

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

**POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA EMITENTA  
ZA 1. POLOLETÍ 2022  
(neauditovaná)**

## **Obsah**

<b>POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA EMITENTA ZA PRVNÍCH 6 MĚSÍCŮ ROKU 2022 .....</b>	<b>1</b>
Obecné údaje o emitentovi.....	2
Vlastnická struktura .....	2
Financování .....	2
Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu .....	3
<b>ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 30. ČERVNU 2022.....</b>	<b>4</b>

## **Osoby odpovědné za pololetní zprávu emitenta 2022**

### **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 2022 do 30. června 2022 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 28. září 2022



.....  
Mgr. Peter Andrašina, jednatel

## **Pololetní finanční zpráva emitenta za prvních 6 měsíců roku 2022**

Společnost byla založena za účelem emise dluhopisů a její hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ve skupině HB Reavis. Jedná se o integrovanou a developerskou skupinu zabývající se výstavbou komerčních nemovitostí. Skupina HB Reavis zveřejňuje konsolidované hospodářské výsledky na svých internetových stránkách: <https://hbreavis.com/cz/investori/>. Pololetní konsolidovaná účetní závěrka skupiny k 30. červnu 2022 je k dispozici k nahlédnutí na výše uvedené internetové adrese. Trendy, které Společnost a skupinu HB Reavis ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí a trhu maloobchodních nemovitostí. Hlavní trhy, na kterých skupina HB Reavis působí, jsou Slovenská republika, Česká republika, Polsko, Maďarsko, Velká Británie a Německo.

V první polovině roku 2021 Společnost emitovala dluhopisy s fixním výnosem v celkové jmenovité hodnotě 1 491 700 000 Kč, které jsou splatné v roce 2025. Dluhopisy jsou ručeny ze strany HB Reavis Holding S.A. a jsou úročeny fixní úrokovou sazbou, a to až do dne konečné splatnosti dluhopisů. Úrok je pro každé výnosové období ve výši 4,85 % p.a. Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 8. červenci a k 8. lednu každého roku. Emitent si v během roku 2022 řádně splnil svou povinnost vyplácet výnosy z úroků a vyplatil majitelům úroky z dluhopisů v celkové hodnotě 35,3 milionů Kč. V červnu 2022 Společnost zahájila výměnu svých dluhopisů za nové. Transakce byla vypořádána po skončení období prvního pololetí 2022. Bližší popis transakce je přístupný v příložené účetní závěrce v části „události po skončení účetního období“.

V únoru 2022 vypukl ozbrojený konflikt na Ukrajině, v důsledku čehož byly ze strany Evropské unie, USA a jiných zemí uvaleny sankce na Ruskou federaci. Společnost ani skupina HB Reavis není aktivní na těchto trzích a nemá významné nájemce pocházející z těchto trhů. Skupina HB Reavis nadále čelí důsledkům pandemie COVID-19 a s tím souvisejícím narušením světového dodavatelského řetězce a zvýšenou inflací.

I když nelze přesně předpovědět dopad těchto událostí a není reálné posoudit všechny možné budoucí důsledky pro Skupinu, na základě 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.

Společnost bude i nadále sledovat vývoj situace a jeho dopad na Skupinu a Společnost, včetně jejich operací, úvěrových nástrojů a dluhových kovenantů a hodnot a odhadů vykázaných v účetní závěrce a výroční zprávě Společnosti.

### **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:

Peter Andrašina

Mgr. Peter Malovec

Mgr. Štefan Stanko

### **Vlastnická struktura**

Společnost byla po celé období prvního půlroku 2022 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.“).

### **Financování**

Údaje o dluhopisech

Podrobný rozpis emise dluhopisů:

ISIN	CZ0003528911
Datum vydání	8.1.2021
Datum splatnosti	8.1.2025
Nominální hodnota 1 dluhopisu	CZK 10
Počet vydaných dluhopisů	149 170 000
Celková nominální hodnota	CZK 1 491 700 000
Úroková sazba	4,85% p.a.
Podoba dluhopisů	zaknihované
Trh	Burza cenných papírů Praha

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

K 30. červnu 2022 Společnost vykázala celková aktiva ve výši 1 395 704 tisíc Kč, závazky v celkové výši 1 520 212 tisíc Kč, přičemž úplný výsledek za období prvního půlroku 2022 činil zisk 55 028 tisíc Kč.

