

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

**Pololetní finanční zpráva emitenta za 1. pololetí 2025
(neauditovaná)**

Obsah

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA EMITENTA ZA 1. POLOLETÍ 2025	4
ZPRÁVA O EMITENTOVÍ.....	4
Obecné údaje o emitentovi.....	5
Vlastnická struktura	5
Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu	5
Financování	6
OSTATNÍ INFORMACE	6
Informace o soudních a rozhodčích řízeních	6
Významné smlouvy	6
Informace o předpokládaném vývoji činnosti emitenta	7
Vnitřní kontroly a přístupy k rizikům	7
Transakce se spřízněnými stranami	7
ZKRÁCENÁ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 30. ČERVNU 2025.....	8

Osoby odpovědné za pololetní finanční zprávu emitenta 2025

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává pololetní finanční zpráva emitenta podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti HB Reavis Finance CZ III, s.r.o. (dále jen „Společnost“) za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025 a o vyhlídkách jejího budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

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 23. září 2025



.....
Mgr. Peter Andrašina, jednatel

Pololetní finanční zpráva emitenta za 1. pololetí 2025

Zpráva o emitentovi

Společnost HB Reavis Finance CZ III, s.r.o. (dále „Společnost“ nebo „Emitent“) „byla založena za účelem emise dluhopisů a následného financování společností ve skupině HB Reavis Investments Holding S.A. (dále „Skupina“). Finanční prostředky získané z emise dluhopisů jsou použity pro obecné korporátní účely Skupiny. Skupina se zaměřuje na vlastnictví a správu prémiových komerčních nemovitostí v segmentu kancelářských prostor na několika evropských trzích a zaměřuje se výhradně na projekty v hlavních městech (s výjimkou Německa, kde se do budoucna nevylučuje ani další významná finanční či obchodní centra, jako je Frankfurt, Hamburk). Skupina vlastní aktiva ve:

- Varšavě: 5 budov umístěných ve dvou komplexech Varso Place a Forest
- Berlíně: budova DSTRCT.Berlin
- Londýně: budova Worship
- Bratislavě: budovy Nivy Tower a Apollo Nivy
- Budapešti: 2 budovy v komplexu Agora

Společnost se zahrnuje do konsolidované účetní závěrky společnosti HB Reavis Investments Holding S.A., se sídlem na 21 rue Glesener, L-1631 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, která je součástí konsolidované účetní závěrky společnosti Camron Holdings Limited. Společnost HB Reavis Investments Holding S.A. je ručitelem vydaných dluhopisů Emitenta a její konsolidované účetní závěrky jsou zveřejněny na internetové stránce Emitenta: <https://hbreavis.com/bond/hb-reavis-finance-cz-iii-s-r-o/>.

Trendy, které Společnost a Skupinu ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí. Hlavní rizika a nejistoty pro Skupinu v roce 2025 jsou stále vysoké úrokové sazby, které mají negativní vliv na hodnotu nemovitostí ve vlastnictví společností ze Skupiny, kolísavé ceny vstupů potřebných pro správu nemovitostí a obecně rostoucích nákladů, geopolitické riziko, sankce uvalené na Rusko a jejich ekonomické důsledky jejichž vývoj v současnosti Skupina neumí předpokládat. Změny v pracovní kultuře a případná hospodářská recese mohou vést k nižší obsazenosti portfolia Skupiny, což může následně vést ke snížení příjmů z pronájmu Skupiny. Nižší příjmy z pronájmu mohou ovlivnit schopnost Skupiny pokrývat provozní náklady a dluhovou službu. Detailnější popis rizik, kterým Skupina čelí je uveden v bodě 26 přílohy její konsolidované účetní závěrky.

Události po skončení účetního období

V červenci 2025 došlo k navýšení ostatních kapitálových fondů Společnosti ve výši 110 tisíc EUR, k přijetí úroků z půjček spřízněným stranám ve výši 1 776 tisíc EUR a k výplatě kupónu z emitovaných dluhopisů ve výši 52 500 tisíc Kč. Po 30. červnu 2025 nenastaly žádné další skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci účetní jednotky.

Obecné údaje o emitentovi

Údaje o emitentovi jsou uvedeny v příloze účetní závěrky v bodě 1 Všeobecné informace.

Kontaktní údaje:

HB Reavis Finance CZ III, s.r.o.
Panská 854/2, Nové Město,
110 00 Praha 1
IČO: 220 41 567
LEI: 315700RAQYJ4E9XP7703
Tel: +420 702 211 598
ir@hbreavis.com

Statutární orgány

Jednateli Společnosti:
Mgr. Peter Andrašina
Mgr. Štefan Stanko

Vlastnická struktura

Společnost byla po celé období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025 součástí skupiny HB Reavis Investments Holding S.A.. Jediným společníkem Společnosti, který vlastní 100% obchodní podíl, je společnost HB Reavis Investments Holding S.A., se sídlem 21 rue Glesener, L-1631 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsaná pod číslem B-255856.

Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu

K 30. červnu 2025 Společnost vykázala celková aktiva ve výši 59 678 tisíc EUR, závazky v celkové výši 61 337 tisíc EUR a záporní vlastní kapitál ve výši 1 659 tisíc EUR.

Vlastní kapitál je tvořen základním kapitálem, ostatními kapitálovými fondy a neuhrazenou ztrátou. Základní kapitál Společnosti je tvořen vkladem jediného společníka ve výši 2 tisíc EUR. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny příplatkem jediného společníka ve výši 24 tisíc EUR.

Úplný výsledek Společnosti za období prvních 6 měsíců 2025 činil ztrátu 1 643 tisíc EUR. Značná část ztráty pocházela z kurzovních rozdílů ve výši 961 tisíc EUR a tvorby opravné položky k půjčkám spřízněným stranám ve výši 477 tisíc EUR.

Výnosy Společnosti jsou tvořeny úrokovými výnosy ve výši 1 945 tisíc EUR, které plynou především z poskytnutých půjček spřízněné straně a výnosy z finančních derivátů ve výši 145 tisíc EUR. Společnost vykázala úrokové náklady ve výši 2 249 tisíc EUR.

Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu (pokračování)

Vedení Společnosti je rozhodnuto zajistit, aby náklady, výnosy a vlastní kapitál Společnosti byly v rámci skupiny HB Reavis Investments Holding S.A. řízené tak, aby Společnost dosáhla dostatečně pozitivní vlastní kapitál.

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

Společnost předpokládá pokračovat v činnosti v dohledné době, přičemž její dluhopisy jsou ručeny ze strany HB Reavis Investments Holding S.A.

Financování

Společnost vydala na Burze cenných papírů Praha dluhopisy, které jsou ručeny ze strany HB Reavis Investments Holding S.A.:

ISIN	CZ0003567588
Datum vydání	9.1.2025
Datum splatnosti	9.1.2030
Nominální hodnota 1 dluhopisu	10 000 Kč
Počet vydaných dluhopisů	150 000
Celková nominální hodnota	1 500 000 000 Kč
Úroková sazba	7,00% p.a.
Podoba dluhopisů	Zaknihované

Společnost v lednu 2025 před vydáním dluhopisů čerpala a z prostředků emise splatila krátkodobý bankovní úvěr ve výši 15 000 tisíc EUR.

Ostatní informace

Informace o soudních a rozhodčích řízeních

Společnost HB Reavis Finance CZ III, 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 1. pololetí 2025 uzavřeny.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti emitenta

Ve finančním roce 2025 a 2026 Společnost hodlá pokračovat ve své primární činnosti správy dluhopisů a půjček ve skupině HB Reavis Investments Holding S.A.

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

Vnitřní kontroly a přístupy k rizikům

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

Rizikové faktory, které se k 30. červnu 2025 vztahují ke Společnosti, zahrnují především riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Společnosti, kterému je Společnost vystavena v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve skupině HB Reavis Investments Holding S.A.. V případě Společnosti je riziko spojeno se schopností skupiny HB Reavis Investments Holding S.A. splácet včas své závazky, vzhledem k tomu, že prostředky získané z emise dluhopisů Společnost poskytla výhradně prostřednictvím vnitroskupinového financování společnosti HB Reavis Investments Holding S.A.. Společnost je zcela závislá na likviditě skupiny HB Reavis Investments Holding S.A.. Finanční rizika nejsou řízena na úrovni Společnosti, ale za Skupinu HB Reavis Investments Holding S.A. na úrovni HB Reavis Investments Holding S.A. a jsou podrobněji popsána v bodě 7 přílohy účetní závěrky.

Transakce se spřízněnými stranami

Společnost poskytla půjčky společnosti HB Reavis Investments Holding S.A. Detaily půjček jsou uvedeny v bodě 5.1 a 7 přílohy k účetní závěrce. HB Reavis Investments Holding S.A. zároveň poskytl Společnosti ručení vydaných dluhopisů do maximální výše 1,5 násobku hodnoty vydaných dluhopisů. Transakce se spřízněnými stranami za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025 jsou uvedeny v bodě 8 přílohy účetní závěrky a zahrnují zejména úrokové výnosy z výše uvedených půjček.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka k 30. červnu 2025

Zkrácený výkaz finanční pozice k 30. červnu 2025

Zkrácený výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku za období končící 30. června 2025

Zkrácený výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 30. června 2025

Zkrácený výkaz peněžních toků za období končící 30. června 2025

Příloha zkrácené mezitímní účetní závěrky k 30. červnu 2025

V tisících EUR	Bod přílohy	30.6.2025	31.12.2024
MAJETEK			
Půjčky spřízněným stranám	5.1	59 532	-
Pohledávky z finančních derivátů	5.5	145	-
Ostatní aktiva	5.2	-	28
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.3	1	8
MAJETEK CELKEM		59 678	36
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	5.4	2	2
Ostatní kapitálové fondy	5.4	24	24
Neuhrazená ztráta		(1 685)	(42)
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		(1 659)	(16)
ZÁVAZKY			
Emitované dluhopisy	5.5	61 304	-
Závazky z obchodního styku a ostatní závazky	5.6	33	52
ZÁVAZKY CELKEM		61 337	52
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		59 678	36

V tisících EUR	Bod přílohy	1.1.-30.6.2025
Úrokové výnosy	6.1	1 945
Úrokové náklady	6.2	(2 249)
Čisté úrokové náklady		(304)
Tvorba opravné položky k půjčkám spřízněným stranám	5.1	(477)
Administrativní a jiné provozní služby	6.3	(45)
Kurzové ztráty, netto	6.4	(961)
Zisk z finančních derivátů	5.5	145
Jiné finanční náklady		(1)
Hospodářský výsledek před zdaněním		(1 643)
Daň z příjmů	6.5	-
Ztráta za účetní období		(1 643)
Ostatní úplný výsledek za období		-
Úplný výsledek za období		(1 643)

<i>V tisících EUR</i>	Bod přílohy	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Neuhrazená ztráta	Vlastní kapitál celkem
Vlastní kapitál k 12.9.2024	5.4	2	-	-	2
Ztráta po zdanění za období 12.9.2024 – 31.12.2024		-	-	(42)	(42)
Úplný výsledek za období 12.9.2024 – 31.12.2024		-	-	(42)	(42)
Příplatek do ostatních kapitálových fondů	5.4	-	24	-	24
Vlastní kapitál k 31.12.2024		2	24	(42)	(16)
Ztráta po zdanění za období 1.1.2025 – 30.6.2025		-	-	(1 643)	(1 643)
Úplný výsledek za období 1.1.2025 – 30.6.2025		-	-	(1 643)	(1 643)
Vlastní kapitál k 30.6.2025		2	24	(1 685)	(1 659)

