

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

**Pololetní zpráva emitenta za období od 1. ledna 2018 do
30. června 2018
(neauditovaná)**

Obsah

POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDČÍCH HOSPODAŘENÍ ROKU 2018	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.	6
Valná hromada	6
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	9
KONSOLIDOVANÉ SPOLEČNOSTI V RÁMCI SKUPINY HB REAVIS.....	12
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 30. ČERVNU 2018.....	15

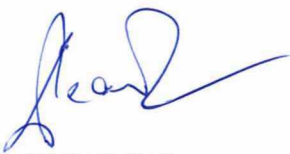
Osoby odpovědné za pololetní zprávu emitenta 2018

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 2018 do 30. června 2018 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 27. září 2018



.....
Ing. Peter Pecník, jednatel

Pololetní zpráva emitenta o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření roku 2018

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 2018 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 2018 byla 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 pronajímatelných ploch v oblasti kancelářských nemovitostí. Výjimkou byl pouze Londýn, jehož ekonomiku ovlivňuje vyjednávání dohody o vystoupení Spojeného Království z Evropské Unie. 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.

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. (předcházející právní forma S.à r.l.) a jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, a to až do dne konečné splatnosti dluhopisů. Úrok je pro každé výnosové období stanoven jako součet (a) referenční sazby 6M PRIBOR a (b) marže ve výši 4,00 % p.a. Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 23. březnu a k 23. září každého roku. Emitent si v první polovině roka 2018 řádně splnil svou povinnost vyplácet výnosy z úroků a vyplatil majitelům úroky z dluhopisů v celkové hodnotě více než 28,4 milionů Kč.

Emitent k 30. červnu 2018 vykázal účetní ztrátu za období ze své činnosti v objemu 11 357 tisíc Kč.

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

Praze dne 27. září 2018

Ing. Peter Pecník, jednatel



Zpráva o emitentovi

Obecné údaje o emitentovi

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

Kontaktní údaje:

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,

186 00 Praha 8

IČ: 039 91 644

LEI: 315700FI6XKDKPTBXF08

Tel: 221 442 500

Fax: 221 442 501

www.hbreavis.com/cz/

Statutární orgány

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

Vlastnická struktura

Společnost byla po celé období prvního půlroku 2018 součástí skupiny HB Reavis, ve které je ovládající osobou HB Reavis Holding S.A. (předcházející právní forma S.à r.l.). 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 2018 Společnost vykázala celková aktiva ve výši 1 260 884 tisíc Kč, závazky v celkové výši 1 277 238 tisíc Kč, přičemž úplný výsledek za období prvního půlroku 2018 činil ztrátu 11 418 tisíc Kč.

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

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

Zpráva o emitentovi (pokračování)

Oproti konci roku 2017 se vlastní kapitál snížil o 21 137 tisíc Kč, tedy o úplný výsledek prvního půlroku 2018 (ztráta 11 418 tisíc Kč) a o efekt zaúčtování opravní položky k dlouhodobému úvěru poskytnutého společnosti HB Reavis Holding S.A ve výši 9 719 tisíc Kč. Opravní položka byla účtována z důvodu prvotního přijetí standardu IFRS 9. Více informací k tvorbě opravní položky se nachází v části 4.1 přílohy.

Výnosy společnosti jsou tvořeny pouze úrokovými výnosy ve výši 41 085 tis. Kč (za období 1.1.-30.6.2017 dosahovaly úrokové výnosy částky 42 160 tis. Kč). Ztráta z přecenění finančních derivátů dosáhla za první půlrok 2018 34 328 tis. Kč (za období 1.1.-30.6.2017 dosáhlo toto přecenění zisk ve výši 43 263 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. (předcházející právní forma S.à r.l.).

Financování

Údaje o dluhopisech

Podrobný rozpis emise dluhopisů:

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

Ostatní informace

Informace o soudních a rozhodčích řízeních

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

Významné smlouvy

Žádné smlouvy mimo smlouvy uzavřené v rámci běžného podnikání, které by měly významný vliv na schopnost emitenta plnit závazky k vlastníkům dluhopisů, nebyly za období prvního půlroku 2018 uzavřeny.

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.

Ostatní informace (pokračování)

Dále do působnosti tohoto orgánu dle stanov společnosti zahrnujeme následující:

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

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

Jednatelé

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

Management společnosti

V období prvního půlroku 2018 byli managementem společnosti jednatele společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

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

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

Společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. nemá stanoveny žádné principy odměňování členů statutárních orgánů. Členové managementu Společnosti neměli za období prvního půlroku 2018 a 2017 žádné peněžní ani nepeněžní příjmy kromě mzdy, kterou pobírali jako zaměstnanci Skupiny.

Prohlášení

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

Ostatní informace (pokračování)

Vnitřní kontroly a přístupy k rizikům

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

Rizikové faktory, které se k červnu roku 2018 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. (předcházející právní forma S.à r.l.). Společnost je zcela závislá na likviditě skupiny HB Reavis Holding S.A. (předcházející právní forma S.à r.l.)

