

HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.

**Pololetní zpráva emitenta za období od 1. ledna 2021 do
30. června 2021
(neauditovaná)**

Obsah

POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDČÍCH HOSPODAŘENÍ ZA PRVNÍCH 6 MĚSÍCŮ ROKU 2021	4
ZPRÁVA O EMITENTOVĚ	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 II, S.R.O.	7
Valná hromada	7
Jednatelé	7
Management společnosti	7
Principy odměňování členů statutárních orgánů společnosti HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.	7
Vnitřní kontroly a přístupy k rizikům	8
Kodex řízení a správy společností	9
KONSOLIDOVANÉ SPOLEČNOSTI V RÁMCI SKUPINY HB REAVIS.....	10
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 30. ČERVNU 2021.....	13

Osoby odpovědné za pololetní zprávu emitenta 2021

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 II, s.r.o. za období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti HB Reavis Finance CZ II, 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 29. září 2021



.....
Mgr. Peter Andrašina, jednatel

Pololetní zpráva emitenta o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za prvních 6 měsíců roku 2021

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 2021 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, Velká Británie a Německo, přičemž skupina uskutečnila první akvizice na německém trhu v průběhu toku 2018.

V první polovině roku 2021 Společnost emitovala dluhopisy s fixním výnosem v celkové jmenovité hodnotě 1 491 700 000 Kč, které jsou splatné v roce 2025. Dluhopisy jsou ručeny ze strany HB Reavis Holding S.A. a jsou úročeny fixní úrokovou sazbou, a to až do dne konečné splatnosti dluhopisů. Úrok je pro každé výnosové období ve výši 4,85 % p.a. Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 8. červenci a k 8. lednu každého roku. Emitent si v během roku 2021 řádně splnil svou povinnost vyplácet výnosy z úroků a vyplatil majitelům úroky z dluhopisů za období od 8.1.2021 do 8.7.2021 v celkové hodnotě více než 36,2 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 vážní 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 přečkat 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 jejích operací, úvěrových nástrojů a dluhových kovenantů a hodnot a odhadů vykázaných v účetní závěrce a výroční zprávě Společnosti.

V Bratislavě dne 29. září 2021



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 II, s.r.o.

Panská 854/2, Nové Město,

110 00 Praha 1

IČ: 094 96700

LEI: 31570044I9YX7ED65G94

Tel: 221 442 500

Fax: 221 442 501

www.hbreavis.com/cz/

Statutární orgány

Jednateli Společnosti:

Peter Andrašina

Mgr. Peter Malovec

Mgr. Štefan Stanko

Vlastnická struktura

Společnost byla po celé období prvního půlroku 2021 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.“).

Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu

K 30. červnu 2021 Společnost vykázala celková aktiva ve výši 1 390 475 tisíc Kč, závazky v celkové výši 1 491 955 tisíc Kč, přičemž úplný výsledek za období prvního půlroku 2021 činil ztrátu 101 639 tisíc Kč.

Základní kapitál Společnosti je tvořen vklady jediného společníka ve výši 650 tisíc 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, ostatními kapitálovými fondy a nerozděleným ziskem, budou do budoucna ovlivněny vývojem kurzu Kč vůči EUR.

Společnost k 30. červnu 2021 vykázala záporní vlastní kapitál ve výši 101 480 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 37 485 tisíc Kč. Ztráta z operací s finančními deriváty dosáhla za první půlrok 2021 5 293 tisíc 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	CZ0003528911
Datum vydání	8.1.2021
Datum splatnosti	8.1.2025
Nominální hodnota 1 dluhopisu	CZK 10
Počet vydaných dluhopisů	149 170 000
Celková nominální hodnota	CZK 1 491 700 000
Úroková sazba	4,85% p.a.
Podoba dluhopisů	zaknihované
Trh	Burza cenných papírů Praha

Ostatní informace

Informace o soudních a rozhodčích řízeních

Společnost HB Reavis Finance CZ II, 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 2021 uzavřeny.

