HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Výroční zpráva emitenta za rok 2018
a Zpráva nezávislého auditora

duben 2019

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Výroční zpráva emitenta za rok 2018

Obsah

Osoby odpovědné za výroční zprávu emitenta 2018

Čestné prohlášení

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva emitenta podle našeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o. za rok 2018 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

Údaje uvedené v tomto dokumentu odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti, nebyly vynechány.

V Praze dne 30. dubna 2019

.....
Mgr. Peter Andrašina, jednatel

Zpráva nezávislého auditora

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

Zpráva o auditu účetní závěrky

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 678/25, Karlín, Praha 8 („Společnost") k 31. prosinci 2018, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU").

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2018,
- výkazu zisku a ztráty a úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2018,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2018,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU") 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, s nařízením EU a s Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Skupině a Společnosti nezávislí, neposkytli jsme žádné nepřípustné neauditorské služby a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů.

Přístup k auditu

Přehled

Hladina významnosti

Celková hladina významnosti je stanovena jako 1% celkových aktiv, což činí 12 miliónů Kč.

Rozsah auditu

Rozsah našeho statutárního auditu jsme stanovili pro Společnost jako celek.

Hlavní záležitost auditu

Návratnost pohledávky z úvěru spřízněné straně

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

Při plánování auditu jsme si stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. 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 účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

Celková hladina významnosti pro samotnou Společnost	Hladina významnosti představuje 12 miliónů Kč.
Jak byla stanovena	Hladina významnosti byla stanovena jako 1% celkových aktiv Společnosti.
Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti	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
Návratnost pohledávky z úvěru spřízněné straně Úvěrová pohledávka vůči spřízněné straně HB Reavis Holding S.A. představuje téměř celá aktiva společnosti. Z tohoto důvodu si hodnota pohledávky vyžadovala významnou část pozornosti auditora.	Existenci a hodnotu 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.A. k 31. prosinci 2018. Zároveň jsme na základě našich znalostí skupiny HB Reavis a auditované konsolidované závěrky HB Reavis Holding S.A. k 31. prosinci 2018 posoudili, že opravná položka k úvěrové pohledávce k rozvahovému dni byla vytvořena v dostatečné hodnotě v souladu s požadavky IFRS 9.

Jak jsme stanovili rozsah auditu?

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku. Vzali jsme v úvahu strukturu Společnosti, její účetní procesy a kontroly a specifika odvětví, ve kterém Společnost podniká.

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 představenstvo 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 způsobilé 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 obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost jednatelů, dozorčí rady a výboru pro audit 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 neobsahovaly významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti. Za sledování postupu sestavování účetní závěrky je odpovědný výbor pro audit Společnosti.

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 vznikat 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 přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetních závěrek 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 pokud 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.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit

Potvrzujeme, že tento výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dnešního dne vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu.

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní závěrky Společnosti za rok 2018 nás dne 27. ledna 2019 jmenoval jediný společník Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 3 roky.

Poskytnuté neauditorské služby

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné neauditorské služby.

Síť PwC neposkytla zakázané služby uvedené v článku 5 nařízení EU.

30. duben 2019

PricewaterhouseCoopers Audit s.r.o.
zastoupená partnerem

Ing. Petr Kříž FCCA
statutární auditor, ev. č. 1140

Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Společnosti

Společnost byla založena za účelem emise dluhopisů a její hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ve skupině HB Reavis. Jedná se o integrovanou developerskou skupinu zabývající se výstavbou komerčních nemovitostí. Skupina HB Reavis zveřejňuje konsolidované hospodářské výsledky včetně výroční zprávy na svých internetových stránkách: https://hbreavis.com/cz/investori/. Výroční zpráva Skupiny HB Reavis obsahuje podrobné informace o hospodaření a podnikatelské činnosti za rok 2018 a bude na výše uvedené internetové adrese od května 2019. Skupina též zveřejňuje pololetně podrobné informace o hospodářské činnosti a podnikatelských aktivitách, které jsou taktéž k dispozici k nahlédnutí na výše uvedené internetové adrese. Trendy, které Společnost a skupinu HB Reavis ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí a trhu maloobchodních nemovitostí.

Rok 2018 byl opět příznivý pro trhy s nemovitostmi, na kterých skupina působí, jelikož nabídka nově dokončených nepronajatých kancelářských ploch byla ve vztahu k poptávce relativně omezená. Výsledkem byla nízká nebo klesající neobsazenost pronajímatelných ploch v oblasti kancelářských nemovitostí. Výjimkou byl pouze Londýn, jehož ekonomiku ovlivňuje vyjednávání dohody o vystoupení Spojeného Království z Evropské Unie. Z důvodu zvýšené nervozity v Londýně, neobsazenost kancelářských prostor mírně vzrostla, nachází se na úrovni dlouhodobého průměru. I přesto tato situace nemá negativní dopad na Emitenta i skupinu HB Reavis.

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, Velká Británie, Německo, Polsko, Maďarsko a Česká republika, přičemž skupina uskutečnila první akvizice na německém trhu v průběhu toku 2018.

V první polovině roku 2016 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.A. 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. Emitent si v roce 2018 řádně splnil svou povinnost vyplácet výnosy z úroků a vyplatil majitelům úroky z dluhopisů v celkové hodnotě více než 60,3 milionů Kč.
Úplný výsledek Společnosti za období roku 2018 činí ztrátu v objemu 19 396 tisíc Kč. Společnost neočekává na následující období žádný negativní vliv na svou hospodářskou činnost nebo na řádné a včasné splacení svých závazků.

V Praze dne 30. dubna 2019

Mgr. Peter Andrašina, jednatel

Zpráva o emitentovi

Obecné údaje o emitentovi

Údaje o emitentovi jsou uvedeny v příloze účetní závěrky v bodě 1 Všeobecné informace. Společnost byla založena za účelem emise dluhopisů a její hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování skupině HB Reavis.

Kontaktní údaje:

HB Reavis Finance CZ, s.r.o.
Rohanské nábřeží 678/25, Karlín,
186 00 Praha 8
IČ: 039 91 644
LEI: 315700FI6XKDKPTBXF08
Tel: 221 442 500
Fax: 221 442 501
www.hbreavis.com/cz/

Statutární orgány

Jednateli Společnosti jsou Petr Herman, Radim Římánek, Mgr. Štefan Stanko a Mgr. Peter Andrašina, pracovní adresa jednatelů je adresa sídla Společnosti.

Vlastnická struktura

Společnost byla po celé období roku 2018 **součástí skupiny** HB Reavis, ve které je ovládající osobou HB Reavis Holding S.A. Jediným společníkem Společnosti je společnost HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Claude Debussylan 10, Amsterdam 1082MD, Nizozemské království, registrovaná v obchodním registru Obchodní komory v Amsterdamu, reg. číslo: 34286245 (dále jen „HB Reavis Group B.V.").

Zpráva o vztazích, která je součástí této výroční zprávy emitenta uvádí detailní popis skupiny a postavení Společnosti ve skupině.

Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu

K 31. prosinci 2018 Společnost vykázala celková aktiva ve výši 1 213 017 tisíc Kč, závazky v celkové výši 1 274 919 tisíc Kč, přičemž úplná ztráta za rok činila 19 396 tisíc Kč.