V tisících EUR	Bod přílohy	1.1.2025 – 30.6.2025
Peněžní toky z provozních činností		
Ztráta před zdaněním		(1 643)
<i>Úprava o nepeněžní položky:</i>		
Úrokové výnosy	6.1	(1 945)
Úrokové náklady	6.2	2 249
Změna stavu opravných položek	5.1	477
Nerealizované kurzové rozdíly	6.4	974
Zisk z finančních derivátů	5.5	(145)
Peněžní toky před změnou stavu provozních aktiv a závazků		(33)
<i>Změna stavu provozních aktiv a závazků:</i>		
Změna stavu ostatních aktiv		28
Změna stavu závazků z obchodního styku		(19)
Nepřímé peněžní toky z provozních činností		(24)
Přijaté úroky		66
Zaplacené úroky z bankovních úvěrů	5.7	(50)
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	5.1	(58 130)
Peněžní toky z provozních činností celkem, netto		(58 138)
Peněžní toky z finanční činnosti		
Emise dluhopisů	5.7	59 642
Uhrazené transakční náklady emise dluhopisů	5.7	(1 511)
Čerpané bankovní úvěry	5.7	15 000
Splacené bankovní úvěry	5.7	(15 000)
Peněžní toky z finančních činností celkem, netto		58 131
Pokles peněz a peněžních ekvivalentů		(7)
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na začátku období	5.3	8
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	5.3	1

1 Všeobecné informace

Společnost HB Reavis Finance CZ III, s.r.o. (dále „Společnost“) byla založena v souladu s právem České republiky a byla zapsána do obchodního rejstříku dne 12. září 2024. Sídlo Společnosti je Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 (do 10. října 2024: Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1). Identifikační číslo Společnosti je 220 41 567 a je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C, vložka 410084.

Společnost je založena za účelem vydání dluhopisů a následného financování společností ve skupině HB Reavis Investments Holding S.A.

Předmět činnosti

Předmět činnosti zapsán do obchodního rejstříku je emise dluhopisů a správa vlastního majetku.

Statutární orgán

jednatel: Peter Andrašina, dat. nar. 3. května 1981
Chorvátsky Grob, Slnecná 3714/45, Slovenská republika
Den vzniku funkce: 12. září 2024
jednatel: Mgr. Štefan Stanko, dat. nar. 23. října 1979
Pernerova 378/31, Karlín, 186 00 Praha 8
Den vzniku funkce: 12. září 2024

Jediný společník s obchodním podílem 100%

HB Reavis Investments Holding S.A.
L-1631 Lucemburk, 21 rue Glesener
Lucemburské velkovévodství
EUID: LURCSL.B255856

Základní kapitál 50 000 Kč
Splaceno 100%

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod

Prezentační měna účetní závěrky

Tato účetní závěrka je sestavená v Eurech (EUR), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Účetní závěrka je prezentovaná v tisících EUR, pokud není uvedeno jinak. Údaje v závorkách představují zápornou hodnotu.

Východiska pro sestavení účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka byla připravena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví. Účetní závěrka byla sestavená za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu finanční pozice a výkazu změn vlastního kapitálu uvedeny zůstatky k 31. prosinci 2024. Srovnatelné údaje ve výkazu zisků a ztráty a úplného výsledku a výkazu peněžních toků za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024 nejsou uvedeny, protože Společnost byla založena dne 12. září 2024. Účetní závěrka byla sestavená v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém v Evropské unii.

Účetní závěrka byla sestavená na principu historických cen, s výjimkou finančních derivátů, které jsou oceňovány v reálné hodnotě.

Účetní závěrka byla sestavená za předpokladu nepřetržitého trvání činnosti podniku, které závisí na schopnosti nepřetržitého trvání činnosti skupiny HB Reavis Investments Holding S.A. („Skupina“).

Vedení skupiny HB Reavis Investments Holding S.A. provedlo zátěžový test, který pokrývá 18 měsíců od 30. června 2025. Výsledky zátěžových testů prokázaly, že na konci testovaného období bude skupina HB Reavis Investments Holding S.A. disponovat dostatečným přebytkem peněz a peněžních ekvivalentů a dostatečnou likviditou pro svou činnost, včetně schopnosti splácet všechny své smluvní závazky.

Následující text uvádí základní účetní zásady a metody. Účetní zásady a principy byly aplikované konzistentně během celého běžného a předchozího 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 Evropské centrální banky (dále jen „ECB“) 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 ECB platného k datu účetní uzávěrky. Realizované a nerealizované kurzové zisky a ztráty se vykazují s vlivem na hospodářský výsledek.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

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 jak je popsáno dále.

Reálna hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu k datu ocenění za současných tržních podmínek (t.j. výstupní cena) bez ohledu na to, zda cena je přímo pozorovatelná nebo odhadnutá pomocí jiné techniky ocenění.

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 kategorizovaná 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 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 tři představuje ocenění, kdy se nepozorovatelné vstupy používají k ocenění reálné hodnoty v rozsahu, v jakém relevantní pozorovatelné vstupy nejsou k dispozici, což umožňuje situace, kdy je k datu ocenění pro aktivum nebo závazek jen malá, pokud vůbec nějaká, tržní aktivita. Účetní jednotka vytváří nepozorovatelné vstupy s použitím nejlepších dostupných informací za daných okolností, které mohou zahrnovat vlastní údaje účetní jednotky, přičemž bere v úvahu všechny přiměřeně dostupné informace o předpokladech účastníků trhu. Společnost vykáže přesun mezi úrovněmi v hierarchii reálných hodnot na konci období, během kterého k přesunu došlo.

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. Při emisi dluhopisů jsou transakční náklady kapitalizovány do hodnoty dluhopisů a následně jsou účtovány do výkazu zisku a ztrát rovnoměrně po dobu platnosti finančního nástroje metodou efektivní úrokové sazby. Do doby emise jsou transakční náklady vykázané v ostatních aktivech.

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 ve Výkazu finanční pozice.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

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 po dobu očekávaného trvání finančního nástroje na hrubou 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 mírou specifikovanou pro finanční nástroj, s výjimkou ostatních proměnných, které se nemění spolu s tržní úrokovou mírou. Tyto premie 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 včetně přímo souvisejících transakčních nákladů.

Spotové 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 používána pro všechny nákupy a prodeje finančního majetku.

