

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

Výroční zpráva emitenta za rok 2020

Obsah

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU SPOLEČNOSTI	1
ZPRÁVA O EMITENTOVI.....	2
Obecné údaje o emitentovi.....	2
Vlastnická struktura	2
Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu	2
Financování	3
OSTATNÍ INFORMACE.....	3
Informace o soudních a rozhodčích řízeních	3
Významné smlouvy	3
Odměny účtované auditory	3
ORGÁNY SPOLEČNOSTI HB REAVIS FINANCE CZ II, S.R.O.	3
Valná hromada	3
Jednatelé	4
Management společnosti	4
Principy odměňování členů statutárních orgánů společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	4
Vnitřní kontroly a přístupy k rizikům	5
Kodex řízení a správy společností	6
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	7
KONSOLIDOVANÉ SPOLEČNOSTI V RÁMCI SKUPINY HB REAVIS.....	9
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2020	13

Osoby odpovědné za výroční zprávu emitenta 2020

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční 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 rok 2020 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 Praze dne 30. dubna 2021



.....
Mgr. Peter Andrašina, jednatel

Zpráva nezávislého auditora

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

Zpráva o auditu účetní závěrky

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti HB Reavis Finance CZ II, s.r.o., se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 („Společnost“) k 31. prosinci 2020, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2020,
- výkazu zisku a ztráty a úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2020,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2020,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“) a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, se zákonem o auditorech a nařízením EU jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA, ze zákona o auditorech a nařízení EU.

Přístup k auditu

Přehled



Celková hladina významnosti je stanovena jako 1 % celkových aktiv, což činí 6 tisíc Kč.

Náklady spojené se založením Společnosti

Při plánování auditu jsme stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Tak jako v případě všech našich auditů jsme se zaměřili také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

Hladina významnosti

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit je plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou považovány za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkových hladin významnosti vztahujících se k účetní závěrce jako celku (viz tabulku níže). Na jejich základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a vyhodnotili dopad zjištěných nesprávností individuálně i v souhrnu na účetní závěrku jako celek.

Celková hladina významnosti pro Společnost

Hladina významnosti představuje 6 tisíc Kč.

Jak byla stanovena

Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena jako 1 % celkových aktiv

Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti

Společnost byla založena za účelem vydání dluhopisu, a takto získané prostředky následně propůjčí své spřízněné straně. Vzhledem k tomuto charakteru činnosti Společnosti a tendence zachování konzistence přístupu považujeme za vhodné stanovení hladiny významnosti na základě celkových aktiv.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitost auditu

Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

Náklady spojené se založením Společnosti

Společnost zahájila svou činnost v září 2020, přičemž účelem založení je vydání dluhopisů a poskytnutí nabytých prostředků z emise spřízněné straně. Náklady spojené se zahájením činnosti představují především právní, poradenské, překladatelské, IT a ostatní náklady, které jsou zveřejněny v poznámce 6.1 účetní závěrky.

V souvislosti s náklady jsme získali pochopení a posoudili jsme kontrolní prostředí Společnosti.

Prověřili jsme existenci, povahu a opodstatnění vynaložených nákladů souvisejících se založením Společnosti i příslušnost těchto nákladů do vykazovaného účetního období kontrolou smluvních podmínek, fakturace a příslušných úhrad.

Zároveň při službách poskytnutých spřízněnou stranou jsme posoudili, zdali aplikované principy respektují politiku pro transferové oceňování skupiny HB Reavis.

Také jsme posoudili příslušné zveřejnění v účetní závěrce.

Jak jsme stanovili rozsah auditu?

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku. Vzali jsme v úvahu strukturu Společnosti, její účetní procesy a kontroly a specifika odvětví, ve kterém Společnost působí.

Ostatní informace

- Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.
- Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace vypracované v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odovědnost statutárního orgánu a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá výbor pro audit Společnosti.

Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejdůležitější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v této zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo pokud ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme vyhotovili dnes dle článku 11 nařízení EU.

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro rok 2020 nás dne 9. dubna 2021 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 1 rok.

Poskytnuté neauditorské služby

Na základě našich nejlepších znalostí a přesvědčení prohlašujeme, že síť PwC neposkytla Společnosti neauditorské služby zakázané článkem 5 (1) nařízení EU ve znění upraveném českými předpisy dle článku 5 (3) nařízení EU.

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

Zpráva o ověřovací zakázce o souladu s nařízením o Evropském jednotném elektronickém formátu ("ESEF")

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu elektronického formátu účetní závěrky Společnosti za rok končící 31. prosince 2020 v příložené výroční zprávě za rok 2020 s ustanoveními nařízení Komise (EU) 2019/815 o evropském jednotném elektronickém formátu („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce („jednotný elektronický formát účetní závěrky“).

Popis předmětu zakázky a použitá kritéria

Jednotný elektronický formát účetní závěrky byl použit Společností za účelem splnění požadavků čl. 3 a 4 nařízení o ESEF.

