

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

**POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA EMITENTA  
ZA 1. POLOLETÍ 2023  
(neauditovaná)**

## Obsah

<b>ZPRÁVA O EMITENTOVÍ.....</b>	<b>1</b>
Významné události .....	1
Významné následné události .....	2
Obecné údaje o emitentovi.....	2
Vlastnická struktura .....	2
Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu .....	3
Financování .....	3
Informace o soudních a rozhodčích řízeních .....	4
Významné smlouvy .....	4
Informace o předpokládaném vývoji činnosti emitenta .....	4
Vnitřní kontroly a přístupy k rizikům .....	4
Transakce se spřízněnými stranami .....	5
<b>INDIVIDUÁLNÍ FINANČNÍ VÝKAZY K 30. ČERVNU 2023 .....</b>	<b>6</b>

## **Osoby odpovědné za pololetní zprávu emitenta 2023**

### **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 2023 do 30. června 2023 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 27. září 2023



.....  
Mgr. Peter Andrašina, jednatel

## **Pololetní finanční zpráva emitenta za prvních 6 měsíců roku 2023**

### **Zpráva o emitentovi**

Společnost byla založena za účelem emise dluhopisů a její hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ve skupině HB REAVIS Group (dále jen „Skupina“). Jedná se o integrovanou developerskou skupinu zabývající se výstavbou komerčních nemovitostí. Finanční prostředky získané z emise dluhopisů jsou použity pro obecné korporátní účely Skupiny.

Skupina zveřejňuje konsolidované hospodářské výsledky a kvartální podrobné informace o hospodářské činnosti a podnikatelských aktivitách na svých internetových stránkách: <https://hbreavis.com/cz/investori/>. Trendy, které Společnost a Skupinu ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí a trhu maloobchodních nemovitostí. Hlavní rizika a nejistoty pro Skupinu v roce 2023 a 2024 jsou rostoucí úrokové sazby, které mají negativní vliv na hodnotu nemovitostí ve vlastnictví společností ze Skupiny, geopolitické riziko, sankce uvalené na Rusko a jejich ekonomické důsledky jejichž vývoj v současnosti Skupina neumí předpokládat. Detailnější popis rizik, kterým Skupina čelí je uveden v bodě 2 a 7 přílohy účetní závěrky.

### ***Významné události***

**Reorganizace skupiny HB Reavis.** V roce 2021 se Skupina rozhodla oddělit své portfolio produkující příjmy a vytvořila dvě samostatné obchodní linie, čistě developerskou společnost (HB REAVIS Group) a realitní investiční větvu (HB Reavis Investments Holding S.A. a její dceřiné společnosti, společně označované jako „HB REAVIS Investments Group“), aby odrážely dva různé obchodní modely a profily rizika/výnosu těchto dvou činností. Ručitel dluhopisů Emitenta, HB Reavis Holding S.A., je konečnou konsolidovanou jednotkou HB REAVIS Group.

V důsledku toho skupina v průběhu let 2021 a 2022 převedla do HB REAVIS Investments Group následující aktiva vytvářející příjmy v hrubé hodnotě rozvoje (z anglického gross development value) 2,35 miliardy EUR: Agora Tower a Hub v Budapešti, Maďarsko; Varso I, Varso II a Varso Tower, Forest Tower a Forest Campus, všechny ve Varšavě, Polsko; Bloom v Londýně ve Velké Británii, Nivy Tower v Bratislavě na Slovensku a DSTRCT v Berlíně v Německu. Oddělení bylo dokončeno v listopadu 2022, kdy HB Reavis Holding S.A. prodala své podíly v HB Reavis Investments Holding S.A. svým akcionářům (dále „Reorganizace“).

Tato Reorganizace umožňuje HB REAVIS Investments Group zajištění vhodného dlouhodobého financování a držení tohoto portfolia aktiv za účelem kapitalizace budoucího růstového potenciálu a stálé kapacity generování peněžních toků z aktiv produkujících výnosy.

Zbývající operace HB REAVIS Group jsou čistě podnikáním zaměřeným na akvizice a následný development projektů na klíčových trzích: v Polsku, Velké Británii a Německu.

Provedením Reorganizace nastal případ porušení ve smyslu bodu 4.5, písm. (a) bod (i) (Omezené platby) dluhopisů HB REAVIS 4,85/25, (ISIN: CZ0003528911) čehož výsledkem bylo, že Emitent uspořádal schůze pro majitele těchto dluhopisů s programem hlasování o změně Emisních podmínek. Řádná ani náhradní schůze nebyly usnášeníschopné. Majitelé dluhopisů HB REAVIS 4,85/25 měli práva požádat o předčasné

### **Významné události (pokračování)**

splacení do 31. března 2023. Emitentovi s výjimkou žádostí zmíněných níže, nebyly doručeny žádné žádosti o předčasné splacení na základě tohoto porušení. Majitelé dluhopisů již nemají právo svolávat novou schůzi na základě stejného porušení. Provedením Reorganizace dále nastal případ Významného převodu podle bodu 6.3 Emisních podmínek dluhopisů HB REAVIS 4,85/25, (ISIN: CZ0003528911) a proto vlastníci těchto dluhopisů mohli požádat o odkoupení těchto dluhopisů přede dnem konečné splatnosti. Emitent na základě žádostí v únoru 2023 předčasně splatil dluhopisy v nominální výši 3 400 tisíc Kč. Dne 17. února 2023 byl Mgr. Peter Malovec odvolán z funkce jednatele společnosti.