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

Hospodářský výsledek a vlastní kapitál, který je tvořen základním kapitálem, ostatními kapitálovými fondy a nerozděleným ziskem, budou do budoucna ovlivněny vývojem kurzu Kč vůči EUR.

Společnost k 30. červnu 2022 vykázala záporní vlastní kapitál ve výši 124 508 tisíc CZK. Vedení Společnosti je rozhodnuto zajistit, aby náklady, výnosy a vlastní kapitál Společnosti byly v rámci skupiny HB Reavis řízené tak, aby Společnost dosáhla dostatečně pozitivní vlastní kapitál. Vzhledem k těmto skutečnostem je vedení Společnosti přesvědčeno, že je možné důvodně předpokládat, že bude možné v provozování podniku pokračovat.

Výnosy společnosti jsou tvořeny úrokovými výnosy ve výši 34 306 tisíc Kč, výnosy z přecenění finančních derivátů ve výši 32 800 tisíc Kč a přeceněním opravné položky k půjčce ve výši 30 612 tisíc Kč. Další číselné údaje a informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období jsou v příložené účetní závěrce.

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

**Účetní závěrka k 30. červnu 2022**

**Individuální finanční výkazy k 30. červnu 2022**

Zkrácený výkaz finanční pozice k 30. červnu 2022

Zkrácený výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku za období končící 30. června 2022

Příloha individuální účetní závěrky k 30. červnu 2022

<i>V tisících Kč</i>	<b>Bod přílohy</b>	<b>30.6.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>MAJETEK</b>			
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám	5.1	1 345 838	1 341 800
Odložená daňová pohledávka	6.4	5 977	12 147
Ostatní aktiva		15	-
Pohledávky vůči spřízněné straně	5.6	-	12 093
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.3	43 874	291
<b>MAJETEK CELKEM</b>		<b>1 395 704</b>	<b>1 366 331</b>
<b>ZÁVAZKY</b>			
Emitované dluhopisy	5.2	1 498 543	1 492 524
Finanční deriváty	6.5	21 544	46 853
Závazky z obchodního styku	5.5	125	884
<b>ZÁVAZKY CELKEM</b>		<b>1 520 212</b>	<b>1 540 261</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>			
Základní kapitál	5.4	50	50
Ostatní kapitálové fondy	5.4	600	600
Neuhrazená ztráta	5.4	(125 360)	(180 186)
Rezervní fond na kurzové přepočty	2	202	5 606
<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>		<b>(124 508)</b>	<b>(173 930)</b>
<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>		<b>1 395 704</b>	<b>1 366 331</b>



**HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.****Zkrácený výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku za období končící 30. června 2022 připraven v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví**

<i>V tisících Kč</i>	<b>Bod přílohy</b>	<b>Období 1.1. – 30.6.2022</b>	<b>Období 1.1. – 30.6.2021</b>
Úrokové výnosy	6.4	34 306	37 485
Úrokové náklady	6.1	(41 754)	(43 365)
<b>Čisté úrokové výnosy</b>		<b>(7 448)</b>	<b>(5 880)</b>
Opravná položka k půjčce	5.1	30 612	(64 751)
Administrativní a jiné provozní služby	6.2	(244)	(384)
Kurzové zisky / (ztráty), netto	7	5 375	(37 478)
Zisk / (ztráta) z finančních derivátů	6.5	32 800	(5 293)
Jiné provozní výnosy		(98)	(7)
<b>Hospodářský výsledek před zdaněním</b>		<b>60 997</b>	<b>(113 793)</b>
Daň z příjmů	6.3	(6 171)	10 582
<b>Zisk/(ztráta) za účetní období</b>		<b>54 826</b>	<b>(103 211)</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>			
Kurzové rozdíly vzniklé z převodu z funkční do prezentační měny	2	202	1 572
<b>Ostatní úplný výsledek za období</b>		<b>202</b>	<b>1 572</b>
<b>Úplný výsledek za období</b>		<b>55 028</b>	<b>(101 639)</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 má v obchodním rejstříku jako předmět činnosti zapsán pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a jako předmět podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. Společnost žádné z těchto činností nevykonává. Společnost byla založena za účelem emise dluhopisů a její hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování skupině HB Reavis.

### **Statutární orgán**

jednatel:

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

jednatel:

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

jednatel:

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

### **Jediný Společník**

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

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

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka byla připravena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední individuální účetní závěrkou za rok končící 31. prosince 2021 („minulá roční účetní závěrka“). Od minulých ročních účetních závěrek nedošlo ke změnám v žádných významných účetních metodách.

