

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

**Pololetní zpráva emitenta
za prvních šest měsíců roku 2017**

Obsah

Pololetní zpráva emitenta o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření roku 2017	3
Obecné údaje o emitentovi	4
Ostatní informace	5
Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu	5
Financování	5
Čestné prohlášení osoby odpovědné za vypracování pololetní zprávy emitenta	6
Zkrácená mezitímní účetní závěrka	7
Finanční výkazy	8
Výkaz o finanční situaci	9
Výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku	10
Výkaz změn vlastního kapitálu	11
Výkaz peněžních toků	12
Poznámky k mezitímní účetní závěrce	13
1 VŠEOBECNÉ INFORMACE	13
2 SHRnutí ZÁKLADNÍCH ÚČETNÍCH ZÁSAD A METOD	14
3 NOVÉ ÚČETNÍ STANDARDY OD ROKU 2015 A POZDĚJI	17
4 VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI	20
5 VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍCH SOUHRNNÝCH ZISKŮ A ZTRÁT	20
6 ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA	22
7 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	23
8 UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ÚČETNÍHO OBDOBÍ	24

Pololetní zpráva emitenta o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření roku 2017

Období prvních 6 měsíců roku 2017

Emitent během prvního pololetí 2016 vydal dluhopisy v objemu 1 25 mld Kč a poskytli prostředky získané z emise dluhopisů vnitroskupinové financování společností v rámci skupiny HB Reavis. Emitent během prvního pololetí 2017 obdržel splátku úroků z půjčky, kterou poskytli mateřské společnosti a na základě toho si plnil své závazky z dluhopisů, které přináležejí na dané období.

Informace o půjčce poskytnuté společnosti HB Reavis Holding S a 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 2017 vykázal hospodářský zisk ze své činnosti v objemu 2 182 tisíc Kč.

Výhled za druhých 6 měsíců roku 2017

Během druhého pololetí roku 2017 obdržel Emitent splátku úroků z půjčky, kterou poskytli mateřské společnosti. Na základě splátky mohl řádně a včas uhradit své závazky, které přináležejí na 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 a r.l. Společnost je zcela závislá na likviditě skupiny HB Reavis Holding S a r.l.

Informace o účetní závěrce

Účetní závěrka byla sestavená jako účetní závěrka za období od 1.1.2007 do 30.6.2017 v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii. Účetní závěrka nebyla k 30.6.2017 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 Římánek, 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 2017 uzavřeny

Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu

K 30 červnu 2017 Společnost vykázala celková aktiva ve výši 1 276 435 tisíc Kč, závazky v celkové výši 1 272 247 tisíc Kč, přičemž zisk za prvních šest měsíců roku 2017 činil 2 182 tisíc Kč

Základní kapitál Společnosti je tvořen vkladem jediného společníka ve výši 50 tisíc Kč, beze změny ve srovnání s rokem 2016

Hospodářský výsledek a vlastní kapitál, který je tvořen základním kapitálem a nerozděleným ziskem, budou do budoucna ovlivněny vývojem tržní úrokové míry PRIBOR a také kurzem Kč vůči EUR. Oproti roku 2016 se vlastní kapitál zvýšil o 2 182 tisíc Kč, tedy pouze o zisk za období prvního pololetí roku 2017

Společnost předpokládá pokračovat v činnosti v dohledné době, přičemž její dluhopisy jsou garantovány HB Reavis Holding S a 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 2017 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.října 2017



