

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

**Pololetní zpráva emitenta za období od 1. ledna 2019 do
30. června 2019
(neauditovaná)**

Obsah

POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH HOSPODAŘENÍ ROKU 2019.....	4
ZPRÁVA O EMITENTOVÍ	5
Obecné údaje o emitentovi	5
Vlastnická struktura	5
Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu	5
Financování	6
OSTATNÍ INFORMACE	6
Informace o soudních a rozhodčích řízeních	6
Významné smlouvy.....	6
ORGÁNY SPOLEČNOSTI HB REAVIS FINANCE CZ, S.R.O.....	7
Valná hromada	7
Jednatelé	7
Management společnosti	7
Principy odměňování členů statutárních orgánů společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.....	7
Vnitřní kontroly a přístupy k rizikům	8
Kodex řízení a správy společností	9
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	10
KONSOLIDOVANÉ SPOLEČNOSTI V RÁMCI SKUPINY HB REAVIS.....	12
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 30. ČERVNU 2019.....	15

Osoby odpovědné za pololetní zprávu emitenta 2019

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává pololetní 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 období od 1. ledna 2019 do 30. června 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 Praze dne 30. září 2019



.....
Mgr. Peter Andrašina, jednatel

Pololetní zpráva emitenta o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření roku 2019

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 na svých internetových stránkách: <https://hbreavis.com/cz/investori/>. Pololetní konsolidovaná účetní závěrka skupiny k 30. červnu 2019 je 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.

První polovina roku 2019 byla opět příznivá 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 pronajimatelných 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 mírně vzrostla, nachází se na úrovni dlouhodobého průměru. 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, a Německo, 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 první polovině roku 2019 řádně splnil svou povinnost vyplácet výnosy z úroků a vyplatil majitelům úroky z dluhopisů v celkové hodnotě více než 35,6 milionů Kč.

Emitent k 30. červnu 2019 vykázal účetní ztrátu za období ze své činnosti v objemu 2 935 tisíc Kč.

Společnost neočekává na následující období žádný negativní vliv na svou hospodářskou činnost nebo na řádné a včasné splacení svých závazků.

Praze dne 30. září 2019

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 prvního půlroku 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 Debussylaan 10, 1082 MD, Amsterdam, 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 30. červnu 2019 Společnost vykázala celková aktiva ve výši 1 224 151 tisíc Kč, závazky v celkové výši - 1 288 988 tisíc Kč, přičemž úplný výsledek za období prvního půlroku 2019 činil ztrátu 2 935 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.

Zpráva o emitentovi (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 konci roku 2018 se vlastní kapitál snížil o 2 935 tisíc Kč, tedy o úplný výsledek prvního půlroku 2019 (ztráta 2 935 tisíc Kč).

Společnost k 30. červnu 2019 vykázala záporní vlastní kapitál ve výši 64 837 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 41 383 tis. Kč (za období 1.1.-30.6.2018 dosahovaly úrokové výnosy částky 41 085 tis. Kč). Zisk z operací s finančními deriváty dosáhl za první půlrok 2019 17 792 tis. Kč (za období 1.1.-30.6.2018 ztráta ve výši 34 328 tis. Kč).

Další číselné údaje a informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období jsou v přiložené 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 prvního půlroku 2019 uzavřeny.

Ostatní informace (pokračování)

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 tři jednatelé, kteří zastupují Společnost každý samostatně. K rozhodnutí o obchodním vedení Společnosti se vyžaduje souhlas většiny jednatelů. Jednatelé volí a odvolávají 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 období prvního půlroku 2019 byli managementem společnosti jednatelé 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 období prvního půlroku 2019 a 2018 žádné peněžní ani nepeněžní příjmy kromě mzdy, kterou pobírali jako zaměstnanci Skupiny.

Ostatní informace (pokračování)

Prohlášení

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

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 červnu 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 30.6.2019.

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 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.