Základní kapitál Společnosti je tvořen vkladem jediného společníka ve výši 50 000 Kč. Podíl společníka je definován v bodě 5 přílohy účetní závěrky.

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 2017 se vlastní kapitál snížil o 66 685 tisíc Kč, tedy o úplný výsledek roku 2018 (ztráta 19 396 tisíc Kč) a o efekt zaúčtování opravné položky k dlouhodobému úvěru poskytnutého společnosti HB Reavis Holding S.A ve výši 58 381 tisíc Kč a zaúčtování odložené daňové pohledávky k této opravné položce ve výši 11 092 tisíc Kč.

Analýza rozvahy a výnosů, údaje o kapitálu (pokračování)

Opravná položka byla účtována z důvodu prvotního přijetí standardu IFRS 9. Víc informací k tvorbě opravné položky se nachází v části 5.1 přílohy účetní závěrky.

Společnost k 31.12.2018 vykázala záporný vlastní kapitál ve výši 61 902 tisíc CZK. Vedení Společnosti je rozhodnuto zajistit, aby náklady, výnosy a vlastní kapitál Společnosti byly v rámci skupiny HB REAVIS řízené tak, aby Společnost dosáhla dostatečně pozitivní vlastní kapitál. Vzhledem k těmto skutečnostem je vedení Společnosti přesvědčeno, že je možné důvodně předpokládat, že bude možné v provozování podniku pokračovat.

Výnosy společnosti jsou tvořeny pouze úrokovými výnosy ve výši 83 327 tis. Kč (za období 1.1.-31.12.2017 dosahovaly úrokové výnosy částky 85 444 tis. Kč).

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

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

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

Ostatní informace

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.

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 2018 uzavřeny.

Odměny účtované auditory

Odměna auditora Společnosti za její audit za rok 2018 představovala 282 975 Kč.

Orgány společnosti HB Reavis Finance CZ, s.r.o.

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 pokynům 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.

Jednatelé

Statutárním orgánem Společnosti jsou jednatelé. Ve funkci jsou čtyři jednatelé, kteří zastupují Společnost každý samostatně. K rozhodnutí o obchodním vedení Společnosti se vyžaduje souhlas většiny jednatelů. Jednatele volí a odvolává valná hromada, resp. jediný společník Společnosti. Do působnosti jednatelů patří rozhodování o veškerých otázkách Společnosti, které jsou vyhrazeny jednatelům podle zakladatelské listiny Společnosti, právních předpisů anebo rozhodnutí valné hromady, resp. jediného společníka Společnosti, především pak obchodní vedení Společnosti.

Management společnosti

V roce 2018 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.

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 2018 a 2017 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.

Ostatní informace (pokračování)

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 2018 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.A. Společnost je zcela závislá na likviditě skupiny HB Reavis Holding S.A.

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.A. a jsou podrobněji popsána v bodě 7 přílohy účetní závěrky k 31.12.2018.

VÝBOR PRO AUDIT

Dle bodu 11.1 přílohy IV Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, ze dne 29.dubna 2004 a ve smyslu §44 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech má Společnost jakožto emitent kótovaného cenného papíru povinnost zřídit výbor pro audit, jelikož je subjektem veřejného zájmu.

Výbor pro audit byl zřízen v souladu s §44 odst. 2 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech na základě rozhodnutí Valné hromady Společnosti dne 5. dubna 2017. Výbor pro audit tvoří odborně způsobilí členové, Ing. Peter Vážan, Ing. Katarína Baluchová a Ing. Eva Petrýdesová jako nezávislá členka tohoto výboru (do 30. prosince 2018 i Peter Andrašina). Přehled relevantních informací o jednotlivých členech výboru je uveden níže.

Pravomoc výboru pro audit Společnosti jsou v souladu s §44a a §44aa zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a zahrnují všechny v zákonu zmíněná práva a povinnosti.

Ing. Peter Vážan

Vzdělání/praxe: získal vysokoškolské vzdělání druhého stupně v oboru Finance, bankovnictví a financování na Fakultě financí Univerzity Mateja Bela v Banské Bystrici. V roce 2008 se stal členem ACCA. Od roku 2000 působil ve společnosti PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. na oddělení auditu. PwC opustil v roku 2009 z pozice manažera auditu, od té doby pracuje pro Skupinu HB Reavis jako vedoucí oddělení konsolidací a IFRS reportingu.

Ostatní informace (pokračování)

Vedle působení ve funkci člena dozorčí rady Emitenta působí Peter Vážan ve funkci člena dozorčí rady společností HB REAVIS Finance SK s. r. o., HB REAVIS Finance SK II s. r. o., HB REAVIS Finance SK III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. a HB REAVIS Finance SK V s.r.o.

Mgr. Peter Andrašina

Vzdělání/praxe: získal vysokoškolské vzdělání druhého stupně v oboru finanční management na Fakultě Managementu Univerzity Komenského v Bratislavě v roku 2004. Od roku 2004 pracoval v bankovnictví na více pozicích ve skupině UniCredit Group v Bratislavě a v Miláně. Od roku 2011 pracuje v Skupine HB Reavis jako senior finanční manažer.

Vedle působení ve funkci člena dozorčí rady Emitenta působí Peter Andrašina ve funkci člena dozorčí rady společností HB REAVIS Finance SK s. r. o., HB REAVIS Finance SK II s. r. o. a HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s., HB REAVIS Finance SK III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. a HB REAVIS Finance SK V s.r.o. Peter byl členem výboru pro audit do 30. prosince 2018.

Ing. Katarína Baluchová

Vzdělání/praxe: získala vysokoškolské vzdělání druhého stupně v oboru Obchod a marketing na Obchodní fakultě Ekonomické university v Bratislavě. Od roku 2009 působila v oblasti auditu, ve společnosti KPMG Slovensko spol. s r.o. a od roku 2014 ve společnosti BDO Audit, spol. s r.o.. V roce 2014 se stala členem ACCA a získala audítorskú licenci ÚDVA. Od roku 2017 působí ve skupině HB Reavis, aktuálně jako manažér IFRS oddělení. Katarína Baluchová byla jmenována na funkci členky dozorčí rady 4. dubna 2019.

Vedle působení ve funkci člena dozorčí rady Emitenta působí Katarína Baluchová ve funkci člena dozorčí rady společností HB REAVIS Finance SK s. r. o., HB REAVIS Finance SK II s.r.o., HB REAVIS Finance SK III s.r.o., HB REAVIS Finance SK IV s.r.o. a HB REAVIS Finance SK V s.r.o.

Ing. Eva Petrýdesová

Vzdělání/praxe: získala vysokoškolské vzdělání druhého stupně v oboru Podnikový management na Fakultě podnikového managementu Ekonomické univerzity v Bratislavě. Má víc než 17 roční praxi v auditu. Ve společnosti PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. působila od roku 1997 na různých pozicích na oddělení auditu, přičemž v roce 2014 odcházela z pozice ředitele. Od roku 2011 až do svého odchodu působila ve společnosti PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. také jako jednatel. Je členem SKAU a ACCA. V rámci auditorské praxe získala rozsáhlé zkušenosti v oblasti auditu, účetnictví, daní a poradenství. Od roku 2015 se věnuje ekonomickému a finančnímu poradenství, a působí také v oblasti vzdělání.