Ostatní informace (pokračování)

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

Valná hromada

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti HB Reavis Finance CZ II, 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 pokynům 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. 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

Managementem společnosti jsou jednatelé společnosti HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.

Pracoviště managementu Společnosti se nachází na adrese Panská 854/2, Praha.

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

Společnost HB Reavis Finance CZ II, s.r.o. nemá stanoveny žádné principy odměňování členů statutárních orgánů. Členové managementu Společnosti neměli za první polovinu roku 2021 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 II, 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 2021 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.

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. červnu 2021.

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 15. ledna 2021. Výbor pro audit tvoří odborně způsobilí členové, Ing. Peter Vážan, Ing. Milan Petr a Ing. Eva Petrádesová (Ing. Petr a Ing. Petrádesová jako nezávislý členové 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 Mateje 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 skupinového účetnictví.

Vedle působení ve funkci člena výboru pro audit Emitenta působí Peter Vážan ve funkci člena dozorčí rady společností HB REAVIS Finance SK III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., HB REAVIS Finance SK V s.r.o., HB REAVIS Finance SK VI s.r.o., HB REAVIS Finance SK VII s.r.o. a zároveň ve funkci člena výboru pro audit společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Ing. Milan Petr

Vzdělání/praxe: získal ekonomické vzdělání na Mendelově Univerzitě v Brně. Po škole 12 let působil v PwC v Brně, Moskvě a Bratislavě. V rámci své auditorské praxe získal kvalifikaci auditora jak v ČR, tak ve Velké Británii (FCCA). Po odchodu z PwC působil v představenstvu firmy Sporten a.s. V současné době řídí českou pobočku firmy ChyronHego, aktivně se podílí na řízení evropských aktivit skupiny ChyronHego prostřednictvím členství v představenstvech a globálně z role viceprezidenta má na starosti finance a účetnictví.

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 III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., HB REAVIS Finance SK V s.r.o., HB REAVIS Finance SK VI s.r.o., HB REAVIS Finance SK VII s.r.o. a zároveň ve funkci člena výboru pro audit společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o. Těž působí jako jednatelka společnosti EP Consulting & Partner s. r. o.

Kodex řízení a správy společností

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

Konsolidované spoločnosti v rámci Skupiny HB Reavis

Číslo	Dceřiná spoločnosť	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				30.6.2021	31.12.2020
1	HB Reavis Holding S.A. (Ručitel)	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. Symbiosy Luxembourg S.a.r.l. (předošli: HB Reavis	EUR	Lucembursko	100	100
5	Qubes Luxembourg Sarl; předošli: 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. (předošli 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 Luxembourg S.à r.l. (předošli 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	UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l. (předošli HB Reavis DE2 S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
15	FORTYTWO House S.à r. l. (předošli HB Reavis Finance LUX, S.à r.l.)	GBP	Lucembursko	100	100
16	PropCo DE4 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
17	More Luxembourg S.a.r. l.	EUR	Lucembursko	100	100
18	Qubes Luxembourg S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
19	HBR KI GP S.a r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
20	HB Reavis Real Estate Investment S.A.	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	HB Reavis RE B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
25	HBR FINANCING LIMITED	EUR	Kypr	100	100
26	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Kypr	100	100
27	HBR INVESTORS LTD	EUR	Kypr	100	100
28	10 Leake Street Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
29	33 CENTRAL LIMITED	GBP	Velká Británie	100	100
30	4th Floor Elizabeth House Limited	GBP	Velká Británie	100	100
31	Elizabeth Property Holdings Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
32	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
33	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
34	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
35	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
36	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	Velká Británie	100	100
37	HB Reavis UK Ltd.	GBP	Velká Británie	100	100
38	HBR Capital Investment LP	GBP	Velká Británie	100	100
39	HBR FM LTD	GBP	Velká Británie	100	100
40	HubHub UK Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
41	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
42	AGORA Budapest Kft. (předošli HB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
43	Symbiosy Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
44	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
45	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
46	HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap	HUF	Maďarsko	100	100
47	HB Reavis Qubes Hungary Kft	HUF	Maďarsko	100	100
48	HubHub Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
49	KM Ingatlanbérbeadási Kft	HUF	Maďarsko	100	100
50	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
51	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
52	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
53	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
54	ALISTON Finance V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
55	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
56	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
57	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
58	Bus Station Services s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
59	DVL Engineering a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
60	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
61	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis (pokračování)

