.2018
1	HB Reavis Holding S.A. (Ručitel)	EUR	Lucembursko	N/A	N/A
2	GBC A S.à r.l.	EUR	Lucembursko	-	100
3	GBC B S.à r.l.	EUR	Lucembursko	-	100
4	Gdanskí A SCSp.	EUR	Lucembursko	-	100
5	Gdanskí B SCSp.	EUR	Lucembursko	-	100
6	HB Reavis DE1 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
7	HB Reavis DE3 S.à r. l	EUR	Lucembursko	100	100
8	HB Reavis Finance LUX, Sarl	EUR	Lucembursko	100	100
9	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
10	Symbiosy Luxembourg S.a.r.l (předošlí: HB Reavis Qubes Luxembourg S.a.r.l; předošlí: Evolution Building Technologies S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
11	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (do 27.4.2017 HB Reavis Real Estate SICAV-SIF)	EUR	Lucembursko	100	100
12	HB Reavis Strategic Innovations Investments S.à r. l. (předošlí THREE House S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
13	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
14	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
15	HubHub Luxembourg S.à r.l. (předošlí Tribazu S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
16	ONE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
17	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
18	THIRTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
19	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
20	UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l. (předošlí HB Reavis DE2 S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
21	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Nizozemsko	-	100
22	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Nizozemsko	-	100
23	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
24	HBRG Invest B.V.	EUR	Nizozemsko	-	100
25	Twin City Holding N.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
26	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Nizozemsko	99.5	99.5
27	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Kypr	100	100
28	HBR FINANCING LIMITED ¹	EUR	Kypr	100	-
29	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Kypr	100	100
30	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Kypr	100	100
31	HBR INVESTORS LTD	EUR	Kypr	100	100
32	10 Leake Street Ltd	GBP	UK	100	100
33	33 CENTRAL LIMITED	GBP	UK	100	100
34	4th Floor Elizabeth House Limited	GBP	UK	100	100
35	Elizabeth Property Holdings Ltd	GBP	UK	100	100
36	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd	GBP	UK	100	100
37	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd	GBP	UK	100	100
38	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd	GBP	UK	100	100
39	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd	GBP	UK	100	100
40	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	UK	100	100
41	HB Reavis UK Ltd.	GBP	UK	100	100
42	HBR Capital Investment LP	GBP	UK	100	100
43	HBR FM LTD	GBP	UK	100	100
44	HubHub UK Ltd	GBP	UK	100	100
45	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
46	AGORA Budapest Kft. (předošlí HB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
47	HB REAVIS Buda Project Kft.	HUF	Maďarsko	-	100
48	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
49	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
50	HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap	HUF	Maďarsko	100	100
51	HB Reavis Qubes Hungary Kft	HUF	Maďarsko	100	-
52	HubHub Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
53	KM Ingatlanbérbeadási Kft	HUF	Maďarsko	100	100
54	Symbiosy Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	-
55	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
56	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
57	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
58	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
59	ALISTON Finance V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
60	ALISTON Finance VI s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	-
61	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
62	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100

Konsolidované spoločnosti v rámci Skupiny HB Reavis (pokračování)

Číslo	Dceřiná spoločnosť	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				31.12.2019	31.12.2018
63	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
64	Bus Station Services s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
65	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
66	DVL Engineering a.s.	EUR	Slovenská republika	50	50
67	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
68	Evolution Building Technologies a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
69	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
70	FutureNow s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
71	General Property Services, a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
72	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
73	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
74	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
75	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
76	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
77	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
78	HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
79	HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	-
80	HB Reavis Group s.r.o. (do 30.11.2017 as HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
81	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
82	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
83	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
84	HB Reavis Media s.r.o. (předošlí Smart City Link s.r.o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
85	Symbiosy s. r. o. (předošlí HB Reavis Qubes Slovakia s.r.o.)	EUR	Slovenská republika	100	-
86	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
87	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
88	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
89	HubHub Group s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
90	HubHub Slovakia s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
91	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
92	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
93	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
94	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
95	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
96	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
97	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
98	Nivy Tower s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
99	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
100	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
101	Smart City Eko s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
102	Smart City Office I s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
103	Smart City Office II s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
104	Smart City Office III s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
105	Smart City Office IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
106	Smart City Office s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
107	Smart City Office V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
108	Smart City Office VI s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
109	Smart City Office VII s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
110	Smart City Parking s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
111	Smart City Petržalka 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	Smart City Services s.r.o. (dol 4.5.2017 AUPARK Property Management, s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
114	SPC Property Finance II, s.r.o. v likvidácii	EUR	Slovenská republika	100	100
115	SPC Property Finance III, s.r.o. v likvidácii	EUR	Slovenská republika	100	100
116	SPC Property Finance IV, s. r. o. v likvidácii	EUR	Slovenská republika	100	100
117	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	-	100
118	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	-	100
119	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
120	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
121	SPV Vištuk s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
122	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis (pokračování)