Vedle působení ve funkci člena dozorčí rady Emitenta působí Eva Petrýdesová ve funkci člena dozorčí rady společností HB REAVIS Finance SK s. r. o., HB REAVIS Finance SK II s. r. o., HB REAVIS Finance SK III s. r. o., HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., HB REAVIS Finance SK V s.r.o. a též jako jednatelka společnosti EP Consulting & Partner s. r. o.

Ostatní informace (pokračování)

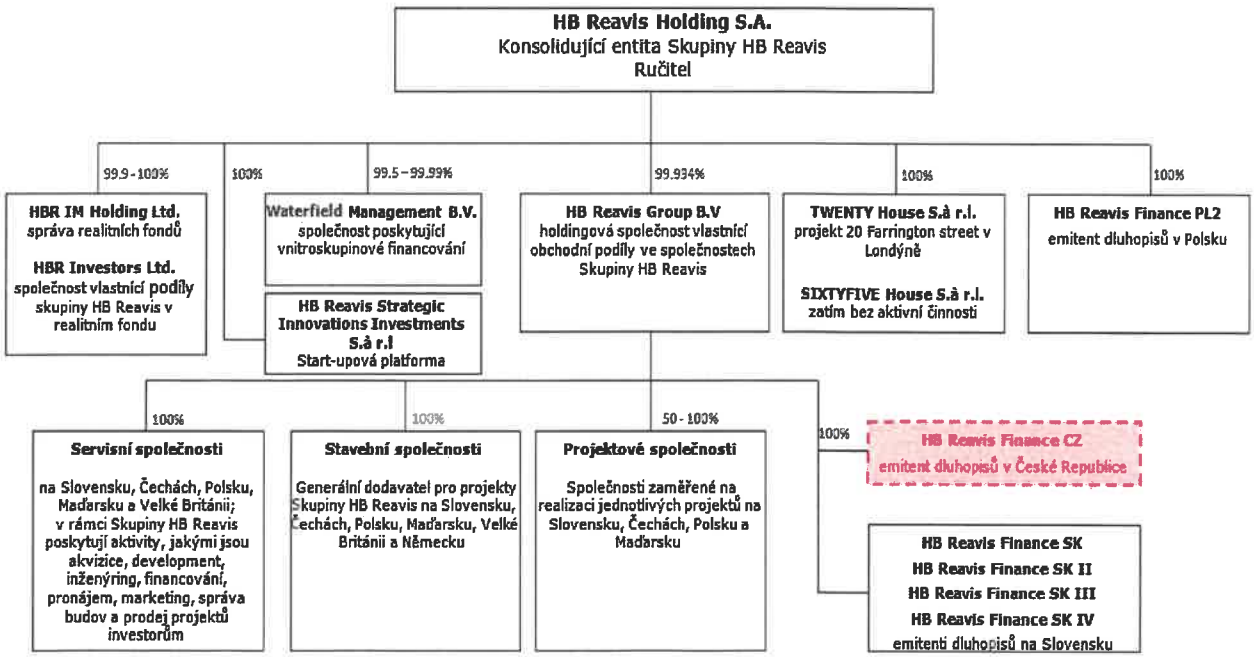
Kodex řízení a správy společností

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 jediným společníkem.

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 2018 (dále „Rozhodné období").

Společnost byla po celé období roku 2018 součástí skupiny HB Reavis (dále jen „Skupiny"), ve které je ovládající osobou HB Reavis Holding S.A. (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.A., se sídlem 6, rue Jean Monnet, L-2180 Lucemburk prostřednictvím společnosti HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Claude Debussylan 10, Amsterdam 1082MD, Nizozemské království, která je jediným vlastníkem Společnosti. Více informací o přímém a nepřímém ovládaní Společnosti jsou uvedeny v Poznámce 4.4 účetní závěrky. Údaje o struktuře vztahů jsou uváděny k 31. prosinci 2018, a to dle informací dostupných statutárnímu orgánu Společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře.



Zpráva o vztazích (pokračování)

Struktura vztahů

V souvislosti s požadavky vyplývající z §82 odst.2 písm. a) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů, je v příloze této zprávy o vztazích uveden seznam propojených osob v rámci celé skupiny HB Reavis Holding S.A.

Úloha Emitenta ve Skupině. Hlavní činností Emitenta je poskytování vnitroskupinového financování, a to prostřednictvím emise dluhopisů.

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.A. Detaily půjčky jsou uvedeny v bodě 5.1 a 8 přílohy účetní závěrky. HB Reavis Holding S.A. zároveň poskytl Společnosti ručení vydaných dluhopisů a půjčky do maximální celkové částky 1 875 000 tisíc Kč. Transakce se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 8 přílohy účetní závěrky.

Během období roku 2018 neučinila Společnost žádná další jednání, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu.

Posouzení újmy a jejího vyrovnání. Na základě smluv uzavřených v roku 2018 mezi Společností a ostatními osobami ze skupiny HB Reavis, jiných jednání ani opatření, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v roku 2018, Společnosti nevznikla žádná újma.

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 nevyplývá 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.A.

Mgr. Peter Andrašina
31. března 2019

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv 31.12.2018	31.12.2017
1	HB Reavis Holding S.A. *(Ručitel)*	EUR	Lucembursko	N/A	N/A
2	EIGHT House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	-	100
3	Evolution Building Technologies S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
4	GBC A S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
5	GBC B S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
6	GBC C S.à r.l.	EUR	Lucembursko	-	100
7	GBC D S.à r.l.	EUR	Lucembursko	-	100
8	Gdanski A SCSp.	EUR	Lucembursko	100	100
9	Gdanski B SCSp.	EUR	Lucembursko	100	100
10	Gdanski C SCSp.	EUR	Lucembursko	-	100
11	Gdanski D SCSp.	EUR	Lucembursko	-	100
12	HB Reavis DE1 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
13	HB Reavis DE2 S.à r.l. *(předošlí TWO House S.à r.l.)*	EUR	Lucembursko	100	100
14	HB Reavis DE3 S.à r.l	EUR	Lucembursko	100	-
15	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
16	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND *(do 27.4.2017 HB Reavis Real Estate SICAV-SIF)*	EUR	Lucembursko	100	100
17	HB Reavis Strategic Innovations Investments S.àr.l.*(předošlí THREE House S.à r.l.)*	EUR	Lucembursko	100	100
18	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
19	HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	100
20	HubHub Luxembourg S.à r.l. *(předošlí Tribazu S.à r.l.)*	EUR	Lucembursko	100	100
21	ONE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
22	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
23	SRE Waterloo Properties S.à r.l.	GBP	Lucembursko	-	100
24	THIRTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
25	TWENTY House S.à r.l.	GBP	Lucembursko	100	100
26	HB Reavis Finance LUX, S.à r.l.	EUR	Lucembursko	100	-
27	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
28	HB Reavis CEE B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
29	HB REAVIS Croatia B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
30	HBRG Invest B.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
31	Twin City Holding N.V.	EUR	Nizozemsko	100	100
32	WATERFIELD Management B.V.	EUR	Nizozemsko	99.5	99.5
33	FILWOOD HOLDINGS LIMITED	EUR	Kypr	100	100
34	HBR HOLDING LIMITED	EUR	Kypr	100	100
35	HBR IM HOLDING LTD	EUR	Kypr	100	100
36	HBR INVESTORS LTD	EUR	Kypr	100	100
37	10 Leake Street Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
38	33 CENTRAL LIMITED	GBP	Velká Británie	100	100
39	4th Floor Elizabeth House Limited	GBP	Velká Británie	100	-
40	Elizabeth Property Holdings Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
41	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
42	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
43	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
44	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd	GBP	Velká Británie	100	100
45	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	Velká Británie	100	100
46	HB Reavis UK Ltd.	GBP	Velká Británie	100	100
47	HBR Capital Investment LP	GBP	Velká Británie	100	100
48	HBR FM LTD	GBP	Velká Británie	100	100
49	HubHub UK Ltd	GBP	Velká Británie	100	-
50	HB REAVIS IM ADVISOR LIMITED	EUR	Jersey	100	100
51	The Waterloo Properties Unit Trust	GBP	Jersey	-	100
52	Waterloo Trustee Ltd	GBP	Jersey	-	100
53	HB Reavis Turkey Gayrimenkul Hizmetleri Limited Şirketi	TRY	Turecko	-	100
54	HBR PROJE 1 Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi	TRY	Turecko	-	100
55	AGORA Budapest Kft. *(předošlí HB Reavis Project 2 Kft.)*	HUF	Maďarsko	100	100
56	HB REAVIS Buda Project Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
57	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
58	HB Reavis Hungary Szolgáltató Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
59	HubHub Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
60	HB REAVIS Ingatlanfejlesztési Alap	HUF	Maďarsko	100	-
61	KM Ingatlanbérbeadási Kft	HUF	Maďarsko	100	-
62	ALISTON Finance I s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
63	ALISTON Finance II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis (pokračování)