Peter Pecník
Jednatel společnosti

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka

končící 30. červnem 2017

Finanční výkazy

Individuální finanční výkazy k 30. červnu 2017

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	30.6.2017	31.12.2016
MAJETEK			
Peníze a peněžní ekvivalenty	6	6 168	6 916
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám	4.1	1 223 053	1 262 534
Finanční deriváty		47 212	3 950
Pohledávka z titulu DPH		2	0
MAJETEK CELKEM		1 276 435	1 273 400
ZÁVAZKY			
Závazky z obchodního styku	4.4	12 747	12 896
Splatná DPH		0	13
Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	4.2	9 917	14 467
Splatná daň z příjmu		1 049	537
Ostatní půjčky	4.5	4 175	4 102
Emitované dluhopisy	4.2	1 244 359	1 239 379
ZÁVAZKY CELKEM*		1 272 247	1 271 394
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní jmění	4.3	50	50
Nerozdělený zisk/ (nehrazená ztráta)	4.3	4 138	1 956
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		4 188	2 006
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		1 276 435	1 273 400

*bez čistého zůstatku náležitých společníkovi

Výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku

<i>V tisících Kč</i>	Bod přílohy	Období 1.1.2017 - 30.6.2017	Období 1.1.2016 - 30.6.2016
Úrokové výnosy		42 160	16 264
Úrokové náklady	5 1	(42 375)	(19 190)
Čisté úrokové výnosy		(215)	(2 926)
Kurzové zisky / (ztráty) (netto)		(39 955)	4 407
Ostatní náklady	5 2	(398)	(339)
Zisk z přecenění finančních derivátů		43 263	0
Hospodářský výsledek před zdaněním		2 695	1 142
Daň z příjmů	5.3	(513)	(217)
Zisk/(ztráta) za účetní období		2 182	925

Výkaz změn vlastního kapitálu

<i>V tisících Kč</i>	Základní kapitál	Neuhrazený zisk/(ztráta)	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav	50	(334)	(284)
Ztráta po zdanění / úplný výsledek za období 2016	-	2 290	2 290
Příspěvky společníka – základní kapitál	-	-	-
Vlastní kapitál k 31. prosinci 2016	50	1 956	2 006
Zisk po zdanění / úplný výsledek za období 1 1.2017 – 30 6.2017	-	2 182	2 182
Vlastní kapitál k 30. červnu 2017	50	4 138	4 188

Výkaz peněžních toků

<i>V tisících Kč</i>	30.6.2017	30.6.2016
Peněžní toky z provozní činnosti		
Hospodářský výsledek před zdaněním	2 695	1 142
Úrokové výnosy	(42 160)	0
Úrokové náklady	42 375	14 946
Nerealizované kurzové (zisky)/ztráty	(6 070)	(4 045)
Peněžní toky z provozní činnosti před změnou stavu pracovního kapitálu	(3 160)	12 043
Změna stavu provozního kapitálu		
Snížení / (zvýšení) závazků z obchodního styku a ostatních závazků	(14 558)	(2 707)
Přijaté úroky	44 449	0
Zaplacené úroky	(27 908)	(1 987)
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	(1 177)	7 349
Peněžní toky z investiční činnosti		
Splátky půjček poskytnutých spřízněným osobám	0	(1 254 967)
Čisté peněžní toky (použité pro)/z investiční činnosti	0	(1 254 967)
Peněžní toky z finanční činnosti		
Příjmy z úvěrů a půjček	429	1 250 000
Čisté peněžní toky použité z/(použité pro) finanční činnost	429	1 250 000
Čisté zvýšení/(snížení)/ peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	(748)	2 382
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	6 916	18
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	6 168	2 400

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 30.6.2017 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 2015 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 1.1.2017 do 30.6.2017 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 za rok končící 31. prosincem 2016.

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 (tj. 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.

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 úrokové míry (efektivní úrokové míry). 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 mírou 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 používána 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 všechny rizika a výhody vlastnictví majetku nebo (ii) 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 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 zřizovateli. Čistý zůstatek náležitých zřizovateli 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.