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				30.6.2021	31.12.2020
62	FutureNow s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
63	General Property Services, a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
64	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
65	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
66	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
67	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
68	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
69	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
70	HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
71	HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
72	HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	-
73	HB Reavis Group s.r.o. (do 30.11.2017 HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
74	HB REAVIS IM Advisor Slovenská republika s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
75	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
76	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
77	HB Reavis Media s.r.o. (předošlí Smart City Link s.r.o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
78	Symbiosis s. r. o. (předošlí HB Reavis Qubes Slovenská republika s.r.o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
79	HB REAVIS Slovenská republika a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
80	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
81	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
82	HubHub Group s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
83	HubHub Slovenská republika s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
84	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
85	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
86	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
87	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
88	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
89	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
90	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
91	Nivy Tower s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
92	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
93	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
94	Smart City Eko s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
95	Smart City Office I s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
96	Smart City Office II s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
97	Smart City Office III s.r.o.	EUR	Slovenská republika	-	100
98	Smart City Office IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
99	Smart City Office s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
100	Smart City Office V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
101	Smart City Office VI s.r.o.	EUR	Slovenská republika	-	100
102	Smart City Office VII s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
103	Smart City Parking s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
104	Nové Apollo s. r. o. (předošlí: Smart City Petržalka s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
105	Smart City s.r.o. (do 10.2.2017 ALISTON II s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	90	90
106	Smart City Services s.r.o. (do 4.5.2017 AUPARK Property Management, s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
107	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
108	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
109	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
110	TC Nivy a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
111	HB Reavis Divitiae I s.r.o. (předošlí Tower Nivy a. s.)	EUR	Slovenská republika	100	100
112	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
113	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
114	Twin City VIII s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
115	ALISTON Finance VI s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
116	Nová Zvonařka s.r.o. (předošlí AUPARK Brno, spol. s r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
117	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
118	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
119	GALIM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
120	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
121	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	EUR	Česká republika	100	100
122	HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.	EUR	Česká republika	100	100
123	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
124	HB Reavis IZ 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	
				30.6.2021	31.12.2020
125	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
126	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
127	HubHub Czech Republic, s.r.o. (předošlí RECLUN s.r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
128	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
129	KELOM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
130	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
131	Phibell s.r.o.	CZK	Česká republika	-	100
132	PARIDES Brno, a.s.	CZK	Česká republika	100	-
133	PARIDES Olomouc, a.s.	CZK	Česká republika	100	-
134	Brookline Investments sp. Z o.o.	PLN	Polsko	100	100
135	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o	PLN	Polsko	100	100
136	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
137	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Polsko	100	100
138	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
139	HB Reavis Qubes Poland Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment XLVII Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
140	HubHub Poland Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
141	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
142	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
143	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
144	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
145	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
146	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
147	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
148	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
149	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
150	Polcom Investment XLIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
151	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
152	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
153	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
154	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
155	Polcom Investment XXV Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	-	100
156	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
157	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
158	Property Hetman Sp. Z o.o. (předošlí Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. K)	PLN	Polsko	100	100
159	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Polsko	100	100
160	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Polsko	100	100
161	Rainhill Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
162	Elizabeth House GP LLC	GBP	USA	100	100
163	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	USA	100	100
164	HB REAVIS CIC INVESTCO US, LLC	EUR	USA	100	100
165	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Německo	100	100
166	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Německo	100	100
167	HB Reavis Verwaltungs GmbH	EUR	Německo	100	100
168	HubHub Austria GmbH	EUR	Austrie	100	100
169	Shoreditch QT Guernsey Limited	GBP	Guernsey	100	100
170	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	-	50
171	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Kypr	-	53.62