Klasifikace finančního majetku. Společnost klasifikuje svůj finanční majetek do těchto kategorií oceňování: i) Amortizovaná, nebo naběhlá hodnota, ii) Reálná hodnota účtována do výsledku hospodaření, iii) Reálná hodnota účtována do ostatního úplného výsledku. Společnost při klasifikaci bere v úvahu obchodní model a charakteristiku finančních toků.

Klasifikace finančních závazků. Společnost klasifikuje a následně oceňuje své finanční závazky do těchto kategorií oceňování: i) Amortizovaná hodnota, ii) Reálná hodnota účtována do výsledku hospodaření.

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 nezávisle straně bez toho, aby prodej nepodléhal dalším omezením.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

Změna smluvních podmínek finančního majetku. Pokud jsou smluvní peněžní toky finančního aktiva znovu sjednány nebo jinak upraveny a toto nové sjednání nebo úprava není podstatná a tudíž nevede k odúčtování finančního aktiva, a zároveň sjednání nebo úprava nesouvisí se zhoršenou schopností dlužníka splácet své závazky, účetní jednotka přepočítá hrubou účetní hodnotu finančního aktiva a vykáže zisk nebo ztrátu ze změny podmínek ve Výkazu zisku a ztráty a úplného výsledku jako součást úrokových výnosů. Na posouzení, zda je změna podstatná, účetní jednotka používá "10% kvantitativní test". Pokud se čistá současná hodnota modifikovaných peněžních toků za nových podmínek diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou (EIR) liší od účetní hodnoty původního aktiva alespoň o 10 %, je modifikace považována za podstatnou. Společnost zároveň provádí kvalitativní posouzení změny podmínek smluvních peněžních toků finančního aktiva pro účely správného posouzení modifikace, jako je měna finančního aktiva, doba trvání smlouvy, záruka aneb změna dlužníka.

Hrubá účetní hodnota finančního aktiva se přepočítá jako současná hodnota znovu sjednaných nebo modifikovaných smluvních peněžních toků, které jsou diskontované původní efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva (nebo upravenou efektivní úrokovou sazbou u nakoupených nebo vzniklých úvěrově znehodnocených finančních aktiv). Veškeré vzniklé náklady nebo výdaje upraví účetní hodnotu modifikovaného finančního aktiva a odepisují se po zbývajícím dobu životnosti modifikovaného finančního aktiva.

Odúčtování finančních závazků. Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek (nebo část finančního závazku) pouze tehdy, když závazek zanikne, t.j. když je povinnost uvedená ve smlouvě splněna, zrušena nebo vyprší její platnost, nebo kdy dojde k výměně dluhových nástrojů mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem nebo změně podmínek existujícího finančního závazku nebo jeho části za podstatně změněných smluvních podmínek, jako je popsáno níže.

Změna smluvních podmínek finančních závazků. Na posouzení, zda je změna smluvních podmínek podstatná, účetní jednotka používá "10% kvantitativní test". Pokud se čistá současná hodnota peněžních toků za nových podmínek diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou (EIR) liší od účetní hodnoty původního závazku alespoň o 10 %, je modifikace považována za podstatnou. Společnost zároveň provádí kvalitativní posouzení změny podmínek finančního závazku pro účely správného posouzení modifikace, jako je měna závazku, doba trvání smlouvy, záruka. V případě podstatné modifikace Společnost účtuje o zániku původního finančního závazku a vykázání nového finančního závazku v reálné hodnotě. Rozdíl mezi těmito hodnotami se vykazuje ve výsledku hospodaření. Veškeré vzniklé náklady nebo výdaje jsou účtovány do Výkazu zisku a ztráty. V případě nepodstatné modifikace, je nový finanční závazek vykázán v čisté současné hodnotě peněžních toků za nových podmínek diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou. Rozdíl mezi novým původním závazkem se vykáže do Výkazu zisku a ztráty jako úrokový náklad v době modifikace.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

Veškeré vzniklé náklady nebo výdaje upraví účetní hodnotu modifikovaného finančního závazku a odepisují se po zbývajícím dobu životnosti modifikovaného finančního závazku. Hrubá účetní hodnota finančního závazku se přepočítá jako současná hodnota znovu sjednaných nebo modifikovaných smluvních peněžních toků, které jsou diskontované původní efektivní úrokovou sazbou finančního závazku (nebo efektivní úrokovou sazbou upravenou o úvěr u nakoupených nebo vzniklých úvěrově znehodnocených finančních závazků). Veškeré vzniklé náklady nebo výdaje upraví účetní hodnotu modifikovaného finančního závazku a odepisují se po zbývajícím dobu životnosti modifikovaného finančního závazku.

Peníze a peněžní ekvivalenty. Peníze a peněžní ekvivalenty představují vklady v bankách se splatností tři měsíce a méně v čase jejich pořízení.

Půjčky poskytnuté spřízněným stranám. Společnost posoudila obchodní model vnitroskupinového financování – ten spočívá v držení aktiv za účelem inkasa smluvních peněžních toků a peněžní toky představují výhradně platby jistiny a úroků ("SPPI") a proto půjčky poskytnuté spřízněným stranám jsou na počátku oceněny v jejich reálné hodnotě a následně jsou vykázány v naběhlé hodnotě metodou efektivní úrokové míry. Půjčky poskytnuté spřízněným stranám jsou ve výkazu o finanční situaci vykázány po odečtení opravné položky k očekávané úvěrové ztrátě (dále jen „ECL“). Analýza znehodnocení půjček poskytnutých spřízněným stranám v naběhlé hodnotě včetně transakčních nákladů je popsána v bodě 5.1 a v bodě 7.

Finanční deriváty. Finanční deriváty jsou oceněny v reálné hodnotě, přičemž její změna se účtuje s vlivem na hospodářský výsledek do položky zisk / ztráta z finančních derivátů, stejně jako zisky nebo ztráty z realizovaných transakcí.

Závazky z obchodního styku a ostatní závazky. Závazek je zaúčtován v účetních knihách, pokud je pravděpodobné, že vypořádáním současného závazku dojde k odlivu zdrojů, a částka, za kterou se vypořádání uskuteční, může být spolehlivě oceněna.

