

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

**Výroční zpráva, účetní závěrka a  
zpráva o vztazích**

**k 31. prosinci 2016**

Obsah

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

VÝROČNÍ ZPRÁVA

Zpráva vedení .....	1
Ostatní informace .....	3
Zpráva o vztazích .....	5
<b>Účetní závěrka k 31. prosinci 2016</b>	
Výkaz finanční pozice .....	7
Výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku .....	8
Výkaz změn vlastního kapitálu .....	8
Výkaz peněžních toků .....	9

Příloha účetní závěrky:

1	Všeobecné informace .....	10
2	Shrnutí základních účetních zásad a metod .....	10
2	Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování) .....	11
3	Nové účetní standardy .....	12
4	Peníze a peněžní ekvivalenty .....	13
5	Emitované dluhopisy .....	14
6	Základní jmění .....	14
7	Daň z příjmu .....	14
8	Řízení finančního rizika .....	15
9	Řízení kapitálu .....	16
10	Finanční nástroje podle kategorie ocenění .....	16
11	Transakce se spřízněnými stranami .....	16
12	Události po rozvahovém dni .....	17

## **Zpráva nezávislého auditora**

**společníkům společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.**

### **Výrok auditora**

Podle našeho názoru, přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice HB Reavis Finance CZ, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 67825, Karlín, Praha 8 („Společnost“) k 31. prosinci 2016, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2016 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### **Předmět auditu**

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2016,
- výkazu zisku a ztráty a úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2016,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2016,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2016, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

### **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 účetních závěrek*.

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

### **Nezávislost**

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.

### **Přístup k auditu**

Při plánování auditu jsme si stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v konsolidované a individuální účetní závěrce (dohromady „účetní závěrky“). Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Zaměřili jsme se také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, a to včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

### **Hladina významnosti**

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

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

---

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika

T: +420 251 151 111, F: +420 252 156 111, [www.pwc.com/cz](http://www.pwc.com/cz)

<b>Celková hladina významnosti</b>	Hladina významnosti představuje 12 695 tisíc Kč.
<b>Jak byla stanovena</b>	Hladina významnosti byla stanovena jako 1% celkových aktiv Společnosti, se zohledněním nevýznamných neupravených rozdílů zjištěných během auditu.
<b>Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti</b>	Společnost vydala dluhopisy a takto získané prostředky následně půjčila své spřízněné straně. Vzhledem k tomuto charakteru činnosti Společnosti, považujeme za vhodné stanovení hladiny významnosti na základě celkových aktiv.

### Hlavní záležitosti auditu

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

#### Hlavní záležitost auditu

#### Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

##### Audit pohledávky z úvěru spřízněné straně

Úvěrová pohledávka vůči spřízněné straně HB Reavis Holding S.à r.l. představuje téměř celá aktiva společnosti. Z tohoto důvodu si hodnota pohledávky vyžadovala významnou část pozornosti auditora.

Audit konsolidované účetní závěrky dlužníka HB Reavis Holding S.à r.l. provádí auditorská společnost ze sítě firem PwC. Existenci pohledávky jsme kromě kontroly na úvěrovou smlouvu a uskutečněné platby také ověřili na vnitroskupinové odsouhlasování pohledávek a závazků vykonávané v rámci všech společností konsolidovaných skupinou HB Reavis Holding S.à r.l. Zároveň jsme na základě našich znalostí skupiny HB Reavis Holding S.à r.l., které jsme získali v rámci auditu této skupiny, posoudili, že k úvěrové pohledávce k rozvahovému dni nebylo nutné tvořit opravnou položku.

### Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrky a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost jednatelů Společnosti za účetní závěrku***

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

Při sestavování účetní závěrky jsou jednatelé Společnosti povinni posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v přílohách účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy plánují zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

Při provádění auditu v souladu s 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 účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřními kontrolními systémy Společnosti relevantními pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejich vnitřních kontrolních systémů.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně příloh, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat jednatele mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřních kontrolních systémech.

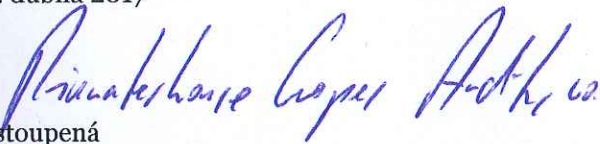
Naší povinností je rovněž Společnosti poskytnout prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

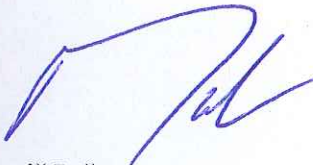


**Společníkům společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.  
Zpráva nezávislého auditora**

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

10. dubna 2017

  
zastoupená

  
Tomáš Bašta  
statutární auditor, ev. č. 1966

## **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

### **Zpráva vedení**

#### **1 Úvod**

HB Reavis Finance CZ, s.r.o. má sídlo na adrese Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8 a je společností s ručením omezeným. Společnosti bylo přiděleno IČO: 039 91 644. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 240916.

Společnost byla založena za podnikatelským účelem, jak mimo jiné vyplývá z článku třetího zakladatelské listiny Společnosti. 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.

#### **2 Trendy a rizika, které Společnost ovlivňují**

Trendy týkající se Společnosti vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní činností Společnosti je poskytování vnitroskupinového financování ve Skupině HB Reavis. Na Společnost proto nepřímo působí totožné vlivy, jako na členy Skupiny HB Reavis, kterým Společnost poskytuje financování. Tyto trendy ovlivňují schopnost členů skupiny splácet prostředky poskytnuté Společností.

Trendy, které Společnost ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí, trhu maloobchodních nemovitostí a trhu logistických nemovitostí. Na trhu pronájmů nemovitostí se dynamika poptávky a nabídky různí podle konkrétního trhu, přičemž v Praze a ve Varšavě zaznamenáváme krátkodobě významnou developerskou aktivitu, která způsobuje dokončení většího množství pronajimatelných ploch v oblasti kancelářských nemovitostí, což se projevuje rostoucí neobsazeností kancelářských ploch na těchto trzích. Naopak v Londýně, Bratislavě a Budapešti je nabídka nově dokončených nepronajatých kancelářských ploch relativně omezená, výsledkem čehož je nízká nebo klesající neobsazenost pronajimatelných ploch v oblasti kancelářských nemovitostí. Situaci v Londýně však také ovlivňuje Brexit a s tím spojená nejistota do budoucna.

