

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

**Pololetní zpráva emitenta
za prvních šest měsíců roku 2016**

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8

DOPLNĚNÍ INFORMACÍ

Společnost HB Reavis Finance CZ, s.r.o. oznamuje, že dne 28. dubna 2017 byla opravena pololetní zpráva Emitenta k 30.6.2016 z důvodu zjištěných nedostatků na základě výzvy od České národní banky ze dne 23.3.2017 a v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZPKT)

V pololetní zprávě byly opraveny níže uvedené položky:

1. Číselné údaje a informace v rozsahu zkrácené rozvahy, zkrácené výsledovky a vybraných vysvětlujících poznámek dle § 119 odst. 3 ZPKT (strana 9 a dále).
2. Správné rozdělení závazků mezi závazky z obchodního styku a dohadné účty pasivní (strana 10).
3. Vykázání závazku ze splatné daně namísto odloženého daňového závazku (strana 10).
4. Ve výkazu zisku a ztráty a úplného výsledku bylo upraveno názvosloví sloupců dle IAS 34 odst. 20 (strana 11).
5. Ve výkazu o peněžních tocích byly doplněny součtové řádky „Peníze a peněžní ekvivalenty“ na začátku a na konci vykazovaného období dle IAS 34 odst. 10 (strana 13).
6. Výkaz o změnách vlastního kapitálu byl doplněn o povinné náležitosti, které vyplývají z IAS 1 odst. 106 a IAS 34 odst. 20 písm. c) (strana 12).
7. V Poznámkách k mezitímní účetní závěrce byly upraveny údaje ohledně „Transakcí se spřízněnými stranami“ (strana 24).
8. Informace o tom, že Emitent použil stejná účetní pravidla a metody výpočtů jako v poslední roční účetní závěrce dle IAS 34 odst. 16A písm. a), byla doplněna (strana 15 „Východiska pro sestavení účetní závěrky“).
9. Výkaz o finanční situaci byl upraven v řádcích „Peněz a peněžních ekvivalentů“ a „Vlastního kapitálu“ k 31.12.2015 (strana 21).

Opravená pololetní zpráva byla opět zaslána ke zveřejnění do ČNB.

Peter Pecník
Jednatel společnosti

Obsah

Pololetní zpráva emitenta o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření roku 2016	4
Obecné údaje o emitentovi	5
Ostatní informace	5
Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu	6
Financování	6
Čestné prohlášení osoby odpovědné za vypracování pololetní zprávy emitenta	7
Zkrácená mezitímní účetní závěrka	8
Finanční výkazy	9
Výkaz o finanční situaci	10
Výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku	11
Přehled o změnách vlastního kapitálu	12
Výkaz peněžních toků	13
Poznámky k mezitímní účetní závěrce	14
1 VŠEOBECNÉ INFORMACE	14
2 SHRnutí ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH ZÁSAD A METOD	15
3 NOVÉ ÚČETNÍ STANDARDY OD ROKU 2015 A POZDĚJI	18
4 VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI	21
5 VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍCH SOUHRNNÝCH ZISKŮ A ZTRÁT	21
6 ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA	22
7 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	24
8 UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ	25

Pololetní zpráva emitenta o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření roku 2016

Období prvních 6 měsíců roku 2016

Emitent během prvního pololetí vydal dluhopisy v objemu 1.25 mld. Kč a poskytl prostředky získané z emise dluhopisů vnitroskupinové financování společností v rámci skupiny HB Reavis.

Informace o půjčce poskytnuté společnosti HB Reavis Holding S.à r.l. stejně jako detail k vlastním dluhopisům a ostatním položkám výkazu o finanční situaci a o úplném výsledku jsou uvedeny v bodech 4 a 5 vysvětlujících poznámek k mezitímní účetní závěrce.

Schopnost Emitenta splácet závazky z dluhopisů je závislá od schopnosti jednotlivých společností skupiny HB Reavis zabezpečit dostatek zdrojů na splácení závazků vůči Emitentovi, které Emitent následně použije na splácení svých závazků z dluhopisů. Ostatní závazky z obchodních vztahů jsou komentovány v příloze k mezitímní účetní závěrce.