Daň z příjmu. Daň z příjmu je zaúčtována na základě zákonů, které byly 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 účtovány 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.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

Odložené daně se účtují sazbami schválenými nebo téměř schválenými před koncem účetního období, které se budou aplikovat v čase vyrovnání přechodného rozdílu nebo umoření daňové ztráty. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vykázány v jejich netto hodnotě.

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 vykázány v netto hodnotě ve Výkazu finanční pozice 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 podle 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.

Emitované dluhopisy. Emitované dluhopisy jsou na počátku oceněny v jejich reálné hodnotě snížené o vzniklé transakční náklady spojené s emisí. Tyto náklady jsou po dobu existence dluhopisů vykazovány ve výkazu zisku a ztráty na základě efektivní úrokové sazby.

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

3 Významné účetní odhady

Snížení hodnoty finančních aktiv v naběhlé hodnotě. Finanční aktiva, kromě aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se posuzují z hlediska očekávané úvěrové ztráty (ECL model) vždy od okamžiku zachycení finančního aktiva v účetnictví. Společnost odhaduje opravnou položku na snížení hodnoty poskytnutého úvěru na základě pravděpodobnosti selhání (PD), expozice v selhání (EAD) a ztráty v selhání (LGD). Ocenění očekávané úvěrové straty a znehodnocení a významného nárustu úvěrového rizika bere do úvahy informace o minulých událostech a současných podmínkách, rovněž jako racionální a podložené předpovědi budoucích událostí a ekonomických podmínek. Odhad a aplikace informací ohledně budoucího vývoje vyžaduje použití významných odhadů.

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

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

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

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

3 Významné účetní odhady (pokračování)

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

Finanční deriváty. Reálné hodnoty derivátů jsou založeny na kotacích bank protistran a jsou považovány za ocenění úrovně 2.

Reálná hodnota byla odhadnuta následovně: Měnové swapy. Reálná hodnota měnových swapů je určena jako současná hodnota očekávaných budoucích peněžních toků vyplývajících ze změny jistiny a úrokových plateb ve dvou různých měnách. Budoucí peněžní toky se odhadují na základě aktuálních forwardových měnových kurzů a tržových úrokových sazeb příslušných měn. Tyto peněžní toky se diskontují pomocí výnosových křivek příslušných měn sestavených z tržově dostupných zdrojů.

Odhad reálné hodnoty je dále upraven o úvěrové riziko Skupiny a protistrany; přičemž úprava je založena na kreditních spreadech odvozených z cen swapů úvěrového selhání nebo z obchodovaných dluhopisů.

4 Nové účetní standardy od roku 2025 a později

Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2025

Následující pro Společnost relevantní standardy, dodatky a interpretace byly vydány a jsou účinné pro roční období začínající 1. ledna 2025. Tyto nové standardy, dodatky a interpretace neměly významný vliv na účetní závěrku Společnosti.

- Novela standardu IAS 21: „Nedostatečná směnitelnost“ je účinná pro roční období začínající 1. ledna 2025 nebo později.

Účinné pro roční období začínající po 1. lednu 2025

Následující pro Společnost relevantní standardy, dodatky a interpretace byly vydány a jsou účinné pro roční období začínající po 1. lednu 2025. Skupina nepřijala předčasně tyto standardy. Pokud není výslovně uvedeno, nové standardy, dodatky a interpretace nebudou mít významný vliv na účetní závěrku Společnosti.

- Roční zdokonalení účetních standardů IFRS – Díl 11 jsou účinná pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později.
- Novela standardu IFRS 9 a IFRS 7: „Klasifikace a oceňování finančních nástrojů“ je účinná pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později.
- Novela standardu IFRS 9 a IFRS 7: „Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě“ je účinná pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později.
- Nový standard IFRS 18 „Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce“ je účinný pro roční období začínající 1. ledna 2027 nebo později.*
- Nový standard IFRS 19 „Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování“ je účinný pro roční období začínající 1. ledna 2027 nebo později.*
- Novela standardu IFRS 19 „Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování“ je účinná pro roční období začínající 1. ledna 2027 nebo později.*

* Tyto nové standardy, dodatky a interpretace nebyly k datu účetní závěrky přijaty Evropskou unií.

5 Výkaz finanční pozice

5.1 Půjčky spřízněným stranám

Společnost poskytla půjčky spřízněné straně společnosti HB Reavis Investments Holding S.A. Kreditní limit půjčky je ve výši 60 000 tisíc EUR. Půjčky jsou splatné 4. ledna 2030 s možností předčasného splacení a mají pevně stanovenou úrokovou míru 6,50%, kromě několik dnů během ledna 2025, kdy byla úroková míra 1W Euribor+3,35%.

Součástí vykázané hodnoty půjček spřízněným stranám jsou následující položky:

<i>V tisících EUR</i>	30.6.2025	31.12.2024
Nesplacená jistina	59 660	-
Nezaplacené úroky	1 744	-
Poplatek za zpracování půjček	(1 395)	-
Půjčky spřízněným stranám před opravní položkou	60 009	-
Opravná položka	(477)	-
Půjčky spřízněným stranám, netto	59 532	-

Vedení Společnosti analyzovalo schopnost společnosti HB Reavis Investments Holding S.A. splatit závazky a pokračovat v nepřetržité činnosti. Na základě zátěžového testu popsaného v bodě 2 Shrnutí základních účetních zásad a metod, dospělo k závěru, že nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování. Tato aktiva se nachází v úrovni 1.

Kreditní riziko Společnost posoudila na základě pravděpodobnosti selhání (PD) a ztráty v selhání (LGD). Dopad výhledových informací (FLI) byl vyhodnocen Společností jako nevýznamný. Podrobnosti k těmto statistickým parametrům/vstupům jsou následující:

PD – Pravděpodobnost selhání je odhad pravděpodobnosti selhání za dané časové období. Tato pravděpodobnost pro HB Reavis Investments Holding S.A. byla stanovena na 12 měsíců na základě analýzy finančních výkazů Skupiny a k 30. červnu 2025 měla hodnotu 1,48% (2024: -).