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.

Ostatní informace (pokračování)

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. a HB REAVIS Finance SK V 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 2017 působí ve skupině HB Reavis, aktuálně jako manažér IFRS oddělení.

Vedle působení ve funkci člena dozorčí rady 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 Petrádesová

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 Petrádesová 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 též jako jednatelka společnosti EP Consulting & Partner s.r.o.

Kodex řízení a správy společností

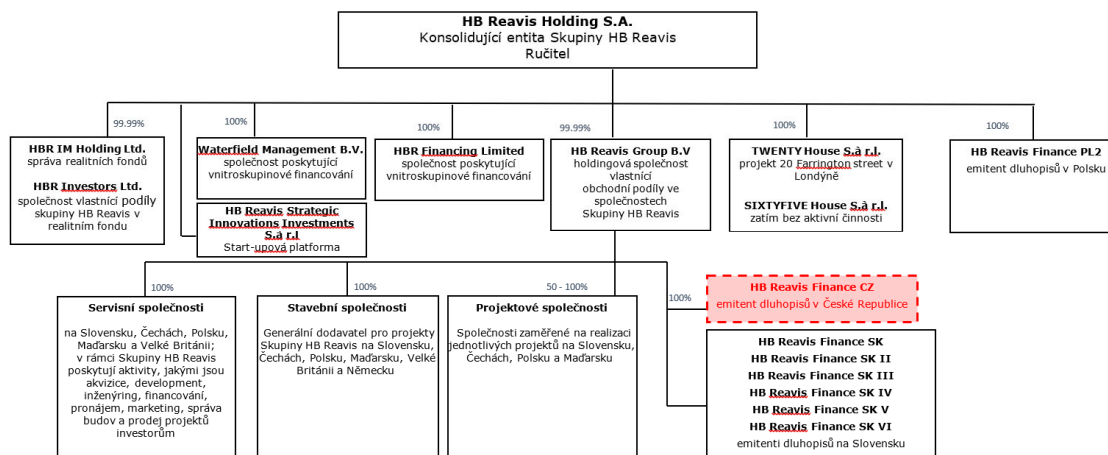
Společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. nepřijala závazně žádný kodex řízení a správy společnosti. Společnost dodržuje všechna ustanovení podle zákona o Obchodních korporacích týkající se práv společníků. Důvodem, proč Společnost nepřijala ani nevytvořila žádný kodex, je velmi jednoduchá struktura vlastnictví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

Zpráva o vztazích

Jednatel společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o. se sídlem na adrese 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 od 1. ledna 2019 do 30. června 2019 (dále „Rozhodné období“).

Společnost byla po celé období prvního půlroku 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 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk prostřednictvím společnosti HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Claude Debussylaan 10, 1082 MD, Amsterdam, 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 30. červnu 2019, 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.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.

Zpráva o vztazích (pokračování)

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 prvního půlroku 2019 neučinila Společnost žádná další jednání, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu.

Posouzení újm a jejího vyrovnání. Na základě smluv uzavřených 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 prvním půlroku 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 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.A.