Emitent za prvních 6 měsíců roku 2016 vykázal čistý hospodářský zisk ze své činnosti v objemu 925 tisíc Kč, čímž se vlastní kapitál Společnosti dostal do kladných hodnot ve srovnání se záporným vlastním kapitálem vykázaným ke konci roku 2015.

Výhled za druhých 6 měsíců roku 2016

Během druhého pololetí roku 2016 obdržel Emitent splátku z půjčky, kterou poskytl mateřské společnosti. Na základě této půjčky mohl řádně a včas uhradit své závazky, které přináležejí za dané účetní období.

Emitent neočekává na následující období žádný negativní vliv na svou hospodářskou činnost nebo na řádné a včasné splácení svých závazků.

Rizikové faktory, které se 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 společností HB Reavis Holding S.à r.l. Společnost je zcela závislá na likviditě skupiny HB Reavis Holding S.à r.l.

Informace o účetní závěrce

Účetní závěrka byla sestavená jako účetní závěrka za období od 1.1.2016 do 30.6.2016 v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii. Účetní závěrka nebyla k 30.6.2016 ověřena auditorem.

Obecné údaje o emitentovi

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.

Kontaktní údaje:

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,

186 00 Praha 8

IČ: 039 91 644

Tel: 221 442 500

Fax: 221 442 501

<https://hbreavis.com/hb-reavis-finance-cz/>

Statutární orgány

Jednateli Společnosti jsou Petr Herman, Radim Řimánek, Mgr. Štefan Stanko a Ing. Peter Pecník, pracovní adresa jednatelů je adresa sídla Společnosti.

Vlastnická struktura

Společnost byla po celé období poloviny roku 2016 **součástí skupiny** HB Reavis, ve které je ovládající osobou HB Reavis Holding S.à r.l. 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.“).

Ostatní informace

Společnost nebyla zapojena do právního, administrativního nebo arbitrážního soudního řízení, které by mohlo mít významný dopad na její finanční situaci.

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

Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu

K 30. červnu 2016 Společnost vykázala celková aktiva ve výši 1 261 413 tisíc Kč, závazky v celkové výši 1 260 772 000 Kč, přičemž zisk za prvních šest měsíců roku 2016 činil 925 tisíc Kč.

Základní kapitál Společnosti je tvořen vkladem jediného společníka ve výši 50 tisíc Kč, beze změny ve srovnání s rokem 2015.

Hospodářský výsledek a vlastní kapitál, který je tvořen základním kapitálem a ztráty minulých let, budou do budoucna ovlivněny vývojem tržní úrokové míry PRIBOR a také kurzem Kč vůči EUR. Oproti roku 2015 se vlastní kapitál zvýšil o 925 tisíc Kč, tedy pouze o čistý zisk za období prvního pololetí roku 2016.

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

Financování

Údaje o dluhopisech

Podrobný rozpis emise dluhopisů:

ISIN	CZ0003513608
Datum vydání	23.3.2016
Datum splatnosti	23.3.2021
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

Čestné prohlášení osoby odpovědné za vypracování pololetní zprávy emitenta

Níže podepsaný,

Peter Pecník, dat. nar. 15.11.1975, Studenhorská 2/B, Bratislava, PSČ 841 03 Slovenská republika, jednatel jako osoba odpovědná za vypracování pololetní zprávy Společnosti za období prvních 6 měsíců roku 2016 prohlašuji, že:

- a) údaje uvedené v tomto dokumentu odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti, nebyly vynechány
- b) že pololetní zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace.