LGD – Ztráta v selhání je ztráta vzniklá v případě, kdy dojde k selhání. Vychází z rozdílu mezi dlužnými smluvními peněžními toky a těmi, které věřitel očekává, že obdrží, s realizací příslušného zabezpečení. Tato pravděpodobnost pro HB Reavis Investments Holding S.A. měla na základě interního modelu, který bere v úvahu veřejně publikovaná data o ztrátě v selhání při porovnatelném typu k 30. červnu 2025 hodnotu 53,70% (2024: -).

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

Míra kreditního rizika společnosti HB Reavis Investments Holding S.A. byla vypočtena jako součin uvedených parametrů. K 30. červnu 2025 byla výše opravné položky 477 tisíc EUR (2024: -).

5 Výkaz finanční pozice (pokračování)

5.1 Půjčky spřízněným stranám (pokračování)

Pohyby vykázané hodnoty půjček spřízněným stranám jsou následující:

<i>V tisících EUR</i>	1.1.2025 – 30.6.2025
Půjčky spřízněným stranám na začátku období	-
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	58 130
Úrokové výnosy	1 909
Přijaté úroky	(30)
Změna stavu opravných položek	(477)
Půjčky spřízněným stranám na konci období	59 532

<i>V tisících EUR</i>	30.6.2025	31.12.2024
Reálna hodnota půjček spřízněným stranám	63 402	-

Reálna hodnota půjček spřízněným stranám byla stanovena na základě diskontovaného peněžního toku při diskontní sazbě 5,02% (2024: -). Reálna hodnota patří do úrovně 3.

5.2 Ostatní aktiva

Ostatní aktiva jsou k 31.12.2024 tvořeny kapitalizací transakčních nákladů.

5.3 Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>V tisících EUR</i>	30.6.2025	31.12.2024
Běžné účty v bankách	1	8
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	8

Peněžní prostředky jsou splatné na požádání. Společnost držela peněžní zůstatky v renomovaných finančních institucích s externím ratingem agentury Moody's A1 a A2. Společnost vyhodnotila kreditní riziko jako nevýznamné.

5 Výkaz finanční pozice (pokračování)

5.4 Vlastní kapitál

Vlastní kapitál je tvořen základním kapitálem, ostatními kapitálovými fondy a neuhrazenou ztrátou.

Základní kapitál Společnosti je tvořen vkladem jediného společníka ve výši 2 tisíc EUR.

Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny příplatkem jediného společníka ve výši 24 tisíc EUR.

Jediným společníkem Společnosti, který vlastní 100% obchodní podíl, je společnost HB Reavis Investments Holding S.A., se sídlem L-1631 Lucemburk, 21 rue Glesener, Lucemburské velkovévodství, registrovaná v lucemburském obchodním rejstříku pod číslem R.C.S. Luxembourg B 255.856, jež je z 64,7% vlastněna společností Hastonville Holdings Limited se sídlem na Kypru. Zbývající podíly vlastní společnost Kennesville Holdings Ltd. (29,0%) a Skymound Ltd. (6,3%). Konečnou mateřskou společností Skupiny je společnost Camron Holdings Limited se sídlem na Kypru. Společnost je ovládána panem Ivanem Chrenkem.

Společnost k 30. červnu 2025 vykázala záporný vlastní kapitál ve výši 1 659 tisíc EUR. Vedení Společnosti je rozhodnuto zajistit, aby náklady, výnosy a vlastní kapitál Společnosti byly v rámci skupiny HB Reavis Investments Holding S.A. řízené tak, aby Společnost dosáhla dostatečně pozitivní vlastní kapitál.

5.5 Emitované dluhopisy

Společnost vydala na Burze cenných papírů Praha dluhopisy, které jsou ručeny ze strany HB Reavis Investments Holding S.A.:

ISIN	CZ0003567588
Datum vydání	9.1.2025
Datum splatnosti	9.1.2030
Nominální hodnota 1 dluhopisu	10 000 Kč
Počet vydaných dluhopisů	150 000
Celková nominální hodnota	1 500 000 000 Kč
Úroková sazba	7,00% p.a.
Podoba dluhopisů	Zaknihované

Součástí vykázané hodnoty dluhopisů jsou následující položky:

<i>V tisících EUR</i>	30.6.2025	31.12.2024
Nesplacená jistina	60 616	-
Nezaplacené úroky	2 028	-
Transakční náklady emise	(1 340)	-
Celková hodnota dluhopisů, netto	61 304	-

5 Výkaz finanční pozice (pokračování)

5.5 Emitované dluhopisy (pokračování)

V tisících EUR	30.6.2025	31.12.2024
Reálna hodnota dluhopisů	60 122	-

Reálna hodnota dluhopisů byla stanovena na základě diskontovaného peněžního toku při diskontní sazbě 8,26% (2024: -). Reálna hodnota patří do úrovně 3.

Z důvodu snížení kurzového rizika Společnost uzavřela smluvní obchody týkající se zajišťovacího nástroje ve formě měnového swapu a přeměnila své závazky související s výplatami kupónů a jmenovité hodnoty dluhopisů v CZK na závazky v EUR, čímž dosáhla efektivní úrokové sazby v EUR ve výši 6,23%.

Reálna hodnota měnového swapu k 30. červnu 2025 je 145 tisíc EUR (2024: -). Reálna hodnota patří do úrovně 2. Změna reálné hodnoty je ve výkazu zisků a ztrát vykázána v zisku z finančních derivátů.

5.6 Závazky z obchodního styku a ostatní závazky

Závazky z obchodního styku jsou tvořeny především závazky za ekonomický a administrativní servis a auditové nebo poradenské služby.

5.7 Analýza čistého dluhu

Následující tabulka uvádí analýzu dluhových položek za prezentované období. Dluhové položky jsou ty, které jsou vykázány ve Výkazu peněžních toků z finanční činnosti.