Východisko pro použití jednotného elektronického formátu k sestavení účetní závěrky určují příslušné požadavky týkající se jednotného elektronického formátu obsažené v nařízení o ESEF a podle našeho názoru představují vhodná kritéria pro vydání závěru poskytujícího přiměřenou jistotu.

Odpovědnost představenstva

Představenstvo Společnosti odpovídá za použití jednotného elektronického formátu při vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF. Tato odpovědnost zahrnuje nastavení takového vnitřního kontrolního systému, který představenstvo Společnosti považuje za nezbytný pro vypracování jednotného elektronického formátu účetní závěrky, který je ve všech významných ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Odpovědnost auditora

Naší úlohou je vyjádřit závěr poskytující přiměřenou jistotu, zda je jednotný elektronický formát účetní závěrky vypracován souladu s nařízením o ESEF.

Tuto zakázku jsme provedli v souladu s mezinárodním standardem pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“, vydaným Radou pro mezinárodní auditorské a ověřovací standardy. Tento standard vyžaduje, abychom dodržovali etické požadavky a naplánovali a provedli postupy pro získání přiměřené jistoty, že jednotný elektronický formát účetní závěrky je připraven ve všech významných ohledech v souladu s příslušnými požadavky.

Shrnutí provedených postupů

Cílem námi naplánovaných a provedených postupů bylo získat přiměřenou jistotu, že byl jednotný elektronický formát účetní závěrky ve všech významných ohledech připraven v souladu s příslušnými požadavky a že neobsahuje významné chyby nebo opomenutí.

Námi zvolené postupy obsahovaly zejména:

- seznámení s vnitřními kontrolními systémy a procesy relevantními pro použití jednotného elektronického formátu účetní závěrky, včetně přípravy XHTML formátu účetní závěrky,
- vyhodnocení rizika významného nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou,
- ověření řádného použití formátu XHTML.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru poskytujícího přiměřenou jistotu.



Závěr poskytující přiměřenou jistotu

Podle našeho názoru, na základě provedených postupů, je jednotný elektronický formát účetní závěrky ve všech významných ohledech v souladu s nařízením o ESEF.

30. dubna 2021

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Petr Kříž', is positioned below the text of the auditor's name.

Ing. Petr Kříž
statutární auditor, evidenční č. 1140

Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti

Společnost byla založena za účelem emise dluhopisů a její hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ve skupině HB Reavis. Jedná se o integrovanou developerskou skupinu zabývající se výstavbou komerčních nemovitostí. Skupina HB Reavis zveřejňuje konsolidované hospodářské výsledky včetně výroční zprávy na svých internetových stránkách: <https://hbreavis.com/cz/investori/>. Výroční zpráva Skupiny HB Reavis obsahuje podrobné informace o hospodaření a podnikatelské činnosti za rok 2020 a bude na výše uvedené internetové adrese od května 2021. Skupina též zveřejňuje pololetně podrobné informace o hospodářské činnosti a podnikatelských aktivitách, které jsou taktéž 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.

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 Praze dne 30. dubna 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 roku 2020 součástí skupiny HB Reavis, ve které je ovládající osobou HB Reavis Holding S.A. Jediným společníkem Společnosti je společnost HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Claude Debussylan 10, Amsterdam 1082MD, 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 31. prosinci 2020 Společnost vykázala celková aktiva ve výši 725 tisíc Kč, závazky v celkové výši 566 tisíc Kč, přičemž úplný výsledek za rok činil ztrátu 491 tisíc Kč. Společnost dosáhla ztrátu z důvodu naběhlých fixních nákladů a absenci výnosů, které bude Společnost realizovat od nadcházejícího účetního období.

Základní kapitál Společnosti je tvořen vkladem jediného společníka ve výši 50 tisíc Kč. Podíl společníka je definován v bodě 5 přílohy účetní závěrky.

Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu (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 31.12.2020 vykázala vlastní kapitál ve výši 159 tisíc CZK.

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

Společnost disponuje finančním majetkem (hotovostí) který získala formou peněžního vkladu od její mateřské společnosti.

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 2020 uzavřeny.

Odměny účtované auditory

Odměna auditora Společnosti za její audit za rok 2020 představovala 228 tisíc Kč.

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.

Ostatní informace (pokračování)

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

V roce 2020 byli managementem společnosti 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, 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 rok 2020 žádné peněžní ani nepeněžní příjmy kromě mzdy, kterou pobírali jako zaměstnanci Skupiny.

Prohlášení

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

Ostatní informace (pokračování)

Vnitřní kontroly a přístupy k rizikům

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

Společnost má dostatek finančních prostředků k úhradě splatných dluhů k prosinci roku 2020. 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 31.12.2020.

VÝBOR PRO AUDIT

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

Výbor pro audit byl zřízen v souladu s §44 odst. 2 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech na základě rozhodnutí Valné hromady Společnosti dne 15. ledna 2021. Výbor pro audit tvoří odborně způsobilí členové, Ing. Peter Vážan, Ing. Milan Petr a Ing. Eva Petrádesová jako nezávislá členka tohoto výboru. Přehled relevantních informací o jednotlivých členech výboru je uveden níže.