Dále lze zmínit rizika níže uvedená:

- riziko úrokových sazeb
- riziko kurzů cizích měn

Finanční rizika nejsou řízena na úrovni Společnosti, ale za Skupinu na úrovni HB Reavis Holding S.A. (předcházející právní forma S.à r.l.) a jsou podrobněji popsána v bodě 6 přílohy účetní závěrky k 30. červnu 2018.

VÝBOR PRO AUDIT

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

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

Pravomoci 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 skupinového účetnictví.

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

Mgr. Peter Andrašina

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

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

Ing. Eva Petrádesová

Vzdělání/praxe: získala vysokoškolské vzdělání druhého stupně v oboru Podnikový management na Fakultě podnikového managementu Ekonomické univerzity v Bratislavě. Má víc než 18 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. a též jako jednatelka společnosti EP Consulting & Partner s. r. o.,

Kodex řízení a správy společností

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

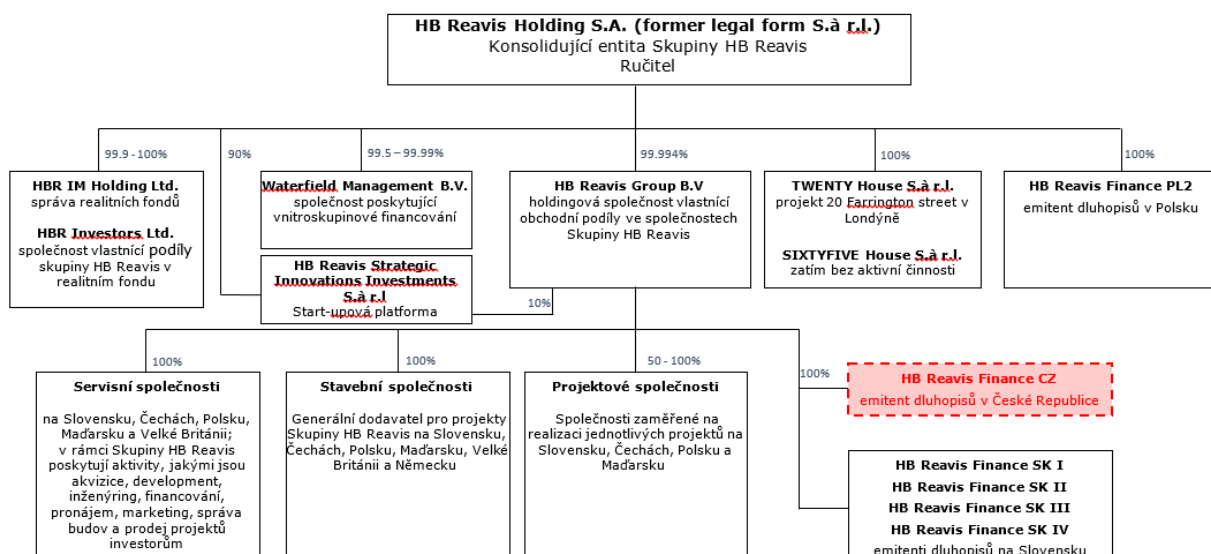
Zpráva o vztazích

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

Zpráva o vztazích (pokračování)

Společnost byla po celé období prvního půlroku 2018 součástí skupiny HB Reavis (dále jen „Skupiny“), ve které je ovládající osobou HB Reavis Holding S.A. (předcházející právní forma S.à r.l.) (v této zprávě též jen „Ovládající osoba“).

Společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. byla v daném období nepřímo ovládána společností HB Reavis Holding S.A. (předcházející právní forma S.à r.l.), 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. Údaje o struktuře vztahů jsou uváděny k 30. červnu 2018, 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. (předcházející právní forma S.à r.l.).

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

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

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

Zpráva o vztazích (pokračování)

Během prvního půlroku 2018 neučinila Společnost žádná další jednání, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu.

Posouzení újmy a jejího vyrovnání. Na základě smluv uzavřených v prvním půlroku 2018 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 2018, 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. (předcházející právní forma S.à r.l.).