Účetní závěrka k 30. červnu 2021

Individuální finanční výkazy k 30. červnu 2021

Zkrácený výkaz finanční pozice k 30. červnu 2021

Zkrácený výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku za období končící 30. června 2021

Zkrácený výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 30. června 2021

Zkrácený výkaz peněžních toků za období končící 30. června 2021

Příloha individuální účetní závěrky k 30. červnu 2021

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	30.6.2021	31.12.2020
MAJETEK			
Půjčky spřízněným stranám	5.1	1 379 212	-
Odložená daňová pohledávka	6.3	10 431	-
Ostatní aktiva		-	128
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.3	832	597
MAJETEK CELKEM		1 390 475	725
ZÁVAZKY			
Emitované dluhopisy	5.2	1 486 612	-
Finanční deriváty	6.5	5 218	-
Závazky z obchodního styku	5.5	125	566
ZÁVAZKY CELKEM		1 491 955	566
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní jmění	5.4	50	50
Ostatní kapitálové fondy	5.4	600	600
Neuhrazená ztráta	5.4	(103 706)	(495)
Rezervní fond na kurzové přepočty	2	1 576	4
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		(101 480)	159
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		1 390 475	725

HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.**Zkrácený výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku za období končící 30. června 2021 připraven v souladu s IAS 34 Meztímní účetní výkaznictví**

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	Období 1.1.2021 – 30.6.2021
Úrokové výnosy	6.4	37 485
Úrokové náklady	6.1	(43 365)
Čisté úrokové výnosy		(5 880)
Opravná položka k půjčce	5.1	(64 751)
Administrativní a jiné provozní služby	6.2	(384)
Kurzové zisky / (ztráty), netto	7	(37 478)
Zisk / (ztráta) z finančních derivátů	6.5	(5 293)
Jiné provozní výnosy		(7)
Hospodářský výsledek před zdaněním		(113 793)
Daň z příjmů	6.3	10 582
Zisk/(ztráta) za účetní období		(103 211)
Ostatní úplný výsledek		
Kurzové rozdíly vzniklé z převodu z funkční do prezentační měny	2	1 572
Ostatní úplný výsledek za období		1 572
Úplný výsledek za období		(101 639)

HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.**Zkrácený výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 30. června 2021 připraven v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví**

<i>V tisících Kč</i>	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ (Neuhrazená ztráta)	Rezervní fond na kurzové přepočty	Vlastní kapitál celkem
Vlastní kapitál k 15.9.2020	50	-	-	-	50
Vklad společníka	-	600	-	-	600
Zisk / (ztráta) po zdanění za období 15.9 - 31.12.2020	-		(495)	-	(495)
Ostatní úplný výsledek za období 15.9 - 31.12.2020	-			4	4
Úplný výsledek za období	-		(495)	4	(491)
Vlastní kapitál k 31.12.2020	50	600	(495)	4	159
Ztráta po zdanění / úplný výsledek za období 1.1. - 30.6.2021	-	-	(103 211)		(103 211)
Ostatní úplný výsledek za období 1.1. - 30.6.2021	-	-	-	1 572	1 572
Vlastní kapitál k 30. červnu 2021	50	600	(103 706)	1 576	(101 480)

HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.
Zkrácený výkaz peněžních toků za období končící 30. června 2021 připraven v souladu s IAS 34
Mezitimní účetní výkaznictví