V Praze dne 2. května 2017



Peter Pecník

Jednatel společnosti

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka

končící 30. červnem 2016

Finanční výkazy

Individuální finanční výkazy k 30. červnu 2016

Výkaz o finanční situaci

Výkaz zisku a ztráty a úplném výsledku

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Výkaz peněžních toků

Poznámky k mezitímní účetní závěrce

Výkaz o finanční situaci

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	30.6.2016	31.12.2015
MAJETEK			
Peníze a peněžní ekvivalenty		2 400	18
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám	4.1	1 259 014	-
MAJETEK CELKEM		1 261 414	18
ZÁVAZKY			
Závazky z obchodního styku	4.4	12 544	200
Půjčky		4 026	102
Vlastní dluhopisy	4.2	1 239 642	-
Ostatní závazky		4 244	-
Dohadní účty pasivní		100	-
Daňový závazek		217	-
ZÁVAZKY CELKEM*		1 260 773	302
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	4.3	50	50
Neuhrazený zisk/(ztráta) z minulých období	4.3	591	(334)
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		641	(284)
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		1 261 414	18

*bez čistého zůstatku náležitých společníků

Výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	Období 1.1.2016 - 30.6.2016	Období 1.1.2015 - 30.6.2015
Úrokový výnos		16 264	-
Kurzové zisky (netto)		4 407	-
Výnosy celkem		20 671	-
Úrokové náklady	5.1	(14 946)	(1)
Ostatní náklady	5.2	(4 583)	-
Náklady celkem		(19 529)	(1)
Hospodářský výsledek před zdaněním		1 142	(1)
Daň z příjmů	5.3	(217)	-
Zisk/(ztráta) za účetní období		925	(1)

Přehled o změnách vlastního kapitálu

<i>V tisících Kč</i>	Základní kapitál	Neuhrazený zisk/(ztráta)	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav	-	-	-
Ztráta po zdanění / úplný výsledek za období 2015	-	(334)	(334)
Příspěvky společníka – základní kapitál	50	-	50
Vlastní kapitál k 31. prosinci 2015	50	(334)	(284)
Zisk po zdanění / úplný výsledek za období 1.1.2016 – 30.6.2016	-	925	925
Vlastní kapitál k 30. červnu 2016	50	591	641

Výkaz peněžních toků

<i>V tisících Kč</i>	30.6.2016	30.6.2015
Peněžní toky z provozní činnosti		
Hospodářský výsledek před zdaněním	1 142	(1)
Úrokové náklady	14 946	1
Nerealizované kurzové (zisky)/ztráty	(4 045)	-
Peněžní toky z provozní činnosti před změnou stavu pracovního kapitálu	12 043	-
Změna stavu provozního kapitálu		
Snížení / (zvýšení) závazků z obchodního styku a ostatních závazků	(2 707)	-
Zaplacené úroky	(1 987)	(1)
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	7 349	(1)
Peněžní toky z investiční činnosti		
Splátky půjček poskytnutých spřízněným osobám	(1 254 967)	-
Čisté peněžní toky (použité pro)/z investiční činnosti	(1 254 967)	-
Peněžní toky z finanční činnosti		
Příjmy z úvěrů a půjček	1 250 000	-
Čisté peněžní toky použité z/(použité pro) finanční činnost	1 250 000	-
Čisté zvýšení/(snížení)/ peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	2 382	(1)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	18	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	2 400	(1)

Poznámky k mezitímní účetní závěrce

1 Všeobecné informace

Tato účetní závěrka HB Reavis Finance CZ, s.r.o. byla sestavena za období od vzniku společnosti do 30.6.2016 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 039 91 644, sídlo je Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8 nejprve pod jménem LUCASE s.r.o. a k 31. červenci byla společnost přejmenována na HB Reavis Finance CZ, s.r.o. Předmět podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona.

Statutární orgán

jednatel:

Mgr. ŠTEFAN STANKO, dat. nar. 23. října 1979

Křivenická 407/4, Čimice, 181 00 Praha 8

Den vzniku funkce: 15. dubna 2015

jednatel:

RADIM ŘÍMÁNEK, dat. nar. 27. srpna 1978

Čerchovská 1711/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku funkce: 15. dubna 2015

jednatel:

PETER PECNÍK, dat. nar. 15. listopadu 1975

84103 Bratislava, Studenohorská 4629/2B, Slovenská republika

Den vzniku funkce: 31. července 2015

jednatel:

PETR HERMAN, dat. nar. 21. ledna 1969

Javorová 457, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry

Den vzniku funkce: 14. srpna 2015

Jediný Společník

HB REAVIS GROUP B.V.

