

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

**Pololetní zpráva emitenta za období od 1. ledna 2020 do
30. června 2020
(neauditovaná)**

Obsah

POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH HOSPODAŘENÍ ROKU 2020.....	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 2020.....	15

Osoby odpovědné za pololetní zprávu emitenta 2020

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 2020 do 30. června 2020 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. září 2020



.....
Mgr. Peter Andrašina, jednatel

Pololetní zpráva emitenta o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření roku 2020

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 2020 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. 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 2020 řádně splnil svou povinnost vyplácet výnosy z úroků a vyplatil majitelům úroky z dluhopisů v celkové hodnotě více než 38,9 milionů Kč.

Na konci roku 2019 se objevil nový virus způsobující těžký akutní respirační syndrom („COVID-19“) a po celém světě se začala šířit infekce. Následně dne 11. března 2020 Světová zdravotnická organizace („WHO“) prohlásila tuto situaci za pandemii, a národní vlády zavedly řadu postupů a opatření k boji proti ní. V důsledku toho se běžná hospodářská činnost téměř zastavila což mělo vážné omezující důsledky pro podnikání.

I když přesný dlouhodobý dopad COVID-19 na světové ekonomiky, různá průmyslová odvětví a zejména na Skupinu není znám, vedení se zaměřilo na vybrané klíčové oblasti a testovalo několik scénářů, aby zjistilo, jak je Skupina odolná vůči negativním dopadům COVID-19. Více detailů k scénářům a samotnému posouzení je popsáno v příloze k účetní závěrce v části Východiska pro sestavení účetní závěrky.

I když nelze přesně předpovědět dopad situace COVID-19 a není reálné posoudit všechny možné budoucí důsledky pro Skupinu, na základě těchto analýz a hodnocených scénářů se Skupina domnívá, že její finanční situace jí umožní přežít současné narušení ekonomického prostředí. Finanční situace Skupiny HB Reavis má přímý dopad na schopnost Společnosti plnit své závazky.

Vedení bude i nadále sledovat vývoj situace a jeho dopad na Skupinu a Společnost, včetně jejich operací, úvěrových nástrojů a dluhových kovenantů a hodnot a odhadů vykázaných v účetní závěrce a výroční zprávě Společnosti.

V Bratislavě dne 30. září 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

Vlastnická struktura

Společnost byla po celé období prvního půlroku 2020 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 2020 Společnost vykázala celková aktiva ve výši 1 230 743 tisíc Kč, závazky v celkové výši 1 284 058 tisíc Kč, přičemž úplný výsledek za období prvního půlroku 2020 činil zisk 8 266 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 2019 se vlastní kapitál zvýšil o 8 266 tisíc Kč, tedy o úplný výsledek prvního půlroku 2020 (zisk 8 266 tisíc Kč).

Společnost k 30. červnu 2020 vykázala záporní vlastní kapitál ve výši 53 315 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 42 426 tis. Kč (za období 1.1.-30.6.2019 dosahovaly úrokové výnosy částky 41 383 tis. Kč). Ztráta z operací s finančními deriváty dosáhla za první půlrok 2020 46 353 tis. Kč (za období 1.1.-30.6.2019 zisk ve výši 17 792 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 prvního půlroku 2020 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 2020 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 2020 a 2019 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 2020 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 30.6.2020.

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.

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 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. 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 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 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 výboru pro audit 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