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				31.12.2019	31.12.2018
123	TC Nivy a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
124	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovenská republika	-	100
125	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
126	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
127	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
128	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
129	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	-	100
130	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
131	ANDAREA s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
132	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
133	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
134	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
135	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
136	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
137	GALIM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
138	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
139	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
140	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	EUR	Česká republika	100	100
141	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
142	HB Reavis IZ s.r.o.	EUR	Česká republika	100	100
143	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
144	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
145	HubHub Czech Republic, s.r.o. (předošlí RECLUN s.r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
146	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
147	KELOM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
148	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
149	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
150	Nová Zvonařka s.r.o. (předošlí AUPARK Brno, spol. s r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
151	Phibell s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
152	Radlice Real Estate, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
153	Radlická ATA s.r.o.	CZK	Česká republika	-	100
154	Temster, s.r.o.	CZK	Česká republika	-	100
155	Brookline Investments Sp. Z o.o.	CZK	Česká republika	-	100
156	Emmet Investments Sp. Z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	100	100
157	GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment VIII Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
158	GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment IX Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	-	100
159	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o	PLN	Polsko	-	100
160	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
161	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Polsko	100	100
162	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
163	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
164	HB Reavis Qubes Poland Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment XLVII Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	-	100
165	HubHub Poland Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
166	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
167	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
168	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
169	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
170	Mokoloco Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment XXXVII Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
171	P14 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
172	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
173	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
174	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
175	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
176	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
177	Polcom Investment XLI Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	100	100
178	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
179	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
180	Polcom Investment XIX Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	-	100
181	Polcom Investment XL Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	100	100
182	Polcom Investment XLII Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	100	100
183	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
184	Polcom Investment XLIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
185	Polcom Investment XLVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis (pokračování)

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				31.12.2019	31.12.2018
186	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
187	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
188	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
189	Polcom Investment XXII Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	100	100
190	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
191	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
192	Polcom Investment XXV Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	100	100
193	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	100	100
194	Polcom Investment XXVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
195	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
196	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
197	Property Hetman Sp. Z o.o. (předošlí Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. K)	PLN	Polsko	100	100
198	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Polsko	100	100
199	Rainford Sp. Z.o.o	PLN	Polsko	100	100
200	Rainhill Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
201	Elizabeth House GP LLC	GBP	USA	100	100
202	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	USA	100	100
203	HB REAVIS CIC INVESTCO US, LLC	EUR	USA	100	100
204	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Německo	100	100
205	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Německo	100	100
206	HB Reavis Verwaltungs GmbH	EUR	Německo	100	100
207	UBX 2 Objekt Berlin GmbH	EUR	Německo	-	100
208	HubHub Austria GmbH	EUR	Rakousko	100	100
				Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
Číslo	Společné podniky	Funkční měna	Země	31.12.2019	31.12.2018
209	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	50	50
210	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Kypr	50	50
211	West Station Investment Sp. z o. o.	PLN	Polsko	-	71
212	West Station Investment 2 Sp. z o. o. (předošlí Polcom Investment XVII Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	-	72

Účetní závěrka k 31. prosinci 2019

Finanční výkazy k 31. prosinci 2019

Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2019

Výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2019

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2019

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.
Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2019

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	31.12.2019	31.12.2018
MAJETEK			
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám	5.1,8	1 128 919	1 142 875
Odložená daňová pohledávka	6.3	10 957	11 092
Finanční deriváty	7	72 540	54 132
Pohledávka z titulu DPH		2	2
Daň z příjmu splatná	6.3	668	503
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.3	7 703	4 413
MAJETEK CELKEM		1 220 789	1 213 017
ZÁVAZKY			
Emitované dluhopisy	5.2, 5.7	1 261 280	1 253 713
Závazky z obchodního styku	5.5	1 090	1 206
Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	5.7,8	20 000	20 000
Ostatní půjčky	5.6	-	-
ZÁVAZKY CELKEM		1 282 370	1 274 919
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	5.4	50	50
Neuhrazená ztráta	5.4	(62 211)	(61 937)
Rezervní fond na kurzové přepočty	2	580	(15)
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		(61 581)	(61 902)
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		1 220 789	1 213 017