### **Významné následné události**

Kromě výplaty kupónu z emitovaných dluhopisů ve výši 64 541 tisíc Kč v červenci 2023, po 30. červnu 2023 nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci účetní jednotky.

### **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/](http://www.hbreavis.com/cz/)

#### **Statutární orgány**

Jednateli Společnosti:

Mgr. Peter Andrašina

Mgr. Štefan Stanko

Mgr. Peter Malovec (ukončení funkce: 17. února 2023)

#### **Vlastnická struktura**

Společnost byla po celé období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023 součástí skupiny HB Reavis, ve které je ovládající osobou HB Reavis Holding S.A. Jediným společníkem Společnosti je společnost HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Claude Debussylaan 10, 1082 MD, Amsterdam, Nizozemské království, registrovaná v obchodním registru Obchodní komory v Amsterdamu, reg. číslo: 34286245 (dále jen „HB Reavis Group B.V.“). Zpráva o vztazích, která je součástí této výroční zprávy emitenta uvádí detailní popis skupiny a postavení Společnosti ve skupině.

### **Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu**

K 30. červnu 2023 Společnost vykázala celková aktiva ve výši 1 411 386 tisíc Kč, závazky v celkové výši 1 483 334 tisíc Kč, přičemž úplný výsledek za rok činil zisk 9 416 tisíc Kč. Značná část zisku pocházela z úrokových výnosů a finančních derivátů.

Základní kapitál Společnosti je tvořen vkladem jediného společníka ve výši 50 tisíc Kč. Podíl společníka je definován v bodě 5.4 přílohy účetní závěrky.

Hospodářský výsledek a vlastní kapitál, který je tvořen základním kapitálem a nerozděleným ziskem, budou do budoucna ovlivněny vývojem kurzu Kč vůči EUR. Oproti roku 2022 se vlastní kapitál zvýšil o 9 416 tisíc Kč, tedy o úplný výsledek za období od 1. ledna do 30. června 2023. Společnost k 30. červnu 2023 vykázala záporný vlastní kapitál ve výši 71 948 tisíc Kč. 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.

Výnosy společnosti jsou tvořeny výnosy z finančních derivátů ve výši 60 491 tis. Kč a úrokovými výnosy z poskytnuté půjčky ve výši 48 464 tis. Kč.

Další číselné údaje a informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období jsou v příložené účetní závěrce.

Společnost předpokládá pokračovat v činnosti v dohledné době, přičemž její dluhopisy jsou garantovány HB Reavis Holding S.A.

### **Financování**

Údaje o dluhopisech

Podrobný rozpis emise dluhopisů:

Emise I

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

Z této emise byly dluhopisy v hodnotě 1 442 082 tis. Kč v roce 2022 a 2023 zpětně odkoupené nebo vyměněné za dluhopisy: HB REAVIS VAR/25 (CZ0003541245).

## **Financování (pokračování)**

Emise II

ISIN	CZ0003541245
Datum vydání	8.7.2022
Datum splatnosti	8.1.2025
Nominální hodnota 1 dluhopisu	CZK 10
Počet vydaných dluhopisů	132 755 610
Celková nominální hodnota	CZK 1 327 556 100
Úroková sazba	2,25% p.a + 6M PRIBOR.
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 společnosti plnit závazky k vlastníkům dluhopisů, nebyly za období roku 2023 uzavřeny.

### **Informace o předpokládaném vývoji činnosti emitenta**

Ve finančním roce 2023 a 2024 Společnost hodlá pokračovat ve své primární činnosti správy dluhopisů a úvěrů ve skupině HB Reavis.

Společnost plánuje plnit všechny své závazky vůči investorům, které vyplývají z emise dluhopisů. Jejich plnění závisí na schopnosti skupiny HB Reavis manažovat svůj cashflow tak, aby byla schopna uhradit své závazky včas. V tomto ohledu skupina HB Reavis nevykazuje žádné znaky toho, že by tak nebyla schopna učinit. Podrobnější informace o předpokládaném vývoji likvidity Společnosti jsou uvedeny v bodě 7 účetní závěrky.

### **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 30. červnu 2023 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 HB REAVIS Group 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 Group. 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.

***Transakce se spřízněnými stranami***

Společnost v letech 2021 a 2022 poskytla půjčky společnosti HB Reavis Holding S.A. Detaily půjček jsou uvedeny v bodě 5.1 a 7 přílohy k účetní závěrce. HB Reavis Holding S.A. zároveň poskytl Společnosti ručení vydaných dluhopisů do maximální výše 1,5 násobku hodnoty vydaných dluhopisů. Transakce se spřízněnými stranami za období od 1. ledna do 30. června 2023 jsou uvedeny v bodě 8 přílohy účetní závěrky a zahrnují zejména úrokové výnosy z výše uvedených úvěrů a jejich částečné splacení.