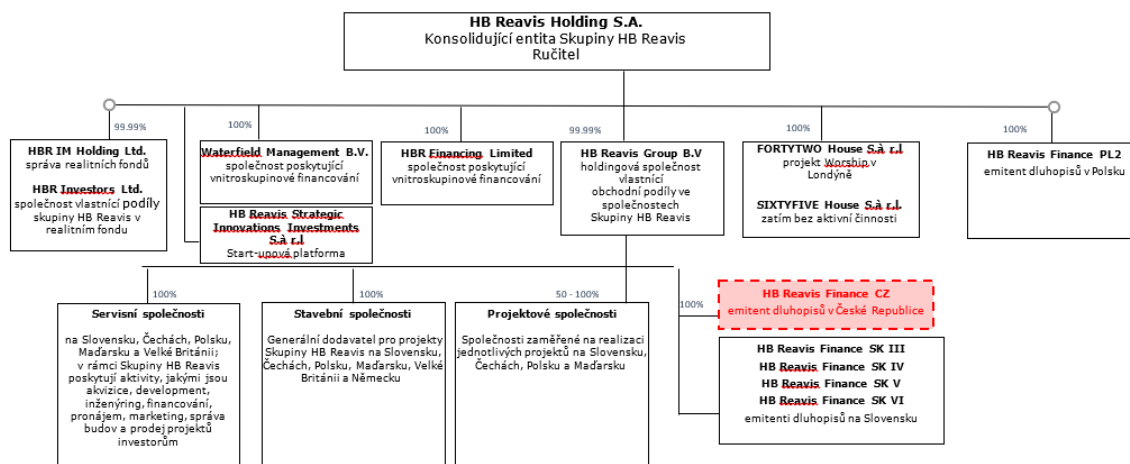
Společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. nepřijala závazně žádný kodex řízení a správy společnosti. Společnost dodržuje všechna ustanovení podle zákona o obchodních korporacích týkající se práv společníků. Důvodem, proč Společnost nepřijala ani nevytvořila žádný kodex, je velmi jednoduchá struktura vlastnictví 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 2020 do 30. června 2020 (dále „Rozhodné období“).

Společnost byla po celé období prvního půlroku 2020 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 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 2020, 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 ovládaní. K ovládaní 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 2020 neučinila Společnost žádná další jednání, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu.

Posouzení újmy 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 2020, 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. srpna 2020