1043CB Amsterdam, Naritaweg 215, unit 1.02.05, Nizozemské království

Registrační číslo: 34286245

Měna účetní závěrky

Tato účetní závěrka je prezentovaná v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak. Údaje v závorkách představují zápornou hodnotu.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod

Východiska pro sestavení účetní závěrky.

Tato účetní závěrka byla sestavená jako účetní závěrka za období od 1.1.2016 do 30.6.2016 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 zásady a principy byly aplikované konzistentně po čas celého běžného účetního období a jsou v souladu s těmi, které byly použity k sestavení účetní závěrky z rok končící 31. prosincem 2015.

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.

Finanční nástroje - základní pojmy oceňování.

V závislosti od jejich klasifikace jsou finanční nástroje vykázané v reálné hodnotě nebo v umořované hodnotě zajištěné metodou efektivní úrokové míry, tak jako je to popsáno dále.

Reálna hodnota je cena, kterou by vlastník obdržel z prodeje majetku nebo dlužník zaplatil za převod závazku v rámci obvyklé transakce mezi účastníky trhu v den ocenění. Nejlepším důkazem reálné hodnoty je cena na aktivním trhu. Aktivní trh je takový, na kterém se transakce s daným majetkem nebo závazkem uskutečňují s dostatečnou frekvencí a objemu tak, že kontinuálně poskytuje informaci o ceně. Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu se zjišťuje jako součin jejich kótované ceny a jejich množství vlastněného účetní jednotkou. Tento postup se uplatňuje i v případě, že denní objem obchodovaný na trhu není dostatečný na to, aby dokázal absorbovat množství vlastněného účetní jednotkou a pokyn na prodej pozice v rámci jedné transakce by mohl ovlivnit kótovanou cenu. Kótovaná cena použití na ocenění majetku je kótovaná nabídková (bid) cena a kótovaná cena na ocenění závazků je kótovaná poptávaná (ask) cena.

Reálna hodnota je analyzovaná podle její úrovně v hierarchii reálných hodnot následovně: (i) úroveň jeden představuje ocenění tržovou cenou (bez úpravy) z aktivního trhu s identickým majetkem nebo závazkem, (ii) 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 (iii) úroveň tři představuje ocenění, kterých vstupní parametry nejsou odvoditelné z tržových údajů (t.j. existují subjektivně stanovené vstupní parametry). Pro účely účetního

vykázání se předpokládá, že jakékoliv přesuny mezi úrovněmi v hierarchii reálných hodnot nastaly vždy jen ke konci účetního období.

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

Umořovaná hodnota zjištěná metodou efektivní úrokové míry je hodnota představující sumu, v které byl finanční nástroj zaúčtovaný v čase jeho obstarání mínus splátky jistiny, plus časově rozlišené úroky a mínus 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 umořované 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 čas doby trvání finančního nástroje případně doby kratší na čistou účetní hodnotu finančního nástroje. Efektivní úroková míra diskontuje peněžní toky nástrojů s proměnlivou úrokovou mírou do doby další změny úroku s výjimkou prémie nebo diskontu, které odrážejí úvěrové riziko nad proměnlivou úrokovou míru specifikovanou pro finanční nástroj, s výjimkou ostatních proměnných, které se nemění spolu s tržní úrokovou mírou. Tyto prémie nebo diskonty se časově rozlišují po čas celé očekávané doby trvání finančního nástroje. Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky mezi smluvními stranami zaplacené nebo přijaté, které jsou integrální součástí efektivní úrokové míry.