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	1.1.2021 – 30.6.2021
Peněžní toky z provozních činností		
Zisk / (ztráta) před zdaněním		(113 793)
<i>Úpravy o nepeněžní položky:</i>		
Úrokové výnosy	6.4	(37 485)
Úrokové náklady	6.1	43 365
Změna stavu opravných položek	5.1	64 751
Nerealizované kurzové (zisky) / ztráty	7	36 554
Změna stavu finančních derivátů	6.5	5 293
<hr/>		
Peněžní toky před změnou stavu provozních aktiv a závazků		(1 315)
<i>Změna stavu provozních aktiv a závazků:</i>		
Změna stavu závazků z obchodního styku	5.5	(441)
<hr/>		
Peněžní toky před platbou úroků a daní		(1 628)
Zaplacené úroky		-
Přijaté úroky		-
Zaplacené daně		-
<hr/>		
Peněžní toky z provozních činností celkem, netto		(1 628)
<hr/>		
Peněžní toky z investiční činnosti		
Úvěr poskytnutý spřízněné straně	5.1	(949 449)
<hr/>		
Peněžní toky z investiční činnosti celkem, netto		(949 449)
<hr/>		
Peněžní toky z finanční činnosti		
Emise dluhopisu	5.2	992 499
Uhrazené transakční náklady emise dluhopisu	5.2	(41 187)
<hr/>		
Peněžní toky z finančních činností celkem, netto		951 312
<hr/>		
Nárůst peněz a peněžních ekvivalentů		235
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na začátku období	5.3	597
<hr/>		
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku	5.3	832
<hr/>		

1 Všeobecné informace

Charakteristika Společnosti

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka byla připravena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví.

Společnost vznikla podle českého práva 15. září 2020 zápisem do Obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze, Identifikační číslo je 094 96 700, sídlo je Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1.

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:

Peter Andrašina, dat. nar. 15. května 1981
Chorvátsky Grob, Slnečná 3714/45, Slovenská Republika
Den vzniku funkce: 15. září 2020

jednatel:

Mgr. Peter Malovec, dat. nar. 11. září 1977
83106 Bratislava – mestská časť Rača, Výhonská 3, Slovenská republika
Den vzniku funkce: 15. září 2020

jednatel:

Mgr. Štefan Stanko, dat. nar. 23. října 1979
Pernerova 378/31, Karlín, 186 00 Praha 8
Den vzniku funkce: 15. září 2020

Jediný Společník

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

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka byla připravena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední individuální účetní závěrkou za rok končící 31. prosince 2020 („minulá roční účetní závěrka“). Od minulých ročních účetních závěrek nedošlo ke změnám v žádných významných účetních metodách.

2. Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

Tato mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. června 2021. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2020. Ve výkazu zisku a ztráty nejsou uvedeny srovnatelné údaje protože Společnost vznikla v druhý polovině roku 2020.

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.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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 současní 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 2021, 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 prosince 2022. 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 závazků pro velké projekty, které jsou v současné době poměrně daleko v developerském cyklu - *DSTRCT* v Berlíně, *Varso Tower* a *Forrest Tower* ve Varšavě, *Nivy Mall* a *Nové Apollo* v Bratislavě. Ke dni sestavení této zprávy byly všechny žádosti o čerpání úvěrů související s těmito projekty plně financovány financujícími bankami.

3 Významné účetní odhady

Pro sestavení mezitímní účetní závěrky podle IFRS vedení Společnosti provádí odhady a vychází z předpokladů, které ovlivňují částky aktiv a závazků vykazovaných k rozvahovému dni a výnosy a náklady za vykazované období.

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 opravnou položku na snížení hodnoty poskytnutého úvěru na základě analýzy úrokové míry, za kterou si půjčila finanční prostředky při emisi dluhopisů.

4 Nové účetní standardy od roku 2021 a později

Účinné 1. ledna 2021

Následující pro Společnost relevantní standardy, dodatky a interpretace byly vydány a jsou účinné 1. lednu 2021. Tyto nové standardy, dodatky a interpretace neměli významný vliv na účetní závěrku Společnosti.

Novela standardu IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16: „Reforma referenčních úrokových sazeb – Fáze 2“ je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2021 nebo později.

Účinné po 1. lednu 2021

Následující pro Společnost relevantní standardy, dodatky a interpretace byly vydány a jsou účinné po 1. lednu 2021. 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 IAS 1: „Zveřejnění účetních postupů“ * je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2023 nebo později.