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				30.6.2020	31.12.2019
1	HB Reavis Holding S.A. (<i>Ručitel</i>)	EUR	Lucembursko	N/A	N/A
2	HB Reavis DE1 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
3	HB Reavis DE3 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
4	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
5	Symbiosy Lucembursko S.a.r.l. (předošlí HB Reavis Qubes Lucembursko Sarl; předošlí Evolution Building Technologies S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
6	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (do 27.4.2017 HB Reavis Real Estate SICAV-SIF)	EUR	Lucembursko	100	100
7	HB Reavis Strategic Innovations Investments S.à r.l. (předošlí THREE House S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
8	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
9	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
10	HubHub Lucembursko S.à r.l. (předošlí Tribazu S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
11	ONE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
12	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
13	THIRTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
14	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	-	100
15	UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l. (předošlí HB Reavis DE2 S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
16	FORTYTWO House S.à r. l. (předošlí HB Reavis Finance LUX, S.à r.l.)	GBP	Lucembursko	100	100
17	PropCo DE S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	-
18	More Lucembursko S.a.r. l.	EUR	Lucembursko	100	-
19	Qubes Lucembursko S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	-
20	HBR KI GP S.a r.l.	EUR	Lucembursko	100	-
21	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
22	Twin City Holding N.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
23	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
24	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Kypr	-	100
25	HBR FINANCING LIMITED	EUR	Kypr	100	100
26	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Kypr	-	100
27	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Kypr	100	100
28	HBR INVESTORS LTD	EUR	Kypr	100	100
29	10 Leake Street Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
30	33 CENTRAL LIMITED	GBP	Velká Británie	100	100
31	4th Floor Elizabeth House Limited	GBP	Velká Británie	100	100
32	Elizabeth Property Holdings Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
33	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
34	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
35	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
36	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
37	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	Velká Británie	100	100
38	HB Reavis UK Ltd.	GBP	Velká Británie	100	100
39	HBR Capital Investment LP	GBP	Velká Británie	100	100
40	HBR FM LTD	GBP	Velká Británie	100	100
41	HubHub UK Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
42	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
43	AGORA Budapest Kft. (předošlí HB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
44	Symbiosy Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
45	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
46	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
47	HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap	HUF	Maďarsko	100	100
48	HB Reavis Qubes Hungary Kft	HUF	Maďarsko	100	100
49	HubHub Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
50	KM Ingatlanbérbeadási Kft	HUF	Maďarsko	100	100
51	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
52	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
53	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
54	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
55	ALISTON Finance V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
56	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
57	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
58	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
59	Bus Station Services s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
60	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovenská republika	-	100
61	DVL Engineering a.s.	EUR	Slovenská republika	100	50
62	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	
				30.6.2020	31.12.2019
63	Evolution Building Technologies a.s.	EUR	Slovenská republika	-	100
64	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
65	FutureNow s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
66	General Property Services, a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
67	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
68	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
69	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
70	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
71	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
72	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
73	HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
74	HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
75	HB Reavis Group s.r.o. (do 30.11.2017 HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
76	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
77	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
78	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
79	HB Reavis Media s.r.o. (předošlí Smart City Link s.r.o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
80	Symbiosy s. r. o. (předošlí HB Reavis Qubes Slovakia s.r.o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
81	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
82	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
83	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
84	HubHub Group s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
85	HubHub Slovakia s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
86	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
87	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
88	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
89	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
90	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
91	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
92	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
93	Nivy Tower s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
94	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
95	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
96	Smart City Eko s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
97	Smart City Office I s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
98	Smart City Office II s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
99	Smart City Office III s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
100	Smart City Office IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
101	Smart City Office s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
102	Smart City Office V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
103	Smart City Office VI s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
104	Smart City Office VII s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
105	Smart City Parking s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
106	Smart City Petržalka s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
107	Smart City s.r.o. (do 10.2.2017 ALISTON II s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	90	100
108	Smart City Services s.r.o. (do 4.5.2017 AUPARK Property Management, s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
109	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
110	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
111	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
112	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
113	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
114	SPV Vištuk s. r. o.	EUR	Slovenská republika	-	100
115	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
116	TC Nivy a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
117	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
118	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovenská republika	-	100
119	Twin City Infrastructure 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	ALISTON Finance VI s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
123	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
124	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
125	Nová Zvonařka s.r.o. (předošlí AUPARK Brno, spol. s.r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
126	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, 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	
				30.6.2020	31.12.2019
127	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
128	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
129	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
130	GALIM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
131	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
132	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
133	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	EUR	Česká republika	100	100
134	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
135	HB Reavis IZ s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
136	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
137	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
138	HubHub Czech Republic, s.r.o. (předošlí RECLUN s.r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
139	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
140	KELOM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
141	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
142	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
143	Phibell s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
144	Brookline Investments sp. Z o.o.	PLN	Polsko	100	100
145	Emmet Investments sp. Z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	100	100
146	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o	PLN	Polsko	100	100
147	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
148	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Polsko	100	100
149	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
150	HB Reavis Qubes Poland Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment XLVII Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
151	HubHub Poland Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
152	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
153	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
154	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
155	P14 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
156	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
157	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
158	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
159	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
160	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
161	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
162	Polcom Investment XL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
163	Polcom Investment XLI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
164	Polcom Investment XLII Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	100	100
165	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
166	Polcom Investment XLIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
167	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
168	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
169	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
170	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
171	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
172	Polcom Investment XXV Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	100	100
173	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	100	100
174	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
175	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
176	Property Hetman Sp. Z o.o. (předošlí Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. K)	PLN	Polsko	100	100
177	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Polsko	100	100
178	Rainford Sp. Z.o.o	PLN	Polsko	100	100
179	Rainhill Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
180	Elizabeth House GP LLC	GBP	USA	100	100
181	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	USA	100	100
182	HB REAVIS CIC INVESTCO US, LLC	EUR	USA	100	100
183	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Německo	100	100
184	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Německo	100	100
185	HB Reavis Verwaltungs GmbH	EUR	Německo	100	100
186	HubHub Austria GmbH	EUR	Rakousko	100	100
187	Shoreditch QT Guernsey Limited	GBP	Guernsey	100	-

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis (pokračování)

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				30.6.2020	31.12.2019
188	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	50	50
189	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Kypr	53.62	50

Účetní závěrka k 30. červnu 2020

Individuální finanční výkazy k 30. červnu 2020

Výkaz finanční pozice k 30. červnu 2020

Výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku za rok končící 30. červnu 2020

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 30. červnu 2020

Výkaz peněžních toků za rok končící 30. červnu 2020

Příloha individuální účetní závěrky k 30. červnu 2020

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.
Výkaz finanční pozice k 30. červnu 2020

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	30.6.2020	31.12.2019
MAJETEK			
Půjčky spřízněným stranám	5.1,8	1 188 143	1 128 919
Odložená daňová pohledávka	6.3	11 532	10 957
Finanční deriváty	7	17 789	72 540
Pohledávka z titulu DPH		2	2
Daň z příjmu splatná	6.3	668	668
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.3	12 609	7 703
MAJETEK CELKEM		1 230 743	1 220 789
ZÁVAZKY			
Emitované dluhopisy	5.2, 5.6	1 260 001	1 261 280
Závazky z obchodního styku	5.5	549	1 090
Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	5.6 ,8	23 508	20 000
ZÁVAZKY CELKEM		1 284 058	1 282 370
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní jmění	5.4	50	50
Neuhrazená ztráta	5.4	(50 947)	(62 211)
Rezervní fond na kurzové přepočty	2	(2 418)	580
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		(53 315)	(61 581)
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		1 230 743	1 220 789