Na trhu nemovitostí je vyšší aktivita investorů způsobena přebytkem kapitálu. V prostředí s nízkými úrokovými sazbami a téměř nulovými výnosy na bezrizikových aktivech se investoři zaměřují na nemovitosti ve snaze získat lepší výnosy. Nízké úrokové sazby, dostupnost financování a nárůst poptávky po kancelářích způsobují růst předpokládané developerské aktivity pro příští roky. Hlavní trhy, na kterých skupina HB Reavis působí, jsou Slovenská republika, Česká republika, Polsko, Maďarsko a Velká Británie.

Rizikové faktory vztahující se k Společnosti zahrnují především riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Společnosti, kterému je Společnost vystavena v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve Skupině HB Reavis. V případě Společnosti je riziko spojeno se schopností Skupiny HB Reavis splácet včas své závazky vzhledem k tomu, že prostředky získané z emise dluhopisů Společnost poskytla výhradně prostřednictvím vnitroskupinového financování společnosti HB Reavis Holding S.à r.l. Společnost je zcela závislá na likviditě skupiny HB Reavis Holding S.à r.l.

Společnost nemá žádné formální cíle a metody řízení rizika. Rizika jsou řízena na konsolidované úrovni vedením HB Reavis Holding S.à r.l.

Vzhledem na limitovaný charakter činnosti Společnosti, tato nemá stanovené žádné zásady a postupy vnitřní kontroly a pravidla přístupu k rizikům, kterým Společnost je nebo může být vystavena ve vztahu k procesu účetního výkaznictví. Společnost z tohoto důvodu též nemá závazný kodex řízení a správy Společnosti, nebo který dobrovolně dodržuje.



## Zpráva vedení (pokračování)

### 3 Vlastnická struktura

Jediným společníkem Společnosti je společnost HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Naritaweg 215, Unit 1.02.05, Amsterdam 1043CB, 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.à r.l., založenou a existující podle práva Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným (société à responsabilité limitée), se sídlem 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsanou v Lucemburském obchodním rejstříku (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod číslem B-156287.

Společnost je ovládána ve smyslu § 74 Zákona o obchodních korporacích panem Ivanem Chrenkem, který ovládá společnost Kennesville Holdings Ltd, která je 100% přímým a nepřímým vlastníkem HB Reavis Holding S.à r.l.. HB Reavis Holding S.à r.l. vlastní 99,994% přímý podíl na základním kapitálu HB Reavis Group B.V, která vlastní 100% podíl v Společnosti.

### 4 Statutární orgán

Statutárním orgánem Společnosti jsou jednatele. Společnost má čtyři jednatele, kteří zastupují Společnost každý samostatně. K rozhodnutí o obchodním vedení Společnosti se vyžaduje souhlas většiny jednatelů. Jednatelé volí a odvolávají valná hromada, resp. jediný společník Společnosti. Do působnosti jednatelů patří rozhodování o veškerých otázkách Společnosti, které jsou vyhrazeny jednatelům Společnosti podle zakladatelské listiny Společnosti, právních předpisů anebo rozhodnutí valné hromady resp. jediného společníka Společnosti, především pak obchodní vedení Společnosti. Jednateli Společnosti jsou Petr Herman, Radim Římánek, Mgr. Štefan Stanko a Ing. Peter Pecník, pracovní adresa jednatelů je adresa sídla Společnosti. Jednatelé jsou odměňováni platem s fixní složkou a variabilním bonusem, který závisí od rozhodnutí vedení skupiny HB Reavis. Údaje a informace o všech příjmech, které přijaly za účetní období osoby s řídicí pravomocí, jsou uvedeny v bodě 11 přílohy k účetní závěrce.

Komunikaci mezi Společností a její auditorem kromě jednatelů Společnosti bude od roku 2017 zabezpečovat Výbor pro audit, který byl zřízen pro tento účel.

K 31. prosinci Společnost vykázala celková aktiva ve výši 1 273 400 tisíc Kč, závazky v celkové výši 1 271 394 tisíc Kč, přičemž zisk za rok činil 2 290 tisíc Kč. Hospodářský výsledek a vlastní kapitál budou do budoucna ovlivněny vývojem tržní úrokové míry PRIBOR a také kurzem Kč vůči EUR. Tato rizika jsou podrobněji popsány v bodě č. 8 účetní závěrky. Společnost předpokládá pokračovat v činnosti v dohledné době, přičemž její dluhopisy jsou garantovány HB Reavis Holding S.à r.l.

Další číselné údaje a informace o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období jsou v příložené účetní závěrce. Odměna auditora Společnosti za její audit představovala 10 900 EUR.

### 5 Prohlášení statutárního orgánu

Podle mého nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.



Ing. Peter Pecník  
10. dubna 2017



## **OSTATNÍ INFORMACE**

### **1 Valná hromada**

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o. Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon zahrnuje do působnosti valné hromady. Dále do působnosti tohoto orgánu dle stanov společnosti zahrnujeme následující:

- rozhodování o změně obsahu společenské smlouvy, nedochází-li k ní na základě jiné právní skutečnosti,
- jmenování a odvolání likvidátora, včetně schvalování smlouvy o výkonu funkce a poskytování plnění dle § 61 ZOK
- rozhodování o zrušení společnosti likvidací
- rozhodování o pachtu závodu společnosti nebo takové jeho části, k jejímuž zcizení se vyžaduje souhlas valné hromady podle zákona,
- udělování pokynů jednatelům a schvalování koncepce podnikatelské činnosti společnosti (včetně jednacího řádu pro jednatele), nejsou-li v rozporu s právními předpisy; valná hromada může zejména zakázat jednatelům společnosti určitá právní jednání, je-li to v zájmu společnosti.