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv 31.12.2018	31.12.2017
64	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
65	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
66	ALISTON Finance V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
67	Apollo Business Center III a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
68	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
69	Apollo Property Management, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
70	Bus Station Services s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
71	BUXTON INVEST a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
72	Eurovalley, a. s.	EUR	Slovenská republika	100	96.5
73	Evolution Building Technologies a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
74	FORUM BC II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
75	General Property Services, a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
76	HB REAVIS Consulting k. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
77	HB REAVIS Finance SK II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
78	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
79	HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
80	HB REAVIS Finance SK s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
81	HB Reavis Group s.r.o. *(do 30.11.2017 HB REAVIS Development s.r.o.)*	EUR	Slovenská republika	100	100
82	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
83	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovenská republika	100	100
84	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
85	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
86	HB REM, spol. s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
87	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
88	HubHub Slovakia s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
89	INLOGIS IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
90	INLOGIS LCR a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
91	INLOGIS V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
92	INLOGIS VII s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
93	ISTROCENTRUM a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
94	Logistické centrum Trnava s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
95	LUGO, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
96	Nivy Tower s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
97	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
98	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
99	Smart City Eko s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
100	Smart City Link s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
101	Smart City Office I s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
102	Smart City Office II s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
103	Smart City Office III s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
104	Smart City Office IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
105	Smart City Office s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
106	Smart City Office V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
107	Smart City Office VI s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
108	Smart City Office VII s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
109	Smart City Parking s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
110	Smart City Petržalka s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
111	Smart City s.r.o. *(do 10.2.2017 ALISTON II s.r.o.)*	EUR	Slovenská republika	100	100
112	Smart City Services s.r.o. *(do 4.5.2017 AUPARK Property Management, s.r.o.)*	EUR	Slovenská republika	100	100
113	SPC Property Finance II, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
114	SPC Property Finance III, s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
115	SPC Property Finance IV, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
116	SPC Property Finance V, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
117	SPC Property Finance, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
118	SPC Property I, spol. s r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
119	SPC Property III, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
120	SPV Vištuk s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
121	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
122	TC Nivy a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
123	TC Tower A1 s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
124	Tower Nivy a. s.	EUR	Slovenská republika	100	100
125	Twin City a.s.	EUR	Slovenská republika	-	100
126	Twin City III s.r.o.	EUR	Slovenská republika	100	100
127	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
128	Twin City IV s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
129	Twin City V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100
130	Twin City VIII s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	100

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis (pokračování)

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv 31.12.2018	31.12.2017
131	FutureNow s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	-
132	DVL Engineering a. s.	EUR	Slovenská republika	50	-
133	HubHub Group s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	-
134	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	EUR	Slovenská republika	100	-
135	ANDAREA s. r. o.	CZK	Česká republika	100	100
136	AR Consulting, a. s.	CZK	Česká republika	100	100
137	AUPARK Brno, spol. s r. o.	CZK	Česká republika	100	100
138	AUPARK Hradec Králové - KOMUNIKACE, s. r. o.	CZK	Česká republika	100	100
139	AUPARK Karviná s. r. o.	CZK	Česká republika	100	100
140	DII Czech s. r. o.	CZK	Česká republika	100	100
141	DNW Czech s. r. o.	CZK	Česká republika	100	100
142	FORSEA s. r. o.	CZK	Česká republika	-	100
143	GALIM s. r. o.	CZK	Česká republika	100	100
144	HB Reavis CZ, a. s.	CZK	Česká republika	100	100
145	HB REAVIS DEVELOPMENT CZ, a. s.	CZK	Česká republika	100	100
146	HB Reavis Finance CZ, s. r. o.	EUR	Česká republika	100	100
147	HB REAVIS GROUP CZ, s. r. o.	CZK	Česká republika	100	100
148	HB Reavis IZ s. r. o.	CZK	Česká republika	100	100
149	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r. o.	CZK	Česká republika	100	100
150	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s. r. o.	CZK	Česká republika	100	100
151	HubHub Czech Republic, s.r.o. *(předošlí RECLUN s. r. o.)*	CZK	Česká republika	100	100
152	ISTROCENTRUM CZ, a. s.	CZK	Česká republika	100	100
153	KELOM s. r. o.	CZK	Česká republika	100	100
154	MOLDERA, a. s.	CZK	Česká republika	100	100
155	Multimodální Cargo MOŠNOV s. r. o.	CZK	Česká republika	100	100
156	Phibell s.r.o.	CZK	Česká republika	100	100
157	Radlice Real Estate, s. r. o.	CZK	Česká republika	100	75
158	Radlická ATA s. r. o.	CZK	Česká republika	100	100
159	Temster, s. r. o.	CZK	Česká republika	100	100
160	Brookline Investments sp. Z o.o.	PLN	Polsko	100	100
161	Emmet Investments sp. Z o.o.	PLN	Polsko	100	100
162	GBC A Polcom Investment XXI Sp. z o.o. *(předošlí Polcom Investment VIII Sp. z o. o.)*	PLN	Polsko	100	100
163	GBC B Polcom Investment XXII Sp. z o.o. *(předošlí Polcom Investment IX Sp. z o.o.)*	PLN	Polsko	100	100
164	GBC C Polcom Investment XXIX Sp. z o. sp. k	PLN	Polsko	-	100
165	GBC D Polcom Investment XXX Sp. z o. sp. k	PLN	Polsko	-	100
166	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. z o. o	PLN	Polsko	100	100
167	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
168	HB Reavis Finance PL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
169	HB Reavis JV Spółka Akcyjna	PLN	Polsko	100	100
170	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
171	HB REAVIS Property Management sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
172	HubHub Poland Sp. z o.o. *(předošlí Polcom Investment XXVI Sp. z o.o.)*	PLN	Polsko	100	100
173	CHM1 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
174	CHM2 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
175	CHM3 Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
176	Jamestown Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
177	Jarrow Sp. z o.o.	PLN	Polsko	-	100
178	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
179	Mokoloco Sp. z o.o.*(předošlí Polcom Investment XXXVII Sp. z o.o.)*	PLN	Polsko	100	100
180	P14 Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
181	Polcom Investment II Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
182	Polcom Investment III Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
183	Polcom Investment VI Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	100
184	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
185	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
186	Polcom Investment XII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
187	Polcom Investment XIII sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
188	Polcom Investment XIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
189	Polcom Investment XL Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
190	Polcom Investment XLI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
191	Polcom Investment XLII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
192	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
193	Polcom Investment XVI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
194	Polcom Investment XVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100