V tisících Kč	Bod přílohy	Období 1.1.2020 – 30.6.2020	Období 1.1.2019 – 30.6.2019
Úrokové výnosy	6.4,8	42 426	41 383
Úrokové náklady	6.1	(48 203)	(49 905)
Čisté úrokové výnosy		(5 777)	(8 522)
Administrativní a jiné provozní služby	6.2	(42)	(114)
Kurzové zisky / (ztráty), netto	7	63 436	(13 263)
Zisk / (ztráta) z finančních derivátů	6.5	(46 353)	17 792
Jiné provozní výnosy	5.1	-	636
Hospodářský výsledek před zdaněním		11 264	(3 471)
Daň z příjmů	6.3	-	-
Zisk/(ztráta) za účetní období		11 264	(3 471)
Ostatní úplný výsledek			
Kurzové rozdíly vzniklé z převodu z funkční do prezentační měny	2	(2 998)	536
Ostatní úplný výsledek za období		8 266	(2 935)
Úplný výsledek za období		8 266	(2 935)

<i>V tisících Kč</i>	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ (Neuhrazená ztráta)	Rezerva na kurzové přepočty	Vlastní kapitál celkem
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)
Počáteční stav k 1.1.2020	50	(62 211)	580	(61 581)
Ztráta po zdanění / úplný výsledek za období 1.1. - 30.6.2020	-	11 264	(2 998)	8 266
Vlastní kapitál k 30. červnu 2020	50	(50 947)	(2 418)	(53 315)

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.
Výkaz peněžních toků za období končící 30. června 2020

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	1.1.2020 – 30.6.2020	1.1.2019 – 30.6.2019
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk / (ztráta) před zdaněním		11 264	(3 471)
<i>Úpravy o nepeněžní položky:</i>			
Úrokové výnosy	6.4	(42 426)	(41 383)
Úrokové náklady	6.1	48 203	49 905
Změna stavu opravných položek		2	(636)
Kurzové rozdíly týkající se investičních a finančních aktivit	7	(63 693)	12 935
Nerealizované kurzové (zisky) / ztráty		-	(174)
Změna stavu finančních derivátů	6.5	54 751	(10 949)
Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace		-	119
Peněžní toky před změnou stavu provozních aktiv a závazků		8 101	6 346
<i>Změna stavu provozních aktiv a závazků:</i>			
Změna stavu závazků z obchodního styku	5.5	(541)	74
Peněžní toky před platbou úroků a daní		7 560	6 420
Zaplacené úroky		(46 078)	(35 634)
Přijaté úroky		43 424	41 339
Zaplacené daně		-	(165)
Peněžní toky z provozních činností celkem, netto		4 906	11 960
Peněžní toky z investiční činnosti			
Peněžní toky z investiční činnosti celkem, netto		-	-
Peněžní toky z finanční činnosti			
Jiné půjčky		-	-
Peněžní toky z finančních činností celkem, netto		4 906	11 960
Nárůst peněz a peněžních ekvivalentů		4 906	11 960
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na začátku období	5.3	7 703	4 413
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku	5.3	12 609	16 373

1 Všeobecné informace

Tato účetní závěrka HB Reavis Finance CZ, s.r.o. byla sestavena za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020 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

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 mezitímní účetní závěrka byla sestavená jako mezitímní účetní závěrka za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém v Evropské unii. Účetní závěrka byla sestavená na principu historických cen a principu nepřetržitého pokračování.

Na konci roku 2019 se objevil nový virus způsobující těžký akutní respirační syndrom („COVID-19“) a po celém světě se začala šířit infekce. Následně dne 11. března 2020 Světová zdravotnická organizace („WHO“) prohlásila tuto situaci za pandemii, a národní vlády zavedly řadu postupů a opatření k boji proti ní. V důsledku toho se běžná hospodářská činnost téměř zastavila což mělo vážné omezující důsledky pro podnikání.