Mgr. Peter Andrašina

30. září 2019

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				30.6.2019	31.12.2018
1	HB Reavis Holding S.A. (<i>Ručitel</i>)	EUR	Lucembursko	N/A	N/A
2	HB Reavis Qubes Luxembourg Sarl (předošlí Evolution Building Technologies S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
3	GBC A S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
4	GBC B S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
5	Gdanskí A SCSp.	EUR	Lucembursko	100	100
6	Gdanskí B SCSp.	EUR	Lucembursko	100	100
7	HB Reavis DE1 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
8	UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l. (předošlí HB Reavis DE2 S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
9	HB Reavis DE3 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
10	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
11	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (<i>do 27.4.2017 HB Reavis Real Estate SICAV-SIF</i>) 5	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	HB Reavis Finance LUX, Sarl	EUR	Lucembursko	100	100
21	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
22	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Nizozemsko	-	100
23	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Nizozemsko	-	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 HOLDING LIMITED	EUR	Kypr	100	100
29	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Kypr	100	100
30	HBR INVESTORS LTD	EUR	Kypr	100	100
31	HBR FINANCING LIMITED	EUR	Kypr	100	-
32	10 Leake Street Ltd 6	GBP	Velká Británie	100	100
33	33 CENTRAL LIMITED	GBP	Velká Británie	100	100
34	4th Floor Elizabeth House Limited 6	GBP	Velká Británie	100	100
35	Elizabeth Property Holdings Ltd 6	GBP	Velká Británie	100	100
36	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd 6	GBP	Velká Británie	100	100
37	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd 6	GBP	Velká Británie	100	100
38	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd 6	GBP	Velká Británie	100	100
39	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd 6	GBP	Velká Británie	100	100
40	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	Velká Británie	100	100
41	HB Reavis UK Ltd.	GBP	Velká Británie	100	100
42	HBR Capital Investment LP 6	GBP	Velká Británie	100	100
43	HBR FM LTD 6	GBP	Velká Británie	100	100
44	HubHub UK Ltd 6	GBP	Velká Británie	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	HubHub Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
51	HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap	HUF	Maďarsko	100	100
52	KM Ingatlanbérbeadási Kft	HUF	Maďarsko	100	100
53	HB Reavis Qubes Hungary Kft	HUF	Maďarsko	100	-
54	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
55	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
56	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
57	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
58	ALISTON Finance V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
59	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
60	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
61	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
62	Bus Station Services s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
63	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
64	Eurovalley, a.s.	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	
				30.6.2019	31.12.2018
65	Evolution Building Technologies a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
66	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
67	General Property Services, a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
68	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
69	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
70	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
71	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
72	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
73	HB Reavis Group s.r.o. (do 30.11.2017 HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
74	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
75	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
76	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
77	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
78	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
79	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
80	HubHub Slovakia s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
81	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
82	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
83	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
84	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
85	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
86	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
87	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
88	Nivy Tower s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
89	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
90	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
91	Smart City Eko s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
92	HB Reavis Media s.r.o. (předošlí Smart City Link s.r.o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
93	Smart City Office I s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
94	Smart City Office II s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
95	Smart City Office III s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
96	Smart City Office IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
97	Smart City Office s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
98	Smart City Office V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
99	Smart City Office VI s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
100	Smart City Office VII s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
101	Smart City Parking s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
102	Smart City Petržalka s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
103	Smart City s.r.o. (do 10.2.2017 ALISTON II s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
104	Smart City Services s.r.o. (do 4.5.2017 AUPARK Property Management, s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
105	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
106	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
107	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
108	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
109	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
110	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
111	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
112	SPV Vištuk s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
113	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
114	TC Nivy a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
115	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
116	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
117	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
118	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
119	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
120	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
121	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
122	FutureNow s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
123	DVL Engineering a.s.	EUR	Slovenská republika	50	50
124	HubHub Group s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
125	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
126	HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
127	HB Reavis Qubes Slovakia s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	-
128	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
129	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
130	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis (pokračování)