Ing. Peter Pecník

27. září 2018

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				30.6.2018	31.12.2017
1	HB Reavis Holding S.A. (předcházející právní forma S.à r.l.). (Ručitel)	EUR	Lucembursko	N/A	N/A
2	EIGHT House S.à r.l. ²	GBP	Lucembursko	-	100
3	Evolution Building Technologies S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
4	GBC A S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
5	GBC B S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
6	GBC C S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
7	GBC D S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
8	Gdansk A SCSp.	EUR	Lucembursko	100	100
9	Gdansk B SCSp.	EUR	Lucembursko	100	100
10	Gdansk C SCSp.	EUR	Lucembursko	100	100
11	Gdansk D SCSp.	EUR	Lucembursko	100	100
12	HB Reavis DE1 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
13	HB Reavis DE2 S.à r.l. (předošli TWO House S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
14	HB Reavis DE3 S.à r.l. ¹	EUR	Lucembursko	100	-
15	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
16	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (do 27.4.2017 HB Reavis Real Estate SICAV-SIF) ⁴	EUR	Lucembursko	100	100
17	HB Reavis Strategic Innovations Investments S.à r.l. (předošli THREE House S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
18	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
19	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
20	HubHub Luxembourg S.à r.l. (předošli Tribazu S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
21	ONE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
22	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
23	SRE Waterloo Properties S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
24	THIRTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
25	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
26	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
27	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
28	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
29	HBRG Invest B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
30	Twin City Holding N.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
31	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Nizozemsko	99.5	99.5
32	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Kypr	100	100
33	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Kypr	100	100
34	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Kypr	100	100
35	HBR INVESTORS LTD	EUR	Kypr	100	100
36	10 Leake Street Ltd1	GBP	Velká Británie	100	100
37	33 CENTRAL LIMITED	GBP	Velká Británie	100	100
38	4th Floor Elizabeth House Limited ¹	GBP	Velká Británie	100	-
39	Elizabeth Property Holdings Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
40	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
41	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
42	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
43	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
44	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	Velká Británie	100	100
45	HB Reavis UK Ltd.	GBP	Velká Británie	100	100
46	HBR Capital Investment LP	GBP	Velká Británie	100	100
47	HBR FM LTD	GBP	Velká Británie	100	100
48	HubHub UK Ltd ¹	GBP	Velká Británie	100	-
49	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
50	The Waterloo Properties Unit Trust	GBP	Jersey	100	100
51	Waterloo Trustee Ltd	GBP	Jersey	100	100
52	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi ²	TRY	Turecko	-	100
53	HBR PROJE 1 Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi ²	TRY	Turecko	-	100
54	AGORA Budapest Kft. (předošli HB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
55	HB REAVIS Buda Project Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
56	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
57	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
58	HubHub Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
59	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
60	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
61	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
62	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
63	ALISTON Finance V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
64	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
65	Apollo Business Center V 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	
				30.6.2018	31.12.2017
66	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
67	Bus Station Services s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
68	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
69	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovenská republika	100	96.5
70	Evolution Building Technologies a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
71	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
72	General Property Services, a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
73	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
74	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
75	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
76	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
77	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
78	HB Reavis Group s.r.o. (do 30.11.2017 HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
79	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
80	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
81	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
82	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
83	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
84	HBR SFA, 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 Link s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
98	Smart City Office I s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
99	Smart City Office II s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
100	Smart City Office III s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
101	Smart City Office IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
102	Smart City Office s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
103	Smart City Office V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
104	Smart City Office VI s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
105	Smart City Office VII s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
106	Smart City Parking s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
107	Smart City Petržalka s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
108	Smart City s.r.o. (do 10.2.2017 ALISTON II s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
109	Smart City Services s.r.o. (do 4.5.2017 AUPARK Property Management, s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
110	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
111	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
112	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
113	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
114	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
115	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
116	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
117	SPV Vištuk s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
118	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
119	TC Nivy a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
120	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
121	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
122	Twin City a.s. ³	EUR	Slovenská republika	-	100
123	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
124	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
125	Twin City IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	125
126	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	126
127	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	127
128	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	128
129	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	129
130	AUPARK Brno, spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	130
131	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	131

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis (pokračování)