I když přesný dlouhodobý dopad COVID-19 na světové ekonomiky, různá průmyslová odvětví a zejména na Skupinu není znám, vedení se zaměřilo na následující klíčové oblasti a testovalo několik scénářů, aby zjistilo, jak je Skupina odolná vůči negativním dopadům COVID-19:

- Celková likvidní pozice a přístup ke stávajícím a novým úvěrovým možnostem,
- Schopnost dodržovat smluvní kovenanty vyplývající z dluhových nástrojů Skupiny,
- Klesající poptávka, klesající tržby a tlaky na marže, s nimiž se setkávají současně i budoucí nájemci Skupiny v maloobchodu, coworkingu a pohostinství,
- Narušení tuzemských a mezinárodních dodavatelských řetězců, logistika a nedostatek pracovníků ve stavebnictví v důsledku omezujících opatření na ochranu zdraví, nepříznivě ovlivňujících rozpočty stavebních projektů a pokroku ve stavebních pracích.

Vedení provedlo zátěžové testování na základě obchodního plánu pokrývajícího 18 měsíců od 30. června 2020, aby vyhodnotilo peněžní toky a finanční pozici skupiny. Stresový test předpokládal nedostupnost likvidních trhů s výnosy, které by byly pro Skupinu přijatelné na realizaci prodejů svých investičních nemovitostí do konce roku 2021. Při stejném časovém rámci Skupina předpokládala schopnost získat další financování pomocí aktiva vysoké hodnoty, které ještě není předmětem zástavního práva a schopnosti pokračovat v získávání finančních prostředků v rámci stávajících

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

závazků pro velké projekty, které jsou v současné době poměrně daleko v developerském cyklu - DSTRCT v Berlíně, Agora v Budapešti, Varso a Forrest ve Varšavě a Nivy Mall v Bratislavě. Ke dni sestavení této pololetní zprávy byly všechny žádosti o čerpání úvěrů související s těmito projekty plně financovány financujícími bankami.

Zátěžový test pozice v rozvaze předpokládal výrazné snížení ocenění investičních nemovitostí na západních i středoevropských trzích. Předpokládané poklesy tržních hodnot investičních nemovitostí by stále udržovaly smluvní LTV kovenant "Finanční zadlužení Ručitele" na úrovni skupiny pod hodnotou, která by spustila mechanismus předčasného splacení dluhopisů, jak je definováno v prospektech dluhopisů. Tyto kovenanty jsou nejpřísnější, které Skupina dodržuje. Výsledek zátěžového testu navíc vyústil v hotovostní přebytek a dostatečnou likviditu pro činnosti Skupiny na konci období zátěžového testu.

Růst hodnot valuací se předpokládal u projektů, kde pokračuje výstavba a financování je zajištěno prostřednictvím již sjednaných úvěrových rámců. Spekulativní developerské projekty v rané fázi vývoje nebo probíhající stavby bez zajištěného financování externím úvěrem byly buď dočasně pozastaveny, nebo jejich výstavba byla v technicky možném rozsahu pozastavena a odložena. Byly posouzeny možné povinnosti z již podepsaných nájemních smluv, ale ve výsledku se neočekává významný dopad.

Vedení navíc podniklo kroky k přezkoumání stávajících stavebních smluv s dodavateli a zahájilo jednání, která by měla vést k úsporám na straně nákladů. Zpomalení developerských projektů a z nich plynoucí provozní restrukturalizace, která již byla zahájena, by navíc měla snížit provozní náklady. Ve všech zemích, kde Skupina působí, Skupina buď zahájila, nebo stále prozkoumává dostupné možnosti využití výhod z vládních programů podpory určených na podporu podnikání, zahrnujících opatření na kompenzaci ztráty ušlého příjmu z podnikání, odkladu platby daní a půjček a podobně. Distribuce vlastníkům se v roce 2020 ve srovnání s rokem 2019 sníží o 75%.

I když nelze přesně předpovědět dopad situace COVID-19 a není reálné posoudit všechny možné budoucí důsledky pro Skupinu, na základě této analýzy a hodnocených scénářů se Skupina domnívá, že její finanční situace jí umožní přežít současné narušení ekonomického prostředí. Finanční situace Skupiny HB Reavis má přímý dopad na schopnost Společnosti plnit své závazky.

Vedení bude i nadále sledovat vývoj situace a jeho dopad na Skupinu, včetně jejích operací, úvěrových nástrojů a dluhových kovenantů a hodnot a odhadů vykázaných v účetní závěrce a výroční zprávě Společnosti.

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 2019.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

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 vykázané 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. 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 vykazání 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.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

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 úrokovou míru (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. Tyto premie 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

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

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.