Pravomoc výboru pro audit Společnosti jsou v souladu s §44a a §44aa zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a zahrnují všechny v zákonu zmíněná práva a povinnosti.

Ing. Peter Vážan

Vzdělání/praxe: získal vysokoškolské vzdělání druhého stupně v oboru Finance, bankovníctví a financování na Fakultě financí Univerzity Mateja Bela v Banské Bystrici. V roce 2008 se stal členem ACCA. Od roku 2000 působil ve společnosti PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. na oddělení auditu. 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.

Ostatní informace (pokračování)

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. Též působí jako jednatelka společnosti EP Consulting & Partner s. r. o.

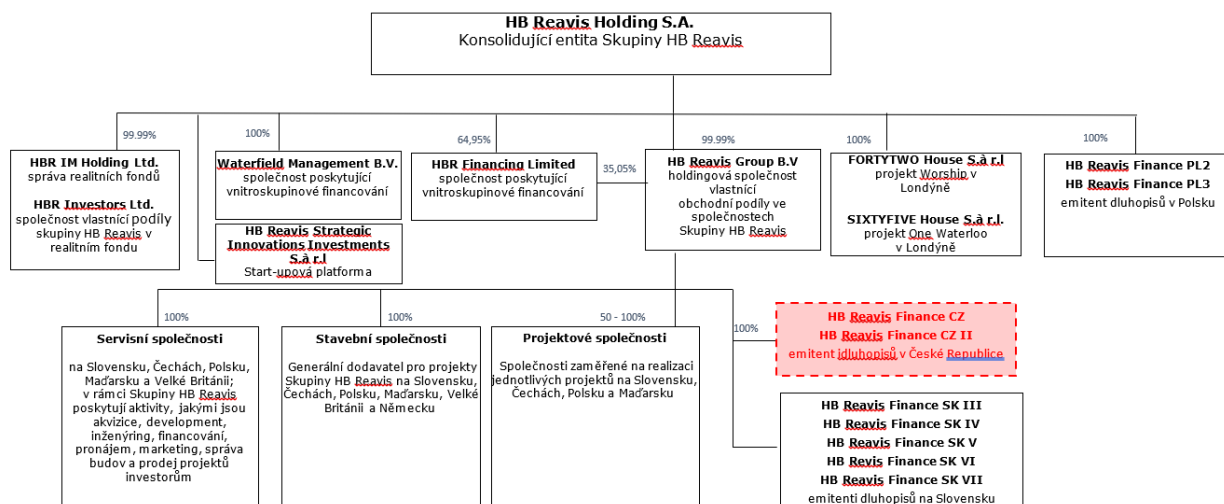
Kodex řízení a správy společnosti

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.

Zpráva o vztazích

Jednatel společnosti HB Reavis Finance CZ II, s.r.o. se sídlem na adrese Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 094 96 700, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 337101 (v této zprávě též „Společnost“) zpracoval následující zprávu o vztazích ve smyslu ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“), za účetní období kalendářního roku 2020 (dále „Rozhodné období“).

Společnost byla od svého založení od 15. září 2020 do konce období končícího 31. prosince 2020 součástí skupiny HB Reavis (dále jen „Skupiny“), ve které je ovládající osobou HB Reavis Holding S.A. (v této zprávě též jen „Ovládající osoba“). Společnost HB Reavis Finance CZ II, s.r.o. byla v daném období nepřímou ovládána společností HB Reavis Holding S.A., se sídlem 21 Rue Glesener, L-1631 Lucemburk prostřednictvím společnosti HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Claude Debussylan 10, Amsterdam 1082MD, Nizozemské království, která je jediným vlastníkem Společnosti. Více informací o přímém a nepřímém ovládnání Společnosti jsou uvedeny v Poznámce 5.4 účetní závěrky. Údaje o struktuře vztahů jsou uváděny k 31. prosinci 2020, a to dle informací dostupných statutárnímu orgánu Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře.



Struktura vztahů

V souvislosti s požadavky vyplývající z §82 odst.2 písm. a) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů, je v příloze této zprávy o vztazích uveden seznam propojených osob v rámci celé skupiny HB Reavis Holding S.A.

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

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

Zpráva o vztazích (pokračování)

Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny a přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob. K 31.12.2020 neexistovali takéto jednání. Transakce se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 8 přílohy účetní závěrky.

Během období roku 2020 neučinila Společnost žádná další jednání, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu.

Posouzení újmy a jejího vyrovnání. Na základě smluv uzavřených v roce 2020 mezi Společností a ostatními osobami ze skupiny HB Reavis, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v roce 2020, Společnosti nevznikla žádná újma.