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				30.6.2018	31.12.2017
132	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká republika	100	132
133	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	133
134	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	134
135	FORSEA s.r.o. ²	CZK	Česká republika	-	135
136	GALIM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	136
137	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	137
138	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	138
139	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	EUR	Česká republika	100	139
140	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	140
141	HB Reavis IZ s.r.o.	CZK	Česká republika	100	141
142	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	142
143	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	143
144	HubHub Czech Republic, s.r.o. <i>(předošli RECLUN s.r.o.)</i>	CZK	Česká republika	100	144
145	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	145
146	KELOM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	146
147	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	147
148	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	148
149	Phibell s.r.o.	CZK	Česká republika	100	149
150	Radlice Real Estate, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	150
151	Radlická ATA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	151
152	Temster, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	152
153	Brookline Investments sp. Z o.o.	PLN	Polsko	100	153
154	Emmet Investments sp. Z o.o.	PLN	Polsko	100	154
155	GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o.o. <i>(předošli Polcom Investment VIII Sp. z o. o.)</i>	PLN	Polsko	100	155
156	GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o.o. <i>(předošli Polcom Investment IX Sp. z o.o.)</i>	PLN	Polsko	100	156
157	GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k	PLN	Polsko	100	157
158	GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k	PLN	Polsko	100	158
159	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o	PLN	Polsko	100	159
160	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	160
161	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	161
162	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Polsko	100	162
163	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	163
164	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	164
165	HubHub Poland Sp. z o.o. <i>(předošli Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.)</i>	PLN	Polsko	100	165
166	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	166
167	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	167
168	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	168
169	Jamestown Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
170	Jarrow Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
171	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
172	Mokoloco Sp. z o.o. <i>(předošli Polcom Investment XXXVII Sp. z o.o.)</i>	PLN	Polsko	100	100
173	P14 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
174	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
175	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
176	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
177	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
178	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
179	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
180	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
181	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
182	Polcom Investment XL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
169	Jamestown Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
170	Jarrow Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
171	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
172	Mokoloco Sp. z o.o. <i>(předošli Polcom Investment XXXVII Sp. z o.o.)</i>	PLN	Polsko	100	100
173	P14 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
174	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
175	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
176	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
177	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
178	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
179	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
180	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
181	Polcom Investment XIX 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	
				30.6.2018	31.12.2017
182	Polcom Investment XL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
183	Polcom Investment XLI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
184	Polcom Investment XLII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
185	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
186	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
187	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
188	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
189	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
190	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
191	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
192	Polcom Investment XXV Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
193	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
194	Polcom Investment XXVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
195	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
196	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
197	Property Hetman Sp. Z o.o. (předošli Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. K)	PLN	Polsko	100	100
198	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Polsko	100	100
199	Elizabeth House GP LLC1	GBP	USA	100	100
200	Elizabeth House Limited Partnership1	GBP	USA	100	100
201	HB REAVIS CIC INVESTCO US, LLC	EUR	USA	100	-
202	HB Reavis Germany GmbH1	EUR	Německo	100	100
203	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Německo	100	100
204	Kunst und Kultur im Schlachthof GmbH ¹	EUR	Německo	100	-
205	UBX 2 Objekt Berlin GmbH ¹	EUR	Německo	100	-
206	Väterliche Schlachthof Baugesellschaft GmbH ¹	EUR	Německo	100	-

Číslo	Společné podniky	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				30.6.2018	31.12.2017
207	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	50	50
208	FutureNow s. r. o. ¹	EUR	Slovenská republika	80	-
209	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Kypr	50	50
210	West Station Investment Sp. z o. o.	PLN	Polsko	71	71
211	West Station Investment 2 Sp. z o. o. (předošli Polcom Investment XVII Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	72	72

Účetní závěrka k 30. červnu 2018

Individuální finanční výkazy k 30. červnu 2018

Výkaz finanční pozice k 30. červnu 2018

Výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku za rok končící 30. červnu 2018

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 30. červnu 2018

Výkaz peněžních toků za rok končící 30. červnu 2018

Příloha individuální účetní závěrky k 30. červnu 2018

V tisících Kč	Bod přílohy	30.6.2018	31.12.2017
MAJETEK			
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.3	12 836	5 355
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám	4.1,7	1 205 207	1 192 237
Finanční deriváty	6	42 336	75 938
Pohledávka z titulu DPH		2	2
Daň z příjmu	5.3	503	252
MAJETEK CELKEM		1 260 884	1 273 784
ZÁVAZKY			
Závazky z obchodního styku	4.5	596	656
Splatná DPH			-
Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	4.7, 7	30 298	20 000
Ostatní půjčky	4.6	-	4 254
Emitované dluhopisy	4.2, 4.7	1 246 344	1 244 091
ZÁVAZKY CELKEM		1 277 238	1 269 001
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní jmění	4.4	50	50
Nerozdělený zisk/ (neuhrazená ztráta)	4.4	(16 142)	4 934
Translační rezerva	2	(262)	(201)
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		(16 354)	4 783
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		1 260 884	1 273 784

V tisících Kč	Bod přílohy	Období 1.1.2018 – 30.6.2018	Období 1.1.2017 – 30.6.2017
Úrokové výnosy	5.4,7	41 085	42 160
Úrokové náklady	5.1	(40 231)	(42 375)
Čisté úrokové výnosy		854	(215)
Administrativní a jiné provozní služby	5.2	(379)	(398)
Kurzové zisky / (ztráty), netto	6	22 496	(39 955)
Zisk / (ztráta) z přecenění finančních derivátů	5.5	(34 328)	43 263
Hospodářský výsledek před zdaněním		(11 357)	2 695
Daň z příjmů	5.3	-	(513)
Zisk/(ztráta) za účetní období		(11 357)	2 182
Ostatní úplný výsledek			
Kurzové rozdíly vzniklé z převodu z funkční do prezentační měny	2	(61)	-
Ostatní úplný výsledek za období		(11 418)	2 182
Úplný výsledek za období		(11 418)	2 182