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.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

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

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 stanovena na úrovni 4,86 % (2019: 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 13,2 milionů Kč nižší, tedy dosáhla by hodnoty 47,5 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 2020 a později

Účinné 1. ledna 2020

Následující pro Společnost relevantní standardy, dodatky a interpretace byly vydány a jsou účinné po 1. lednu 2020. Tyto nové standardy, dodatky a interpretace neměli významný vliv na účetní závěrku Společnosti.

4 Nové účetní standardy od roku 2020 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.

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

Účinné po 1. lednu 2020

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.

Novela standardu IAS 1: „Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé“ * je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2023 nebo později.

Novela standardu IFRS 16: „Leasing“ (úlevy od nájemného vzniklé v přímé souvislosti s pandemií COVID-19) je účinná pro roční období začínající 1.červnu 2020 nebo později.

Novela standardu IAS 16: „Pozemky, budovy a zařízení“ je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2022 nebo později.

Novela standardu IAS 37: „Rezervy, podmíněné aktiva a podmíněné závazky“ je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2022 nebo později.

Zdokonalení IFRS standardů cyklus 2018 – 2020 jsou účinná pro roční období začínající 1.ledna 2022 nebo později.

Novela standardu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 14: „Reforma referenčních úrokových sazeb“ je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2021 nebo později.

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

5 Výkaz o finanční situaci

5.1 Půjčky spřízněným stranám

<i>V tisících Kč</i>	30.6.2020	31.12.2019
Půjčky spřízněným stranám	1 248 836	1 186 587
Opravní položka	(60 693)	(57 668)
Půjčky spřízněným stranám netto	1 188 143	1 128 919

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 2020 1 188 143 Kč (k 31. prosinci 2019: 1 128 919 tis. Kč), který je splatný v roce 2021 a má pevně stanovenou úrokovou míru 7,085% p.a. Částka ve výši 21 638 tisíc Kč představuje nezaplacené úroky z této půjčky (k 31. prosinci 2019: 20 787 tisíc Kč.) a částka 60 693 tisíc Kč představuje opravní položku z titulu aplikace standardu IFRS 9 (k 31. prosinci 2019: 57 668 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 57 668 tisíc Kč vykázána v účetní závěrce k 31. prosinci 2019. Společnost přehodnotila výšku opravné položky k 30. červnu 2020 a zvýšila opravní položku o 2 tisíc Kč (k 30. červnu 2020 snížení opravní položky o 636 tisíc Kč). Toto zvýšení opravní položky bylo účtováno do výkazu zisků a ztráty k 30. červnu 2020. Kurzové rozdíly vzniklé z převodu z funkční do prezentační měny představovali 3 023 tisíc Kč.

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 7,27 % p. a. (2019: 7,51 % p. a.). Reálná hodnota patří do úrovně č. 3. K 30. červnu 2020 reálná hodnota dluhopisů představuje sumu 1 272 500 tisíc Kč (31. prosince 2019: 1 270 594 tisíc Kč).

5 Výkaz o finanční situaci (pokračování)

5.3 Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>V tisících Kč</i>	30.6.2020	31.12.2019
Pokladna	3	3
Běžné účty v bankách	12 606	7 700
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	12 609	7 703

Společnost držela všechny peněžní zůstatky pouze ve dvou bankách, a byla tak vystavena koncentraci úvěrového rizika. 99,7% (2019: 99,5%) zůstatku představují účty v jedné bance s krátkodobým úvěrovým ratingem BBB podle Standard & Poors (2019: 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 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 99,99% 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 2020 tvořeny především závazky za ekonomický a administrativní servis a za audit.

5.6 Analýza čistého dluhu

Následující tabulka uvádí analýzu půjčky spřízněným stranám, emitovaných dluhopisů a závazků z poplatku za vydanou garanci dluhopisů za prezentované období. Dluhové položky jsou ty, které jsou vykázány 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 2019	1 261 281	20 000	1 281 281
Úrokové náklady	38 355	9 848	48 203
Zaplacené úroky	(38 928)	(7 150)	(46 078)
Splacení jistiny			
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní pohyby	(707)	810	103
Dluh k 30. červnu 2020	1 260 001	23 508	1 283 509

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. - 30.6.2020	Období 1.1. - 30.6.2019
Finanční a daňové služby	16	9
Auditorské služby	-	3
Služby IT	-	-
Ostatní služby	26	102
Administrativní a jiné provozní služby	42	114