Hodnocení vztahů a rizik v rámci skupiny HB Reavis. Společnosti vyplývají z účasti ve skupině HB Reavis zejména výhody. Skupina je předním evropským developerem nemovitostí. V současnosti nevyplyvá Společnosti z účasti ve skupině HB Reavis žádná zřejmá nevýhoda. Ze vztahů v rámci skupiny HB Reavis neplynou pro Společnost žádná významná rizika.



Mgr. Peter Andrašina
31. března 2021

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				31.12.2020	31.12.2019
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.	EUR	Lucembursko	100	100
5	Symbiosy Luxembourg S.a.r.l. (předošlí: HB Reavis Qubes Luxembourg Sarl; předošlí: Evolution Building Technologies S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
6	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (do 27.4.2017 HB Reavis Real Estate SICAV-SIF)	EUR	Lucembursko	100	100
7	HB Reavis Strategic Innovations Investments S.à r.l. (předošlí THREE House S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
8	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
9	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
10	HubHub Luxembourg S.à r.l. (předošlí Tribazu S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
11	ONE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
12	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
13	THIRTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
14	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	-	100
15	UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l. (předošlí HB Reavis DE2 S.à r.l.)	EUR	Lucembursko	100	100
16	FORTYTWO House S.à r. l. 3 (předošlí HB Reavis Finance LUX, S.à r.l.)	GBP	Lucembursko	100	100
17	PropCo DE4 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	-
18	More Luxembourg S.a.r. l.	EUR	Lucembursko	100	-
19	Qubes Luxembourg S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	-
20	HBR KI GP S.a r.l.	EUR	Lucembursko	100	-
21	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
22	Twin City Holding N.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
23	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
24	HB Reavis RE B.V.	EUR	Nizozemsko	100	-
25	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Kypr	-	100
26	HBR FINANCING LIMITED	EUR	Kypr	100	100
27	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Kypr	-	100
28	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Kypr	100	100
29	HBR INVESTORS LTD	EUR	Kypr	100	100
30	10 Leake Street Ltd	GBP	UK	100	100
31	33 CENTRAL LIMITED	GBP	UK	100	100
32	4th Floor Elizabeth House Limited	GBP	UK	100	100
33	Elizabeth Property Holdings Ltd	GBP	UK	100	100
34	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd	GBP	UK	100	100
35	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd	GBP	UK	100	100
36	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd	GBP	UK	100	100
37	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd	GBP	UK	100	100
38	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	UK	100	100
39	HB Reavis UK Ltd.	GBP	UK	100	100
40	HBR Capital Investment LP	GBP	UK	100	100
41	HBR FM LTD	GBP	UK	100	100
42	HubHub UK Ltd	GBP	UK	100	100
43	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
44	AGORA Budapest Kft. (předošlí HB Reavis Project 2 Kft.)	HUF	Maďarsko	100	100
45	Symbiosy Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
46	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
47	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
48	HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap	HUF	Maďarsko	100	100
49	HB Reavis Qubes Hungary Kft	HUF	Maďarsko	100	100
50	HubHub Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
51	KM Ingatlanbérbeadási Kft	HUF	Maďarsko	100	100
52	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
53	ALISTON Finance II s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
54	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
55	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
56	ALISTON Finance V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
57	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
58	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
59	Apollo Property Management, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
60	Bus Station Services s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
61	BUXTON INVEST a.s.	EUR	Slovenská republika	-	100
62	DVL Engineering a.s.	EUR	Slovenská republika	100	50

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis (pokračování)