## **2. Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)**

Tato mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. června 2022. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2021 a ve výkaze zisků a ztrát výsledek za období 6 měsíců končící 30. června 2021.

### **Prezentační měna účetní závěrky**

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

### **Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

Ke konci roku 2019 se objevil nový virus způsobující těžký akutní respirační syndrom („COVID-19“) a infekce se začaly objevovat po celém světě. V důsledku toho se běžná hospodářská činnost téměř zastavila s vážnými omezujícími důsledky pro provozování podnikání.

24. února 2022 došlo k eskalaci napětí mezi Ruskou federací a Ukrajinou, které vyústilo do válečného konfliktu a výrazně zasáhlo celosvětové dění, negativně ovlivnilo ceny komodit a finanční trhy. Situace zůstává nadále velmi nestabilní a lze očekávat další vliv uvalených sankcí, omezení aktivit společností působících v daném regionu, jakož i důsledky na celkové ekonomické prostředí, především omezení dodavatelských a odběratelských řetězců.

Z pohledu Společnosti však nenevidujeme konkrétní omezení v důsledku pandemie a válečného konfliktu, jelikož Společnost je entita, která byla založena za účelem emise dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování ve skupině HB Reavis. Z tohoto důvodu činnost Společnosti není ovlivněna, zdražováním energií a inflací. Společnost také nevykonávala žádné činnosti v regionu zasaženém válkou nebo sankcemi.

### **3 Významné účetní odhady**

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

**Snížení hodnoty finančních aktiv v naběhlé hodnotě.** Finanční aktiva, kromě aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se posuzují z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku zachycení finančního aktiva v účetnictví. Společnost vykazuje opravnou položku na snížení hodnoty poskytnutého úvěru na základě analýzy úrokové míry, resp. její rizikové přírážky, za kterou si Společnost půjčila finanční prostředky při emisi dluhopisů. Společnost zahájila novou nabídku emise dluhopisů v červnu 2022 s datem vypořádání v červenci 2022 (viz poznámka Události po skončení účetního období). Riziková přírážka při nové emisi byla stanovena na 2,25 % p.a. (2021: 4,85 % p.a.).

### **4 Nové účetní standardy od roku 2022 a později**

#### **Účinné 1. ledna 2022**

**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.

**Novela standardu IFRS 3 "Podnikové kombinace"** je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2022 nebo později.

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

#### **Účinné po 1. lednu 2022**

Následující pro Společnost relevantní standardy, dodatky a interpretace byly vydány a jsou účinné po 1. lednu 2021. Skupina nepřijala předčasně tyto standardy. Pokud není výslovně uvedeno, nové standardy, dodatky a interpretace nebudou mít významný vliv na účetní závěrku Společnosti.

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

**Novela standardu IAS 1: „Zveřejnění účetních postupů“ \*** je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2023 nebo později.

**Novela standardu IAS 8: „Definice účetních odhadů“ \*** je účinná pro roční období začínající 1.ledna 2023 nebo později.

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

\* 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>30.6.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Půjčky spřízněným stranám	1 376 564	1 412 355
Opravní položka	(30 726)	(70 555)
<b>Půjčky spřízněným stranám netto</b>	<b>1 345 838</b>	<b>1 341 800</b>

Společnost poskytla 3 úvěry spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.A v celkové výši 56 398 tisíc EUR, z čehož 36 262 tisíc EUR bylo poskytnutých jako peněžní prostředky získané emisí dluhopisů, 18 937 tisíc EUR Společnost nabyla postoupením pohledávky od své spřízněné osoby, společnosti HB Reavis Finance CZ (více viz poznámka 5.6) a 1 199 tisíc EUR představuje poplatek za zpracování úvěru. Zbytková hodnota úvěrů k 30. červnu 2022 byla 1 345 413 Kč (2021: 1 341 800 tisíc Kč), a jsou splatné v roce 2025 a mají pevně stanovenou úrokovou míru 3,7%, 4,3% a 4,4% p.a. Částka 30 613 tisíc Kč představuje opravní položku z titulu aplikace standardu IFRS 9 (2021: 70 555 tisíc Kč).