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				30.6.2019	31.12.2018
131	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
132	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
133	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
134	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
135	GALIM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
136	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
137	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
138	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	EUR	Česká republika	100	100
139	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
140	HB Reavis IZ s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
141	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
142	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
143	HubHub Czech Republic, s.r.o. (předošlí RECLUN s.r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
144	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
145	KELOM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
146	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
147	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
148	Phibell s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
149	Radlice Real Estate, s.r.o.	CZK	Česká republika	-	100
150	Radlická ATA s.r.o.	CZK	Česká republika	-	100
151	Temster, s.r.o.	CZK	Česká republika	-	100
152	Brookline Investments sp. Z o.o.	PLN	Polsko	100	100
153	Emmet Investments sp. Z o.o.	PLN	Polsko	100	100
154	GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment VIII Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
155	GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment IX Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
156	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
157	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
158	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Polsko	100	100
159	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
160	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
161	HubHub Poland Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
162	CHM1 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
163	CHM2 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
164	CHM3 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
165	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
166	Mokoloco Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment XXXVII Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
167	P14 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
168	Polcom Investment II Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
169	Polcom Investment III Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
170	Polcom Investment VI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
171	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
172	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
173	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
174	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
175	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
176	Polcom Investment XL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
177	Polcom Investment XLI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
178	Polcom Investment XLII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
179	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
180	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
181	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
182	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
183	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
184	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
185	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
186	Polcom Investment XXV Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
187	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
188	Polcom Investment XXVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
189	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
190	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
191	Property Hetman Sp. Z o.o. (předošlí Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. K)	PLN	Polsko	100	100
192	PSD Sp. Z o.o.	PLN	Polsko	100	100
193	Rainford 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	
				30.6.2019	31.12.2018
194	Rainhill Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
195	HB Reavis Qubes Poland Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment XLVII Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
196	Polcom Investment XLVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
197	Polcom Investment XLIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
198	Elizabeth House GP LLC	GBP	USA	100	100
199	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	USA	100	100
200	HB REAVIS CIC INVESTCO US, LLC	EUR	USA	100	100
201	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Německo	100	100
202	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Německo	100	100
203	UBX 2 Objekt Berlin GmbH	EUR	Německo	-	100
204	HB Reavis Verwaltungs GmbH	EUR	Německo	100	100
205	HubHub Austria GmbH	EUR	Rakousko	100	100

Číslo	Společné podniky	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				30.6.2019	31.12.2018
206	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	50	50
207	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Kypr	50	50
208	West Station Investment Sp. z o. o.	PLN	Polsko	-	71
209	West Station Investment 2 Sp. z o. o. (předošlí Polcom Investment XVII Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	-	72

Účetní závěrka k 30. červnu 2019**Individuální finanční výkazy k 30. červnu 2019**

Výkaz finanční pozice k 30. červnu 2019

Výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku za rok končící 30. červnu 2019

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 30. červnu 2019

Výkaz peněžních toků za rok končící 30. červnu 2019

Příloha individuální účetní závěrky k 30. červnu 2019

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.
Výkaz finanční pozice k 30. červnu 2019

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	30.6.2019	31.12.2018
MAJETEK			
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám	5.1,8	1 131 054	1 142 875
Odložená daňová pohledávka	6.3	10 973	11 092
Finanční deriváty	7	65 081	54 132
Pohledávka z titulu DPH		2	2
Daň z příjmu	6.3	668	503
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.3	16 373	4 413
MAJETEK CELKEM		1 224 151	1 213 017
ZÁVAZKY			
Emitované dluhopisy	5.2, 5.6	1 257 923	1 253 713
Závazky z obchodního styku	5.5	1 280	1 206
Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	5.6 ,8	29 785	20 000
ZÁVAZKY CELKEM		1 288 988	1 274 919
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní jmění	5.4	50	50
Nerozdělený zisk/ (neuhrazená ztráta)	5.4	(65 408)	(61 937)
Rezervní fond na kurzové přepočty	2	521	(15)
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		(64 837)	(61 902)
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		1 224 151	1 213 017

V tisících Kč	Bod přílohy	Období 1.1.2019 – 30.6.2019	Období 1.1.2018 – 30.6.2018
Úrokové výnosy	6.4,8	41 383	41 085
Úrokové náklady	6.1	(49 905)	(40 231)
Čisté úrokové výnosy		(8 522)	854
Administrativní a jiné provozní služby	6.2	(114)	(379)
Kurzové zisky / (ztráty), netto	7	(13 263)	22 496
Zisk / (ztráta) z finančních derivátů	6.5	17 792	(34 328)
Jiné provozní výnosy	5.1	636	-
Hospodářský výsledek před zdaněním		(3 471)	(11 357)
Daň z příjmů	6.3	-	-
Zisk/(ztráta) za účetní období		(3 471)	(11 357)
Ostatní úplný výsledek			
Kurzové rozdíly vzniklé z převodu z funkční do prezentační měny	2	536	(61)
Ostatní úplný výsledek za období		(2 935)	(11 418)
Úplný výsledek za období		(2 935)	(11 418)

