

Zpráva nezávislého auditora pro zvláštní účely

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené zahajovací rozvahy společnosti HB Reavis Finance CZ II, s.r.o., se sídlem Panská 854/2, Praha („Společnost“) sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU“), která se skládá z rozvahy k 15. září 2020 a přílohy této rozvahy, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená zahajovací rozvaha podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 15. září 2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit zahajovací rozvahy. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 2 přílohy zahajovací rozvahy, kde je vysvětleno, že tato zahajovací rozvaha nepředstavuje celou účetní závěrku Společnosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví. Informace o finanční výkonnosti, peněžních tocích a změnách vlastního kapitálu jsou nezbytné k plnému pochopení finanční pozice Společnosti, její finanční výkonnosti a jejich peněžních toků. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za zahajovací rozvahu

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

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

Odpovědnost auditora za audit zahajovací rozvahy

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že zahajovací rozvaha 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 výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v

Zpráva nezávislého auditora

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 zahajovací rozvahy na jejím základě přijmou.

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

- identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti zahajovací rozvahy 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 rozvahy.
- posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení zahajovací rozvahy 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 zahajovací rozvahy, 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 zahajovací rozvahy, včetně přílohy, a dále to, zda zahajovací rozvaha zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán 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.

25. listopadu 2020

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem

Ing. Petr Kříž FCCA
statutární auditor, ev. č. 1140

Tato zpráva je určena společníkovi HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.