Novela standardu IAS 8: „Definice účetních odhadů“ * 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 po 30. červnu 2021) je účinná pro roční období začínající 1.dubna 2021 nebo později.

Novela standardu IAS 12: „Daň z příjmu“ (Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům vyplývajícím z jedné transakce) je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2023 nebo později.

4 Nové účetní standardy od roku 2021 a později (pokračování)

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.

* 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>	30.6.2021	31.12.2020
Půjčky spřízněným stranám	1 443 039	-
Opravní položka	(64 751)	-
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní pohyby	924	-
<hr/>		
Půjčky spřízněným stranám netto	1 379 212	-

Společnost poskytla 3 úvěry spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.A v celkové výši 56 209 tisíc EUR se zbytkovou hodnotou k 30. červnu 2021 1 379 212 Kč, které jsou splatné v roce 2025 a mají pevně stanovenou úrokovou míru 3,7%, 4,3% a 4,4% p.a. Částka 64 751 tisíc Kč představuje opravní položku z titulu aplikace standardu IFRS 9.

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 64 751 tisíc Kč vykázána v účetní závěrce k 30. červnu 2021 do výkazu zisků a ztráty.

5.2 Emitované dluhopisy

Společnost emitovala dluhopisy s fixním výnosem v celkové jmenovité hodnotě 1 491 700 000 Kč, které jsou splatné v roce 2025. Dluhopisy (ISIN CZ0003528911) jsou ručeny ze strany HB Reavis Holding S.A. a jsou úročeny fixní úrokovou sazbou, a to až do dne konečné splatnosti dluhopisů. Úrok je pro každé výnosové období stanoven ve výši 4,85 % p.a. Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 8. červenci a k 8. lednu každého roku.

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaného peněžního toku při diskontní sazbě 5,64 % p. a.. Reálná hodnota patří do úrovně č. 3. k 30. červnu 2021 reálná hodnota dluhopisů představuje sumu 1 518 000 tisíc Kč.

5 Výkaz o finanční situaci (pokračování)

5.3 Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>V tisících Kč</i>	30.6.2021	31.12.2020
Pokladna	13	13
Běžné účty v bankách	819	584
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	832	597

Společnost držela všechny peněžní zůstatky pouze v jedné bance. Vzhledem k tomu, že se jedná o renomovanou finanční instituci s externím ratingem agentury Moody's A2, Společnost vyhodnotila kreditní riziko jako nevýznamné. Zůstatky nebyly po splatnosti ani k nim nebylo nutné tvořit opravnou položku.

5.4 Vlastní kapitál

Hospodářský výsledek a vlastní kapitál je tvořen základním kapitálem, ostatními kapitálovými fondy, rezervním fondem na kurzové přepočty a neuhrazenou ztrátou.

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

Jediným společníkem Společnosti je společnost HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Claude Debussylan 10, Amsterdam 1082MD, Nizozemské království, registrovaná v obchodním registru Obchodní komory v Amsterdamu, reg. číslo: 34286245 (dále jen „HB Reavis Group B.V.“), jež je téměř 100% vlastněna společností HB Reavis Holding S.A., založenou a existující podle práva Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným (société à responsabilité limitée), se sídlem 21, rue Glesener, L-1631 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsanou v lucemburském obchodním rejstříku (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod číslem B-156287. Společnost je ovládána panem Ivanem Chrenkem, který ovládá společnost Hastonville Holdings Ltd, která je mateřskou společností 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 čistá aktiva jako kapitál, a nikoli jako závazek, a to přesto, že dle českého práva se dědic podílu se může domáhat zrušení své účasti ve Společnosti soudem, jestliže jsou dány důvody, pro které na něm nelze spravedlivě požadovat, aby ve Společnosti setrval. Pokud se nepodaří takto uvolněný podíl prodat ve lhůtě 3 měsíců podle § 213 odst. 1 a 2 zákona č. 90/2012, určí se výše vypořádacího podílu ke dni zániku účasti ve společnosti podle § 36 odst. 2 zákona č. 90/2012 (t.j. na základě podílu na vlastním kapitálu v účetní závěrce) a Společnost ho do 1 měsíce od uplynutí tříměsíční 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 2021 tvořeny především závazky za ekonomický a administrativní servis.