<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)
Počáteční stav k 1.1.2018	50	(42 355)	(201)	(42 506)
Ztráta po zdanění / úplný výsledek za období 1.1. - 30.6.2018	-	(11 357)	(61)	(11 418)
Vlastní kapitál k 30. červnu 2018	50	(53 712)	(262)	(53 924)
Počáteční stav k 1.1.2019	50	(61 937)	(15)	(61 902)
Ztráta po zdanění / úplný výsledek za období 1.1. - 30.6.2019	-	(3 471)	536	(2 935)
Vlastní kapitál k 30. červnu 2019	50	(65 408)	521	(64 837)

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	1.1.2019 – 30.6.2019	1.1.2018 – 30.6.2018
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk / (ztráta) před zdaněním		(3 471)	(11 357)
<i>Úpravy o nepeněžní položky:</i>			
Úrokové výnosy	6.4	(41 383)	(41 085)
Úrokové náklady	6.1	49 905	40 231
Změna stavu opravných položek		(636)	-
Kurzové rozdíly týkající se investičních a finančních aktivit	7	12 935	(22 496)
Nerealizované kurzové (zisky) / ztráty		(174)	731
Změna stavu finančních derivátů	6.5	(10 949)	33 602
Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace		119	-
Peněžní toky před změnou stavu provozních aktiv a závazků		6 346	374
<i>Změna stavu provozních aktiv a závazků:</i>			
Změna stavu závazků z obchodního styku	5.5	74	(60)
Peněžní toky před platbou úroků a daní		6 420	(434)
Zaplacené úroky		(35 634)	(28 407)
Přijaté úroky		41 339	40 905
Zaplacené daně		(165)	(251)
Peněžní toky z provozních činností celkem, netto		11 960	11 813
Peněžní toky z investiční činnosti			
Peněžní toky z investiční činnosti celkem, netto		-	-
Peněžní toky z finanční činnosti			
Jiné půjčky		-	(4 332)
Peněžní toky z finančních činností celkem, netto		11 960	(4 332)
Nárůst peněz a peněžních ekvivalentů		11 960	7 481
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na začátku období	5.3	4 413	5 355
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku	5.3	16 373	12 836

1 Všeobecné informace

Tato účetní závěrka HB Reavis Finance CZ, s.r.o. byla sestavena za období od 1. ledna 2019 do 30. června 2019 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 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

Jediný Společník

HB REAVIS GROUP B.V.

Amsterdam, Claude Debussylaan 10, 1082 MD, Amsterdam, 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. Z přepočtu z funkční měny na prezentační měnu vznikly kurzové rozdíly které jsou vykázány v rezervním fondu na kurzové přepočty.

Finanční nástroje - základní pojmy oceňování. V závislosti na jejich klasifikaci jsou finanční nástroje vykázány v reálné hodnotě nebo v naběhlé hodnotě zjištěné metodou efektivní úrokové míry, tak jako je popsáno dále.

Reálna 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.

Reálná 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 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 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 míru 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 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 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 umocnění 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.

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 Kč nižší, tedy dosáhla by hodnoty 45,2 milionů Kč. 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 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.

Účinné od 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.

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

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.