**Individuální finanční výkazy k 30. červnu 2023**

Zkrácený výkaz finanční pozice k 30. červnu 2023

Zkrácený výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku za období končící 30. června 2023

Příloha individuální účetní závěrky k 30. červnu 2023

V tisících Kč	Bod přílohy	30.6.2023	31.12.2022
<b>MAJETEK</b>			
Půjčky spřízněným stranám	5.1	1 285 342	1 337 598
Pohledávky z finančních derivátů	6.5	116 293	69 926
Odložená daňová pohledávka	6.4	9 198	7 617
Pohledávky z obchodního styku		-	11
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.3	553	3 757
<b>MAJETEK CELKEM</b>		<b>1 411 386</b>	<b>1 418 909</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>			
Základní kapitál	5.4	50	50
Ostatní kapitálové fondy	5.4	600	600
Neuhrazená ztráta	5.4	(69 235)	(78 189)
Rezervní fond na kurzové přepočty	2	(3 363)	(3 825)
<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>		<b>(71 948)</b>	<b>(81 364)</b>
<b>ZÁVAZKY</b>			
Emitované dluhopisy	5.2	1 482 508	1 499 577
Závazky z obchodního styku	5.5	826	696
<b>ZÁVAZKY CELKEM</b>		<b>1 483 334</b>	<b>1 500 273</b>
<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>		<b>1 411 386</b>	<b>1 418 909</b>

V tisících Kč	Bod přílohy	Období 1.1. – 30.6.2023	Období 1.1. – 30.6.2022
Úrokové výnosy	6.4	48 464	34 306
Úrokové náklady	6.1	(50 977)	(41 754)
<b>Čisté úrokové výnosy</b>		<b>(2 513)</b>	<b>(7 448)</b>
Tvorba opravné položky k půjčce	5.1	(25 891)	30 612
Administrativní a jiné provozní služby	6.2	(823)	(244)
Kurzové (ztráty) / zisky, netto	7	(23 960)	5 375
Zisk z finančních derivátů	6.5	60 491	32 800
Jiné provozní výnosy		(50)	(98)
<b>Hospodářský výsledek před zdaněním</b>		<b>7 254</b>	<b>60 997</b>
Daň z příjmů	6.3	1 700	(6 171)
<b>Zisk/(ztráta) za účetní období</b>		<b>8 954</b>	<b>54 826</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>			
Kurzové rozdíly vzniklé z převodu z funkční do prezentační měny	2	(462)	202
<b>Ostatní úplný výsledek za období</b>		<b>(462)</b>	<b>202</b>
<b>Úplný výsledek za období</b>		<b>9 416</b>	<b>55 028</b>

## **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 byla založena za účelem emise dluhopisů a její hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování skupině HB Reavis.

### **Statutární orgán**

jednatel:

Peter Andrašina, dat. nar. 3. května 1981  
Chorvátsky Grob, Slničná 3714/45, 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

jednatel:

Mgr. Peter Malovec, dat. nar. 11. září 1977  
83106 Bratislava – mestská časť Rača, Výhonská 3, Slovenská republika  
Den vzniku funkce: 15. září 2020  
Den ukončení funkce: 17. února 2023

### **Jediný Společník**

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

### **Prezentační měna účetní závěrky**

Funkční měna Společnosti je euro. Dle odst.8 § 4 vyhlášky č. 500/2002 Sb., účetní závěrka v České republice se sestavuje v peněžních jednotkách české měny. Proto tato účetní závěrka je prezentovaná v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Údaje v závorkách představují zápornou hodnotu.

## **2 Shrnutí základních účetních zásad a metod**

**Východiska pro sestavení účetní závěrky.** Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka byla sestavená jako účetní závěrka za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém v Evropské unii. Účetní závěrka byla sestavená na principu historických cen, s výjimkou finančních derivátů, které jsou oceňovány v reálné hodnotě a za předpokladu nepřetržitého trvání činnosti podniku.

Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2022 a ve výkaze zisků a ztrát výsledek za období 6 měsíců končící 30. června 2022.

Nemovitosti na celém světě jsou jedním z mála sektorů, které trpí dlouhodobými nepříznivými dopady pandemie. Následně od ruské invaze na Ukrajinu vzrostla globální geopolitická rizika. Investoři, účastníci trhu a tvůrci politik očekávají, že válka zatíží globální ekonomiku a zároveň zvýší inflaci, s prudkým nárůstem nejistoty a rizikem závažných nepříznivých výsledků.

Vedení Skupiny se zaměřilo na následující klíčové oblasti a zátěžově testovalo několik scénářů, aby zjistilo, jak je Skupina odolná vůči negativním dopadům hospodářského poklesu:

- Celková likvidní pozice a přístup ke stávajícím a novým úvěrovým nástrojům,
- Rostoucí úrokové sazby dluhu a dopad na dluhovou službu a peněžní toky,
- Schopnost plnit závazky dluhových ujednání Skupiny,
- Klesající poptávka, klesající prodeje a tlaky na marže, kterým čelí současní a budoucí nájemci Skupiny.

Zátěžový test rozvahové pozice Skupiny předpokládal výrazné snížení ocenění investičních nemovitostí jak na západních trzích, tak na trzích střední a východní Evropy. Při použití opatření, která jsou k dispozici, by předpokládané poklesy tržních hodnot investic do nemovitostí stále udržely kovenantu půjčka proti hodnotě (dále jen „LTV“) na úrovni skupiny pod prahem spouštějícím selhání, jak je definován v prospektech dluhopisů, což je nejpřísnější ze všech platných smluv o LTV. Kromě toho výsledek zátěžového testu vedl k přebytku hotovosti a dostatečné likviditě pro aktivity Skupiny na konci období zátěžového testu. Na základě výsledků zátěžových testů považuje vedení společnosti použití předpokladu nepřetržitého trvání činnosti účetní jednotky za vhodné.