Konsolidované společnosti v rámci Skupiny HB Reavis (pokračování)

Číslo	Dceřiná společnost	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv 31.12.2018	31.12.2017
195	Polcom Investment XXI Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
196	Polcom Investment XXII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
197	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
198	Polcom Investment XXIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
199	Polcom Investment XXV Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
200	Polcom Investment XXVII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
201	Polcom Investment XXVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
202	Polcom Investment XXX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
203	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	100
204	Property Hetman Sp. Z o.o. *(předošlí Polcom Investment XXXIV Sp. z o.o. sp. k)*	PLN	Polsko	100	100
205	PSD Sp. Z o. o.	PLN	Polsko	100	100
206	Rainford Sp. Z.o.o	PLN	Polsko	100	-
207	Rainhill Sp. z o. o.	PLN	Polsko	100	-
208	Polcom Investment XLVII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	-
209	Polcom Investment XLVIII Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	-
210	Polcom Investment XLIX Sp. z o.o.	PLN	Polsko	100	-
211	Elizabeth House GP LLC	GBP	US	100	100
212	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	US	100	100
213	HB REAVIS CIC INVESTCO US, LLC	EUR	US	100	-
214	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
215	HB Reavis Construction Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
216	UBX 2 Objekt Berlin GmbH	EUR	Nemecko	100	-
217	HB Reavis Verwaltungs GmbH	EUR	Nemecko	100	-
218	HubHub Austria GmbH	EUR	Rakousko	100	-

Číslo	Společné podniky	Funkční měna	Země	Procento vlastnického podílu a hlasovacích práv 31.12.2018	31.12.2017
219	PHVH SOLUTIONS II, s. r. o.	EUR	Slovenská republika	50	50
220	TANGERACO INVESTMENTS LIMITED	EUR	Kypr	50	50
221	West Station Investment Sp. z o. o.	PLN	Polsko	71	71
222	West Station Investment 2 Sp. z o. o. *(předošlí Polcom Investment XVII Sp. z o.o.)*	PLN	Polsko	72	72

Účetní závěrka k 31. prosinci 2018

Finanční výkazy k 31. prosinci 2018

Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2018

Výkaz zisku a ztráty a úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2018

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2018

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2018

V tisících Kč	Bod přílohy	31.12.2018	31.12.2017
MAJETEK			
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám	5.1,8	1 142 875	1 192 237
Odložená daňová pohledávka	6.3	11 092	-
Finanční deriváty	7	54 132	75 938
Pohledávka z titulu DPH		2	2
Daň z příjmu	6.3	503	252
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.3	4 413	5 355
MAJETEK CELKEM		**1 213 017**	**1 273 784**
ZÁVAZKY			
Emitované dluhopisy	5.2, 5.7	1 253 713	1 244 091
Závazky z obchodního styku	5.5	1 206	656
Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	8	20 000	20 000
Ostatní půjčky	5.6	-	4 254
ZÁVAZKY CELKEM		**1 274 919**	**1 269 001**
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	5.4	50	50
Nerozdělený zisk/ (neuhrazená ztráta)	5.4	(61 937)	4 934
Rezervní fond na kurzové přepočty	2	(15)	(201)
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		**(61 902)**	**4 783**
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		**1 213 017**	**1 273 784**

V tisících Kč	Bod přílohy	2018	2017
Úrokové výnosy	6.4,8	83 327	85 444
Úrokové náklady	6.1	(89 737)	(84 002)
Čisté úrokové výnosy/(náklady)		**(6 410)**	**1 442**
Administrativní a jiné provozní služby	6.2	(1 673)	(1 011)
Kurzové zisky / (ztráty), netto	7	9 934	(71 671)
Zisk / (ztráta) z přecenění finančních derivátů	6.5	(21 433)	74 218
Hospodářský výsledek před zdaněním		**(19 582)**	**2 978**
Daň z příjmů	6.3	-	-
Zisk/(ztráta) za účetní období		**(19 582)**	**2 978**
Ostatní úplný výsledek			
Kurzové rozdíly vzniklé z převodu z funkční do prezentační měny	2	186	(201)
Ostatní úplný výsledek za období		**186**	**(201)**
Úplný výsledek za období		**(19 396)**	**2 777**

V tisících Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ (Neuhrazená ztráta)	Rezervní fond na kurzové přepočty	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. lednu 2017	**50**	**1 956**	**-**	**2 006**
Zisk / (ztráta) po zdanění za období 1.1. - 31.12.2017	-	2 978	-	**2 978**
Ostatní úplný výsledek za období 1.1.2017 - 31.12.2017	-	-	(201)	**(201)**
Úplný výsledek za období	-	2 978	(201)	**2 777**
Vlastní kapitál k 31. prosinci 2017	**50**	**4 934**	**(201)**	**4 783**
Aplikace standardu IFRS 9 - opravná položka k dlouhodobé půjčce	-	(58 381)	-	**(58 381)**
Odložená daň k opravné položce	-	11 092	-	**11 092**
Vlastní kapitál k 1. lednu 2018	**50**	**(42 355)**	**(201)**	**(42 506)**
Zisk / (ztráta) po zdanění za období 1.1.2018 - 31.12.2018	-	(19 582)	-	**(19 582)**
Ostatní úplný výsledek za období 1.1.2018 - 31.12.2018	-	-	186	**186**
Úplný výsledek za období	-	(19 582)	186	**(19 396)**
Vlastní kapitál k 31. prosinci 2018	**50**	**(61 937)**	**(15)**	**(61 902)**

V tisících Kč	Bod přílohy	2018	2017
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk / (ztráta) před zdaněním		**(19 582)**	**2 978**
Úpravy o nepeněžní položky:			
Úrokové výnosy	6.4	(83 327)	(85 444)
Úrokové náklady	6.1	89 737	84 002
Kurzové rozdíly týkající se investičních a finančních aktivit	7	(8 224)	71 671
Změna stavu finančních derivátů		21 433	(71 988)
Peněžní toky před změnou stavu provozních aktiv a závazků		37	1 219
Změna stavu provozních aktiv a závazků:			
Změna stavu závazků z obchodního styku	5.5	550	(3 335)
Změna stavu závazků z DPH		-	(15)
Peněžní toky před platbou úroků a daní		587	(2 131)
Zaplacené úroky		(80 769)	(69 660)
Přijaté úroky		83 491	79 924
Zaplacené daně		(251)	(789)
Peněžní toky z provozních činností celkem, netto		**3 058**	**7 344**
Peněžní toky z finanční činnosti			
Uhrazené transakční náklady emise dluhopisu	5.7	-	(8 905)
Splacení ostatních půjček (jistina)	5.6	(4 000)	-
Peněžní toky z finančních činností celkem, netto		**(4 000)**	**(8 905)**
Nárůst / (pokles) peněz a peněžních ekvivalentů		(942)	(1 561)
Stav peněz a peněžních ekvivalentů na začátku období	5.3	5 355	6 916
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku	**5.3**	**4 413**	**5 355**

1 Všeobecné informace

Tato účetní závěrka HB Reavis Finance CZ, s.r.o. byla sestavena za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ("IFRS") ve znění přijatém v Evropsku unii.