Má-li společnost jediného společníka, vykonává působnost valné hromady v rozsahu výše stanoveném. Valná hromada je usnášeníschopná, jsou-li přítomni společníci, kteří mají alespoň 50 % všech hlasů. Každý společník má 1 hlas na každou 1 Kč svého vkladu.

### **2 Management společnosti**

V roce 2016 byli managementem společnosti jednatelé společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o. Pracoviště managementu Společnosti se nachází na adrese Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8.

### **3 Principy odměňování členů statutárních orgánů společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.**

Společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. nemá stanoveny žádné principy odměňování členů statutárních orgánů. Členové managementu Společnosti neměli za rok 2016 a 2015 žádné peněžní ani nepeněžní příjmy kromě mzdy, kterou pobírali jako zaměstnanci Skupiny.

Prohlášení

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

### **4 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 prosinci roku 2016 vztahují ke Společnosti, zahrnují především riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Společnosti, kterému je Společnost vystavena v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve Skupině HB Reavis. V případě Společnosti je riziko spojeno se schopností Skupiny HB Reavis splácet včas své závazky vzhledem k tomu, že prostředky získané z emise dluhopisů Společnost poskytla výhradně prostřednictvím vnitroskupinového financování společnosti HB Reavis Holding S.à r.l. Společnost je zcela závislá na likviditě skupiny HB Reavis Holding S.à r.l.

Dále lze zmínit rizika níže uvedená:

riziko úrokových sazeb

riziko kurzů cizích měn

Finanční rizika nejsou řízena na úrovni Společnosti, ale za Skupinu na úrovni HB Reavis Holding S.à r.l. a jsou podrobněji popsána v bodě 8 přílohy účetní závěrky k 31.12.2016.

## **Ostatní informace (pokračování)**

### **5 Kodex řízení a správy společností**

Společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. nepřijala závazně žádný kodex řízení a správy společnosti. Společnost dodržuje všechna ustanovení podle zákona o Obchodních korporacích týkající se práv společníků. Důvodem, proč Společnost nepřijala ani nevytvořila žádný kodex, je velmi jednoduchá struktura vlastnictví jediného společníka.

### **6 Informace o soudních a rozhodčích řízeních**

Společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. nebyla zapojena do právního, administrativního nebo arbitrážního soudního řízení, které by mohlo mít významný dopad na její finanční situaci.

### **7 Významné smlouvy**

Žádné smlouvy mimo smlouvy uzavřené v rámci běžného podnikání, které by měly významný vliv na schopnost emitenta plnit závazky k vlastníkům dluhopisů, nebyly za období roku 2016 uzavřeny.

### **8 Financování**

Údaje o dluhopisech

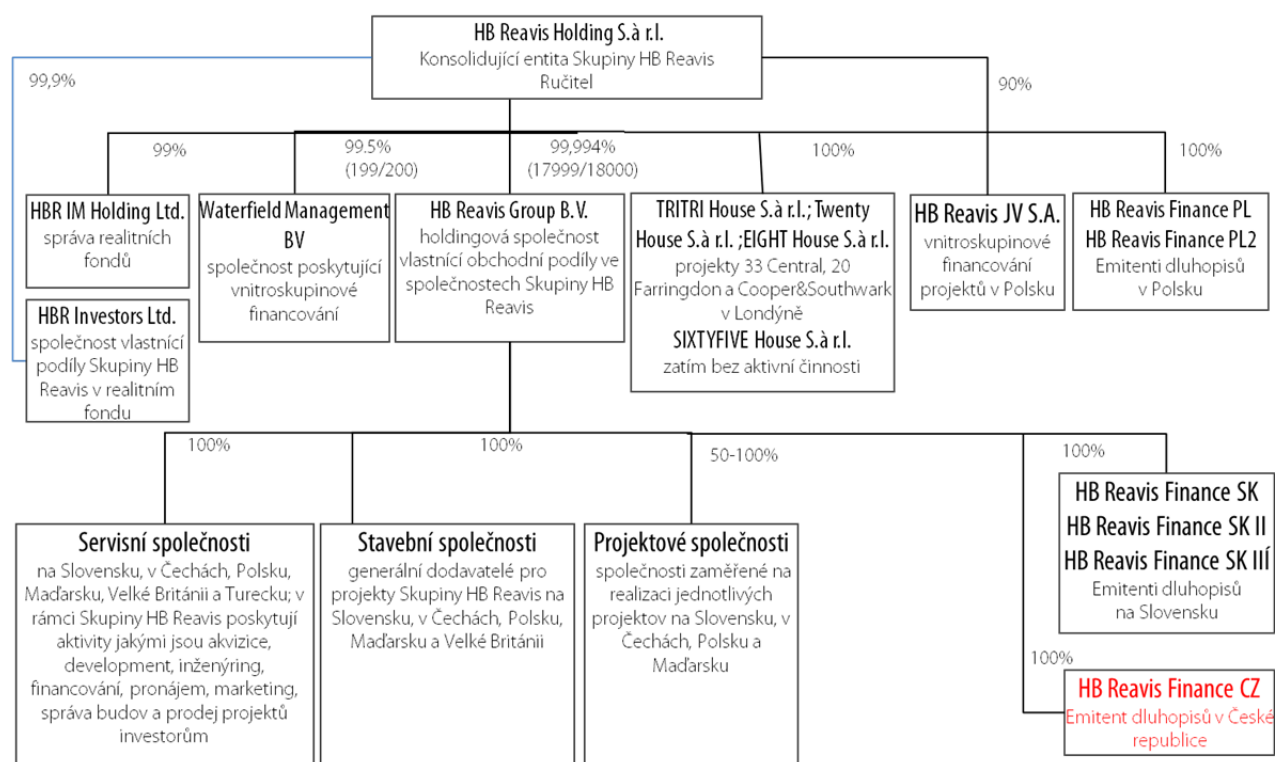
Podrobný rozpis emise dluhopisů:

ISIN	CZ0003513608
Datum vydání	23.03.2016
Datum splatnosti	23.03.2021
Nominální hodnota 1 dluhopisu	CZK 10 000
Počet vydaných dluhopisů	125 000
Celková nominální hodnota	CZK 1 250 000 000
Úroková sazba	6M PRIBOR + marže 4% p.a.
Podoba dluhopisů	zaknihované
Trh	Burza cenných papírů Praha

**Zpráva o vztazích**

Jednatel společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o. se sídlem na adrese Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 039 91 644, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 240916 (v této zprávě též „Společnost“) zpracoval následující zprávu o vztazích ve smyslu ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“), za účetní období kalendářního roku 2016 (dále „Rozhodné období“).