<i>V tisících Kč</i>	Základní kapitál	Neuhrazený zisk/(ztráta)	Translační rezerva	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1.1.2017	50	1 956	-	2 006
Ztráta po zdanění / úplný výsledek za období 1.1. - 30.6.2017	-	2 182	-	2 182
Vlastní kapitál k 30. červnu 2017	50	4 138	-	4 188
Počáteční stav k 1.1.2018	50	4 934	(201)	4 783
Ztráta po zdanění / úplný výsledek za období 1.1. - 30.6.2018	-	(11 357)	(61)	(11 418)
Aplikace standardu IFRS 9 - opravní položka k dlouhodobý půjčce	-	(9 719)	-	(9 719)
Vlastní kapitál k 30. červnu 2018	50	(16 142)	(262)	(16 354)

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	1.1.2018 – 30.6.2018	1.1.2017 – 30.6.2017
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk / (ztráta) před zdaněním		(11 357)	2 695
<i>Úpravy o nepeněžní položky:</i>			
Úrokové výnosy	5.4	(41 085)	(42 160)
Úrokové náklady	5.1	40 231	42 375
Kurzové rozdíly týkající se investičních a finančních aktivit	6	(22 496)	
Nerealizované kurzové (zisky) / ztráty		731	(6 070)
Peněžní toky před změnou stavu provozních aktiv a závazků		(33 976)	(3 160)
<i>Změna stavu provozních aktiv a závazků:</i>			
Změna stavu závazků z obchodního styku	4.5	(60)	(14 558)
Změna stavu finančních derivátů		33 602	
Peněžní toky před platbou úroků a daní		(434)	(17 718)
Zaplacené úroky		(28 407)	(27 908)
Přijaté úroky		40 905	44 449
Zaplacené daně		(251)	-
Peněžní toky z provozních činností celkem, netto		11 813	(1 177)
Peněžní toky z investiční činnosti			
Úvěr poskytnutý spřízněné straně		-	-
Peněžní toky z investiční činnosti celkem, netto		-	-
Peněžní toky z finanční činnosti			
Jiné půjčky	4.6	(4 332)	429
Peněžní toky z finančních činností celkem, netto		(4 332)	429
Nárůst peněz a peněžních ekvivalentů		7 481	(748)
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na začátku období	4.3	5 355	6 916
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku	4.3	12 836	6 168

1 Všeobecné informace

Tato účetní závěrka HB Reavis Finance CZ, s.r.o. byla sestavena za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018 v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ("IFRS") ve znění platném v Evropské unii.

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

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

Statutární orgán

jednatel:

Mgr. ŠTEFAN STANKO, dat. nar. 23. října 1979
Křivenická 407/4, Čimice, 181 00 Praha 8
Den vzniku funkce: 15. dubna 2015

jednatel:

RADIM ŘÍMÁNEK, dat. nar. 27. srpna 1978
Čerchovská 1711/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Den vzniku funkce: 15. dubna 2015

jednatel:

PETER PECNÍK, dat. nar. 15. listopadu 1975
84103 Bratislava, Studenohorská 4629/2B, Slovenská republika
Den vzniku funkce: 31. července 2015

jednatel:

PETR HERMAN, dat. nar. 21. ledna 1969
Javorová 457, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry
Den vzniku funkce: 14. srpna 2015

Jediný Společník

HB REAVIS GROUP B.V.
Amsterdam, Claude Debussylaan 10, 1082 MD, Amsterdam, Nizozemské království
Registrační číslo: 34286245

1 Všeobecné informace (pokračování)

Měna účetní závěrky

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

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod

Východiska pro sestavení účetní závěrky. Tato účetní závěrka byla sestavená jako účetní závěrka za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018 v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii. Účetní závěrka byla sestavená na základě principu historických cen.

Následující text uvádí základní účetní zásady a metody. Tyto zásady a principy byly aplikované konzistentně v průběhu celého běžného účetního období a jsou v souladu s těmi, které byly použity k sestavení účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2017.

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

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

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

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

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

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

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

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

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

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

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu amortizované 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 čas doby trvání finančního nástroje případně doby kratší na čistou účetní hodnotu finančního nástroje. Efektivní úroková míra diskontuje peněžní toky nástrojů s proměnlivou úrokovou mírou do doby další změny úroku s výjimkou prémie nebo diskontu, které odrážejí úvěrové riziko nad proměnlivou úrokovou mírou specifikovanou pro finanční nástroj, s výjimkou ostatních proměnných, které se nemění spolu s tržní úrokovou mírou.

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

Počáteční ocenění finančních nástrojů. Finanční nástroje v reálné hodnotě přeceňované přes hospodářský výsledek jsou v čase jejich pořízení nebo vzniku zaúčtované v reálné hodnotě.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

Ostatní finanční nástroje jsou v čase jejich pořízení nebo vzniku oceněné reálnou hodnotou plus transakční náklady. Nejlepším důkazem reálné hodnoty v čase pořízení je transakční cena. Zisk nebo ztráta v čase pořízení se účtuje jen, pokud rozdíl mezi transakční cenou a reálnou hodnotou může být 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 používaná pro všechny nákupy a prodeje finančního majetku.