V tisících Kč	Bod přílohy	2019	2018
Úrokové výnosy	6.4,8	83 405	83 327
Úrokové náklady	6.1	(102 442)	(89 737)
Čisté úrokové výnosy/(náklady)		(19 037)	(6 410)
Administrativní a jiné provozní služby	6.2	(1 166)	(1 673)
Kurzové zisky / (ztráty), netto	7	(14 347)	9 934
Zisk / (ztráta) z přecenění finančních derivátů	6.5	34 275	(21 433)
Hospodářský výsledek před zdaněním		(275)	(19 582)
Daň z příjmů	6.3	1	-
Ztráta za účetní období		(274)	(19 582)
Ostatní úplný výsledek			
Kurzové rozdíly vzniklé z převodu z funkční do prezentační měny	2	595	186
Ostatní úplný výsledek za období		595	186
Úplný výsledek za období		321	(19 396)

<i>V tisících Kč</i>	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ (Neuhrazená ztráta)	Rezerva na kurzové přepočty	Vlastní kapitál celkem
Vlastní kapitál k 31. prosinci 2017	50	4 934	(201)	4 783
Aplikace standardu IFRS 9 - opravná položka k dlouhodobé půjčce	-	(58 381)	-	(58 381)
Odložená daň k opravné položce	-	11 092	-	11 092
Vlastní kapitál k 1. lednu 2018	50	(42 355)	(201)	(42 506)
Zisk / (ztráta) po zdanění za období 1.1.2018 - 31.12.2018	-	(19 582)	-	(19 582)
Ostatní úplný výsledek za období 1.1.2018 - 31.12.2018	-	-	186	186
Úplný výsledek za období	-	(19 582)	186	(19 396)
Vlastní kapitál k 31. prosinci 2018	50	(61 937)	(15)	(61 902)
Zisk / (ztráta) po zdanění za období 1.1.2019 - 31.12.2019	-	(274)	-	(274)
Ostatní úplný výsledek za období 1.1.2019 - 31.12.2019	-	-	595	595
Úplný výsledek za období	-	(274)	595	321
Vlastní kapitál k 31. prosinci 2019	50	(62 211)	580	(61 581)

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.
Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	2019	2018
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk / (ztráta) před zdaněním		(275)	(19 582)
<i>Úpravy o nepeněžní položky:</i>			
Úrokové výnosy	6.4	(83 405)	(83 327)
Úrokové náklady	6.1	102 442	89 737
Změna stavu opravných položek		4	-
Kurzové rozdíly týkající se investičních a finančních aktivit	7	14 325	(8 224)
Změna stavu finančních derivátů		(18 498)	21 433
<hr/>			
Peněžní toky před změnou stavu provozních aktiv a závazků		14 593	37
<i>Změna stavu provozních aktiv a závazků:</i>			
Změna stavu závazků z obchodního styku	5.5	-116	550
<hr/>			
Peněžní toky před platbou úroků a daní		14 477	587
Zaplacené úroky		(94 427)	(80 769)
Přijaté úroky		83 405	83 491
Zaplacené daně		(165)	(251)
<hr/>			
Peněžní toky z provozních činností celkem, netto		3 290	3 058
<hr/>			
Peněžní toky z finanční činnosti			
Splacení ostatních půjček (jistina)	5.6	-	(4 000)
<hr/>			
Peněžní toky z finančních činností celkem, netto		-	(4 000)
<hr/>			
Nárůst / (pokles) peněz a peněžních ekvivalentů		3 290	(942)
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na začátku období	5.3	4 413	5 355
<hr/>			
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku	5.3	7 703	4 413

1 Všeobecné informace

Tato účetní závěrka HB Reavis Finance CZ, s.r.o. byla sestavena za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ("IFRS") ve znění přijatém 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 Perlová 371/5, Staré Město, 110 00 Praha 1 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

Pernerova 378/31, Karlín, 186 00 Praha 8

Den vzniku funkce: 15. dubna 2015

jednatel:

PETER ANDRAŠINA, dat. nar. 3. května 1981

Chorvátský Grob, Slnečná 3714/45, Slovenská republika

Den vzniku funkce: 31. prosince 2018

jednatel:

PETER ČEREŠNÍK, dat. nar. 19. června 1974

Fínska ulica 7854/30, Piešťany, Slovenská republika

Den vzniku funkce: 28. května 2019

jednatel:

RADIM ŘÍMÁNEK, dat. nar. 27. srpna 1978

Čerchovská 1711/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den zániku funkce: 28. května 2019

jednatel:

PETR HERMAN, dat. nar. 21. ledna 1969

Javorová 457, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry

Den zániku funkce: 28. května 2019

1 Všeobecné informace (pokračování)

Jediný Společník

HB REAVIS GROUP B.V.