**Struktura vztahů.** Společnost byla po celé období roku 2016 součástí skupiny HB Reavis (dále jen „Skupiny“), ve které je ovládající osobou HB Reavis Holding S.à r.l. (v této zprávě též jen „Ovládající osoba“). Společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. byla v daném období nepřímo ovládána společností HB Reavis Holding S.à r.l., se sídlem 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk prostřednictvím společnosti HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Naritaweg 215, Unit 1.02.05, Amsterdam 1043CB, Nizozemské království, která je jediným vlastníkem Společnosti. Údaje o struktuře vztahů jsou uváděny k 31. prosinci 2016, a to dle informací dostupných statutárnímu orgánu Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře.



\* Společnost HB Reavis Holding S.à r.l. přestala v roce 2016 kontrolovat TRITRI House S.à r.l. ve smyslu kontroly v IFRS 10, Konsolidovaná účetní závěrka, na základě smlouvy o forwardovém prodeji tohoto realitního projektu.

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


**Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny a přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob.** Na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob byla Společnosti poskytnuta půjčka společnosti HB Reavis Holding S.à r.l. Detaily půjčky jsou uvedeny v bodě 11 přílohy k účetní závěrce. HB Reavis Holding S.à r.l. zároveň poskytl Společnosti ručení vydaných dluhopisů a půjčky v celkové výši 4 102 tisíc Kč. Transakce se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 11 přílohy účetní závěrky.

Během období roku 2016 nečinila Společnost žádná další jednání, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu.

**Posouzení újmy a jejího vyrovnání.** Na základě smluv uzavřených v roce 2016 mezi Společností a ostatními osobami ze skupiny skupiny HB Reavis, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v roce 2016, Společnosti nevznikla žádná újma.

Zpráva o vztazích (pokračování)

**Hodnocení vztahů a rizik v rámci skupiny HB Reavis.** Společnosti vyplývají z účasti ve skupině HB Reavis zejména výhody. Skupina je předním evropským developerem nemovitostí. V současnosti nevyplyvá Společnosti z účasti ve skupině HB Reavis žádná zřejmá nevýhoda. Ze vztahů v rámci skupiny HB Reavis neplynou pro Společnost žádná významná rizika, s výjimkou úhrad splatných dluhů Společnosti, kterému je Společnost vystavena v souvislosti s poskytnutými úvěry skupině HB Reavis. Tato rizika jsou však limitována garancí dluhopisů Společnosti ze strany HB Reavis Holding S.à r.l.



---

Ing. Peter Pecník  
10. dubna 2017

**HB Reavis Finance CZ, s.r.o.**  
**Výkaz finanční pozice**

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>MAJETEK</b>			
Peníze a peněžní ekvivalenty	4	6 916	18
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	11	1 262 534	-
Finanční deriváty	8	3 950	-
<b>MAJETEK CELKEM</b>		<b>1 273 400</b>	<b>18</b>
<b>ZÁVAZKY</b>			
Závazky z obchodního styku		12 896	200
Splatná DPH		13	-
Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů		14 467	-
Splatná daň z příjmu		537	-
Ostatní půjčky	11	4 102	102
Emitované dluhopisy	5	1 239 379	-
<b>ZÁVAZKY CELKEM</b>		<b>1 271 394</b>	<b>302</b>
<b>Vlastní jmění</b>			
Základní jmění	6	50	50
Nerozdělený zisk / (neuhrazená ztráta)		1 956	(334)
<b>VLASTNÍ JMĚNÍ CELKEM</b>		<b>2 006</b>	<b>(284)</b>
<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ JMĚNÍ CELKEM</b>		<b>1 273 400</b>	<b>18</b>



**HB Reavis Finance CZ, s.r.o.**  
**Výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku**

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Úrokové výnosy		60 465	-
Úrokové náklady		(60 281)	(2)
<b>Čisté úrokové výnosy</b>		<b>184</b>	<b>(2)</b>
Administrativní a jiné provozní služby		(549)	(328)
Přecenění finančních derivátů		3 950	-
Kurzové rozdíly		(758)	-
Ostatní náklady		-	(4)
<b>Ztráta před zdaněním</b>		<b>2 827</b>	<b>(334)</b>
Daň z příjmu	7	(537)	-
<b>Zisk / (ztráta) po zdanění / úplný výsledek</b>		<b>2 290</b>	<b>(334)</b>

**Výkaz změn vlastního kapitálu**

<i>V tisících Kč</i>	Základní jmění	Neuhrazená ztráta	Spolu
Počáteční stav	-	-	-
Ztráta po zdanění / úplný výsledek 2015	-	(334)	(334)
Příspěvky společníka – základní kapitál	50	-	50
<b>Vlastní jmění k 31. prosinci 2015</b>	<b>50</b>	<b>(334)</b>	<b>(284)</b>
Zisk po zdanění / úplný výsledek 2016	-	2 290	2 290
<b>Vlastní jmění k 31. prosinci 2016</b>	<b>50</b>	<b>1 956</b>	<b>2 006</b>