Společnost zanalyzovala dopad IFRS 9 na vykazování dlouhodobých úvěrů spřízněné osobě a dospěla k závěru, že toto aktivum se nachází v úrovni 1, jelikož u něj nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování. Jedná se o půjčku jedné spřízněné straně HB Reavis Holding S.A. Pro posouzení kreditního rizika Společnost vycházela z analýzy úrokové míry, resp. rizikové přírážky, za kterou si půjčila finanční prostředky při emisí dluhopisů. Společnost považuje vliv dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty za významný, a snížení stavu opravní položky ve výši 30 613 tisíc Kč bylo vykázáno v účetní závěrce k 30. červnu 2022 do výkazu zisků a ztráty (2021: ztráta 70 555 tisíc Kč). Analýza úvěrového rizika je uvedena v poznámce 7. Reálná hodnota poskytnutých úvěrů se významně neliší od jejich účetní hodnoty.

### **5.2 Emitované dluhopisy**

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

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaného peněžního toku při diskontní sazbě 9,27 % p.a. (2021: 7,59 % p.a). Reálná hodnota patří do úrovně č. 3. k 30. červnu 2022 reálná hodnota dluhopisů představuje sumu 1 279 173 tisíc Kč (2021: 1 353 002 tisíc Kč).

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

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

<i>V tisících Kč</i>	<b>30.6.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Pokladna	-	-
Běžné účty v bankách	43 874	291
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>43 874</b>	<b>291</b>

Společnost držela všechny peněžní zůstatky ve 2 bankách (2021: 2). Vzhledem k tomu, že se jedná o renomované finanční instituce s externím ratingem agentury Moody's A1 a A2, Společnost vyhodnotila kreditní riziko jako nevýznamné. Zůstatky nebyly po splatnosti ani k nim nebylo nutné tvořit opravnou položku.

### **5.4 Vlastní kapitál**

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

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

Jediným společníkem Společnosti je společnost HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Claude Debussylan 10, Amsterdam 1082MD, Nizozemské království, registrovaná v obchodním registru Obchodní komory v Amsterdamu, reg. číslo: 34286245 (dále jen „HB Reavis Group B.V.“), jež je téměř 100% vlastněna společností HB Reavis Holding S.A., založenou a existující podle práva Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným (société à responsabilité limitée), se sídlem 21, rue Glesener, L-1631 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsanou v lucemburském obchodním rejstříku (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod číslem B-156287. Společnost je ovládána panem Ivanem Chrenkem, který ovládá společnost Hastonville Holdings Ltd, která je mateřskou společností HB Reavis Holding S.A. HB Reavis Holding S.A. vlastní 99,99% přímý podíl na základním kapitálu HB Reavis Group B.V, která vlastní 100% podíl v Společnosti. Na převod obchodního podílu se podle zakladatelské listiny Společnosti vyžaduje souhlas valné hromady Společnosti. Vzhledem k tomuto ustanovení zakladatelské listiny, Společnost vykazuje čistá aktiva jako kapitál, a nikoli jako závazek, a to přesto, že dle českého práva se dědic podílu se může domáhat zrušení své účasti ve Společnosti soudem, jestliže jsou dány důvody, pro které na něm nelze spravedlivě požadovat, aby ve Společnosti setrval. Pokud se nepodaří takto uvolněný podíl prodat ve lhůtě 3 měsíců podle § 213 odst. 1 a 2 zákona č. 90/2012, určí se výše vypořádacího podílu ke dni zániku účasti ve společnosti podle § 36 odst. 2 zákona č. 90/2012 (t.j. na základě podílu na vlastním kapitálu v účetní závěrce) a Společnost ho do 1 měsíce od uplynutí tříměsíční lhůty podle § 213 odst. 1 a 2 zákona č. 90/2012 vyplatí oprávněné osobě. Společnost povinnost odkupu považuje za velmi nepravděpodobnou.

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

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

Závazky z obchodních vztahů jsou k 30.červnu 2022 tvořeny především závazky za ekonomický a administrativní servis.

### **5.6 Analýza čistého dluhu**

Následující tabulka uvádí analýzu půjčky spřízněným stranám, emitovaných dluhopisů a závazků z poplatku za vydanou garanci dluhopisů za prezentované období.