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				31.12.2020	31.12.2019
63	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
64	Evolution Building Technologies a.s.	EUR	Slovenská republika	-	100
65	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
66	FutureNow s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
67	General Property Services, a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
68	HB REAVIS Consulting k.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
69	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
70	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
71	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
72	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
73	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
74	HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
75	HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
76	HB Reavis Group s.r.o. (do 30.11.2017 HB REAVIS Development s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
77	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
78	HB Reavis Investment Management správ. spol.,a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
79	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
80	HB Reavis Media s.r.o. (předošlí Smart City Link s.r.o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
81	Symbiosy s. r. o. (předošlí HB Reavis Qubes Slovakia s.r.o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
82	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
83	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
84	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
85	HubHub Group s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
86	HubHub Slovakia s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
87	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
88	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
89	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
90	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
91	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
92	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
93	LUGO, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
94	Nivy Tower s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
95	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
96	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
97	Smart City Eko s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
98	Smart City Office I s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
99	Smart City Office II s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
100	Smart City Office III s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
101	Smart City Office IV s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
102	Smart City Office s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
103	Smart City Office V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
104	Smart City Office VI s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
105	Smart City Office VII s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
106	Smart City Parking s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
107	Smart City Petržalka s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
108	Smart City s.r.o. (do 10.2.2017 ALISTON II s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	90	100
109	Smart City Services s.r.o. (do 4.5.2017 AUPARK Property Management, s. r. o.)	EUR	Slovenská republika	100	100
110	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	-	100
111	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	-	100
112	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	-	100
113	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
114	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
115	SPV Vištuk s. r. o.	EUR	Slovenská republika	-	100
116	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
117	TC Nivy a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
118	HB Reavis Divitiae I s.r.o. (předošlí Tower Nivy a.s.)	EUR	Slovenská republika	100	100
119	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovenská republika	-	100
120	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
121	Twin City V s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
122	Twin City VIII 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	
				31.12.2020	31.12.2019
123	ALISTON Finance VI s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
124	ANDAREA s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
125	AR Consulting, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
126	Nová Zvonařka s.r.o. (předošlí AUPARK Brno, spol. s r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
127	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
128	AUPARK Karviná s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
129	DII Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
130	DNW Czech s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
131	GALIM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
132	HB Reavis CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
133	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
134	HB Reavis Finance CZ, s.r.o.	EUR	Česká republika	100	100
135	HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.	EUR	Česká republika	100	-
136	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
137	HB Reavis IZ s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
138	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
139	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
140	HubHub Czech Republic, s.r.o. (předošlí RECLUN s.r.o.)	CZK	Česká republika	100	100
141	ISTROCENTRUM CZ, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
142	KELOM s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
143	MOLDERA, a.s.	CZK	Česká republika	100	100
144	Multimodální Cargo MOŠNOV s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
145	Phibell s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
146	Brookline Investments sp. Z o.o.	PLN	Polsko	100	100
147	Emmet Investments sp. Z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	-	100
148	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o	PLN	Polsko	100	100
149	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
150	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Polsko	100	100
151	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
152	HB Reavis Qubes Poland Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment XLVII Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
153	HubHub Poland Sp. z o.o. (předošlí Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.)	PLN	Polsko	100	100
154	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
155	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
156	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
157	P14 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
158	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
159	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
160	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
161	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
162	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
163	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
164	Polcom Investment XL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
165	Polcom Investment XLI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
166	Polcom Investment XLII Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	-	100
167	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
168	Polcom Investment XLIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
169	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
170	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
171	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
172	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
173	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
174	Polcom Investment XXV Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	100	100
175	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o. w likwidacji	PLN	Polsko	-	100
176	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
177	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
178	Property Hetman Sp. Z o.o. (předošlí Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. K)	PLN	Polsko	100	100
179	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Polsko	100	100
180	HB Reavis Finance PL 3 Sp. z o.o. (předošlí: Rainford Sp. Z.o.o)	PLN	Polsko	100	100
181	Rainhill Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
182	Elizabeth House GP LLC	GBP	US	100	100
183	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	US	100	100
184	HB REAVIS CIC INVESTCO US, LLC	EUR	US	100	100
185	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Německo	100	100

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis (pokračování)

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				31.12.2020	31.12.2019
186	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Německo	100	100
187	HB Reavis Verwaltungs GmbH	EUR	Německo	100	100
188	HubHub Austria GmbH	EUR	Rakousko	100	100
189	Shoreditch QT Guernsey Limited	GBP	Guernsey	100	-
Číslo	Společné podniky	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv	
				31.12.2020	31.12.2019
190	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	50	50
191	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Cyprus	53.62	50

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

Finanční výkazy k 31. prosinci 2020

Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2020

Výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2020

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2020

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2020

HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.
Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2020

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	31.12.2020	15.9.2020
MAJETEK			
Ostatní aktiva	5.2	128	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.1	597	50
MAJETEK CELKEM		725	50
ZÁVAZKY			
Závazky z obchodního styku	5.4	566	-
ZÁVAZKY CELKEM		566	-
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	5.3	50	50
Ostatní kapitálové fondy	5.3	600	-
Neuhrazená ztráta	5.3	(495)	-
Rezervní fond na kurzové přepočty	2	4	-
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		159	50
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		725	50

V tisících Kč	Bod přílohy	Za období od 15.9.2020 do 31.12.2020
Administrativní a jiné provozní služby	6.1	(493)
Kurzové zisky / (ztráty), netto	7	(2)
Hospodářský výsledek před zdaněním		(495)
Daň z příjmů	6.2	-
Ztráta za účetní období		(495)
Ostatní úplný výsledek		
Kurzové rozdíly vzniklé z převodu z funkční do prezentační měny	2	4
Ostatní úplný výsledek za období		(491)
Úplný výsledek za období		(491)

HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.
Výkaz změn vlastního kapitálu k 31. prosinci 2020

<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

HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.
Výkaz peněžních toků k 31. prosinci 2020

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	Za období od 15.9.2020 do 31.12.2020
Peněžní toky z provozních činností		
Zisk / (ztráta) před zdaněním		(495)
<i>Úpravy o nepeněžní položky:</i>		
Kurzové rozdíly týkající se investičních a finančních aktivit	7	4
<hr/>		
Peněžní toky před změnou stavu provozních aktiv a závazků		(491)
<i>Změna stavu provozních aktiv a závazků:</i>		
Změna stavu ostatních aktiv	5.2	(128)
Změna stavu závazků z obchodního styku	5.4	566
<hr/>		
Peněžní toky před platbou úroků a daní		(53)
<hr/>		
Peněžní toky z provozních činností celkem, netto		(53)
<hr/>		
Peněžní toky z finanční činnosti		
Peněžní vklad společníka	5.3	650
<hr/>		
Peněžní toky z finančních činností celkem, netto		597
<hr/>		
Nárůst / (pokles) peněz a peněžních ekvivalentů		597
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na začátku období	5.1	-
<hr/>		
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku	5.1	597
<hr/>		

1 Všeobecné informace

Tato účetní závěrka HB Reavis Finance CZ II, s.r.o. byla sestavena za období od 15. září 2020 do 31. prosince 2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ("IFRS") ve znění přijatém v Evropské unii.