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.

	Emitované dluhopisy
<i>V tisících Kč</i>	
Dluh k 31. prosinci 2020	-
Emise dluhopisů	1 491 700
Emisní náklady	(41 187)
Úrokové náklady	43 365
Zaplacené úroky	-
Splacení jistiny	-
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní pohyby	(7 266)
Dluh k 30. červnu 2021	1 486 612

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

Administrativní náklady zahrnují hlavně náklady na audit.

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

6.3 Daň z příjmů

V první polovině roku 2021 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>	30.6.2021
Ztráta před zdaněním	113 793
Zisk/(ztráta) vynásobená sazbou daně z příjmů 19%	21 621
Nevykázaná odložená daňová pohledávka z daňové ztráty	(11 039)
(Náklad) / výnos na daň z příjmů	10 582

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 2020	-
Opravní položka k půjčce	12 127
Požizovací náklady na emisi - kapitalizace	(1 696)
30. června 2021	10 431

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

6.4 Úrokové výnosy

Společnost poskytla úvěr spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.A., viz bod 5.1 přílohy účetní závěrky. Částka ve výši 37 485 tisíc Kč představuje úroky a část poplatku za poskytnutí této půjčky které přísluší období prvního půlroku 2021.

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

6.5 Ztráta z finančních derivátů

V kategorii finanční deriváty jsou evidovány swapové obchody s UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.. Ztráta z přecenění finančních derivátů dosáhla za období prvního půlroku 2021 výši 5 293 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 fixním úrokem 4.85% p.a. Následně poskytla půjčky skupině HB Reavis v měně Euro s fixním úrokem. Z důvodu snížení kurzovního rizika (posílení české koruny vůči měně Euro), Společnost uzavřela smluvní obchody týkající se zajišťovacího instrumentu ve formě měnového swapu.

Riziko likvidity. Riziko likvidity je riziko, že hotovost nemusí být Společnosti k dispozici na zaplacení závazků v čase splatnosti za přiměřené náklady. Potřeba likvidity je nepřetržitě monitorována a její zvýšená neočekávaná potřeba je předem hlášena za účelem zabezpečení potřebných zdrojů. Analýza podle splatnosti představuje smluvní nediskontované peněžní toky. Tyto nediskontované peněžní toky se liší od částky uvedené v rozvaze, protože účetní hodnota je založena na diskontovaných peněžních tocích.

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. Strategii HB Reavis Holding S.A. je řídit konsolidovaný poměr zadlužení tak, aby byl nižší než 40 procent.

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

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

7 Řízení finančního rizika (pokračování)

Riziko 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.

Zůstatky se spřízněnými stranami byly následující:

<i>V tisících Kč</i>	30.6.2021
MAJETEK	
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	1 379 212
ZÁVAZKY	
Závazky z obchodního styku	125
Transakční náklady	10 112

8 Transakce se spřízněnými stranami (pokračování)

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 56 209 tisíc EUR, který je splatný v roce 2025 a má pevně stanovenou úrokovou míru 3,7% - 4,4% 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.

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

<i>V tisících Kč</i>	Období 1.1. - 30.6.2021
Mzdy a jiné krátkodobé benefity	6 592
Náklady na sociální a zdravotní pojištění	571
Náklady celkem	7 163

Výnosy a náklady se spřízněnými stranami byly následující:

<i>V tisících Kč</i>	Období 1.1. - 30.6.2021
Úrokové výnosy	37 485
Amortizace transakčních nákladů od spřízněných stran do nákladových úroků	1 264

9 Události po skončení účetního období

Po 30. červnu 2021 nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci účetní jednotky.

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti dne 29. září 2021.



Mgr. Peter Andrašina, jednatel