### **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 (ECL model) vždy od okamžiku zachycení finančního aktiva v účetnictví. Společnost odhaduje opravnou položku na snížení hodnoty poskytnutého úvěru na základě pravděpodobnosti selhání (PD), expozice v selhání (EAD) a ztráty v selhání (LGD) Ocenění očekávané úvěrové straty a znehodnocení významného nárůstu úvěrového rizika bere do úvahy informace o minulých událostech a současných podmínkách, rovněž jako racionální a podložené předpovědi budoucích událostí a ekonomických podmínek. Odhad a aplikace informací ohledně budoucího vývoje vyžaduje použití významných odhadů.

**Metoda očekávaných úvěrových ztrát na snížení hodnoty (ECL)** Metoda očekávaných úvěrových ztrát na snížení hodnoty bere v úvahu současnou hodnotu všech ztrát způsobených selháním dlužníka, a to (i) během následujících dvanácti měsíců, nebo (ii) během očekávané doby trvání finančního nástroje v závislosti na tom, zda došlo ke zhoršení kreditního rizika od počátečního zaúčtování. Model snížení hodnoty měří opravné položky na úvěrové ztráty pomocí třífázové metody založené na stupni zhoršení kreditního rizika od počátečního zaúčtování:

- úroveň 1 („Stage 1“) - Pokud nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika (SICR) od prvotního zaúčtování finančního nástroje, je vykázána opravná položka ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za 12 měsíců (očekávané úvěrové ztráty, které vyplývají události, které mohou nastat v průběhu 12 měsíců po datu účetní závěrky). Úrokové výnosy jsou zaúčtovány metodou efektivní úrokové sazby aplikované na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.
- úroveň 2 („Stage 2“) - Pokud dojde k významnému nárůstu úvěrového rizika (SICR) od prvotního zaúčtování, ale finanční nástroj není v selhání, je vykázána opravná položka ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za celou dobu trvání finančního nástroje (očekávané úvěrové ztráty, které jsou důsledkem všech možných událostí vyvolávajících ztrátu po dobu trvání finančního nástroje). Úrokové výnosy jsou zaúčtovány metodou efektivní úrokové sazby aplikované na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.
- úroveň 3 („Stage 3“) - V této fázi jsou zahrnutý finanční nástroje v selhání. Podobně jako u úrovně 2 je vykázána opravná položka ve výši odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám za celou dobu trvání finančního nástroje. Úrokové výnosy jsou zaúčtovány metodou efektivní úrokové sazby aplikované na čistou účetní hodnotu finančního aktiva.

### **3 Významné účetní odhady (pokračování)**

**Významný nárůst úvěrového rizika.** Vyhodnocení významného nárůstu úvěrového rizika je založeno na analýze kvalitativních a kvantitativních faktorů (viz níže).

Kvalitativní a Kvantitativní faktory brány v úvahu při vyhodnocování: (i) Společnost musela zaplatit závazek dlužníka (platba záruky); (ii) Existuje předpoklad, že expozice bude prodána s významnou ekonomickou ztrátou související s úvěrovou kvalitou; (iii) Podstata projektu se změnila s nepříznivým dopadem na schopnost dlužníka generovat peněžní toky; (iv) Dlužník neplní své nefinanční smluvní závazky déle než 90 dní. Je-li finanční aktivum více než 30 dnu po splatnosti, Společnost posoudí splacení příslušným dlužníkem v kontextu platební morálky v dané zemi. Existuje-li důvodný předpoklad, podložený historickými vzorci splacení, že půjčka bude splacena, není to považováno za významné zvýšení úvěrového rizika od prvotního zaúčtování.

**Znaky selhání.** Za účelem určení, zda došlo k selhání finančního aktiva, Společnost vyhodnocuje všeobecné znaky selhání: (i) Situace, kdy Společnost podala návrh na zahájení konkurzu vůči dlužníkovi; (ii) Situace, kdy dlužník podal žádost o vyhlášení konkurzu; (iii) Situace, kdy byl vyhlášen konkurz; (iv) Dlužník vstoupil nebo se chystá vstoupit do likvidace; (v) Soud rozhodl, že dlužník (právní osoba) nebyl založen (neexistuje); (vi) Byl vydaný právoplatný rozsudek soudu nebo správního orgánu na vykonání rozhodnutí k prodeji majetku dlužníka nebo exekuci majetku dlužníka; (vii) Situace, kdy je závazek dlužníka (nebo jeho významná část) po splatnosti déle než 90 dní; (viii) Situace, kdy musí být pohledávka restrukturalizována; (ix) Je prokázáno, že více než 20 % finančních prostředků, které Společnost poskytla dlužníkovi, dlužník využívá k jinému účelu. Vykazování opravní položky pro úvěrové straty ve Výkaze o finanční pozici: U finančních aktivech oceňovaných v naběhlé hodnotě je opravná položka odčítána od hrubé účetní hodnoty finančního aktiva.

### **4 Nové účetní standardy od roku 2023 a později**

#### **Účinné 1. ledna 2023**

**Novela standardu IAS 1 a Praktického uplatňování IFRS č. 2: „Požadavek na zveřejnění významných informací o účetních pravidlech“** 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 IAS 12: „Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům plynoucím z jediné transakce“** je účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později.