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, Slnecná 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.
Claude Debussylan 10, Amsterdam 1082MD, Nizozemské království,
Registrační číslo: 34286245

Prezentační měna účetní závěrky

Dle bodu 2 přílohy účetní závěrky, funkční měna této statutární účetní závěrky je euro. Dle odst.8 § 4 vyhlášky č. 500/2002 Sb., účetní závěrka v České republice se sestavuje v peněžních jednotkách české měny. Proto tato účetní závěrka je prezentovaná v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Údaje v závorkách představují zápornou hodnotu.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod

Východiska pro sestavení účetní závěrky. Tato účetní závěrka byla sestavená jako účetní závěrka za období od 15. září 2020 do 31. prosince 2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém v Evropské unii. Účetní závěrka byla sestavená na principu historických cen.

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 31. prosince 2020, aby vyhodnotilo peněžní toky a finanční pozici skupiny. Stresový test předpokládal nedostupnost likvidních trhů s výnosy, které by byly pro Skupinu přijatelné na realizaci prodejů svých investičních nemovitostí do konce června 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, Bloom v Londýně, Varso Tower a Forrest Tower ve Varšavě a Nivy Mall v Bratislavě. Ke dni sestavení této zprávy byly všechny žádosti o čerpání úvěrů související s těmito projekty plně financovány financujícími bankami.

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

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

Následující text uvádí základní účetní zásady a metody. Účetní zásady a principy byly aplikované konzistentně během celého běžného účetního období.

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

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

Přepočet na prezentační měnu. Funkční měnou společnosti je EUR a z přepočtu z funkční měny na prezentační měnu vzniká rezervní fond na kurzové přepočty.

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

Reálna hodnota je cena, kterou by vlastník obdržel z prodeje majetku nebo dlužník zaplatil za převod závazku v rámci obvyklé transakce mezi účastníky trhu v den ocenění. Nejlepším důkazem reálné hodnoty je cena na aktivním trhu. Aktivní trh je takový, na kterém se transakce s daným majetkem nebo závazkem uskutečňují s dostatečnou frekvencí a objemem tak, že kontinuálně poskytuje informaci o ceně.

Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu se zjišťuje jako součin jejich kótované ceny a jejich množství vlastněného účetní jednotkou.

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

Reálna hodnota je analyzovaná podle její úrovně v hierarchii reálných hodnot následovně: (i) úroveň jedna představuje ocenění tržní cenou (bez úpravy) z aktivního trhu s identickým majetkem nebo závazkem, (ii) úroveň dva představují ocenění pomocí technik nebo modelů, jejichž všechny podstatné

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

vstupní parametry jsou pozorovatelné pro daný majetek nebo závazek buď přímo (t.j. jako ceny) nebo nepřímo (t.j. odvoditelné z cen), a (iii) úroveň tří představuje ocenění, jehož vstupní parametry nejsou odvoditelné z tržních údajů (t.j. existují subjektivně stanovené vstupní parametry). Pro účely účetního vykázání se předpokládá, že jakékoliv přesuny mezi úrovněmi v hierarchii reálných hodnot nastaly vždy jen ke konci účetního období.

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

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

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé hodnoty a stanovení úrokových výnosů a nákladů za dané období s cílem dosáhnout konstantní úrokovou míru (efektivní úrokovou míru). Efektivní úroková míra je taková, která přesně diskontuje odhadované budoucí platby nebo příjmy (s výjimkou budoucích úvěrových ztrát) po dobu trvání finančního nástroje, případně po dobu kratší na čistou účetní hodnotu finančního nástroje. Efektivní úroková míra diskontuje peněžní toky nástrojů s proměnlivou úrokovou mírou do doby další změny úroku s výjimkou prémie nebo diskontu, které odrážejí úvěrové riziko nad proměnlivou úrokovou míru specifikovanou pro finanční nástroj, s výjimkou ostatních proměnných, které se nemění spolu s tržní úrokovou mírou. Tyto prémie nebo diskonty se časově rozlišují po čas celé očekávané doby trvání finančního nástroje. Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky mezi smluvními stranami zaplacené nebo přijaté, které jsou integrální součástí efektivní úrokové míry.