Odúčtování finančního majetku. Účetní jednotka odúčtuje finanční majetek v následujících případech:

(a) majetek nebo pohledávka byly splacené nebo právo na příjem z tohoto majetku vypršelo jiným způsobem, nebo (b) účetní jednotka převedla práva na peněžní toky z finančního majetku nebo uzavřela dohodu o převodu příjmů z daného majetku ihned po obdržení příjmu, který splňuje stanovené podmínky, přičemž: (i) převedla v podstatě všechny rizika a výhody vlastnictví majetku nebo (ii) nepřevedla, ani si neponechala v podstatě všechna rizika a výhody vlastnictví ale neponechala si kontrolu. Kontrola zůstane na straně účetní jednotky v případě, že protistrana není prakticky schopná prodat daný majetek jako celek 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 zůstatkové amortizované hodnotě metodou efektivní úrokové míry.

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

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

Daň z příjmu. Daň z příjmu je zaúčtovaná 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 zaúčtovaný do hospodářského výsledku s výjimkou případů, kdy se daň vztahuje na transakce v ostatním souhrnném zisku nebo zaúčtované přímo ve vlastním kapitálu, přičemž s transakcí související daně se též zaúčtují přímo do ostatního souhrnného zisku nebo přímo do vlastního jmění.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

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

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

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

Vzájemné započítávání majetku a závazků. Finanční majetek a závazky se započítávají a jsou 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 majetek a vyrovnat závazek.

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

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

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

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

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

3 Nové účetní standardy od roku 2018 a později

Účinné od 1. ledna 2018

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

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

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

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

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

Klasifikace a oceňování finančních aktiv podle IFRS 9 záleží na příslušných obchodních modelech a charakteristikách peněžních toků. Všechny obchodní modely byly identifikovány, analyzovány a popsány. Charakteristiky peněžních toků byly také analyzovány. Aplikace standardu měla významný dopad jenom na ocenění půjčky společnosti HB Reavis Holding S.A. (předcházející právní forma S.à r.l.) Dopad na účetní závěrku je popsán v bodě 4.1 přílohy.

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

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

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

3 Nové účetní standardy od roku 2018 a později (pokračování)

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

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

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

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

Účinné po 1. lednu 2018

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

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

4 Výkaz o finanční situaci

4.1 Dlouhodobé půjčky

<i>V tisících Kč</i>	30.6.2018	31.12.2017
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám	1 214 926	1 192 237
Opravní položka	(9 719)	-
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám netto	1 205 207	1 192 237

Společnost poskytla úvěr spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.à r.l. ve výši 1 169 758 tisíc Kč (45 810 tisíc EUR) se zbytkovou hodnotou k 30. červnu 2018 1 205 207 Kč (k 31. prosinci 2017: 1 192 237 tisíc Kč), který je splatný v roce 2021 a má pevně stanovenou úrokovou míru 7,085% p.a. Částka ve výši 45 168 tisíc Kč představuje nezaplacené úroky z této půjčky (k 31. prosinci 2017: 22 479 tisíc Kč.) a částka 9 719 tisíc Kč představuje opravní položku z důvodu aplikace standardu IFRS 9 v roce 2018, který je popsán níže.

Společnost zanalyzovala dopad IFRS 9 na vykazování dlouhodobého úvěru spřízněné osobě a dospěla k závěru, že toto aktivum se nachází v úrovni 1, jelikož u něj nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování. Jedná se o půjčku jedné spřízněné straně HB Reavis Holding S.A. (předcházející právní forma S.à r.l.). Společnost posoudila kreditní riziko spřízněné strany na základě historických údajů o mírách pravděpodobnosti neplnění závazku protistrany na základě ratingů společností a historických údajů o mírách pravděpodobnosti neplnění závazku protistrany v sektore developerů nemovitostí. Společnost považuje vliv dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty za významný a proto byla opravní položka ve výši 9 719 tisíc Kč vykázána v účetní závěrce. Jelikož se jedná o prvotní přijetí standardu, opravní položka byla účtována přes účet neuhrazených ztrát minulých období.

4.2 Emitované dluhopisy

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

Reálná hodnota dluhopisů se nelišila významně od jejich účetní hodnoty. Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaného peněžního toku při diskontní sazbě 7,66% p.a. (2017: 7,04% p.a.). Reálná hodnota patří do úrovně č. 3.

4 Výkaz o finanční situaci (pokračování)

4.3 Peníze a peněžní ekvivalenty

V tisících Kč	30.6.2018	31.12.2017
Pokladna	3	3
Běžné účty v bankách	12 833	5 352
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	12 836	5 355

Společnost držela všechny peněžní zůstatky pouze ve dvou bankách a byla tak vystavena koncentraci úvěrového rizika. 99% (2017: 99%) zůstatku představují účty v jedné bance s krátkodobým úvěrovým ratingem A-2 podle Standard & Poors (2017: A-2 podle Standard & Poors). Zůstatky nebyly po splatnosti ani k nim nebylo nutné tvořit opravnou položku.