<i>V tisících Kč</i>	<b>Emitované dluhopisy</b>
<b>Dluh k 31. prosinci 2020</b>	<b>-</b>
Emise dluhopisů – peněžní	991 891
Emise dluhopisů - nepeněžní	499 809
Emisní náklady	(45 795)
Úrokové náklady	71 904
Zaplacené úroky	(35 825)
Amortizace pořizovacích nákladů	11 323
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní pohyby	(783)
<b>Dluh k 31. prosinci 2021</b>	<b>1 492 524</b>
Úrokové náklady	36 070
Zaplacené úroky	(35 274)
Amortizace pořizovacích nákladů	5 684
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní pohyby	(461)
<b>Dluh k 30. červnu 2022</b>	<b>1 498 543</b>

HB Reavis Finance CZ II (dále jen „společnost“) 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) („Dluhopisy 2025“). Společnost uzavřela smlouvu se svou propojenou osobou, společností HB Reavis Finance CZ, na základě které společnost HB Reavis Finance CZ nabídla držitelům svých dluhopisů v CZK (ISIN CZ0003513608) (dále jen „Dluhopisy 2021“) možnost vyměnit jejich stávající Dluhopisy 2021 za Dluhopisy 2025 a získat 1% prémii. Majitelé dluhopisů představující 494 860 tis. Kč nesplacených Dluhopisů 2021 nabídku přijali a obdrželi 499 809 tis. Kč Dluhopisů 2025 včetně 1% premie ve výši 4 949 tis. Kč. Jako kompenzaci přijala Společnost od HB Reavis Finance CZ postoupení pohledávky za HB Reavis Holding S.A (holdingová společnost HB Reavis Finance CZ i Společnosti a zároveň ručitel jak Dluhopisů 2021, tak Dluhopisů 2025) ve výši 499 809 tis. Kč. Společnost obdržela dalších 991 891 tis. Kč jako výnos z emise dluhopisů 2025 vydaných mimo popsání výměny dluhopisů ve třech tranších dohromady. V průběhu ledna a února 2021 Společnost vyměnila čisté korunové hotovostní výnosy z dluhopisů za EUR a následně půjčila 36 262 tisíc EUR společnosti HB Reavis Holding S.A.

## **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 34 306 tisíc Kč představuje úroky a část poplatku za poskytnutí této půjčky které přísluší období prvního půlroku 2022 (2021: 37 485 tisíc Kč).

### **6.2 Úrokové náklady**

Úrokové náklady zahrnují úroky a náklady související s emisí dluhopisů.

### **6.3 Administrativní a jiné provozní služby**

Administrativní náklady zahrnují hlavně náklady na audit, jiné ověřovací služby a IT služby.

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

### **6.4 Daň z příjmů**

V první polovině roku 2022 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 2022 byla 0 % (šest měsíců končících 30. června 2021: 0 %) z důvodu že letos se předpokládá základ daně, vůči kterému se umoží ztráty z předchozího roku.

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

Rozdíly mezi IFRS a platnými zákonnými daňovými předpisy v České republice vedou k přechodným rozdílům mezi účetní hodnotou aktiv a závazků pro účely účetního výkaznictví a jejich daňovou základnou. Daňový dopad pohybů těchto dočasných rozdílů je uveden níže:

<i>Pohyb odložené daňové pohledávky / (závazku)</i>	<i>V tisících Kč</i>
<b>31. prosince 2021</b>	<b>12 147</b>
Opravní položka k půjčce	(5 816)
Požizovací náklady na emisi – amortizace	(354)
<b>30. června 2022</b>	<b>5 977</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 2022 výši 32 800 tisíc Kč (2021: ztráta 5 293 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 svého finančního majetku a finančních závazků. Společnost vydala dluhopisy v českých korunách s fixním úrokem 4,85 % p.a. Následně poskytla půjčky skupině HB Reavis v měně Euro s fixním úrokem. Z důvodu snížení kurzovního rizika (posílení české koruny vůči měně Euro), Společnost uzavřela smluvní obchody týkající se zajišťovacího instrumentu ve formě měnového swapu.

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

**Úvěrové riziko.** Analýza úvěrové kvality bankovních zůstatků a související koncentrace úvěrového rizika je popsána v bodě 5.3 přílohy k účetní závěrce. Společnost také poskytla úvěr mateřské společnosti HB Reavis Holding S.A. Tato společnost nemá rating. HB Reavis Holding S.A. řídí poměr svého dluhu, který je uveden níže. Strategii HB Reavis Holding S.A. je řídit konsolidovaný poměr zadlužení tak, aby byl nižší než 40 procent.

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

Společnost vykazuje opravnou položku na znehodnocení poskytnutého úvěru spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.A na základě úvěrového rizika od prvotního zaúčtování.

## **7 Řízení finančního rizika (pokračování)**

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

**Riziko úrokových sazeb.** Společnost není vystavena významnému riziku úrokových sazeb, protože emitované dluhopisy i úvěr poskytnutý spřízněné straně jsou úročeny fixní sazbou.