V tisících EUR	1.1.2025 – 30.6.2025
Dluh na začátku období	-
Čerpané bankovní úvěry	15 000
Splacené bankovní úvěry	(15 000)
Emise dluhopisů	59 642
Úrokové náklady	2 249
Zaplacené úroky	(50)
Uhrazené transakční náklady emise dluhopisů	(1 511)
Kurzové rozdíly	974
Dluh na konci období	61 304

Společnost v lednu 2025 před vydáním dluhopisů čerpala a z prostředků emise splatila krátkodobý bankovní úvěr ve výši 15 000 tisíc EUR.

6 Výkaz zisků a ztrát a úplného výsledku

6.1 Úrokové výnosy

<i>V tisících EUR</i>	1.1.2025- 30.6.2025
Úrokové výnosy z půjček spřízněným stranám	1 909
Úrokové výnosy z termínovaných vkladů do 3 měsíců	36
Úrokové výnosy	1 945

Společnost poskytla půjčky spřízněné straně společnosti HB Reavis Investments Holding S.A. (Bod 5.1). Úroky z těchto půjček jsou vypočteny pomocí efektivní úrokové míry, která zahrnuje poplatky související s poskytnutím půjček.

6.2 Úrokové náklady

<i>V tisících EUR</i>	1.1.2025- 30.6.2025
Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů	(2 199)
Úrokové náklady z bankovních úvěrů	(50)
Úrokové náklady	(2 249)

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

6.3 Administrativní a jiné provozní služby

<i>V tisících EUR</i>	1.1.2025- 30.6.2025
Ekonomický a administrativní servis	(36)
Statutární audit	(5)
Jiné služby	(4)
Administrativní a jiné provozní služby	(45)

6 Výkaz zisků a ztrát a úplného výsledku (pokračování)**6.4 Kurzové ztráty, netto**

<i>V tisících EUR</i>		1.1.2025- 30.6.2025
Nerealizované kurzové ztráty z emitovaných dluhopisů		(974)
Realizované kurzové zisky		13
Kurzové ztráty, netto		(961)

6.5 Daň z příjmů

V 1. pololetí 2025 byla platná daňová sazba daně z příjmu 21%. Společnost vykázala za 1. pololetí 2025 ztrátu, proto neúčtovala o dani z příjmů.

Společnost neúčtovala odloženou daňovou pohledávku z umořovatelných daňových ztrát v celkové výši 254 tisíc EUR, protože existovala nejistota ohledně výšky budoucích zdanitelných zisků. Daňové ztráty mohou být uplatněny do 5 let od jejich vzniku.

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. Společnost neúčtovala odloženou daňovou pohledávku z těchto rozdílů v celkové výši 100 tisíc EUR, protože existovala nejistota ohledně výšky budoucích zdanitelných zisků.

7 Řízení finančního rizika

Společnost je vystavena finančnímu riziku prostřednictvím svých finančních aktiv a finančních závazků. Společnost vydala dluhopisy v českých korunách a následně poskytla půjčku skupině HB Reavis Investments Holding S.A. v měně euro. Z důvodu kurzového rizika, společnost uzavřela smluvní obchody týkající se zajišťovacího nástroje ve formě měnového swapu.

Riziko likvidity. Riziko likvidity je riziko, že hotovost nemusí být Společnosti k dispozici na zaplacení závazků v čase splatnosti za přiměřené náklady. Likvidita je řízená na konsolidované úrovni skupiny HB Reavis Investments Holding S.A., ne na úrovni jednotlivých dceřiných společností. Potřeba likvidity je nepřetržitě monitorována a její zvýšená neplánovaná potřeba je předem hlášena za účelem zabezpečení potřebných zdrojů. Analýza podle splatnosti představuje smluvní nediskontované peněžní toky.

Tyto nediskontované peněžní toky se liší od částky uvedené v rozvaze, protože účetní hodnota je založena na diskontovaných peněžních tocích. Pro srovnatelnost smluvních nediskontovaných peněžních toků byly pro přepočet částek za emitované dluhopisy z Kč na EUR použity forwardovy kurzy měnového swapu.

Stav k 30.6.2025:

<i>V tisících EUR</i>	0 - 6 měsíců	6 měsíců až 1 rok	2 – 4 roky	nad 4 roky	Celkem	Účetní hodnota
Peníze a peněžní ekvivalenty	1	-	-	-	1	1
Půjčky spřízněným stranám – jistina	-	-	-	59 660	59 660	59 660
Půjčky spřízněným stranám – budoucí úroky	1 776	1 987	11 623	3 867	19 253	349
Finanční deriváty – brutto příjem	2 123	2 110	12 385	61 690	78 308	145
Finanční deriváty – brutto platby	(1 857)	(1 857)	(11 141)	(63 373)	(78 228)	
Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem	2 043	2 240	12 867	61 844	78 994	60 155
Emitované dluhopisy – jistina	-	-	-	(57 645)	(57 645)	(60 616)
Emitované dluhopisy – budoucí úroky	(2 123)	(2 110)	(12 385)	(4 045)	(20 663)	(688)
Závazky z obchodního styku a ostatní závazky	(25)	(8)	-	-	(33)	(33)
Finanční závazky z finančních nástrojů celkem	(2 148)	(2 118)	(12 385)	(61 690)	(78 341)	(61 337)
Čistá pozice finančních nástrojů	(105)	122	482	154	653	(1 182)

Čistá pozice finančních nástrojů byla k 30. červnu 2025 krátkodobě negativní. Společnost navýšila peníze a peněžní ekvivalenty po skončení účetního období na potřebnou úroveň tak, aby byla schopná platit své závazky v čase splatnosti (bod 9 přílohy).

7 Řízení finančního rizika (pokračování)

Stav k 31.12.2024:

<i>V tisících EUR</i>	0 - 6 měsíců	6 měsíců až 1 rok	2 – 4 roky	nad 4 roky	Celkem	Účetní hodnota
Peníze a peněžní ekvivalenty	8	-	-	-	8	8
Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem	8	-	-	-	8	8
Závazky z obchodního styku a ostatní závazky	(52)	-	-	-	(52)	(52)
Finanční závazky z finančních nástrojů celkem	(52)	-	-	-	(52)	(52)
Čistá pozice finančních nástrojů	(44)	-	-	-	(44)	(44)

Aktiva jsou ve výše uvedené analýze uvedena na základě jejich smluvní splatnosti. V případě půjček poskytnutých spřízněné straně je možné požádat o předčasné splacení na pokrytí výdajů Společnosti. Vzhledem k tomu, že HB Reavis Investments Holding S.A. ručí za dluhopisy, je likvidita řízena za Skupinu společností jako celek, a ne na úrovni jednotlivých dceřiných společností.