**HB Reavis Finance CZ, s.r.o.**  
**Výkaz peněžních toků**

<i>V tisících Kč</i>	<b>Bod přílohy</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
<b>Zisk / (ztráta) před zdaněním</b>		<b>2,827</b>	<b>(334)</b>
<i>Úpravy o nepeněžní položky:</i>			
Úrokové výnosy		(60,387)	-
Úrokové náklady		60,281	2
Kurzové rozdíly týkající se investičních a finančních aktivit		982	-
<hr/>			
Peněžní toky před změnou stavu provozních aktiv a závazků		3,703	(332)
<i>Změna stavu provozních aktiv a závazků:</i>			
Změna stavu závazků z obchodního styku		349	200
Změna stavu závazků z DPH		13	-
Změna stavu finančních derivátů		(3,950)	-
<hr/>			
Peněžní toky před platbou úroků a daní		115	(132)
Zaplacené úroky		(27,855)	-
Přijaté úroky		35,584	-
<hr/>			
<b>Peněžní toky z provozních činností celkem, netto</b>		<b>7,844</b>	<b>(132)</b>
<hr/>			
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
Úvěr poskytnutý spřízněné straně		(1,238,713)	-
<hr/>			
<b>Peněžní toky z investiční činnosti celkem, netto</b>		<b>(1,238,713)</b>	<b>-</b>
<hr/>			
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
Příspěvky společníka do základního jmění		-	50
Emise dluhopisu		1,253,573	-
Uhrazené transakční náklady emise dluhopisu		(19,806)	-
Jiné půjčky	11	4,000	100
<hr/>			
<b>Peněžní toky z finančních činností celkem, netto</b>		<b>1,237,767</b>	<b>150</b>
<hr/>			
<b>Nárůst peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>6,898</b>	<b>18</b>
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na začátku období		18	-
<hr/>			
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku</b>		<b>6,916</b>	<b>18</b>

## **1 Všeobecné informace**

Tato účetní závěrka HB Reavis Finance CZ, s.r.o. byla sestavena za období od 1. ledna do 31. prosince 2016 v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ("IFRS") ve znění platném v Evropské unii.

Společnost vznikla 15. dubna 2015 zápisem do Obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze, identifikační číslo je 03991644, sídlo je Rohanské nábřeží 67825, Karlín, 186 00 Praha 8 nejprve pod jménem Lucase s.r.o. a k 31. červenci 2015 byla společnost přejmenována na HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

**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.

**Měna účetní závěrky.** Tato účetní závěrka je prezentovaná v tisících korun českých (Kč), pokud není uvedeno jinak. Údaje v závorkách představují zápornou hodnotu. Funkční měnou společnosti je EUR, avšak z propočtu z funkční měny na prezentační měnu nevznikly významné kurzové rozdíly z důvodu stability kurzu Kč vůči EUR.

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

**Východisko pro sestavení účetní závěrky.** Tato účetní závěrka byla sestavená jako účetní závěrka za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii. Účetní závěrka byla sestavená na základě principu historických cen.

Následující text uvádí základní účetní zásady a metody. Tyto byly aplikované konzistentně, ve všech významných ohledech, během celého běžného a minulého účetního období.

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

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

**Přepočet na prezentační měnu.** Funkční měnou společnosti je EUR, avšak z přepočtu z funkční měny na prezentační měnu nevznikly významné kurzové rozdíly z důvodu stability kurzu Kč vůči EUR.

**Finanční nástroje - základní pojmy oceňování.** V závislosti od jejich klasifikace jsou finanční nástroje vykázané v reálné hodnotě nebo v amortizované hodnotě zajištěné metodou efektivní úrokové míry, tak jak je to popsáno dále.

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

Reálná hodnota je analyzovaná podle její úrovně v hierarchii reálných hodnot následovně: (a) úroveň jedna představuje ocenění tržovou cenou (bez úpravy) z aktivního trhu s identickým majetkem nebo závazkem, (b) úroveň dva představují ocenění pomocí technik nebo modelů, kterých 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 (c) úroveň tři představuje ocenění, kterých vstupní parametry nejsou odvoditelné z tržových údajů (t.j. existují subjektivně stanovené vstupní parametry). Pro účely účetního vykazání se předpokládá, že jakékoliv přesuny mezi úrovněmi v hierarchii reálných hodnot nastaly vždy jen ke konci účetního období.

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

**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.

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

**Metoda efektivní úrokové míry** je metoda výpočtu amortizované hodnoty a stanovení úrokových výnosů a nákladů za dané období s cílem dosáhnout konstantní úrokovou míru (efektivní úrokovou míru). Efektivní úroková míra je taková, která přesně diskontuje odhadované budoucí platby nebo příjmy (s výjimkou budoucích úvěrových ztrát) po dobu trvání finančního nástroje případně dobu kratší na čistou účetní hodnotu finančního nástroje. Efektivní úroková míra diskontuje peněžní toky nástrojů s proměnlivou úrokovou mírou do doby další změny úroku s výjimkou prémie nebo diskontu, které odrážejí úvěrové riziko nad proměnlivou úrokovou míru specifikovanou pro finanční nástroj, a s výjimkou ostatních proměnných, které se nemění spolu s tržní úrokovou mírou. Tyto prémie nebo diskonty se časově rozlišují během 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 v čase jejich pořízení nebo vzniku zaúčtované v reálné hodnotě. Ostatní finanční nástroje jsou v čase jejich pořízení nebo vzniku oceněné reálnou hodnotou upravenou o transakční náklady. Nejlepším důkazem reálné hodnoty v čase pořízení je transakční cena. Zisk nebo ztráta v čase pořízení se účtuje jen pokud rozdíl mezi transakční cenou a reálnou hodnotou může být doložený cenou z jiných současně uskutečněných transakcí na trhu se stejným finančním nástrojem nebo oceňovacím modelem, jehož vstupní parametry představují jen pozorovatelná tržní data.

**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) je nepřevedla, ani si neoponechala v podstatě všechna rizika a výhody vlastnictví, ale neoponechala si kontrolu. Kontrola zůstane na straně účetní jednotky v případě, že protistrana není prakticky schopná prodat daný majetek jako celek nezávislé straně bez toho, aby prodej nepodléhal dalším omezením.

**Peníze a peněžní ekvivalenty.** Peníze a peněžní ekvivalenty představují vklady v bankách s původní splatností tři měsíce a méně. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty se oceňují v nominální hodnotě zvýšené o časově rozlišené úroky.

**Úvěry poskytnuté spřízněným stranám.** Úvěry poskytnuté spřízněným stranám jsou na počátku oceněny v jejich reálné hodnotě a následně jsou vykázány v zůstatkové hodnotě metodou efektivní úrokové míry.

**Finanční deriváty.** Finanční deriváty jsou oceněny v reálné hodnotě, přičemž její změna se účtuje s vlivem na hospodářský výsledek.