**Riziko kurzů cizích měn.** Společnost není autonomní, a proto její funkční měna je odvozena od funkční měny mateřské společnosti HB Reavis Holding S.A., kterou je EUR. Úvěr poskytnutý mateřské společnosti HB Reavis Holding S.A. je denominován v EUR a tedy nevystavuje Společnost kurzovému riziku. Společnost je vystavena významnému kurzovému riziku z dluhopisů, protože její vydané dluhopisy jsou denominovány v Kč, avšak toto riziko je limitováno měnově-úrokovými swapy. Na základě analýzy citlivosti v případě, že by se kurz Kč oslabil (posílil) 0,5 % vůči EUR, zisk Společnosti by se zvýšil (snížil) o nevýznamnou částku.

**Řízení kapitálu.** Společnost není povinna dodržovat žádné externě legislativou stanovené požadavky na kapitál, včetně jakýchkoli požadavků na solventnost či kapitálovou přiměřenost. Společnost nemá interní cíle v oblasti řízení kapitálu. Kapitál je řízen na konsolidované úrovni skupiny HB Reavis.

Cílem skupiny na konsolidované úrovni HB Reavis při řízení kapitálu je chránit schopnost Skupiny pokračovat v činnosti, poskytovat výnosy pro akcionáře a prospěch ostatním zúčastněným stranám a udržovat optimální kapitálovou strukturu s cílem snížit náklady na kapitál. K udržení nebo úpravě kapitálové struktury může skupina upravit výši dividend vyplácených akcionářům, vrátit kapitál akcionářům, vydat nové akcie nebo prodat aktiva ke snížení dluhu. V souladu s ostatními společnostmi v tomto odvětví skupina monitoruje kapitál na základě čisté hodnoty aktiv.

## **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.

### **8 Transakce se spřízněnými stranami (pokračování)**

Zůstatky se spřízněnými stranami byly následující:

<i>V tisících Kč</i>	<b>30.6.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>MAJETEK</b>		
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	1 345 413	1 341 800
Pohledávky vůči spřízněným straně	-	12 147
<b>ZÁVAZKY</b>		
Závazky z obchodního styku	125	884

---

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. - 30.6.2022</b>	<b>Období 1.1. - 30.6.2021</b>
Mzdy a jiné krátkodobé benefity	6 701	6 592
Náklady na sociální a zdravotní pojištění	588	571
<b>Náklady celkem</b>	<b>7 289</b>	<b>7 163</b>

---

Výnosy a náklady se spřízněnými stranami byly následující:

<i>V tisících Kč</i>	<b>Období 1.1. - - 30.6.2022</b>	<b>Období 1.1. - - 30.6.2021</b>
Úrokové výnosy	34 306	37 485
Amortizace transakčních nákladů od spřízněných stran do nákladových úroků	3 923	1 264

---

### **9 Události po skončení účetního období**

V souvislosti s úpravou strategie Skupiny HB Reavis ve prospěch dlouhodobého držení aktiv, management Skupiny HB Reavis začal podnikat kroky směřující ke konsolidaci části investičního portfolia a jeho oddělení od Skupiny HB Reavis. Jelikož emisní podmínky stávajících dluhopisů takové oddělení nepovolují, Společnost zahájila 3. června 2022 nabídku výměny stávajících dluhopisů HB REAVIS 4,85/25 (ISIN: CZ0003528911), splatných 8. ledna 2025 s fixním úrokovým výnosem 4,85 % (dále jen „Stávající dluhopisy“), 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. Společnost následně uzavřela měnově úrokový swap na pokrytí rizika kurzu cizích měn a pohyblivých úrokových sazeb.

Společnost vyměnila Stávající dluhopisy v celkovém objemu 1 134 976 100 Kč za Nové dluhopisy a vydala další Nové dluhopisy v celkovém objemu 192 580 000 Kč.

V souvislosti s emisí dalších Nových dluhopisů v objemu 192 580 000 Kč Společnost v červenci 2022 poskytla úvěr spřízněné osobě, společnosti HB Reavis Holding S.A v celkové výši 7 820 000 EUR s pevně stanovenou úrokovou mírou 8,7 %, která je splatná v lednu 2025.

Po 30. červnu 2022 nenastaly žádné další skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci účetní jednotky.

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti dne 28. září 2022.



Mgr. Peter Andrašina, jednatel