Společnost vznikla podle českého práva 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 činnosti. Společnost má v obchodním rejstříku jako předmět činnosti zapsán pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a jako předmět podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. Společnost žádné z těchto činností nevykonává. Společnost byla založena za účelem emise dluhopisů a její hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování skupině HB Reavis.

Statutární orgán

jednatel:
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 ANDRAŠINA, dat. nar. 3. května 1981
Chorvátský Grob, Slnečná 3714/45, Slovenská republika
Den vzniku funkce: 31. prosince 2018

jednatel:
PETR HERMAN, dat. nar. 21. ledna 1969
Javorová 457, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry
Den vzniku funkce: 14. srpna 2015

1 Všeobecné informace (pokračování)

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

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

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod

Východiska pro sestavení účetní závěrky. Tato účetní závěrka byla sestavená jako účetní závěrka za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropsku unii. Účetní závěrka byla sestavená na principu historických cen.

Následující text uvádí základní účetní zásady a metody. Kromě změn účetních zásad vyplývajících z přijetí standardu IFRS 9 byly tyto zásady a principy aplikované konzistentně během celého běžného účetního období a jsou v souladu s těmi, které byly použity k sestavení účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2017.

Transakce v cizí měně. Transakce v cizí měně představují transakce realizované v měně jiné než je funkční měna. Transakce v cizí měně se přepočítávají na funkční měnu podle platného kurzu České národní banky (dále jen „ČNB") vyhlášeného k datu transakce. Funkční měnou společnosti je EUR.

Monetární majetek a závazky v cizích měnách se ke dni, ke kterému se sestavuje účetní závěrka, přepočítávají na funkční měnu podle kurzu 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 nízkého vlastního kapitálu společnosti.

Finanční nástroje - základní pojmy oceňování. V závislosti na jejich klasifikaci jsou finanční nástroje vykázané v reálné hodnotě nebo v naběhlé hodnotě zjištěné metodou efektivní úrokové míry, tak jako je 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 objemem tak, že kontinuálně poskytuje informaci o ceně.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu se zjišťuje jako součin jejich kótované ceny a jejich množství vlastněného účetní jednotkou.

Tento postup se uplatňuje i v případě, že denní objem obchodovaný na trhu není dostatečný na to, aby dokázal absorbovat množství vlastněné účetní jednotkou a pokyn na prodej pozice v rámci jedné transakce by mohl ovlivnit kótovanou cenu. Kótovaná cena použitá k ocenění majetku je kótovaná nabídková (bid) cena a kótovaná cena k ocenění závazků je kótovaná poptávková (ask) cena.

Reálna hodnota je analyzovaná podle její úrovně v hierarchii reálných hodnot následovně: (i) úroveň jedna představuje ocenění tržní cenou (bez úpravy) z aktívního trhu s identickým majetkem nebo závazkem, (ii) úroveň dva představují ocenění pomocí technik nebo modelů, jejíchž všechny podstatné vstupní parametry jsou pozorovatelné pro daný majetek nebo závazek bud přímo (t.j. jako ceny) nebo nepřímo (t.j. odvoditelné z cen), a (iii) úroveň tři představuje ocenění, jehož vstupní parametry nejsou odvoditelné z tržních 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.

Naběhlá hodnota zjištěná metodou efektivní úrokové míry je hodnota představující částku, v které byl finanční nástroj zaúčtovaný v čase jeho pořízení 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 naběhlé hodnoty a stanovení úrokových výnosů a nákladů za dané období s cílem dosáhnout konstantní úrokovou míru (efektivní úrokovou míru). Efektivní úroková míra je taková, která přesně diskontuje odhadované budoucí platby nebo příjmy (s výjimkou budoucích úvěrových ztrát) po dobu trvání finančního nástroje, případně po 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, s výjimkou ostatních proměnných, které se nemění spolu s tržní úrokovou mírou.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

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 k okamžiku jejich pořízení nebo vzniku zaúčtované v reálné hodnotě. Ostatní finanční nástroje jsou v okamžiku jejich pořízení nebo vzniku oceněné reálnou hodnotou plus transakčními náklady. Nejlepším důkazem reálné hodnoty v okamžiku 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 transakci 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 všechny rizika a výhody vlastnictví majetku nebo (ii) nepřevedla, ani si neponechala v podstatě všechna rizika a výhody vlastnictví ale neponechala si kontrolu. Kontrola zůstane na straně účetní jednotky v případě, že protistrana není prakticky schopná prodat daný majetek jako celek 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 a peníze v pokladně. 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 naběhlé 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 a ostatní závazky. Závazky z obchodního styku se zaúčtují v čase splnění dodávky smluvní protistranou a jsou oceňované naběhlou hodnotou.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

Daň z příjmu. Daň z příjmu je zaúčtovaná 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 zaúčtovaný do hospodářského výsledku s výjimkou případů, kdy se daň vztahuje k transakcím v ostatním souhrnném výsledku nebo zaúčtovaným přímo ve vlastním kapitálu, přičemž s transakcí související daně se též zaúčtují přímo do ostatního souhrnného výsledku nebo přímo do vlastního kapitálu.

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

Odložená daň se účtuje rozvahovou závazkovou metodou z umořitelných daňových ztrát a přechodných rozdílů mezi daňovou hodnotou majetku a závazků a jejich účetní hodnotou. V souladu s výjimkou z účtování odložené daně při pořízení, se o odložené dani neúčtuje v případě přechodných rozdílů existujících v čase pořízení majetku nebo vzniku závazku v rámci transakce jiné než podnikové kombinace, pokud toto pořízení nebo vznik závazku nemá vliv na účetní hospodářský výsledek ani na základ daně účetní jednotky. Odložené daně se účtují sazbami schválenými nebo téměř schválenými před koncem účetního období, které se budou aplikovat v čase vyrovnání přechodného rozdílu nebo umoření daňové ztráty. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vykázané v jejich netto hodnotě.

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

Vzájemné započítávání aktiv a závazků. Finanční aktiva a závazky se započítávají a jsou vykázané 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 aktivum a vyrovnat závazek.

Vykazování aktiv a závazků v pořadí jejich likvidity. Účetní jednotka nemá jednoznačně identifikovatelný provozní cyklus, a proto v účetní závěrce nevykazuje aktiva a závazky v členění na oběžné a dlouhodobé. Aktiva a závazky jsou proto v rozvaze uvedené v pořadí podle jejich likvidity. Analýza finančních nástrojů podle splatnosti je uvedená v bodě 7 poznámek. Závazky mají krátkodobý charakter.