Počáteční ocenění finančních nástrojů. Finanční nástroje v reálné hodnotě přeceňované přes hospodářský výsledek jsou v čase jejich pořízení nebo vzniku zaúčtované v reálné hodnotě. Ostatní finanční nástroje jsou v čase jejich pořízení nebo vzniku oceněné reálnou hodnotou plus 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.

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

Odúčtování finančního majetku. Účetní jednotka odúčtuje finanční majetek v následujících případech: (a) majetek nebo pohledávka byly splacené nebo právo na příjem z tohoto majetku vypršelo jiným způsobem, nebo (b) účetní jednotka převedla práva na peněžní toky z finančního majetku nebo uzavřela

dohodu o převodu příjmů z daného majetku ihned po obdržení příjmu, který splňuje stanovené podmínky, přičemž: (i) převedla v podstatě všechna rizika a výhody vlastnictví majetku nebo (ii) nepřevedla, ani si neponechala v podstatě všechna rizika a výhody vlastnictví ale neponechala si kontrolu. Kontrola zůstane na straně účetní jednotky v případě, že protistrana není prakticky schopná prodat daný majetek jako celek nezávislé straně bez toho, aby prodej nepodléhal dalším omezením.

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

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

Čistý zůstatek aktiv a pasív náležitých zřizovatelů. Čistý zůstatek náležitých zřizovatelů představuje kumulované ztráty a kapitálové vklady od založení společnosti.

Daň z příjmu. Daň z příjmu je zaúčtována na základě zákonů, které byly schválené nebo téměř schválené do konce účetního období. Náklad na daň z příjmů představuje splatnou daň a odloženou daň a je zaúčtován do hospodářského výsledku s výjimkou případů, kdy se daň vztahuje 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 závazku 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 umoření 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. Závazky mají krátkodobý charakter.

3 Nové účetní standardy od roku 2015 a později

Následující nové standardy a interpretace, které byly vydané a jsou povinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2015 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 klasifikovaná 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 FVOCI. 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.
- 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 byli klasifikované jako oceňované v reálné hodnotě přes hospodářský výsledek, vykázat 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 stratu rovnu 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 lyzinové pohledávky.

- Požadavky na účtování o zabezpečení byli změněni, aby byli lépe sladění s interními 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.

Tento standard zatím nebyl schválený Evropskou unií. Účetní jednotka momentálně vyhodnocuje vplyv tohoto standardu na svoji účetní uzávěrku.

IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaný dne 28. května 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později). Tento nový standard zavádí princip, že výnosy se mají účtovat v transakční ceně v čase, kdy zboží nebo služby jsou převedené na zákazníka. Jakékoliv vázané tovary nebo služby, které jsou odlišitelné, se musí účtovat samostatně a slevy nebo vratky z prodejní ceny musí být alokované na jednotlivé položky. V případě, že cena je z jakéhokoliv důvodu variabilní, musí se zaúčtovat minimální hodnota, u které je vysoko pravděpodobné, že nebude odúčtována. Náklady na obstarání smlouvy se zákazníky se musí kapitalizovat a odpisují se po čas doby, po kterou společnost plní ekonomické benefity smlouvy se zákazníkem. Tento standard zatím nebyl schválený Evropskou unií. V současnosti účetní jednotka posuzuje dopad novely na svoji účetní uzávěrku

Novela IAS 1 v souvislosti s Iniciativou o zveřejňování (vydaná v prosinci 2014 a účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později). Novela standardu objasňuje princip významnosti a vysvětluje, že účetní jednotka nemusí uvést některé zveřejnění požadované IFRS, pokud informace, která ze zveřejnění vyplývá, není významná, a to i v případě, že IFRS standard uvádí seznam konkrétních požadavků na zveřejnění nebo je označuje jako minimální požadavky. Standard kromě toho poskytuje nové usměrnění ohledně mezisoučtů v účetní uzávěrce – konkrétně to, že tyto meziúčty (a) se musí skládat z řádkových položek, které se skládají z hodnot účtovaných a oceňovaných podle IFRS, (b) musí být prezentované a označované tak, aby byly jednotlivé řádkové položky, které spadají do mezisoučtu, jasné a srozumitelné, (c) musí být používány konzistentně v jednotlivých účetních obdobích a (d) nesmí být zvýrazněné víc než mezisoučty a součty požadované IFRS standardy. Tato novela zatím nebyla schválená Evropskou unií. V současnosti účetní jednotka posuzuje dopad novely na svoji účetní uzávěrku.