Srovnatelnost období

V rámci mezitímní účetní závěrky ke dni 30.6.2017 došlo k úpravě vykazování minulého období v oblasti nákladů. Z důvodu srovnatelnosti informací mezi minulým a současným účetním obdobím byly náklady za garanci k 30.6.2016 v celkové výši 4 244 tis. Kč převykázány z řádku Ostatních nákladů na řádek Úrokových nákladů. Uvedená změna neměla dopad na výsledek hospodaření, jedná se pouze o úpravu mezi řádky Výkazu zisku a ztráty a úplného výsledku. Uvedená změna je blíže popsána v bodu 5.1 a 5.2 poznámek k účetní závěrce.

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 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 držen 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 držen 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, 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 lyzínové pohledávky
- Požadavky na účtování o zabezpečení byly změněné, aby byly lépe sladěné 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 vlivy 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 účtované 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 schválena 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 nerozděleným ziskem, 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 30.6.2017 tvořeny především závazkem za společnost HB REAVIS Slovakia a s. za poradenství při emisi dluhopisů

4.5 Ostatní půjčky

Ostatní půjčky v hodnotě 4 000 tisíce Kč jsou úročeny sazbou 3,8% p.a Částka ve výši 175 tisíc Kč představuje úroky z této půjčky za období prvních šesti měsíců roku 2017

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

Z důvodu srovnatelnosti údajů minulého a současného období byla v rámci minulého období provedena úprava finančních výkazů, v rámci které byly náklady na garanci ve výši 4 244 tis. Kč přesunuty z řádku Ostatních nákladů na řádek Úrokových nákladů

5.2 Ostatní náklady

<i>V tisících Kč</i>	30.6.2017	30.6.2016
Zaplacené k rozvahovému dni		
IT služby	-	-
Nájemné	-	-
Finanční a daňové služby	-	62
Reklama	-	-
Auditorské služby	358	30
Garance	-	-
Ostatní služby	41	247
Ostatní náklady	399	339

Z důvodu srovnatelnosti údajů minulého a současného období byla v rámci minulého období provedena úprava finančních výkazů, v rámci které byly náklady na garanci ve výši 4 244 tis. Kč přesunuty z řádku Ostatních nákladů na řádek Úrokových nákladů

5.3 Daň z příjmů

V roce 2017 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>	30.6.2017	30.6.2016
Zisk/(ztráta) před zdaněním	2 695	1 142
Zisk/(ztráta) vynásobená sazbou daně z příjmů 19%	513	217
Nevykázaná odložená daňová pohledávka	-	-
Náklad na daň z příjmů	2 182	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 ztrátu 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.

V tisících Kč	30.6.2017	31.12.2016
Aktiva		
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty.</i>		
<i>Pokladna</i>	3	3
<i>Bankovní účty (rating BBB)</i>	6 165	6 913
Celkem finanční nástroje	6 168	6 916

Peníze a peněžní ekvivalenty nejsou zabezpečené, nejsou po splatnosti ani k nim nebylo potřebné tvořit opravnou položku 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					
<i>Závazky.</i>					
<i>Budoucí úrokové náklady</i>	27 750	-	175 914	-	203 664
<i>Vlastní dluhopisy</i>	-	-	1 250 000	-	1 250 000
Spolu	27 750	-	1 425 914	-	1 453 664

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.

V tisících Kč	Období 1.1.2017 – 30.6.2017	Období 1.1.2016 – 30.6.2016
Úrokové výnosy	42 160	16 264
Úrokové náklady	63	24
Transakční náklady snižující počáteční ocenění emitovaných dluhopisů	15 104	15 121
Amortizace transakčních nákladů od spřízněných stran do nákladových úroků	1 589	599
Náklady na poplatek za garanci dluhopisů účtovaný jako úrokový náklad	9 917	4 244
Administrativní a jiné provozní služby	102	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.

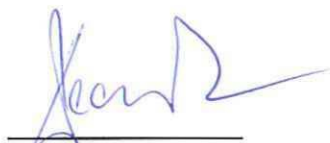
Ostatní půjčky ve výši 4 000 tisíc Kč jsou úročeny sazbou 3,8% p.a.

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