Závazky z poplatků za vydanou garanci dluhopisů. Závazky z poplatků za vydanou garanci dluhopisů jsou oceněny splatnou nominální hodnotou závazku.

2 Shrnutí základních účetních zásad a metod (pokračování)

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

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

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

3 Významné učetní odhady

Snížení hodnoty finančních aktiv v naběhlé hodnotě. Finanční aktiva, kromě aktiv v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se posuzují z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku zachycení finančního aktiva v účetnictví. Společnost vykazuje opravnu položku na snížení hodnoty poskytnutého úvěru na základě analýzy úrokové míry, za kterou si půjčila finanční prostředky při emisi dluhopisů. Výška úroku byla stanovená na úrovni 4,7 %.

Společnost také posoudila kreditní riziko spřízněné strany na základe historických údajů o mírách pravděpodobnosti neplnění závazku protistrany na základe S&P ratingů společností a historických údajů o mírách pravděpodobnosti neplnění závazku protistrany v sektoru developerů nemovitostí. Průměrná pravděpodobnost neplnění závazků za období 20 let pro společnosti s ratingem B byla 3,8 %. Pokud by společnost aplikovala tento přístup, opravná položka by byla o 12,7 milionů CZK nižší, tedy dosáhla by hodnoty 45,6 milionů CZK. Společnost se rozhodla aplikovat přístup k výpočtu opravné položky na základě analýzy úrokové míry za kterou si půjčila finanční prostředky při emisi dluhopisů, protože dlužník není oficiálně ohodnocen ratingovou společností.

4 Nové účetní standardy od roku 2018 a později

Účinné od 1. ledna 2018

Přijaté účetní politiky jsou v souladu s politikami použitými v předchozím finančním roce s výjimkou přijetí následujících standardů, dodatků a interpretací. Pro Společnost relevantní novely:

IFRS 9 Finanční nástroje (2014) Tento standard nahrazuje IAS 39, Finanční nástroje: účtování a oceňování.

Finanční aktiva lze oceňovat naběhlou hodnotou, jestliže jsou splněny obě podmínky: (i) účetní jednotka má pro dané finanční aktivum takový ekonomický model, jehož cílem je inkasovat peněžní toky z něj plynoucí; a (ii) smluvní podmínky finančního aktiva dávají vzniknout peněžním tokům, které odpovídají pouze platbě jistiny a úroků z jistiny. Společnost tímto způsobem oceňuje půjčku společnosti HB Reavis Holding S.A (Poznámka 4.1 přílohy účetní závěrky).

Společnost neúčtuje o finančních aktivech oceňovaných reálnou hodnotou přes ostatní hospodářský výsledek.

4 Nové účetní standardy od roku 2018 a později (pokračování)

Ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do hospodářského výsledku. Společnost tímto způsobem oceňuje pohledávky a závazky z derivatových operací.

IFRS 9 zachovává "fair value option". Reklasifikace mezi kategoriemi jsou požadovány v případě, že účetní jednotka změní obchodní model. Všechny kapitálové nástroje jsou oceňovány reálnou hodnotou do hospodářského výsledku.

Klasifikace a oceňování finančních aktiv podle IFRS 9 záleží na příslušných obchodních modelech a charakteristikách peněžních toků. Všechny obchodní modely byly identifikovány, analyzovány a popsány. Charakteristiky peněžních toků byly také analyzovány.

IFRS 9 požaduje, aby změny reálné hodnoty vlastních dluhových nástrojů vykazovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, které jsou způsobeny změnami vlastního úvěrového rizika, byly zaúčtovány v ostatním úplném hospodářském výsledku, pokud ovšem výše uvedený postup nezvýší účetní nesoulad v zisku nebo ztrátě.

IFRS 9 mění zveřejnění zisků a ztrát z vlastního úvěrového rizika pro finanční závazky klasifikované v reálné hodnotě přes výkaz zisku nebo ztráty. Původní požadavky k odúčtování finančních aktiv a závazků jsou beze změny přesunuty z IAS 39 do IFRS 9.

IFRS 9 zavádí třístupňový model, který zohledňuje změny úvěrové kvality od počátečního zaúčtování.

V úrovni 1 se nachází finanční nástroje, u nichž nedošlo k významnému růstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování. U těchto aktiv jsou zaúčtovány dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě hrubé účetní hodnoty aktiv.

Úroveň 2 obsahuje takové finanční nástroje, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování, ale neexistuje u nich objektivní důkaz znehodnocení. U těchto aktiv jsou zaúčtovány celoživotní očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je stále počítán na základě hrubé účetní hodnoty aktiv.

V úrovni 3 se nachází finanční nástroje, u nichž existuje objektivní důkaz znehodnocení. U těchto aktiv jsou zaúčtovány celoživotní očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě čisté účetní hodnoty aktiv.

4 Nové účetní standardy od roku 2018 a později (pokračování)

Dopad implementace standardu IFRS 9:

	Kategorie měření		Účetní hodnota podle IAS 39 (konečný zůstatek k 31.12.2017)	Vliv aplikace IFRS 9				Účetní hodnota podle IFRS 9 (konečný zůstatek k 1.1.2018)
				Reklasifikace		Přecenění		
V tisících Kč	IAS 39	IFRS 9		Povinný	Dobrovolný	ECL	Jiné	
Peníze a peněžní ekvivalenty	Peníze a peněžní ekvivalenty	Peníze a peněžní ekvivalenty	5 355	-	-	-	-	5 355
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám	Úvěry a pohledávky	Finanční aktiva v naběhlé hotnotě	1 192 237	-	-	58 381	-	1 133 856
Finanční deriváty	Reálna hodnota přes výkaz zisku nebo ztráty	Reálna hodnota přes výkaz zisku nebo ztráty	75 938	-	-	-	-	75 938
Finanční aktiva celkem			**1 273 530**	**-**	**-**	**58 381**	**-**	**1 215 149**

Nový model je používán pro dluhové nástroje v naběhlé hodnotě. Dále se podle něj budou účtovat úvěrové rámce, finanční záruky, které nejsou v reálné hodnotě přes hospodářsky výsledek, pohledávky z leasingu a obchodního styku. Standard povoluje zjednodušené účtování pro pohledávky z leasingu a obchodního styku, které neobsahují významnou finanční složku. Není nutné počítat dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty a lze užít celoživotní očekávané úvěrové ztráty. Pro pohledávky z obchodního styku a leasingu a pro aktiva ze smluv s významnou finanční složkou je možnost volby mezi zjednodušeným nebo obecným modelem.

Účinné 1. ledna 2019 nebo později

Následující pro Společnost relevantní standardy, dodatky a interpretace byly vydány a jsou účinné po 1. lednu 2018. Skupina nepřijala předčasně tyto standardy. Pokud není výslovně uvedeno, nové standardy, dodatky a interpretace nebudou mít významný vliv na účetní závěrku Společnosti.