Claude Debussylan 10, Amsterdam 1082MD, Nizozemské království,

Registrační číslo: 34286245

Prezentační měna účetní závěrky

Dle bodu 2 přílohy účetní závěrky, funkční měna této statutární účetní závěrky je euro. Dle odst.8 § 4 vyhlášky č. 500/2002 Sb., účetní závěrka v České republice se sestavuje v peněžních jednotkách české měny. Proto 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 2019 do 31. prosince 2019 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém v Evropské unii. Účetní závěrka byla sestavená na principu historických cen.

Následující text uvádí základní účetní zásady a metody. Účetní zásady a principy byly aplikované konzistentně během celého běžného účetního období a jsou v souladu s těmi, které byly použity k sestavení účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2018.

Transakce v cizí měně. Transakce v cizí měně představují transakce realizované 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 a z přepočtu z funkční měny na prezentační měnu vzniká rezervní fond na kurzové přepočty.

Finanční nástroje - základní pojmy oceňování. V závislosti na jejich klasifikaci jsou finanční nástroje vykázané v reálné hodnotě nebo v naběhlé hodnotě zjištěné metodou efektivní úrokové míry, tak jako je 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 objemem tak, že kontinuálně poskytuje informaci o ceně.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu se zjišťuje jako součin jejich kótované ceny a jejich množství vlastněného účetní jednotkou.

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 použitá k ocenění majetku je kótovaná nabídková (bid) cena a kótovaná cena k ocenění závazků je kótovaná poptávková (ask) cena.

Reálna hodnota je analyzovaná podle její úrovně v hierarchii reálných hodnot následovně: (i) úroveň jedna představuje ocenění tržní cenou (bez úpravy) z aktivního trhu s identickým majetkem nebo závazkem, (ii) úroveň dva představují ocenění pomocí technik nebo modelů, jejichž 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, jehož vstupní parametry nejsou odvoditelné z tržních 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.

Naběhlá hodnota zjištěná metodou efektivní úrokové míry je hodnota představující částku, v které byl finanční nástroj zaúčtovaný v čase jeho pořízení minus splátky jistiny, plus časově rozlišené úroky a minus 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 naběhlé 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 dobu trvání finančního nástroje, případně po dobu 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 k okamžiku jejich pořízení nebo vzniku zaúčtované v reálné hodnotě. Ostatní finanční nástroje jsou v okamžiku jejich pořízení nebo vzniku oceněné reálnou hodnotou plus transakčními náklady. Nejlepším důkazem reálné hodnoty v okamžiku pořízení je transakční cena. Zisk nebo ztráta v čase pořízení se účtuje jen, pokud rozdíl mezi transakční cenou a reálnou hodnotou může být doložen 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 používána 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 neoponechala v podstatě všechna rizika a výhody vlastnictví ale neoponechala si kontrolu. Kontrola zůstane na straně účetní jednotky v případě, že protistrana není prakticky schopná prodat daný majetek jako celek nezávisle 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 naběhlé 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 naběhlou 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 k transakcím v ostatním souhrnném výsledku nebo zaúčtovaným přímo ve vlastním kapitálu, přičemž s transakcí související daně se též zaúčtují přímo do ostatního souhrnného výsledku nebo přímo do vlastního kapitálu.

Splatná daň je částka, 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 přechodných 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 přechodných 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 přechodného rozdílu nebo umoření daňové ztráty. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vykázány v jejich netto hodnotě.

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

Vzájemné započítávání aktiv a závazků. Finanční aktiva a závazky se započítávají a jsou vykázány 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 aktivum a vyrovnat závazek.

Vykazování aktiv a závazků v pořadí jejich likvidity. Účetní jednotka nemá jednoznačně identifikovatelný provozní cyklus, a proto v účetní závěrce nevykazuje aktiva a závazky v členění na oběžné a dlouhodobé. Aktiva a závazky jsou proto v rozvaze uvedené v pořadí podle jejich likvidity. Analýza finančních nástrojů podle splatnosti je uvedena v bodě 7 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.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

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

Ostatní půjčky. Ostatní půjčky jsou na počátku oceněny v jejich reálné hodnotě a následně jsou vykázány v naběhlé 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 Významné účetní odhady

Snížení hodnoty finančních aktiv v naběhlé hodnotě. Finanční aktiva, kromě aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se posuzují z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku zachycení finančního aktiva v účetnictví. Společnost vykazuje opravnu položku na snížení hodnoty poskytnutého úvěru na základě analýzy úrokové míry, za kterou si půjčila finanční prostředky při emisi dluhopisů. Výška úroku byla stanovená na úrovni 4,86 % (2018: 4,86%).