**Závazky z obchodního styku.** Závazky z obchodního styku se zaúčtují v čase splnění dodávky smluvní protistranou a jsou oceňované amortizovanou hodnotou zjištěnou metodou efektivní úrokové míry.

**Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisu.** Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů jsou oceněny splatnou nominální hodnotou závazku.

**Emitované dluhopisy.** Emitované dluhopisy jsou na počátku oceněny v jejich reálné hodnotě a následně jsou vykázány v zůstatkové hodnotě metodou efektivní úrokové míry.

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

**Ostatní půjčky.** Ostatní půjčky jsou na počátku oceněny v jejich reálné hodnotě a následně jsou vykázány v zůstatkové hodnotě metodou efektivní úrokové míry.

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

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

Odložená daň se účtuje v rozvaze závazkovou metodou z umořitelných daňových ztrát a dočasných 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 dočasných rozdílů existujících v čase pořízení majetku nebo vzniku závazku v rámci transakce jiné než podnikové kombinace, pokud toto pořízení nebo vznik závazku nemá vliv na účetní hospodářský výsledek ani na základ daně účetní jednotky. Odložené daně se účtují sazbami schválenými nebo téměř schválenými před koncem účetního období, které se budou aplikovat v čase vyrovnání dočasných rozdílů nebo umožnění daňové ztráty. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vykázány v jejich netto hodnotě.

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

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

**Vykazování majetku a závazků v pořadí jejich likvidity.** Účetní jednotka nemá jednoznačně identifikovatelný povozní cyklus, a proto v účetní uzávěrce nevykazuje majetek a závazky v členění na oběžné a dlouhodobé. Majetek a závazky jsou proto v rozvaze uvedené v pořadí podle jejich likvidity. Analýza finančních nástrojů podle splatnosti je uvedena v bodě 8 poznámek.

**Náklady na služby.** Náklady na přijaté služby se účtují v období, v kterém byly příslušné služby přijaté.

## **3 Nové účetní standardy**

V roce 2016 nenabýly účinnost žádné nové standardy které by měly významný vliv na účetní závěrku Společnosti.

Společnost předčasně neaplikovala nové standardy a interpretace, které byly vydané a jsou povinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později.

**IFRS 9, Finanční nástroje (vydáno v červenci 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později).** Základní charakteristiky standardu jsou tyto:

- Finanční aktiva budou klasifikována do třech kategorií oceňování: aktiva následně oceňovaná v amortizované hodnotě, aktiva následně oceňovaná v reálné hodnotě přes ostatní souhrnný zisk (FVOCI) a aktiva následně oceňovaná v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek (FVPL).
- Klasifikace dluhových nástrojů závisí na podnikatelském modelu, který účetní jednotka používá na řízení finančních aktiv a od toho či smluvní peněžní toky představují jen platby jistiny a úroků (SPPI). Pokud je dluhový finanční nástroj držený za účelem inkasování peněžních toků, může být oceňovaný amortizovanou hodnotou, jen pokud zároveň splnila podmínku SPPI. Dluhové finanční nástroje, které splňují podmínku SPPI, a které jsou součástí části portfolia, které účetní jednotka drží s cílem inkasovat peněžní toky a zároveň s možností prodat finanční aktiva z tohoto portfolia, mohou být klasifikované jako FVOC. Finanční aktiva, kterých peněžní toky nepředstavují SPPI, musí být oceňované jako FVPL (např. finanční deriváty). Vložené deriváty se už neseperují z finančních aktiv, avšak zohledňují se při vyhodnocení testu SPPI.



### **3 Nové účetní standardy (pokračování)**

- Investice do podílových finančních nástrojů se vždy oceňují reálnou hodnotou. Vedení společnosti však může neodvolatelně rozhodnout, že bude vykazovat změny jejich reálné hodnoty v ostatním souhrnném zisku za předpokladu, že daný finanční nástroj není držený za účelem obchodování. V případě finančních nástrojů držených za účelem obchodování, změny reálné hodnoty budou vykazované přes hospodářský výsledek.
- Většina požadavků standardu IAS 39 na klasifikaci a oceňování finančních závazků byla beze změny převzatá do standardu IFRS 9. Nejdůležitější změnou je, že účetní jednotka bude muset změny v reálné hodnotě finančních závazků, které byly klasifikované jako oceňované v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek, vykazovat jako součást ostatních souhrnných zisků.
- IFRS 9 zavádí nový model pro účtování o znehodnocení finančních nástrojů - model očekávaných úvěrových ztrát (ECL model). Tento model zavádí trojstupňový přístup založený na změnách v úvěrové kvalitě finančních aktiv ode dne jejich prvotního zaúčtování. Tento model prakticky znamená, že podle nových pravidel budou účetní jednotky povinně zúčtovat okamžitou ztrátu rovnající se 12 měsíční očekávané kreditní ztrátě při prvotním zaúčtování finančního majetku, který nevykazuje žádné známky znehodnocení (nebo očekávanou úvěrovou ztrátu za celou dobu životnosti v případě pohledávek z obchodního styku). V případě, že dojde k významnému nárůstu kreditního rizika, opravná položka se odhadne na základě očekávaných úvěrových ztrát za celou dobu životnosti finančního aktiva a nejen na základě 12 měsíční očekávané ztráty. Model obsahuje zjednodušení pro pohledávky z obchodního styku a leasingové pohledávky.
- Požadavky na účtování o zabezpečení byli změněné, aby byly lépe sladěné s interním řízením rizika, Standard poskytuje účetním jednotkám možnost výběru účetní politiky aplikovat účtování o zabezpečení podle IFRS 9 nebo pokračovat v aplikování IAS 39 na všechny vztahy zabezpečení, protože standard momentálně neupravuje účtování makro hedgingu.

Účetní jednotka momentálně vyhodnocuje vliv tohoto standardu na svoji účetní závěrku.

**Iniciativa o zveřejňování - Novela IAS 7 (vydaná v lednu 2016 a účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později).** Tato novela bude požadovat zveřejnění pohybu v závazcích, které se týkají finančních aktivit.