Novela standardu IAS 12: **„Modelová pravidla druhého pilíře“** je účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později.

Následující pro Společnost relevantní standardy, dodatky a interpretace byly vydány a jsou účinné 1. ledna 2023. Tyto nové standardy, dodatky a interpretace neměli významný vliv na účetní závěrku Společnosti.

#### **4 Nové účetní standardy od roku 2023 a později (pokračování)**

##### **Účinné po 1. lednu 2023**

Následující pro Společnost relevantní standardy, dodatky a interpretace byly vydány a jsou účinné po 1. lednu 2023. 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 2024 nebo později.

**Novela standardu IFRS 16: „Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu“** je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2024 nebo později.

**Novela standardu IAS 1: „Dlouhodobé závazky s kovenanty“** je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2024 nebo později.

**Novela standardu IAS 7 a IFRS 7: „Ujednání o dodavatelském financování“** je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2024 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>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Půjčky spřízněným stranám	1 319 078	1 345 524
Opravní položka	(33 736)	(7 926)
<b>Půjčky spřízněným stranám netto</b>	<b>1 285 342</b>	<b>1 337 598</b>

---

Společnost poskytla 5 úvěrů (2022: 5 úvěrů) spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.A. Zbytková hodnota jistiny úvěrů k 30. červnu 2023 byla 52 215 tisíc EUR (1 239 062 tisíc Kč) (2022: 52 552 tisíc EUR (1 267 353 tisíc Kč)).

Ve třetím kvartálu 2022 byly k původním úvěrovým smlouvám podepsány dodatky, které upravují výši úrokových měr, tak aby zohledňovaly změnu úroků v souvislosti s výměnou dluhopisů. Společnost posoudila kvalitativní a kvantitativní změny podmínek úvěrů jako nepodstatnou. Hrubá účetní hodnota úvěrů byla zaúčtována ve výši současné hodnoty modifikovaných smluvních peněžních toků diskontovaných původní efektivní úrokovou sazbou a rozdíl ve výši 88 240 tisíc Kč byl zaúčtován do úrokových výnosů k datu modifikace.

Součástí vykázané hodnoty půjček spřízněným stranám jsou následující položky:

<i>V tisících Kč</i>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Nesplacená jistina	1 239 077	1 267 353
Nezaplacené úroky	51 386	46 154
Zůstatek vlivu změny podmínek půjček účtovaný do úrokových výnosů	49 973	60 840
Poplatek za zpracování půjček	(21 358)	(28 823)
Opravná položka	(33 736)	(7 926)
<b>Půjčky spřízněným stranám, netto</b>	<b>1 285 342</b>	<b>1 337 598</b>

---

Společnost zanalyzovala dopad IFRS 9 na vykazování úvěrů poskytnutých spřízněné osobě a jelikož u ni nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování, dospěla k závěru, že tato aktiva se nachází v úrovni 1. Změnami v úvěrových smlouvách, které se týkaly především změn úrokových sazeb, rovněž nedošlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika. Jedná se o půjčky jedné spřízněné straně HB Reavis Holding S.A.

## **5 Výkaz finanční pozice (pokračování)**

### **5.1 Půjčky spřízněným stranám (pokračování)**

Kreditní riziko Společnost posoudila na základě pravděpodobnosti selhání (PD) a ztráty v selhání (LGD). Podrobnosti k těmto statistickým parametrům/vstupům jsou následující:

PD – Pravděpodobnost selhání je odhad pravděpodobnosti selhání za dané časové období. Tato pravděpodobnost pro HB REAVIS Holding S.A. byla stanovena na základě analýzy finančních výkazů skupiny, na základě kterých Společnost stanovila pravděpodobnost selhání (PD) k 30. červnu 2023 měla hodnotu 3,94% (31. prosinec 2022: 0,98%).

LGD – Ztráta v selhání je ztráta vzniklá v případě, kdy dojde k selhání. Vychází z rozdílu mezi dlužnými smluvními peněžními toky a těmi, které věřitel očekává, že obdrží, s realizací příslušného zabezpečení. Tato pravděpodobnost pro HB REAVIS Holding S.A. měla na základě interního modelu, který bere v úvahu veřejně publikované data o ztrátě v selhání při porovnatelném typu úvěrů k 30. červnu 2023 hodnotu 64,9% (31. prosinec 2022: 64,9%).

EAD – Expozice v selhání je odhad expozice k selhání k budoucímu datu, s ohledem na očekávané změny v expozici po dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka.

Míra kreditního rizika společnosti HB Reavis Holding S.A. byla vypočtena jako součin uvedených parametrů. K 30. červnu 2023 byla výška opravné položky 33 736 tisíc Kč (31. prosinec 2022: 7 926 tisíc Kč).

### **5.2 Emitované dluhopisy**

Celková hodnota dluhopisů k 30. červnu 2023 byla 1 482 508 tisíc Kč (k 31. prosinci 2022: 1 499 577 tisíc Kč). Z toho částka ve výši 1 377 174 tisíc Kč (2022: 1 380 574 tisíc Kč) představuje výši nesplacené jistiny, částka ve výši 105 334 tisíc Kč (2022: 119 003 tisíc Kč) představuje dopad propočtu podle efektivní úrokové míry.