4.4 Vlastní kapitál

Hospodářský výsledek a vlastní kapitál, který je tvořen základním kapitálem, translační rezervou a nerozděleným ziskem, budou do budoucna ovlivněny vývojem tržní úrokové míry PRIBOR a také kurzem Kč vůči EUR. Základní kapitál Společnosti je tvořen vkladem jediného společníka ve výši 50 tisíc Kč.

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

4 Výkaz o finanční situaci (pokračování)

4.5 Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou k 30.červnu 2018 tvořeny především závazkem za společností HB REAVIS Group CZ, s.r.o. za ekonomický a administrativní servis.

4.6 Ostatní půjčky

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

4.7 Analýza čistého dluhu

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

V tisících Kč	Závazky z finanční činnosti			Celkem
	Emitované dluhopisy	Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	Dlouhodobé půjčky	
Dluh k 31. prosinci 2017	1 244 091	20 000	4 254	1 268 345
Úrokové náklady	30 433	9 720	78	40 231
Zaplacené úroky	(28 407)	-	(333)	(28 740)
Splacení jistiny	-	-	(4 000)	(4 000)
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní pohyby	(227)	578	-	351
Dluh k 30. červnu 2018	1 246 344	30 298	-	1 276 187

5 Výkaz zisků a ztrát a ostatních souhrnných zisků a ztrát

5.1 Úrokové náklady

Úrokové náklady zahrnují úroky a náklady související s emisí dluhopisů.

5.2 Administrativní a jiné provozní služby

V tisících Kč	Období 1.1. - 30.6.2018	Období 1.1. - 30.6.2017
Finanční a daňové služby	1	-
Auditorské služby	338	358
Ostatní služby	40	40
Administrativní a jiné provozní služby	379	398

5.3 Daň z příjmů

V první polovině roku 2018 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>	30.6.2018	30.6.2017
Zisk/(ztráta) před zdaněním	(11 357)	2 695
Zisk/(ztráta) vynásobená sazbou daně z příjmů 19%	2 158	513
Nevykázaná odložená daňová pohledávka z daňové ztráty	(2 158)	-
Náklad na daň z příjmů	-	513

Společnost v průběhu prvního pololetí 2018 řádně platila zálohy za daň z příjmu. Výška pohledávky k 30. červnu dosáhla 503 tisíc Kč.

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

5.4 Úrokové výnosy

Společnost poskytla úvěr spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.A. (předcházející právní forma S.à r.l.) ve výši 1 169 758 tisíc Kč (45 810 tisíc EUR). Částka ve výši 41 085 tisíc Kč představuje úroky z této půjčky za období prvního půlroku 2018 (za období prvního půlroku 2017: 42 160 tisíc Kč).

5.5 Zisk z přecenění finančních derivátů

V kategorii finanční deriváty jsou evidovány obchody s dvěma protistranami UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a Komerční banka, a.s. Ztráta z přecenění finančních derivátů dosáhla za období prvního půlroku 2018 výši 34 328 tisíc Kč (za období prvního půlroku 2017 zisk ve výši 43 263 tisíc Kč).

6 Řízení finančního rizika

Společnost je vystavena finančnímu riziku prostřednictvím svého finančního majetku a finančních závazků. Společnost vydala dluhopisy v českých korunách s pohyblivým úrokem 6M PRIBOR + marže 4% p.a. Následně poskytla půjčku skupině HB Reavis v měně Euro s fixním úrokem.

Z důvodu snížení úrokového a kurzovního rizika (zvýšení úrokové sazby 6M PRIBOR a posílení české koruny vůči měně Euro), Společnost uzavřela smluvní obchody týkající se hedgingového instrumentu ve formě úrokového a měnového SWAPu.

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

Stav k 30.6.2018

V tisících Kč	0 - 6 měsíců	6 měsíců až 1 rok	2 až 4 roky	Spolu
Peníze a peněžní ekvivalenty	12 836	-	-	12 836
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – jistina	-	-	1 191 976	1 191 976
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – budoucí úroky	42 226	42 226	144 725	229 177
Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem	55 062	42 226	1 336 701	1 433 989
Závazky z obchodního styku	596	-	-	596
Emitované dluhopisy – jistina	-	-	1 250 000	1 250 000
Emitované dluhopisy – budoucí úroky	30 250	30 250	104 531	165 031
Platba poplatku za garanci dluhopisu	-	-	-	-
Ostatní půjčky	20 000	-	34 556	54 556
Finanční deriváty – brutto příjem	(31 881)	(31 361)	(1 408 017)	(1 471 259)
Finanční deriváty – brutto platby	29 887	29 400	1 321 900	1 381 187
Finanční závazky z finančních nástrojů spolu	48 852	28 289	1 302 970	1 380 111
Čistá bilanční pozice finančních nástrojů	6 210	13 937	33 731	53 878