Počáteční ocenění finančních nástrojů. Finanční nástroje v reálné hodnotě přeceňované přes hospodářský výsledek jsou k okamžiku jejich pořízení nebo vzniku zaúčtované v reálné hodnotě. Ostatní finanční nástroje jsou v okamžiku jejich pořízení nebo vzniku oceněné reálnou hodnotou plus transakčními náklady. Nejlepším důkazem reálné hodnoty v okamžiku pořízení je transakční cena. Zisk nebo ztráta v čase pořízení se účtuje jen, pokud rozdíl mezi transakční cenou a reálnou hodnotou může být doložený cenou z jiných současně uskutečněných transakcí na trhu se stejným finančním nástrojem nebo oceňovacím modelem, jehož vstupní parametry představují jen pozorovatelná tržní data.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

Běžné nákupy a prodeje finančního majetku se vykazují k datu finančního vypořádání obchodu, který představuje datum, kdy Společnost dané aktivum obdrží nebo dodá. Tato metoda je důsledně používaná pro všechny nákupy a prodeje finančního majetku.

Odúčtování finančního majetku. Účetní jednotka odúčtuje finanční majetek v následujících případech: (a) majetek nebo pohledávka byly splacené nebo právo na příjem z tohoto majetku vypršelo jiným způsobem, nebo (b) účetní jednotka převedla práva na peněžní toky z finančního majetku nebo uzavřela dohodu o převodu příjmů z daného majetku ihned po obdržení příjmu, který splňuje stanovené podmínky, přičemž: (i) převedla v podstatě všechny rizika a výhody vlastnictví majetku nebo (ii) nepřevedla, ani si neponechala v podstatě všechna rizika a výhody vlastnictví ale neponechala si kontrolu. Kontrola zůstane na straně účetní jednotky v případě, že protistrana není prakticky schopná prodat daný majetek jako celek nezávislé straně bez toho, aby prodej nepodléhal dalším omezením.

Peníze a peněžní ekvivalenty. Peníze a peněžní ekvivalenty představují vklady v bankách se splatností tři měsíce a méně v čase jejich pořízení a peníze v pokladně. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty se oceňují v nominální hodnotě zvýšené o časově rozlišené úroky.

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

Daň z příjmu. Daň z příjmu je zaúčtována na základě zákonů, které byly schválené nebo téměř schválené do konce účetního období. Náklad na daň z příjmů představuje splatnou daň a odloženou daň a je zaúčtován do hospodářského výsledku s výjimkou případů, kdy se daň vztahuje k transakcím v ostatním souhrnném výsledku nebo zaúčtovaným přímo ve vlastním kapitálu, přičemž s transakcí související daně se též zaúčtují přímo do ostatního souhrnného výsledku nebo přímo do vlastního kapitálu.

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

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

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

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

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

Vykazování aktiv a závazků v pořadí jejich likvidity. Účetní jednotka nemá jednoznačně identifikovatelný provozní cyklus, a proto v účetní závěrce nevykazuje aktiva a závazky v členění na oběžné a dlouhodobé. Aktiva a závazky jsou proto v rozvaze uvedené v pořadí podle jejich likvidity. Analýza finančních nástrojů podle splatnosti je uvedena v bodě 7 poznámek. Závazky mají krátkodobý charakter.

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

3 Významné účetní odhady

Společnost při sestavení této účetní závěrky neaplikovala významné účetní odhady.

4 Nové účetní standardy od roku 2020 a později

Účinné od 1. ledna 2020

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

Aktualizace odkazů na Koncepční rámec ve standardech IFRS je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2020 nebo později.

Novela standardu IAS 1 a IAS 8: „Definice významnosti“ je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2020 nebo později.

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

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

Účinné po 1. lednu 2020

Následující pro Společnost relevantní standardy, dodatky a interpretace byly vydány a jsou účinné po 1. lednu 2020. Skupina nepřijala předčasně tyto standardy. Pokud není výslovně uvedeno, nové standardy, dodatky a interpretace nebudou mít významný vliv na účetní závěrku Společnosti.

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

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

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

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

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

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

Novela standardu IAS 8: „Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby“ upravující definici účetních odhadů * je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2023 nebo později.

Novela standardu IAS 1: „Sestavování a prezentace účetní závěrky“ a Stanoviska k aplikaci IFRS 2: „Zveřejňování účetních pravidel“ * jsou účinní pro roční období začínající 1.ledna 2023 nebo později.

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

5 Výkaz finanční pozice

5.1 Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>V tisících Kč</i>	31.12.2020	15.9.2020
Pokladna	13	-
Běžné účty v bankách	584	50
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	597	50

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.

5.2 Ostatní aktiva

Ostatní aktiva jsou k 31.12.2020 tvořeny kapitalizací transakčních nákladů.

5.3 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 Kennesville Holdings Ltd, která je 100% přímým a nepřímým vlastníkem HB Reavis Holding S.A. HB Reavis Holding S.A. vlastní 99,99% přímý podíl na základním kapitálu HB Reavis Group B.V, která vlastní 100% podíl v Společnosti. Na převod obchodního podílu se podle zakladatelské listiny Společnosti vyžaduje souhlas valné hromady Společnosti. Vzhledem k tomuto ustanovení zakladatelské listiny, Společnost vykazuje 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

5 Výkaz finanční pozice (pokračování)

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.