Společnost také posoudila kreditní riziko spřízněné strany na základě historických údajů o mírách pravděpodobnosti neplnění závazku protistrany na základě S&P ratingů společností a historických údajů o mírách pravděpodobnosti neplnění závazku protistrany v sektoru developerů nemovitostí. Průměrná pravděpodobnost neplnění závazků za období 20 let pro společnosti s ratingem B byla 3,8 %. Pokud by společnost aplikovala tento přístup, opravná položka by byla o 12,6 milionů CZK nižší, tedy dosáhla by hodnoty 45,1 milionů CZK. Společnost se rozhodla aplikovat přístup k výpočtu opravné položky na základě analýzy úrokové míry, za kterou si půjčila finanční prostředky při emisi dluhopisů, protože dlužník není oficiálně ohodnocen ratingovou společností.

4 Nové účetní standardy od roku 2019 a později

Účinné od 1. ledna 2019

IFRS 16 Leasing je platný pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později. 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 své účetní závěrce. Nájemci použijí jediný účetní model pro všechny své leasingy, s určitými výjimkami. Účetnictví pronajímatele zůstává nezměněno. Dopad z implementace standardu IFRS 16 pro Společnost je nulový.

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. Dopad na účetní závěrku Společnosti byl nevýznamný.

4 Nové účetní standardy od roku 2019 a později (pokračování)

Účinné 1. ledna 2020 nebo později

Následující pro Společnost relevantní standardy, dodatky a interpretace byly vydány a jsou účinné po 1. lednu 2020. Skupina nepřijala předčasně tyto standardy. Pokud není výslovně uvedeno, nové standardy, dodatky a interpretace nebudou mít významný vliv na účetní závěrku Společnosti.

Aktualizace odkazů na Koncepční rámec ve standardech IFRS je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2020 nebo později.

Novela standardu IAS 1 a IAS 8: „Definice významnosti“ je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2020 nebo později.

Novela standardu IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: „Reforma referenčních úrokových sazeb“ je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2020 nebo později.

Novela standardu IAS 1: „Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé“ * je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2020 nebo později.

* Tyto nové standardy, dodatky a interpretace nebyly dosud schváleny Evropskou unií.

5 Výkaz finanční pozice

5.1 Dlouhodobé půjčky

<i>V tisících Kč</i>	31.12.2019	31.12.2018
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám	1 186 587	1 201 256
Opravná položka	(57 668)	(58 381)
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám netto	1 128 919	1 142 875

Společnost poskytla úvěr spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.A. ve výši 1 169 758 tisíc Kč (45 810 tisíc EUR), který má k 31. prosinci 2019 zůstatkovou hodnotu 1 128 919 Kč (k 31. prosinci 2018: 1 142 875 tisíc Kč), a je splatný v roce 2021 a má pevně stanovenou úrokovou míru 7,085% p.a. Částka ve výši 20 787 tisíc Kč představuje nezaplacené úroky z této půjčky (k 31. prosinci 2018: 22 646 tisíc Kč.) a částka 57 668 tisíc Kč představuje opravnou položku z důvodu aplikace standardu IFRS 9 v roce 2019, který je popsán níže.

Společnost zanalyzovala dopad IFRS 9 na vykazování dlouhodobého úvěru spřízněné osobě a dospěla k závěru, že toto aktivum se nachází v úrovni 1, jelikož u něj nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování. Jedná se o půjčku jedné spřízněné straně HB Reavis Holding S.A. Pro posouzení kreditního rizika Společnost vycházela z analýzy úrokové míry, za kterou si půjčila finanční prostředky při emisi dluhopisů. Společnost považuje vliv dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty za významný, a proto byla opravná položka ve výši 58 381 tisíc Kč vykázána v účetní závěrce k 31. prosinci 2018. Jelikož se jednalo o prvotní přijetí standardu, opravná položka byla účtována přes účet neuhrazených ztrát minulých období k 1. lednu 2018. Společnost přehodnotila výšku opravné položky k 31. prosinci 2019 a zvýšila opravní položku o 4 tisíc Kč. Toto zvýšení opravní položky bylo účtováno do výkazu zisků a ztráty k 31. prosinci 2019.

5.2 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.A. 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 byla stanovena na základě diskontovaného peněžního toku při diskontní sazbě 7,51 % p. a. (2018: 7,59 % p. a.). Reálná hodnota patří do úrovně č. 3. K 31. prosinci 2019 reálná hodnota dluhopisů představuje sumu 1 270 594 tisíc Kč (31. prosince 2018: 1 262 500 tisíc Kč).