Společnost očekává, že jiné nové standardy nebudou mít vliv na účetní závěrku.

### **4 Peníze a peněžní ekvivalenty**

<i>V tisících Kč</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Pokladna	2	4
Běžné účty v bankách	6 914	14
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>6 916</b>	<b>18</b>

Společnost držela všechny peněžní zůstatky pouze ve dvou bankách a byla tak vystavena koncentraci úvěrového rizika. 98% zůstatku představují účty v jedné bance s krátkodobým úvěrovým ratingem A-3 podle Standard & Poors. Zůstatky nebyly po splatnosti ani k nim nebylo nutné tvořit opravnou položku.

## **5 Emitované dluhopisy**

Dluhopisy byly emitované s pohyblivým výnosem v celkové jmenovité hodnotě 1 250 000 000 Kč a jsou splatné v roce 2021. Dluhopisy mají ISIN CZ0003513608 a jsou ručeny ze strany HB Reavis Holding S.à r.l. Dluhopisy jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, a to až do dne konečné splatnosti dluhopisů. Úrok je pro každé výnosové období stanoven jako součet (a) referenční sazby 6M PRIBOR a (b) marže ve výši 4,00 % p.a. Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 23. březnu a k 23. září každého roku.

Reálná hodnota dluhopisů se nelišila významně od jejich účetní hodnoty. Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaného peněžního toku při zohlednění posledních tržních transakcí s dluhopisy. Reálná hodnota patří do úrovně č. 2.

## **6 Základní jmění**

Jediným společníkem Společnosti je společnost HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Naritaweg 215, Unit 1.02.05, Amsterdam 1043CB, 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.à r.l., založenou a existující podle práva Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným (société à responsabilité limitée), se sídlem 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk, Lucemburské velkovévodství, zapsanou v lucemburském obchodním rejstříku (the Luxembourg Register of Commerce and Companies) pod číslem B-156287. Společnost je ovládána panem Ivanem Chrenkem, který ovládá společnost Kennesville Holdings Ltd, která je 100% přímým a nepřímým vlastníkem HB Reavis Holding S.à r.l.. HB Reavis Holding S.à r.l. vlastní 99,994% 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 čisté jmění jako kapitál a nikoli jako závazek, a to přesto, že dle české legislativy, 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 jmění 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.

## **7 Daň z příjmu**

Odsouhlasení mezi nákladem na daň z příjmů a sazbou daně aplikovanou na účetní zisk:

<i>V tisících Kč</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Zisk / (ztráta) před zdaněním</b>	2,827	<b>(334)</b>
<b>Zisk / (ztráta) vynásobená sazbou daně z příjmů 19%</b>	(537)	63
Nevykázaná odložená daňová pohledávka	-	(63)
<b>Daň z příjmu</b>	<b>(537)</b>	-

Náklad daně z příjmů představuje splatnou daň z příjmů.

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

V roce 2015 Společnost nezaúčtovala odloženou daň z umořovatelné daňové ztráty 334 tisíc Kč, protože její výše byla zanedbatelná a existovala nejistota ohledně výšky budoucích zdanitelných zisků.

## 8 Řízení finančního rizika

Společnost je vystavena finančnímu riziku prostřednictvím svého finančního majetku a finančních závazků. Finanční rizika nejsou řízena na úrovni Společnosti, ale za Skupinu na úrovni HB Reavis Holding S.à r.l.

**Riziko likvidity.** Riziko likvidity představuje riziko, že Společnost nebude schopna splnit své finanční závazky v době jejich splatnosti z důvodů různé splatnosti finančních aktiv a závazků. Společnost řídí likviditu tak, aby v době splatnosti závazků v co nejlepší možné míře měla dostatek likvidních aktiv k vyrovnání svých splatných závazků. Analýza smluvní zůstávající splatnosti finančních závazků na základě nediskontovaných budoucích plateb je následující:

V tisících Kč	0 - 6 měsíců	6 měsíců až 1 rok	2 až 5 let	Spolu
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 916	-	-	<b>6 916</b>
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – jistina	11 743	6 997	1 219 049	<b>1 237 789</b>
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – budoucí úroky	43 185	43 433	277 567	<b>364 185</b>
<b>Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem</b>	<b>61 844</b>	<b>50 430</b>	<b>1 496 616</b>	<b>1 608 890</b>
Závazky z obchodního styku	12 896	-	-	<b>12 896</b>
Emitované dluhopisy – jistina	-	-	1 250 000	<b>1 250 000</b>
Emitované dluhopisy – budoucí úroky	27 250	27 250	175 914	<b>230 414</b>
Platba poplatku za garanci dluhopisů	14 467	20 000	64 493	<b>98 960</b>
Ostatní půjčky	4 102	-	-	<b>4 102</b>
Finanční deriváty – brutto příjem	(27 401)	(27 856)	(1 444 733)	<b>(1 499 990)</b>
Finanční deriváty – brutto platby	30 530	31 036	1 466 378	<b>1 527 944</b>
<b>Finanční závazky z finančních nástrojů celkem</b>	<b>61 844</b>	<b>50 430</b>	<b>1 512 052</b>	<b>1 624 326</b>
<b>Čistá pozice z finančních nástrojů</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15 436)</b>	<b>(15 436)</b>

Aktiva jsou ve výše uvedené analýze uvedena na základě jejich smluvní splatnosti, s výjimkou úvěru spřízněné straně, kde je možné předčasné splacení na krytí výdajů Společnosti. Úvěr poskytnutý spřízněné straně (nebo jeho část) může dlužník předčasně kdykoliv splatit. Společnost též má právo kdykoli předčasně vypovědět smlouvu o úvěru a v takovém případě je HB Reavis Holding S.à r.l. povinen splatit úvěr do 27 dnů od doručení výpovědi nebo do 3 dnů před koncem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena dlužníkovi. Vzhledem k ručení HB Reavis Holding S.à r.l. za dluhopis je likvidita řízena za skupinu společností jako celek a ne na úrovni jednotlivých dceřiných společností.