6 Řízení finančního rizika (pokračování)

Stav k 31.12.2017

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

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. (předcházející právní forma S.à r.l.) povinen splatit úvěr do 27 dnů od doručení výpovědi nebo do 3 dnů před koncem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena dlužníkovi. Vzhledem k ručení HB Reavis Holding S.A. (předcházející právní forma S.à r.l.) 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. 4.3 přílohy k účetní závěrce. Společnost také poskytla úvěr mateřské společnosti HB Reavis Holding S.A. (předcházející právní forma S.à r.l.). Tato společnost nemá rating. HB Reavis Holding S.A. (předcházející právní forma S.à r.l.) řídí poměr svého dluhu, který je uveden níže. Strategii HB Reavis Holding S.A. (předcházející právní forma S.à r.l.) je řídit konsolidovaný poměr zadlužení tak, aby byl přibližně 35 procent.

6 Řízení finančního rizika (pokračování)

V tisících CZK	30.červen 2018	31. prosinec 2017
Bankovní úvěry minus peníze	17 979 820	15 675 937
Celková aktiva	60 577 162	58 597 718
Poměrový ukazatel zadlužení skupiny HB Reavis	29,68%	26,75%

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 25 000 tisíc Kč (2017: 31 250 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. (předcházející právní forma S.à r.l.), kterou je EUR. Úvěr poskytnutý mateřské společnosti HB Reavis Holding S.A. (předcházející právní forma S.à r.l.) je denominován v EUR a tedy nevystavuje Společnost kurzovému riziku.

Společnost je vystavena významnému kurzovému riziku z dluhopisů, protože její vydané dluhopisy jsou denominovány v Kč, avšak toto riziko je limitováno měnově-úrokovými swapy. Na základě analýzy citlivosti v případě, že by se kurz Kč oslabil (posílil) 0,5% vůči EUR, zisk Společnosti by se zvýšil (snížil) o nevýznamnou částku.

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.

6 Řízení finančního rizika (pokračování)

Finanční nástroje podle kategorie ocenění. Pro účely ocenění, IAS 39, Finanční nástroje: Účtování a ocenění, stanovil následující kategorie finančních nástrojů: (a) úvěry a pohledávky; (b) majetek k dispozici na prodej; (c) aktiva držena do splatnosti; (d) majetek v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek ("FVTPL"). Finanční majetek v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek má dvě podkategorie: (i) majetek do této kategorie dobrovolně klasifikován v čase pořízení a (ii) aktiva držena k obchodování. K 30. červnu 2018 a k 31. prosinci 2017 byly všechny finanční závazky Společnosti vykázány v amortizované hodnotě a všechna finanční aktiva byla v kategorii Úvěry a pohledávky, s výjimkou finančních derivátů, které jsou vykázány v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek.

7 Transakce se spřízněnými stranami

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

Zůstatky se spřízněnými stranami byly následující:

V tisících Kč	30.6.2018	31.12.2017
MAJETEK		
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	1 214 926	1 192 237
ZÁVAZKY		
Závazky z obchodního styku	492	570
Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	30 298	20 000
Ostatní půjčky	-	4 254

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

7 Transakce se spřízněnými stranami (pokračování)

HB Reavis Holding S.A. (předcházející právní forma S.à r.l.) ručí za splacení dluhopisů vydaných Společností, za což jí účtuje poplatek ve výši 1,6% ročně. Ostatní půjčky byly v průběhu roku 2018 splaceny. Ostatní půjčky byly úročeny 3,8% p.a.

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

V tisících Kč	Období 1.1. - 30.6.2018	Období 1.1. - 30.6.2017
Mzdy a jiné krátkodobé benefity	7 719	6 848
Náklady na sociální a zdravotní pojištění	1 040	591
Náklady celkem	8 759	7 439

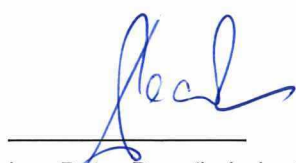
Výnosy a náklady se spřízněnými stranami byly následující:

V tisících Kč	Období 1.1. - 30.6.2018	Období 1.1. - 30.6.2017
Úrokové výnosy	41 085	42 160
Úrokové náklady	78	63
Transakční náklady snižující počáteční ocenění emitovaných dluhopisů	-	15 104
Amortizace transakčních nákladů od spřízněných stran do nákladových úroků	2 834	2 834
Náklady na poplatek za garanci dluhopisů účtovaný jako úrokový náklad	9 720	9 917
Administrativní a jiné provozní služby	-	102

8 Události po skončení účetního období

Po 30. červnu 2018 nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci účetní jednotky.

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti dne 27. září 2018.



Ing. Peter Pecník, jednatel