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

5 Výkaz o finanční situaci

5.1 Dlouhodobé půjčky

<i>V tisících Kč</i>	30.6.2019	31.12.2018
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám	1 188 799	1 201 256
Opravní položka	(57 745)	(58 381)
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám netto	1 131 054	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) se zbytkovou hodnotou k 30. červnu 2019 1 131 054 Kč (k 31. prosinci 2018: 1 142 875 tis. Kč), který je splatný v roce 2021 a má pevně stanovenou úrokovou míru 7,085% p.a. Částka ve výši 22 113 tisíc Kč představuje nezaplacené úroky z této půjčky (k 31. prosinci 2018: 22 646 tisíc Kč.) a částka 57 745 tisíc Kč představuje opravní položku z titulu aplikace standardu IFRS 9 (k 31. prosinci 2018: 58 381 tisíc Kč.).

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 30. červnu 2019 a snížila opravní položku o 636 tisíc Kč. Toto snížení opravní položky bylo účtováno do výkazu zisků a ztráty k 30. červnu 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 7.63 % p. a. (2018: 7.59 % p. a.). Reálná hodnota patří do úrovně č. 3. K 30. červnu 2019 reálná hodnota dluhopisů představuje sumu 1 272 500 tisíc Kč (31. prosince 2018: 1 262 500 tisíc Kč).

5 Výkaz o finanční situaci (pokračování)

5.3 Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>V tisících Kč</i>	30.6.2019	31.12.2018
Pokladna	3	3
Běžné účty v bankách	16 370	4 410
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	16 373	4 413

Společnost držela všechny peněžní zůstatky pouze ve dvou bankách a byla tak vystavena koncentraci úvěrového rizika. 99.7% (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, 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 Claude Debussylaan 10, 1082 MD, Amsterdam, 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 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.A. HB Reavis Holding S.A. vlastní 99,99% 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.

5 Výkaz o finanční situaci (pokračování)

5.5 Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou k 30.červnu 2019 tvořeny především závazkem za společností HB REAVIS Group CZ, s.r.o. za ekonomický a administrativní servis.

5.6 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

<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	39 812	10 093	49 905
Zaplacené úroky			
Splacení jistiny	(35 634)	-	(35 634)
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní pohyby	32	(308)	(276)
Dluh k 30. červnu 2019	1 257 923	29 785	1 287 708

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.

6.2 Administrativní a jiné provozní služby

<i>V tisících Kč</i>	Období 1.1. - 30.6.2019	Období 1.1. - 30.6.2018
Finanční a daňové služby	9	1
Auditorské služby	3	338
Služby IT	-	-
Ostatní služby	102	40
Administrativní a jiné provozní služby	114	379

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

6.3 Daň z příjmů

V první polovině roku 2019 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>	30.6.2019	30.6.2018
Zisk/(ztráta) před zdaněním	(3 471)	(11 357)
Zisk/(ztráta) vynásobená sazbou daně z příjmů 19%	659	2 158
Nevykázaná odložená daňová pohledávka z daňové ztráty	(659)	(2 158)
Náklad na daň z příjmů	-	-

Společnost v průběhu prvního pololetí 2019 řádně platila zálohy za daň z příjmu. Výška pohledávky k 30. červnu 2019 dosáhla 668 tisíc Kč.

Vzhledem k tomu, že řada oblastí 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 za předcházející období, protože její výše byla zanedbatelná a existovala nejistota ohledně výšky budoucích zdanitelných zisků.

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

<i>Pohyb odložené daňové pohledávky / (závazku)</i>	<i>V tisících Kč</i>
31. prosince 2018	11 092
Změna v důsledku snížení opravní položky	(119)
30. června 2019	10 973

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

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 41 383 tisíc Kč představuje úroky z této půjčky za období prvního půlroku 2019 (za období prvního půlroku 2018: 41 085 tisíc Kč).

6.5 Zisk z 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 finančních derivátů dosáhl za období prvního půlroku 2019 výši 17 792 tisíc Kč (za období prvního půlroku 2018 ztráta ve výši 34 328 tisíc Kč).