**Úvěrové riziko.** Analýza úvěrové kvality bankovních zůstatků a související koncentrace úvěrového rizika je popsána v bodě č. 4 přílohy k účetní závěrce. Společnost také poskytla úvěr mateřské společnosti HB Reavis Holding S.à r.l. Tato společnost nemá rating. HB Reavis Holding S.à r.l. řídí poměr svého dluhu, který je uveden níže. Strategii HB Reavis Holding S.à r.l. je řídit konsolidovaný poměr zadlužení tak, aby byl přibližně 35 procent. Jak je uvedeno níže, tento poměr byl pod cílovou úrovní. Vzhledem k této charakteristice Skupiny HB Reavis, vedení Společnosti nepředpokládá významné riziko nesplacení pohledávky ze strany HB Reavis Holding S.à r.l.

V tisících Kč	31. prosinec	31. prosinec
Bankovní úvěry minus peníze skupiny HB Reavis Holding S.à r.l.	9,900,128	16 778 581
Celková aktiva skupiny HB Reavis Holding S.à r.l.	57,074,346	56 459 154
<b>Poměrový ukazatel zadlužení skupiny HB Reavis Holding S.à r.l.</b>	<b>17,4%</b>	<b>29,7%</b>

## 8 Řízení finančního rizika (pokračování)

**Riziko úrokových sazeb.** Společnost vydala dluhopisy, které jsou úročeny sazbou 6M PRIBOR plus 4% ročně. Takto získané prostředky poskytla formou úvěru spřízněné straně při pevně stanovené úrokové míře. Společnost je proto vystavena riziku úrokových sazeb, které však fakticky eliminovala měnově-úrokovými swapy. V případě, že by se 6M PRIBOR zvýšil (snížil) o 100 bazických bodů, zisk společnosti by se snížil (zvýšil) přibližně o 56 250 tisíc Kč, zejména z důvodu přecenění měnově-úrokových swapů, které ekonomicky zajišťují variabilní úrokové platby dluhopisů v budoucích obdobích.

**Riziko kurzů cizích měn.** Společnost není autonomní a proto její funkční měna je odvozena od funkční měny mateřské společnosti HB Reavis Holding S.à r.l., kterou je EUR. Úvěr poskytnutý mateřské společnosti HB Reavis Holding S.à r.l. 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. V případě, že by se kurz Kč oslabil (posílil) 0,5% vůči EUR, zisk Společnosti by se zvýšil (snížil) o nevýznamnou částku.

## 9 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 HB Reavis Holding S.à r.l.

## 10 Finanční nástroje podle kategorie ocenění

Pro účely ocenění, IAS 39, Finanční nástroje: Účtování a ocenění, stanovil následující kategorie finančních nástrojů: (a) úvěry a pohledávky; (b) majetek k dispozici na prodej; (c) aktiva držená do splatnosti; (d) majetek v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek ("FVTPL"). Finanční majetek v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek má dvě podkategorie: (i) majetek do této kategorie dobrovolně klasifikován v čase pořízení a (ii) aktiva držená k obchodování. K 31. prosinci 2016 byly všechny finanční závazky Společnosti vykázány v amortizované hodnotě a všechna finanční aktiva byla v kategorii Úvěry a pohledávky, s výjimkou finančních derivátů, které jsou vykázány v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek.

## 11 Transakce se spřízněnými stranami

Strany jsou obecně považovány za spřízněné, pokud jsou smluvní strany pod společnou kontrolou, nebo jestliže jedna strana má schopnost kontrolovat druhou stranu, nebo může vyvíjet významný vliv nad touto stranou při přijímání finančních a provozních rozhodnutí. Při posuzování každého možného vztahu spřízněné osoby je pozornost upřena na podstatu vztahu a nejen na právní formu.

Zůstatky se spřízněnými stranami byly následující:

V tisících Kč	2016	2015
<b>MAJETEK</b>		
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	1 262 534	-
<b>ZÁVAZKY</b>		
Závazky z obchodního styku	12 544	-
Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	14 467	-
Ostatní půjčky	4 102	102

Všechny v tomto bodě přílohy uvedené transakce jsou se spřízněnými stranami pod společnou kontrolou HB Reavis Holding S.à r.l. S přímou mateřskou společností HB Reavis Group B.V. nebyly provedeny žádné transakce kromě vkladu do základního kapitálu.

Úvěry poskytnuté spřízněným stranám představují úvěr HB Reavis Holding S.à r.l. s jistinou 45 810 tisíc EUR, který je splatný v roce 2021 a má pevně stanovenou úrokovou míru 7.085% p.a. Reálná hodnota tohoto úvěru se významně neliší od jeho účetní hodnoty. Reálná hodnota byla stanovena metodou diskontovaných peněžních toků a patří do úrovně č. 2.

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

HB Reavis Holding S.à r.l. ručí za splacení dluhopisů vydaných Společností, za což jí účtuje poplatek ve výši 1.6% ročně.

Ostatní půjčky ve výši 4 102 tisíc Kč jsou úročeny sazbou 3,8% p.a.

Výnosy a náklady se spřízněnými stranami byly následující:

<i>V tisících Kč</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Úrokové výnosy	60,387	-
Úrokové náklady	90	2
Transakční náklady snižující počáteční ocenění emitovaných dluhopisů	15 121	-
Amortizace transakčních nákladů od spřízněných stran do nákladových úroků	2 223	-
Náklady na poplatek za garanci dluhopisů účtovaný jako úrokový náklad	14 467	-
Administrativní a jiné provozní služby	145	33

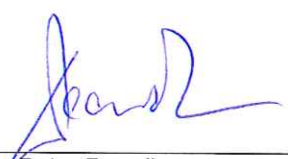
Odměny klíčovému managementu Společnosti (jednatelům), které vyplatila Skupina HB Reavis byly následující:

<i>V tisících Kč</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Mzdy a jiné krátkodobé benefity	8 800	10 326
Důchodové pojištění	-	-
Náklady na sociální a zdravotní pojištění	934	924
<b>Náklady celkem</b>	<b>9 734</b>	<b>11 250</b>

#### **12 Události po rozvahovém dni**

Po 31. prosinci 2016 nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci účetní jednotky.

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti dne 10. dubna 2017.

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Peter Pecník  
Jednatel