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

6.3 Daň z příjmů

V první polovině roku 2020 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>	30.6.2020	30.6.2019
Zisk/(ztráta) před zdaněním	11 264	(3 471)
Zisk/(ztráta) vynásobená sazbou daně z příjmů 19%	(2 140)	659
Nevykázaná odložená daňová pohledávka z daňové ztráty	-	(659)
Využití daňových ztrát z minulých let	2 140	-
Náklad na daň z příjmů	-	-

Společnost v průběhu prvního pololetí 2020 řádně platila zálohy za daň z příjmu. Výška pohledávky k 30. červnu 2020 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.

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:

<i>Pohyb odložené daňové pohledávky / (závazku)</i>	<i>V tisících Kč</i>
31. prosince 2019	10 957
Změna v důsledku zvýšení opravní položky	-
Kurzové rozdíly	575
30. června 2020	11 532

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

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

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 42 426 tisíc Kč představuje úroky z této půjčky za období prvního půlroku 2020 (za období prvního půlroku 2019: 41 383 tisíc Kč).

6.5 Zisk/Ztráta z 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. Ztráta z přecenění finančních derivátů dosáhla za období prvního půlroku 2020 výši 63 436 tisíc Kč (za období prvního půlroku 2019 zisk ve výši 17 792 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 zajišťovacího instrumentu 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.

Stav k 30.6.2020

<i>V tisících Kč</i>	0 - 6 měsíců	6 měsíců až 1 rok	2 až 4 roky	Spolu
Peníze a peněžní ekvivalenty	12 609	-	-	12 609
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – jistina	23 878	1 224 959	-	1 248 837
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – budoucí úroky	43 394	18 547	-	61 941
Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem	79 881	1 243 506	-	1 323 387
Závazky z obchodního styku	549	-	-	549
Emitované dluhopisy – jistina	-	1 250 000	-	1 250 000
Emitované dluhopisy – budoucí úroky	27 250	12 414	-	39 664
Platba poplatku za garanci dluhopisu	33 508	4 493	-	38 001
Finanční deriváty – brutto příjem	(27 856)	(1 277 401)	-	(1 305 257)
Finanční deriváty – brutto platby	30 704	1 266 670	-	1 297 374
Finanční závazky z finančních nástrojů spolu	64 155	1 256 176	-	1 320 331
Čistá bilanční pozice finančních nástrojů	15 726	(12 670)	-	3 056

Stav k 31.12.2019

<i>V tisících Kč</i>	0 - 6 měsíců	6 měsíců až 1 rok	2 až 4 roky	Celkem
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

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.

7 Řízení finančního rizika (pokračování)

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 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 nižší než 40 procent.

<i>V tisících CZK</i>	30.červen 2020	31. prosinec 2019
Bankovní úvěry, dluhopisy a jiné úročené závazky minus peníze	28 400 554	25 006 554
Celková aktiva	78 243 914	77 247 942
Poměrový ukazatel zadlužení skupiny HB Reavis Holding S.A.	36,30%	32,37%

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.

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.

7 Řízení finančního rizika (pokračování)

Na základě analýzy citlivosti v případě, že by se 6M PRIBOR zvýšil (snížil) o 100 bazických bodů, zisk společnosti by se zvýšil (snížil) o nevýznamnou částku (2019: 6 250 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.

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.

8 Transakce se spřízněnými stranami (pokračování)

Zůstatky se spřízněnými stranami byly následující:

<i>V tisících Kč</i>	30.6.2020	31.12.2019
MAJETEK		
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	1 188 143	1 128 919
ZÁVAZKY		
Závazky z obchodního styku	150	669
Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	23 508	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.

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. - 30.6.2020	Období 1.1. - 30.6.2019
Mzdy a jiné krátkodobé benefity	3 440	7 530
Náklady na sociální a zdravotní pojištění	777	1 505
Náklady celkem	4 217	9 035

Výnosy a náklady se spřízněnými stranami byly následující:

<i>V tisících Kč</i>	Období 1.1. - 30.6.2020	Období 1.1. - 30.6.2019
Úrokové výnosy	42 426	41 383
Úrokové náklady	-	-
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	10 000

9 Události po skončení účetního období

Po 30. červnu 2020 nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci účetní jednotky.

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



Mgr. Peter Andrašina , jednatel