Následující nové standardy a interpretace povinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2015 nebo později, nejsou pro účetní jednotku relevantní nebo se neočekává, že budou mít významný vliv na její účetní uzávěrku:

- IFRIC 21 – Daně a poplatky (vydané 20. května 2013 a účinný v EÚ pro roční účetní období začínající 17. června 2014 nebo později).
- Novela IAS 19 – Programy se stanovenými požitky: Příspěvky zaměstnanců (vydaná v listopadu 2013 a účinná pro roční účetní období začínající 1. července 2014 nebo později).
- Vylepšení k IFRS za rok 2012 (vydané v prosinci 2013 a účinné pro roční účetní období začínající 1. července 2014 nebo později).
- Vylepšení k IFRS za rok 2013 (vydané v prosinci 2013 a účinné pro roční účetní období začínající 1. července 2014 nebo později).
- IFRS 14, Účty časového rozlišení při regulaci (standard vydaný v listopadu 2014 a účinný pro roční období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Účtování pořízení podílů ve společných činnostech – Novela IFRS 11 (vydaná 6. května 2014 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Objasnění přijatelných metod odepisování – Novela IAS 16 a IAS 38 (vydaná 12. května 2014 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Zemědělství: Plodící rostliny – Novela IAS 16 a IAS 41 (vydaná 30. června 2014 a účinná pro roční období začínající 1. ledna 2016).
- Metoda vlastněného jmění v individuální účetní uzávěrce – Novela IAS 27 (vydaná 12. augusta 2014 a účinná pro roční období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Prodej nebo vklad majetku uskutečněný mezi investorem a jeho přidruženou společností nebo společným podnikem - Novela IFRS 10 a IAS 28 (vydaná 11. září 2014 a účinná pro roční období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Roční vylepšení IFRS za rok 2014 (vydané 25. září 2014 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Investiční společnosti: Uplatňování výjimky z konsolidace – novela IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 (vydané v prosinci 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).

4 Výkaz o finanční situaci

4.1 Dlouhodobé půjčky

Společnost poskytla úvěr spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.à r.l. ve výši 45 810 tisíc EUR, který je splatný v roce 2021 a má pevně stanovenou úrokovou míru 7,085% p.a.

4.2 Vlastní dluhopisy

Společnost emitovala dluhopisy s pohyblivým výnosem v celkové jmenovité hodnotě 1 250 000 000 Kč, které jsou splatné v roce 2021. Dluhopisy jsou ručeny ze strany HB Reavis Holding S.à r.l. a 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.

4.3 Vlastní kapitál

Hospodářský výsledek a vlastní kapitál, který je tvořen základním kapitálem a ztráty minulých let, budou do budoucna ovlivněny vývojem tržní úrokové míry PRIBOR a také kurzem Kč vůči EUR.

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

4.4 Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou k 30.6.2016 tvořeny především závazkem za společností HB REAVIS Slovakia a. s. za poradenství při emisi dluhopisů.

5 Výkaz zisků a ztrát a ostatních souhrnných zisků a ztrát

5.1 Náklady

V rámci ostatních nákladů jsou zahrnuty poradenské služby a náklady za ručení vydaných dluhopisů. Úrokové náklady zahrnují úroky a náklady související s emisí dluhopisů.

5.2 Ostatní náklady

<i>V tisících Kč</i>	30.6.2016	30.6.2015
Zaplacené k rozvahovému dni:		
<i>IT služby</i>	-	-
<i>Nájemné</i>	-	-
<i>Finanční a daňové služby</i>	62	-
<i>Reklama</i>	-	-
<i>Auditorské služby</i>	30	-
<i>Garance</i>	4 244	-
<i>Ostatní služby</i>	247	-
Ostatní náklady	4 583	-

5.3 Daň z příjmů

V roce 2016 byla platná daňová sazba daně z příjmu 19%.