5 Výkaz finanční pozice (pokračování)

5.3 Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>V tisících Kč</i>	2019	2018
Pokladna	3	3
Běžné účty v bankách	7 700	4 410
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	7 703	4 413

Společnost držela všechny peněžní zůstatky pouze ve dvou bankách, a byla tak vystavena koncentraci úvěrového rizika. 99,5% (2018: 98.6%) zůstatku představují účty v jedné bance s krátkodobým úvěrovým ratingem BBB podle Standard & Poors (2018: BBB podle Standard & Poors). Zůstatky nebyly po splatnosti ani k nim nebylo nutné tvořit opravnou položku.

5.4 Vlastní kapitál

Hospodářský výsledek a vlastní kapitál, který je tvořen základním kapitálem, rezervním fondem na kurzové přepočty a neuhrazenou ztrátou, 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 Claude Debussylan 10, Amsterdam 1082MD, 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.A., založenou a existující podle práva Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným (société à responsabilité limitée), se sídlem 21, rue Glesener, L-1631 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.A. HB Reavis Holding S.A. 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 čistá aktiva jako kapitál, a nikoli jako závazek, a to přesto, že dle českého práva se 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 kapitálu v účetní závěrce) a Společnost ho do 1 měsíce od uplynutí tříměsíční

5 Výkaz finanční pozice (pokračování)

Lhůty podle § 213 odst. 1 a 2 zákona č. 90/2012 vyplatí oprávněné osobě. Společnost povinnost odkupu považuje za velmi nepravděpodobnou.

5.5 Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou k 31.12.2019 tvořeny zejména nevyfakturovanými náklady za služby a administrativními náklady.

5.6 Ostatní půjčky

Ostatní půjčky byly v průběhu roku 2018 splacené. Ostatní půjčky byly úročeny sazbou 3,8% p. a.

5.7 Analýza čistého dluhu

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

<i>V tisících Kč</i>	Emitované dluhopisy	Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	Celkem
Dluh k 31. prosinci 2018	1 253 713	20 000	1 273 713
Úrokové náklady	82 251	20 191	102 442
Zaplacené úroky	(74 415)	(20 012)	(94 427)
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní pohyby	(268)	(179)	(447)
Dluh k 31. prosinci 2019	1 261 281	20 000	1 281 281

6 Výkaz zisků a ztrát a ostatních souhrnných zisků a ztrát

6.1 Úrokové náklady

Úrokové náklady zahrnují úroky a náklady související s emisí dluhopisů.

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

6.2 Administrativní a jiné provozní služby

V tisících Kč	2019	2018
Finanční a daňové služby	662	1 088
Statutární audit	280	283
Služby IT	161	236
Ostatní	63	66
Administrativní a jiné provozní služby	1 166	1 673

6.3 Daň z příjmů

V roce 2019 byla platná daňová sazba daně z příjmu 19%. Odsouhlasení mezi nákladem na daň z příjmů a sazbou daně aplikovanou na účetní zisk:

V tisících Kč	2019	2018
Zisk/(ztráta) před zdaněním	(275)	(19 582)
Zisk/(ztráta) vynásobená sazbou daně z příjmů 19%	(52)	(3 720)
Nevykázaná odložená daňová pohledávka z daňové ztráty	52	3 720
Náklad na daň z příjmů	-	-

Společnost v průběhu roku 2019 řádně platila zálohy za daň z příjmu. Výška pohledávky k 31. prosinci 2019 dosáhla 668 tisíc Kč. (2018: 503 tis. Kč)

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 v celkové výši 3 856 tisíc Kč, protože existovala nejistota ohledně výšky budoucích zdanitelných zisků. Daňové ztráty mohou být uplatněny do roku 2024.

Rozdíly mezi IFRS a platnými zákonnými daňovými předpisy v České republice vedou k přechodným rozdílům mezi účetní hodnotou aktiv a závazků pro účely účetního výkaznictví a jejich daňovou základnou. Daňový dopad pohybů těchto dočasných rozdílů je uveden níže:

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

<i>Pohyb odložené daňové pohledávky / (závazku)</i>	<i>V tisících Kč</i>
31. prosince 2018	11 092
Změna v důsledku zvýšení opravní položky	1
Kurzové rozdíly	(136)
31. prosince 2019	10 957

Společnost zaúčtovala opravnou položku k dlouhodobému úvěru, jak je popsáno v bodě 5.1 přílohy účetní závěrky. Společnost považuje za pravděpodobné, že dosáhne budoucí zdanitelné zisky když přijde ke splacení tohoto úvěru protože předpokládá, že úvěr bude splacen v celé výši jistiny a dosud neuhrazených úroků. Proto společnost považuje za opodstatněné účtovat o odložené daňové pohledávce.