HB Reavis Finance CZ II, s.r.o. vydala ve třech tranších dne 8. ledna 2021, 5. února 2021 a 18. února 2021 dluhopisy v nominální hodnotě 1 491 700 tis. Kč splatné 8. ledna 2025 s pevnou úrokovou sazbou 4,85% (ISIN CZ 0003528911) („dále jen Původní dluhopisy“), které jsou ručeny ze strany HB Reavis Holding S.A.. Společnost v roce 2021 uzavřela smlouvu se svou propojenou osobou, společností HB Reavis Finance CZ, s.r.o. na základě které společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o.nabídla držitelům svých dluhopisů v CZK (ISIN CZ0003513608) (dále jen „Dluhopisy 2021“) možnost vyměnit jejich stávající Dluhopisy 2021 za Původní dluhopisy a získat 1% prémii.

## **5 Výkaz finanční pozice (pokračování)**

### **5.2 Emitované dluhopisy (pokračování)**

Majitelé dluhopisů představující 494 860 tis. Kč nesplacených Dluhopisů 2021 nabídku přijali a obdrželi 499 809 tis. Kč Původních Dluhopisů včetně 1% prémie ve výši 4 949 tis. Kč. Jako kompenzaci přijala Společnost od HB Reavis Finance CZ postoupení pohledávky (úvěr) za HB Reavis Holding S.A.

V souvislosti s úpravou strategie Skupiny HB Reavis ve prospěch dlouhodobého držení aktiv, management Skupiny HB Reavis podnikl kroky směřující ke konsolidaci části investičního portfolia a oddělil ho od Skupiny HB Reavis. Jelikož emisní podmínky Původních dluhopisů HB REAVIS 4,85/25 takové oddělení nepovolují, Společnost zahájila 3. června 2022 nabídku výměny těchto dluhopisů, za nové dluhopisy HB REAVIS VAR/25 (ISIN CZ0003541245) splatných 8. ledna 2025 s pohyblivým úrokovým výnosem 6M PRIBOR + 2,25 % (dále jen „Nové dluhopisy“). Vypořádání emise Nových dluhopisů, jejichž emisní podmínky oddělení části portfolia povolují, proběhlo 8. července 2022.

V průběhu roka 2022 Společnost vyměnila Původní dluhopisy v celkovém objemu 1 134 976 tisíc Kč za Nové dluhopisy a vydala další Nové dluhopisy v celkovém objemu 192 580 tisíc Kč. Nové dluhopisy jsou rovněž ručeny ze strany HB Reavis Holding S.A. Společnost posoudila kvalitativní a kvantitativní změny dluhopisů jako nepodstatnou. Finanční závazek byl upraven na čistou současnou hodnotu modifikovaných peněžních toků za nových podmínek diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou a rozdíl ve výši 108 614 tisíc Kč byl zaúčtován do úrokových nákladů.

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaného peněžního toku při diskontní sazbě 8,45 % p.a. (2022: 6,70 % p.a). Reálná hodnota patří do úrovně č. 3. k 30. červnu 2023 reálná hodnota dluhopisů představuje sumu 1 391 381 tisíc Kč (2022: 1 394 835 tisíc Kč).

### **5.3 Peníze a peněžní ekvivalenty**

<i>V tisících Kč</i>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Pokladna	-	-
Běžné účty v bankách	553	3 757
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>553</b>	<b>3 757</b>

Společnost držela všechny peněžní zůstatky ve 2 bankách (2022: 2). Vzhledem k tomu, že se jedná o renomované finanční instituce s externím ratingem agentury Moody's A1, Společnost vyhodnotila kreditní riziko jako nevýznamné. Zůstatky nebyly po splatnosti ani k nim nebylo nutné tvořit opravnou položku.

## **5 Výkaz o finanční situaci (pokračování)**

### **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.

### **5.5 Závazky z obchodních vztahů**

Závazky z obchodních vztahů jsou k 30.červnu 2023 tvořeny především závazky za ekonomický a administrativní servis.

## **5 Výkaz o finanční situaci (pokračování)**

### **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.

<i>V tisících Kč</i>	<b>Emitované dluhopisy</b>
<b>Dluh k 31. prosinci 2021</b>	<b>1 492 524</b>
Emise nových dluhopisů - peněžní	192 580
Zpětný odkup dluhopisů	(303 069)
Emisní náklady	(16 705)
Úrokové náklady	103 818
Vliv změny dluhopisů účtovaný do úrokových nákladů	108 614
Zaplacené úroky	(81 250)
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní pohyby	3 065
<b>Dluh k 31. prosinci 2022</b>	<b>1 499 577</b>
Zpětný odkup dluhopisů	(3 400)
Úrokové náklady	50 977
Zaplacené úroky	(66 429)
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní pohyby	1 783
<b>Dluh k 30. červnu 2023</b>	<b>1 482 508</b>

## **6 Výkaz zisků a ztrát a ostatních souhrnných zisků a ztrát**

### **6.1 Úrokové výnosy**

Společnost poskytla úvěr spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.A., viz bod 5.1 přílohy účetní závěrky. Částka ve výši 48 464 tisíc Kč představuje úroky podle efektivní úrokové míry, které přísluší období prvního půlroku 2023 (první půlrok 2022: 34 306 tisíc Kč).

### **6.2 Úrokové náklady**

Úrokové náklady jsou vypočteny pomocí efektivní úrokové míry, která zahrnuje náklady související s emisí dluhopisů.