Společnost není oprávněna na základě svého uvážení dluhopisy předčasně splatit přede dnem konečné splatnosti dluhopisů a ani vlastníci dluhopisů nejsou oprávněni dožadovat se předčasného splacení dluhopisů přede dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení 100% jmenovité hodnoty dluhopisů v případě, že nastane a trvá Případ porušení v smyslu Emisních podmínek k vydaným dluhopisům, nebo v případě, že dojde k Významnému převodu či Změně kontroly v smyslu Emisních podmínek k vydaným dluhopisům, nebo v případě hlasování proti Změně zásadní povahy na schůzi Vlastníků dluhopisů. V jiných případech je vyhovění žádostí vlastníků dluhopisů o předčasné splacení dluhopisů ze strany Společnosti dobrovolné.

7 Řízení finančního rizika (pokračování)

Úvěrové riziko. Analýza úvěrové bonity bankovních zůstatků a související koncentrace úvěrového rizika je popsána v bodě č. 5.3 přílohy účetní závěrky. Společnost také poskytla půjčku mateřské společnosti HB Reavis Investments Holding S. A.. Mateřská společnost řídí poměr svého dluhu, který je uveden níže.

<i>V tisících EUR</i>	30.6.2025	31.12.2024
Bankovní úvěry, dluhopisy a jiné úročené závazky minus peníze	1 419 435	1 363 244
Celková aktiva	2 375 842	2 353 382
Poměrový ukazatel zadlužení skupiny HB Reavis Investments Holding S.A.	59,74%	57,93%

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 od okamžiku zachycení finančního aktiva v účetnictví. Společnost vykazuje opravnou položku na znehodnocení poskytnutých půjček spřízněné straně společnosti HB Reavis Investments Holding S.A. na základě úvěrového rizika od prvotního zaúčtování. Společnost používá třístupňový model úvěrového rizika jako je popsán v části 3. Významné účetní odhady. Půjčky poskytnuté spřízněné straně společnosti HB Reavis Investments Holding S.A. spadají do úrovně 1, jelikož u nich nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování.

Pravděpodobnost selhání k 30. červnu 2025 měla hodnotu 1,48%. Pokud by byla pravděpodobnost selhání o 1% nižší/(vyšší) se všemi ostatními proměnnými konstantními, hospodářský výsledek za účetní období by byl o 322 tisíc EUR vyšší/(nižší).

Riziko úrokových sazeb. Společnost není vystavena významnému riziku úrokových sazeb z půjček poskytnutých spřízněné straně, ani z emitovaných dluhopisů, protože 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 Investments Holding S.A., kterou je EUR. Půjčky poskytnuté mateřské společnosti HB Reavis Investments Holding S.A. jsou denominovány v EUR, a tedy nevystavují Společnost kurzovému riziku. Společnost je vystavena významnému kurzovému riziku z dluhopisů, protože její vydané dluhopisy jsou denominovány v Kč, avšak toto riziko je limitováno měnovými swapy. Peněžní prostředky vedeny na bankovním účtu v České koruně jsou vystaveny kurzovému riziku. Společnost pokládá toto riziko kurzů cizích měn za nevýznamné.

7 Řízení finančního rizika (pokračování)

Řízení kapitálu. Společnost není v současné době povinná 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 Investments Holding S.A.

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

Skupina rovněž řídí poměr čistého zadlužení. Tento poměr je definován jako poměr mezi úročenými závazky od třetích osob s výjimkou jiné zadluženosti snížená o peněžní prostředky a celková aktiva Skupiny.

8 Transakce se spřízněnými stranami

Strany jsou obecně považovány za spřízněné, pokud jsou 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 majetku a závazků se spřízněnými stranami byly následující:

<i>V tisících EUR</i>	30.6.2025	31.12.2024
MAJETEK		
Půjčky poskytnuty HB Reavis Investments Holding S.A.	59 532	-
ZÁVAZKY		
Emitované dluhopisy – transakční náklady emise	(135)	-
Závazky z obchodního styku a ostatní závazky	22	24

Výnosy a (náklady) se spřízněnými stranami byly následující:

<i>V tisících EUR</i>	1.1.2025 – 30.6.2025
Úrokové výnosy od HB Reavis Investments Holding S.A.	1 909
Úrokové náklady – transakční náklady emise	(14)
Tvorba opravné položky k půjčce HB Reavis Investments Holding S.A.	(477)
Administrativní a jiné provozní služby	(30)

8 Transakce se spřízněnými stranami (pokračování)

Transakční náklady emise jsou se společností HB REAVIS Consulting k.s. Tyto náklady jsou součástí ocenění dluhopisů a snižují závazek z dluhopisů, proto jsou v rámci závazků vykázány záporným znamínkem.

Závazky z obchodního styku a ostatní závazky a Administrativní a jiné provozní služby jsou se společnostmi HB Reavis Holding CZ a.s., HB Reavis Investments Slovakia s. r. o. a HB REAVIS Consulting k.s.

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

Mzdy klíčovému managementu Společnosti (jednatelům) vyplácí skupina HB Reavis Investments Holding S.A.. Ze strany Společnosti nebyly vyplaceny jednatelům žádné mzdy.

9 Události po skončení účetního období

V červenci 2025 došlo k navýšení ostatních kapitálových fondů Společnosti ve výši 110 tisíc EUR, k přijetí úroků z půjček spřízněným stranám ve výši 1 776 tisíc EUR a k výplatě kupónu z emitovaných dluhopisů ve výši 52 500 tisíc Kč. Po 30. červnu 2025 nenastaly žádné další skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci účetní jednotky.

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti dne 23. září 2025.



Mgr. Peter Andrašina, jednatel