6.4 Úrokové výnosy

Společnost poskytla úvěr spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.A. ve výši 1 169 758 tisíc Kč (45 810 tisíc EUR). Částka ve výši 83 405 tisíc Kč představuje úroky z této půjčky za období roku 2019 (za rok 2018: 83 327 tisíc Kč).

6.5 Zisk z přecenění finančních derivátů

V kategorii finanční deriváty jsou evidovány swapové obchody s dvěma protistranami, UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a Komerční banka, a.s. Zisk z přecenění finančních derivátů představovala za období roku 2019 částku 34 275 tisíc Kč (za rok 2018 ztráta: 21 433 tisíc Kč). Reálna hodnota byla stanovená podle úrovně 2 (Pozn. 2) a vypočítaná modelem diskontovaných peněžních toků.

7 Řízení finančního rizika

Společnost je vystavena finančnímu riziku prostřednictvím svých finančních aktiv 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 kurzového rizika (zvýšení úrokové sazby 6M PRIBOR a posílení české koruny vůči měně Euro), Společnost uzavřela smluvní obchody týkající se zajišťovacího nástroje ve formě měnově-úrokového 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 smluvní nediskontované peněžní toky. Tyto nediskontované peněžní toky se liší od částky uvedené v rozvaze, protože účetní hodnota je založena na diskontovaných peněžních tocích.

7 Řízení finančního rizika (pokračování)

Stav k 31.12.2019

<i>V tisících Kč</i>	6 měsíců		Celkem	
	0 - 6 měsíců	až 1 rok		2 až 4 roky
Peníze a peněžní ekvivalenty	7 703	-	-	7 703
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – jistina	22 647	-	1 163 940	1 186 587
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – budoucí úroky	41 233	41 233	17 623	100 089
Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem	71 583	41 233	1 181 563	1 294 379
Závazky z obchodního styku	1 090	-	-	1 090
Emitované dluhopisy – jistina	-	-	1 250 000	1 250 000
Emitované dluhopisy – budoucí úroky	35 688	35 688	15 465	86 841
Platba poplatku za garanci dluhopisu	20 000	-	24 274	44 274
Finanční deriváty – brutto příjem	(36 481)	(36 084)	(1 322 366)	(1 394 931)
Finanční deriváty – brutto platby	28 708	29 174	1 203 573	1 261 455
Finanční závazky z finančních nástrojů celkem	49 005	28 778	1 170 946	1 248 729
Čistá rozvahová pozice finančních nástrojů	22 578	12 455	10 617	45 650

Stav k 31.12.2018

<i>V tisících Kč</i>	6 měsíců		Celkem	
	0 - 6 měsíců	až 1 rok		2 až 4 roky
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 413	-	-	4 413
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – jistina	11 079	-	1 190 177	1 201 256
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – budoucí úroky	41 745	41 745	101 333	184 823
Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem	57 237	41 745	1 291 510	1 390 492
Závazky z obchodního styku	1 206	-	-	1 206
Emitované dluhopisy – jistina	-	-	1 250 000	1 250 000
Emitované dluhopisy – budoucí úroky	37 875	37 875	93 004	168 754
Platba poplatku za garanci dluhopisu	20 000	-	44 566	64 566
Finanční deriváty – brutto příjem	(38 085)	(38 717)	(1 365 098)	(1 441 900)
Finanční deriváty – brutto platby	36 241	36 842	1 299 002	1 372 085
Finanční závazky z finančních nástrojů celkem	57 237	36 000	1 321 474	1 414 711
Čistá rozvahová pozice finančních nástrojů	-	5 745	(29 964)	(24 219)

7 Řízení finančního rizika (pokračování)

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.A. 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.A. za dluhopis je likvidita řízena za skupinu společností jako celek, a ne na úrovni jednotlivých dceřiných společností.

Společnost není oprávněna na základě svého uvážení dluhopisy předčasně splatit přede dnem konečné splatnosti dluhopisů a ani vlastníci dluhopisů nejsou oprávněni požádat o předčasné splacení dluhopisů přede dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení 100% jmenovité hodnoty dluhopisů v případě, že nastane skutečnost, která je považovaná za porušení povinnosti emitenta (Společnosti) v smyslu Emisních podmínek k vydaným dluhopisům.