**6 Výkaz zisků a ztrát a ostatních souhrnných zisků a ztrát (pokračování)****6.3 Administrativní a jiné provozní služby**

<i>V tisících Kč</i>	<b>1.1.-30.6.2023</b>	<b>1.1.-30.6.2022</b>
Finanční a daňové služby	218	153
Statutární audit	245	5
Jiné ověřovací služby	149	72
Služby IT	78	2
Ostatní	133	12
<b>Administrativní a jiné provozní služby</b>	<b>823</b>	<b>244</b>

**6.4 Daň z příjmů**

V první polovině roku 2023 byla platná daňová sazba daně z příjmu 19%. Náklad / (benefit) na daň z příjmů se vykazuje ve výši stanovené vynásobením zisku / (ztráty) před zdaněním za průběžné účetní období nejlepším odhadem vedení společnosti týkajícím se průměrné roční sazby daně z příjmů očekávané za celý účetní rok upravené o daňový vliv příjmů osvobozených od daně. Efektivní daňová sazba v průběžné účetní závěrce se může lišit od odhadu managementu efektivní daňové sazby pro roční účetní závěrku. Efektivní daňová sazba Společnosti za šest měsíců končících 30. června 2023 byla 3,5% (šest měsíců končících 30. června 2022: 7%).

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</i>	<i>V tisících Kč</i>
<b>31. prosince 2022</b>	<b>7 617</b>
Změna opravní položky k půjčce	4 919
Změna rozdílu nominální a účetní hodnoty půjček vypočtenou pomocí efektivní úrokové míry	546
Změna rozdílu nominální a účetní hodnoty dluhopisů vypočtená pomocí efektivní úrokové míry	(2 140)
Ostatní dočasné rozdíly	(1 625)
Kurzové rozdíly vzniklé z převodu z funkční do prezentační měny	(119)
<b>30. června 2023</b>	<b>9 198</b>

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

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.

### **6.5 Zisk z finančních derivátů**

V kategorii finanční deriváty jsou evidovány měnově-úrokové swapy, které byly uzavřeny s bankou k datu emise každé tranše na období do ledna 2025, kdy budou dluhopisy splaceny. Zisk z operací a z přecenění finančních derivátů představoval za období prvního půlroku 2023 výši 60 491 tisíc Kč (první půlrok 2022: zisk 32 800 tisíc Kč). Reálna hodnota byla stanovená podle úrovně 2 (Pozn. 2) a vypočítaná modelem diskontovaných peněžních toků.

## **7 Řízení finančního rizika**

Společnost je vystavena finančnímu riziku prostřednictvím svých finančních aktiv a finančních závazků. Společnost vydala dluhopisy v českých korunách a následně poskytla půjčku skupině HB Reavis v měně euro. Z důvodu snížení kurzového rizika (posílení české koruny vůči měně euro), Společnost uzavřela smluvní obchody týkající se zajišťovacího nástroje 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 neplánovaná potřeba je předem hlášena za účelem zabezpečení potřebných zdrojů. Analýza podle splatnosti představuje smluvní nediskontované peněžní toky.

## 7 Řízení finančního rizika (pokračování)

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

Stav k 30.06.2023

V tisících Kč	6 měsíců			Celkem	Účetní hodnota
	0 - 6 měsíců	až 1 rok	2 až 4 roky		
Peníze a peněžní ekvivalenty	553	-	-	553	553
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – jistina	-	-	1 239 077	1 239 077	1 205 341
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – budoucí úroky	53 032	53 032	106 064	212 128	80 001
Finanční deriváty – brutto příjem	1 141 047	166 809	1 347 256	2 655 112	1 443 172
Finanční deriváty – brutto platby	(1 031 015)	(152 633)	(1 219 184)	(2 402 832)	(1 326 879)
<b>Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem</b>	<b>163 617</b>	<b>67 208</b>	<b>1 473 213</b>	<b>1 704 038</b>	<b>1 402 188</b>
Závazky z obchodního styku	826	-	-	826	826
Emitované dluhopisy – jistina	-	-	1 377 174	1 377 174	1 377 174
Emitované dluhopisy – budoucí úroky	63 731	63 731	127 462	254 924	105 334
<b>Finanční závazky z finančních nástrojů celkem</b>	<b>64 557</b>	<b>63 731</b>	<b>1 504 636</b>	<b>1 632 924</b>	<b>1 483 334</b>
<b>Čistá pozice finančních nástrojů</b>	<b>99 060</b>	<b>3 477</b>	<b>(31 423)</b>	<b>71 114</b>	<b>(81 146)</b>



**7 Řízení finančního rizika (pokračování)**

Stav k 31.12.2022

V tisících Kč	6 měsíců			Celkem	Účetní hodnota
	0 - 6 měsíců	až 1 rok	2 až 4 roky		
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 757	-	-	3 757	3 757
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – jistina	-	-	1 267 353	1 267 353	1 267 353
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – budoucí úroky	48 636	56 142	168 425	273 203	70 245
Finanční deriváty – brutto příjem	61 616	63 009	1 519 019	1 643 644	1 459 111
Finanční deriváty – brutto platby	(51 131)	(51 131)	(1 376 210)	(1 478 472)	(1 389 185)
<b>Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem</b>	<b>62 878</b>	<b>68 020</b>	<b>1 578 587</b>	<b>1 709 485</b>	<b>1 411 281</b>
Závazky z obchodního styku	696	-	-	696	696
Emitované dluhopisy – jistina	-	-	1 381 213	1 381 213	1 381 213
Emitované dluhopisy – budoucí úroky	63 946	63 946	191 839	319 731	118 364
<b>Finanční závazky z finančních nástrojů celkem</b>	<b>64 642</b>	<b>63 946</b>	<b>1 573 052</b>	<b>1 701 640</b>	<b>1 500 273</b>
<b>Čistá pozice finančních nástrojů</b>	<b>(1 764)</b>	<b>4 074</b>	<b>5 535</b>	<b>7 845</b>	<b>(88 992)</b>