5.4 Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou k 31.12.2020 tvořeny zejména náklady za služby a administrativními náklady.

6 Výkaz zisků a ztrát a ostatních souhrnných zisků a ztrát

6.1 Administrativní a jiné provozní služby

<i>V tisících Kč</i>	Za období od 15.9.2020 do 31.12.2020
Statutární audit	228
Služby IT	211
Ostatní	54
Administrativní a jiné provozní služby	493

6.2 Daň z příjmů

V roce 2020 byla platná daňová sazba daně z příjmu 19%. Odsouhlasení mezi nákladem na daň z příjmů a sazbou daně aplikovanou na účetní zisk:

<i>V tisících Kč</i>	Za období od 15.9.2020 do 31.12.2020
Zisk/(ztráta) před zdaněním	(495)
Zisk/(ztráta) vynásobená sazbou daně z příjmů 19%	(94)
Nevykázaná odložená daňová pohledávka z daňové ztráty	94
Náklad na daň z příjmů	-

Vzhledem k tomu, že řada oblastí slovenského a českého daňového práva doposud nebyly dostatečně ověřeny praxí, existuje nejistota v tom, jak je budou daňové orgány aplikovat. Společnost proto může být vystavena riziku dodatečného zdanění. Vedení si není vědomo okolností, které by z tohoto důvodu

5 Výkaz finanční pozice (pokračování)

mohly v budoucnosti vést k významným dodatečným daňovým nákladům. Společnost nezaúčtovala odloženou daň z umořovatelných daňových ztrát v celkové výši 74 tisíc Kč, protože existovala nejistota ohledně výšky budoucích zdanitelných zisků. Daňové ztráty mohou být uplatněny do roku 2026.

7 Řízení finančního rizika

Společnost je vystavena finančnímu riziku prostřednictvím svých finančních aktiv a finančních závazků.

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.

Stav k 31.12.2020

<i>V tisících Kč</i>	0 - 6 měsíců	6 měsíců až 1 rok	2 až 4 roky	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	597	-	-	597
Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem	597	-	-	597
Závazky z obchodního styku	566	-	-	566
Finanční závazky z finančních nástrojů celkem	566	-	-	566
Čistá rozvahová pozice finančních nástrojů	31	-	-	31

Stav k 15.9.2020

<i>V tisících Kč</i>	0 - 6 měsíců	6 měsíců až 1 rok	2 až 4 roky	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	50	-	-	50
Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem	50	-	-	50
Čistá rozvahová pozice finančních nástrojů	50	-	-	50

7 Řízení finančního rizika (pokračování)

Úvěrové riziko. Analýza úvěrové bonity bankovních zůstatků a související koncentrace úvěrového rizika je popsána v bodě č. 5.1 přílohy účetní závěrky.

Riziko úrokových sazeb. Společnost k 31.12.2020 neúčtuje o žádných úročených aktivech a pasivech, a proto pokládá riziko úrokových sazeb za nevýznamné.

Riziko kurzů cizích měn. Společnost neeviduje žádné významní aktiva ani pasiva denominované v cizích měnách, a proto pokládá riziko kurzů cizích měn za nevýznamné

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 snížený o peněžní prostředky a celkovými aktivy skupiny.

8 Transakce se spřízněnými stranami

Strany jsou obecně považovány za spřízněné, pokud jsou 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 posuzovaná podstata vztahu a nejen jeho právní forma. Všechny transakce byly realizovány za podmínek obvyklých v obchodním styku.

Zůstatky se spřízněnými stranami byly následující:

<i>V tisících Kč</i>	31.12.2020	15.9.2020
ZÁVAZKY		
Závazky z obchodního styku	210	-

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.

8 Transakce se spřízněnými stranami (pokračování)

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

<i>V tisících Kč</i>	Za období od 15.9.2020 do 31.12.2020
Mzdy a jiné krátkodobé benefity	2 983
Náklady na sociální a zdravotní pojištění	277
Náklady celkem	3 260

Výnosy a náklady se spřízněnými stranami byly následující:

<i>V tisících Kč</i>	Za období od 15.9.2020 do 31.12.2020
Administrativní a jiné provozní služby	210

9 Události po skončení účetního období

Společnost po skončení účetního období vydala na Burze cenných papírů Praha zaknihované dluhopisy ISIN CZ0003528911 v objemu 149 170 000 kusů s nominální hodnotou 1 491 700 tisíc Kč, úročeny pevnou sazbou 4,85% ročně, které jsou splatné 8. ledna 2025. Společnost zároveň poskytla úvěry spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.A. ve výši 57 187 tisíc EUR, které jsou splatné 2. ledna 2025.

Kromě uvedené události po 31. prosinci 2020 nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci účetní jednotky.

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti dne 30. dubna 2021.



Mgr. Peter Andrašina , jednatel