7 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 smluvní nediskontované peněžní toky. Tyto nediskontované peněžní toky se liší od částky uvedené v rozvaze, protože účetní hodnota je založena na diskontovaných peněžních tocích.

Stav k 30.6.2019

V tisících Kč	0 - 6 měsíců	6 měsíců až 1 rok	2 až 4 roky	Spolu
Peníze a peněžní ekvivalenty	16 373	-	-	16 373
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – jistina	1 760	-	1 186 410	1 188 170
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – budoucí úroky	41 296	41 296	59 738	142 330
Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem	59 429	41 296	1 246 148	1 346 873
Závazky z obchodního styku	1 280	-	-	1 280
Emitované dluhopisy – jistina	-	-	1 250 000	1 250 000
Emitované dluhopisy – budoucí úroky	38 500	38 500	57 322	134 322
Platba poplatku za garanci dluhopisu	29 786	-	34 685	64 471
Finanční deriváty – brutto příjem	(39 356)	(38 928)	(1 328 069)	(1 406 353)
Finanční deriváty – brutto platby	29 219	28 752	1 234 640	1 292 611
Finanční závazky z finančních nástrojů spolu	59 429	28 324	1 248 578	1 336 331
Čistá bilanční pozice finančních nástrojů	-	12 972	(2 430)	10 542

7 Řízení finančního rizika (pokračování)

Stav k 31.12.2018

<i>V tisících Kč</i>	0 - 6 měsíců	6 měsíců až 1 rok	2 až 4 roky	Spolu
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 spolu	57 237	36 000	1 321 474	1 414 711
Čistá bilanční pozice finančních nástrojů	-	5 745	(29 964)	(24 219)

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.

Úvěrové riziko. Analýza úvěrové kvality bankovních zůstatků a související koncentrace úvěrového rizika je popsána v bodě č. 5.3 přílohy k účetní závěrce. 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. Strategií HB Reavis Holding S.A. je řídit konsolidovaný poměr zadlužení tak, aby byl přibližně 35 procent.

7 Řízení finančního rizika (pokračování)

<i>V tisících CZK</i>	30.červen 2019	31. prosinec 2018
Bankovní úvěry, dluhopisy a jiné úročené závazky minus peníze	21 604 503	18 462 115
Celková aktiva	67 261 510	60 448 828
Poměrový ukazatel zadlužení skupiny HB Reavis Holding S.A.	32,12%	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 zhoršení 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.

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 12 500 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) 0,5% vůči EUR, zisk Společnosti by se zvýšil (snížil) o nevýznamnou částku.

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.

7 Řízení finančního rizika (pokračování)

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 snížená o peněžní prostředky a celková aktiva skupiny.

8 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>	30.6.2019	31.12.2018
MAJETEK		
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	1 131 054	1 142 875
ZÁVAZKY		
Závazky z obchodního styku	278	172
Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	29 785	20 000

Všechny v tomto bodě přílohy 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.

8 Transakce se spřízněnými stranami (pokračování)

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:

<i>V tisících Kč</i>	Období 1.1. - 30.6.2019	Období 1.1. - 30.6.2018
Mzdy a jiné krátkodobé benefity	11 946	7 719
Náklady na sociální a zdravotní pojištění	2 212	1 040
Náklady celkem	14 158	8 759

Výnosy a náklady se spřízněnými stranami byly následující:

<i>V tisících Kč</i>	Období 1.1. - 30.6.2019	Období 1.1. - 30.6.2018
Úrokové výnosy	41 383	41 085
Úrokové náklady	-	78
Amortizace transakčních nákladů od spřízněných stran do nákladových úroků	2 834	2 834
Náklady na poplatek za garanci dluhopisů účtovaný jako úrokový náklad	10 000	9 720

9 Události po skončení účetního období

Po 30. červnu 2019 nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci účetní jednotky.

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti dne 30. září 2019.



Mgr. Peter Andrašina , jednatel