**Úvěrové riziko.** Analýza úvěrové bonity bankovních zůstatků a související koncentrace úvěrového rizika je popsána v bodě č. 5.3 přílohy účetní závěrky. Společnost také poskytla úvěr mateřské společnosti HB Reavis Holding S.A. HB Reavis Holding S.A. řídí poměr svého dluhu, který je uveden níže. Skupina se snaží snížit poměrový ukazatel zadlužení skupiny prostřednictvím všech následujících opatření v kombinaci nebo jednotlivě:: a) odprodeje hlavních a vedlejších aktiv; b) vyhledávání partnerů pro společné podniky (vlastní kapitál třetích stran) do jednotlivých projektů; a c) hledání vlastního kapitálu třetí strany do své vlastnické struktury.

V tisících CZK	30. června 2023	31. prosinec 2022
Bankovní úvěry, dluhopisy a jiné úročené závazky minus peníze	22 723 848	22 560 518
Celková aktiva	43 637 097	48 846 958
<b>Poměrový ukazatel zadlužení skupiny HB Reavis Holding S.A.</b>	<b>52,06%</b>	<b>46,18%</b>

**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 jako je popsán v části 3. Významné účetní odhady. Úvěr poskytnutý spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.A. spadá do úroveň 1, jelikož u něj nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování.

**Riziko úrokových sazeb.** Společnost není vystavena významnému riziku úrokových sazeb z úvěru poskytnutému spřízněné straně, protože je úročen fixní sazbou. Společnost je vystavena významnému úrokovému riziku z dluhopisů, protože její vydané dluhopisy jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou 2,25% + 6M PRIBOR, avšak toto riziko je limitováno měnově-úrokovými swapy, kterými je zajištěna celá nominální hodnota dluhopisů. Pokud by se úrokové míry na dluhopisech Společnosti zvýšily o 10 bazických bodů úrokové náklady Společnosti by vzrostly o 1 328 tisíc Kč a zisk z finančních derivátů by vzrostl o 1 328 tisíc Kč. Vliv na hospodářský výsledek Společnosti by byl 0 Kč.

**Riziko kurzů cizích měn.** Společnost není autonomní, a proto její funkční měna je odvozena od funkční měny mateřské společnosti HB Reavis Holding S.A., kterou je EUR. Úvěr poskytnutý mateřské společnosti HB Reavis Holding S.A. je denominován v EUR a tedy nevystavuje Společnost kurzovému riziku. Společnost je vystavena významnému kurzovému riziku z dluhopisů, protože její vydané dluhopisy jsou denominovány v Kč, avšak toto riziko je limitováno měnově-úrokovými swapy. Na základě analýzy citlivosti v případě, že by se kurz Kč oslabil (posílil) o 5% vůči EUR, zisk Společnosti by se zvýšil (snížil) o 6 905 tisíc Kč (2022: 7 314 tisíc Kč).

**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.

### **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>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>MAJETEK</b>		
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	1 285 342	1 337 598
<b>ZÁVAZKY</b>		
Závazky z obchodního styku	815	404

---

Všechny v tomto bodě uvedené transakce jsou se spřízněnými stranami pod společnou kontrolou HB Reavis Holding S.A. S přímou mateřskou společností HB Reavis Group B.V. nebyly provedeny žádné transakce. Úvěry poskytnuté spřízněným stranám představují úvěr HB Reavis Holding S.A. – viz poznámka 5.1. Reálná hodnota tohoto úvěru se významně neliší od jeho účetní hodnoty. Reálná hodnota byla stanovena metodou diskontovaných peněžních toků a patří do úrovně č. 3.

HB Reavis Holding S.A. ručí za splacení dluhopisů vydaných Společností.

Společnost uzavřela smlouvu se svou spřízněnou osobou, společností HB Reavis Finance CZ. Podrobnosti jsou popsány v poznámce 5.6.

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

<i>V tisících Kč</i>	<b>Období 1.1. - 30.6.2023</b>	<b>Období 1.1. - 30.6.2022</b>
Mzdy a jiné krátkodobé benefity	4 662	6 701
Náklady na sociální a zdravotní pojištění	491	588
<b>Náklady celkem</b>	<b>5 153</b>	<b>7 289</b>

---

Výnosy a náklady se spřízněnými stranami byly následující:

<i>V tisících Kč</i>	<b>Období 1.1. - 30.6.2023</b>	<b>Období 1.1. - 30.6.2022</b>
Úrokové výnosy	48 464	34 306

---

### **9 Událostí po skončení účetního období**

Společnost v červenci 2023 vyplatila kupón z emitovaných dluhopisů ve výši 64 541 tisíc Kč.

Po 30. červnu 2023 nenastaly žádné další skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci účetní jednotky.

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti dne 27. září 2023.



---

Mgr. Peter Andrašina, jednatel