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

<i>V tisících Kč</i>	30.6.2016	30.6.2015
Zisk/(ztráta) před zdaněním	1 142	(1)
Zisk/(ztráta) vynásobená sazbou daně z příjmů 19%	217	-
Nevykázaná odložená daňová pohledávka	-	-
Náklad na daň z příjmů	217	-

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

Nezaúčtovanou umořitelnou daňovou ztrátou z roku 2015 v kumulativní sumě 334 tisíc Kč si Společnost může uplatnit po dobu následujících pěti let. Účetní jednotka odloženou daň z umořitelné ztráty nezaúčtovala, protože její výše je zanedbatelná.

6 Řízení finančního rizika

Společnost je vystavena finančnímu riziku prostřednictvím svého finančního majetku a finančních závazků. Společnost vydala dluhopisy v českých korunách s pohyblivým úrokem 6M PRIBOR + marže 4% p.a. Následně poskytla půjčku skupině HB Reavis v měně Euro s fixním úrokem. Z důvodu snížení úrokového a kurzovního rizika (zvýšení úrokové sazby 6M PRIBOR a posílení české koruny vůči měně Euro), Společnost uzavřela smluvní obchody týkající se hedgingového instrumentu ve formě úrokového a měnového SWAPu.

Analýza jednotlivých druhů finančních aktiv podle úvěrového ratingu je následující:

<i>V tisících Kč</i>	30.6.2016	31.12.2015
Aktiva		
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty:</i>		
<i>Pokladna</i>	3	4
<i>Bankovní účty (rating BBB)</i>	2 397	14
Celkem finanční nástroje	2 400	18

Peníze a peněžní ekvivalenty nejsou zabezpečené, nejsou po splatnosti ani k nim nebylo potřebné tvořit opravnou položky na snížení hodnoty. Jde o běžné účty se splatností na požádání.

Riziko likvidity. Riziko likvidity je riziko, že hotovost nemusí být Společnosti k dispozici na zaplacení závazků v čase splatnosti za přiměřené náklady. Potřeba likvidity je nepřetržitě monitorována a její zvýšená neočekávaná potřeba je předem hlášena za účelem zabezpečení potřebných zdrojů. Analýza podle splatnosti představuje účetní hodnotu majetku a závazků analyzovanou podle termínu jejich splatnosti:

V tisících Kč	Do 6 měsíců	6 měsíců až 1 rok	1 až 5 let	Nad 5 let	Spolu
Pasiva					
Závazky:					
Budoucí úrokové náklady	27 855	-	292 482	-	320 347
Vlastní dluhopisy	-	-	1 250 000	-	1 250 000
Spolu	27 855	-	1 542 482	-	1 570 347

Závazek vůči společníkovi není smluvního charakteru a nepředstavuje finanční nástroj. Z tohoto důvodu není uváděn ve zveřejněných o řízení z finančních nástrojů.

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.

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.

7 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.

<i>V tisících Kč</i>	Období 1.1.2016 – 30.6.2016	Období 1.1.2016 – 30.6.2015
Úrokové výnosy	16 264	-
Úrokové náklady	24	1
Transakční náklady snižující počáteční ocenění emitovaných dluhopisů	15 121	-
Amortizace transakčních nákladů od spřízněných stran do nákladových úroků	599	-
Náklady na poplatek za garanci dluhopisů účtovaný jako úrokový náklad	4 244	-
Administrativní a jiné provozní služby	39	-

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.

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.

Odměny statutárním orgánům jsou vyplaceny v rámci skupiny HB Reavis.

8 Události po skončení účetního období

Po skončení účetního období nedošlo k žádným takovým událostem, které by bylo třeba zmiňovat.

Podpisy členů statutárního orgánu



Peter Pecník
Jednatel společnosti