Úvěrové riziko. Analýza úvěrové bonity bankovních zůstatků a související koncentrace úvěrového rizika je popsána v bodě č. 5.3 přílohy účetní závěrky. Společnost také poskytla úvěr mateřské společnosti HB Reavis Holding S.A. Tato společnost nemá rating. HB Reavis Holding S.A. řídí poměr svého dluhu, který je uveden níže. Strategii HB Reavis Holding S.A. je řídit konsolidovaný poměr zadlužení tak, aby byl přibližně 35 procent.

<i>V tisících CZK</i>	31. prosinec 2019	31. prosinec 2018
Bankovní úvěry, dluhopisy a jiné úročené závazky minus peníze	25 006 554	18 462 115
Celková aktiva	77 247 942	60 448 828
Poměrový ukazatel zadlužení skupiny HB Reavis Holding S.A.	32,37%	30,54%

Znehodnocení finančních aktiv v naběhlé hodnotě. Finanční aktiva, mimo aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se posuzují z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku zachycení finančního aktiva v účetnictví.

Společnost vykazuje opravnou položku na znehodnocení poskytnutého úvěru spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.A na základě úvěrového rizika od prvotního zaúčtování. Společnost používá třístupňový model úvěrového rizika: pokud se úvěrové riziko výrazně nezvýšilo (fáze 1), pokud úvěrové riziko výrazně vzrostlo, tj. finanční aktivum je po splatnosti 30 dní (fáze 2) a pokud je úvěr "úvěrově znehodnocen", tj. finanční aktivum je více než 90 dnů po splatnosti (fáze 3). Úvěr poskytnutý spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.A spadá do fáze 1, jelikož u něj nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování. Pro posouzení kreditního rizika Společnost vycházela z analýzy úrokové míry za kterou si půjčila finanční prostředky při emisi dluhopisů.

7 Řízení finančního rizika (pokračování)

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 6 250 tisíc Kč (2018: 18 750 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.A., kterou je EUR. Úvěr poskytnutý mateřské společnosti HB Reavis Holding S.A 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) o 5% vůči EUR, zisk Společnosti by se zvýšil (snížil) o nevýznamnou částku.

Řízení kapitálu. Společnost není povinna dodržovat žádné externí 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 snížený o peněžní prostředky a celkovými aktivy skupiny.

8 Transakce se spřízněnými stranami

Strany jsou obecně považovány za spřízněné, pokud jsou 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 posuzovaná podstata vztahu a nejen jeho právní forma.

8 Transakce se spřízněnými stranami (pokračování)

Zůstatky se spřízněnými stranami byly následující:

V tisících Kč	2019	2018
MAJETEK		
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	1 128 919	1 142 875
ZÁVAZKY		
Závazky z obchodního styku	669	172
Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	20 000	20 000

Všechny v tomto bodě uvedené transakce jsou se spřízněnými stranami pod společnou kontrolou HB Reavis Holding S.A. S přímou mateřskou společností HB Reavis Group B.V. nebyly provedeny žádné transakce. Úvěry poskytnuté spřízněným stranám představují úvěr HB Reavis Holding S.A. 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.A. ručí za splacení dluhopisů vydaných Společností, za což jí účtuje poplatek ve výši 1,6% ročně.

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

V tisících Kč	2019	2018
Mzdy a jiné krátkodobé benefity	11 995	11 273
Náklady na sociální a zdravotní pojištění	2 302	1 736
Náklady celkem	14 297	13 009

Výnosy a náklady se spřízněnými stranami byly následující:

V tisících Kč	2019	2018
Úrokové výnosy	83 405	83 327
Úrokové náklady	-	77
Amortizace transakčních nákladů od spřízněných stran do nákladových úroků	5 699	5 669
Náklady na poplatek za garanci dluhopisů účtovaný jako úrokový náklad	20 000	20 000
Administrativní a jiné provozní služby	669	195

9 Události po skončení účetního období

Společnost posoudila důsledky šíření onemocnění COVID-19 jako událost po konci účetního období, která nevyžadují úpravu účetní závěrky. Vedení Společnosti neočekává v následujícím období významný negativní dopad na svou finanční pozici a hospodářskou činnost. Přestože vedení Společnosti v době schválení a vydání výročné zprávy nezjistilo žádný významný dopad na činnost Společnosti, situace se mění a budoucí výsledek je nepředvídatelný. Vedení Společnosti pravidelně vyhodnocuje situaci a veškeré očekávané nebo vzniklé budoucí důsledky nebo ztráty budou zahrnuty do účetních výkazů a výroční nebo pololetní zprávy Společnosti, jakmile budou splněna kritéria pro uznání.

Kromě uvedené události po 31. prosinci 2019 nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci účetní jednotky.

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti dne 30. dubna 2020.



Mgr. Peter Andrašina , jednatel