IFRS 16 Leasing je platný pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později. IFRS 16 zavádí principy účtování, ocenění a vykazování pro obě strany, jak pro zákazníka (nájemce), tak pro dodavatele (pronajímatele). Nový standard požaduje, aby nájemci účtovali většinu leasingu ve své účetní závěrce. Nájemci použijí jediný účetní model pro všechny své leasingy, s určitými výjimkami. Účetnictví pronajímatele zůstává nezměněno. Předpokládaný dopad z implementace standardu IFRS 16 pro Společnost je nulový.

IFRIC 23 Daň z příjmu a zacházení s nejistotou je platná pro účetní období začínající po 1. lednu 2019. Interpretace objasňuje, jak aplikovat požadavky na zaúčtování a ocenění v IAS 12, když existuje nejistota v oblasti výpočtu daně z příjmu. Společnost neočekává významný dopad na účetní závěrku.

5 Výkaz finanční pozice

5.1 Dlouhodobé půjčky

V tisících Kč	31.12.2018	31.12.2017
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám	1 201 256	1 192 237
Opravná položka	(58 381)	-
Dlouhodobé půjčky spřízněným stranám netto	**1 142 875**	**1 192 237**

Společnost poskytla úvěr spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.A. ve výši 1 169 758 tisíc Kč (45 810 tisíc EUR), který má k 31. prosinci 2018 zůstatkovou hodnotu 1 142 875 Kč (k 31. prosinci 2017: 1 192 237 tisíc Kč), a je splatný v roce 2021 a má pevně stanovenou úrokovou míru 7,085% p.a. Částka ve výši 22 646 tisíc Kč představuje nezaplacené úroky z této půjčky (k 31. prosinci 2017: 22 479 tisíc Kč.) a částka 58 381 tisíc Kč představuje opravnou položku z důvodu aplikace standardu IFRS 9 v roce 2018, který je popsán níže.

Společnost zanalyzovala dopad IFRS 9 na vykazování dlouhodobého úvěru spřízněné osobě a dospěla k závěru, že toto aktivum se nachází v úrovni 1, jelikož u něj nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování. Jedná se o půjčku jedné spřízněné straně HB Reavis Holding S.A. Pro posouzení kreditního rizika Společnost vycházela z analýzy úrokové míry, za kterou si půjčila finanční prostředky při emisi dluhopisů. Společnost považuje vliv dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty za významný, a proto byla opravná položka ve výši 58 381 tisíc Kč vykázána v účetní závěrce. Jelikož se jedná o prvotní přijetí standardu, opravná položka byla účtována přes účet neuhrazených ztrát minulých období k 1. lednu 2018. Společnost přehodnotila výšku opravné položky k 31. prosinci 2018 a dospěla k závěru, že výše zaúčtované opravné položky je adekvátní.

5.2 Emitované dluhopisy

Společnost emitovala dluhopisy s pohyblivým výnosem v celkové jmenovité hodnotě 1 250 000 000 Kč, které jsou splatné v roce 2021. Dluhopisy (ISIN CZ0003513608) jsou ručeny ze strany HB Reavis Holding S.A. 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.

Reálná hodnota byla stanovena na základě diskontovaného peněžního toku při diskontní sazbě 7.59 % p. a. (2017: 7.04 % p. a.). Reálná hodnota patří do úrovně č. 3. K 31. prosinci 2018 reálná hodnota dluhopisů představuje sumu 1 262 500 tisíc Kč (31 prosince 2017: 1 192 672 tisíc Kč)

5 Výkaz finanční pozice (pokračování)

5.3 Peníze a peněžní ekvivalenty

V tisících Kč	2018	2017
Pokladna	3	3
Běžné účty v bankách	4 410	5 352
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	**4 413**	**5 355**

Společnost držela všechny peněžní zůstatky pouze ve dvou bankách a byla tak vystavena koncentraci úvěrového rizika. 99% (2017: 99%) zůstatku představují účty v jedné bance s krátkodobým úvěrovým ratingem BBB podle Standard & Poors (2017: BBB podle Standard & Poors). Zůstatky nebyly po splatnosti ani k nim nebylo nutné tvořit opravnou položku.

5.4 Vlastní kapitál

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

Jediným společníkem Společnosti je společnost HB REAVIS GROUP B.V., se sídlem Claude Debussylan 10, Amsterdam 1082MD, Nizozemské království, registrovaná v obchodním registru Obchodní komory v Amsterdamu, reg. číslo: 34286245 (dále jen „HB Reavis Group B.V."), jež je téměř 100% vlastněna společností HB Reavis Holding S.A., založenou a existující podle práva Lucemburského velkovévodství jako společnost s ručením omezeným (société à responsabilité limitée), se sídlem 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.A. HB Reavis Holding S.A. 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 čistá aktiva jako kapitál, a nikoli jako závazek, a to přesto, že dle českého práva se dědic podílu se může domáhat zrušení své účasti ve Společnosti soudem, jestliže jsou dány důvody, pro které na něm nelze spravedlivě požadovat, aby ve Společnosti setrval. Pokud se nepodaří takto uvolněný podíl prodat ve lhůtě 3 měsíců podle § 213 odst. 1 a 2 zákona č. 90/2012, určí se výše vypořádacího podílu ke dni zániku účasti ve společnosti podle § 36 odst. 2 zákona č. 90/2012 (t.j. na základě podílu na vlastním kapitálu v účetní závěrce) a Společnost ho do 1 měsíce od uplynutí tříměsíční

5 Výkaz finanční pozice (pokračování)

lhůty podle § 213 odst. 1 a 2 zákona č. 90/2012 vyplatí oprávněné osobě. Společnost povinnost odkupu považuje za velmi nepravděpodobnou.

5.5 Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou k 31.12.2018 tvořeny zejména nevyfakturovanými náklady za služby a administrativními náklady.

5.6 Ostatní půjčky

Ostatní půjčky byly v průběhu prvního pololetí 2018 splacené. Ostatní půjčky byly úročeny sazbou 3,8% p. a.

5.7 Analýza čistého dluhu

Následující tabulka uvádí analýzu dlouhodobé půjčky, emitovaných dluhopisů a závazků z poplatku za vydanou garanci dluhopisů za prezentované období. Dluhové položky jsou ty, které jsou vykázané ve výkazu peněžních toků z finanční činnosti.

	Závazky z finanční činnosti			
V tisících Kč	**Emitované dluhopisy**	**Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů**	**Dlouhodobé půjčky**	**Celkem**
Dluh k 31 prosinci 2017	**1 244 091**	**20 000**	**4 254**	**1 268 345**
Úrokové náklady	69 831	19 827	79	89 737
Zaplacené úroky	(60 288)	(20 148)	(333)	(80 769)
Splacení jistiny	-	-	(4 000)	(4 000)
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní pohyby	79	321	-	400
Dluh k 31 prosinci 2018	**1 253 713**	**20 000**	**-**	**1 273 713**

6 Výkaz zisků a ztrát a ostatních souhrnných zisků a ztrát

6.1 Úrokové náklady

Úrokové náklady zahrnují úroky a náklady související s emisí dluhopisů.

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

6.2 Administrativní a jiné provozní služby

V tisících Kč	2018	2017
Finanční a daňové služby	1 088	656
Statutární audit	283	280
Služby IT	236	-
Ostatní služby	66	75
Administrativní a jiné provozní služby	**1 673**	**1 011**

6.3 Daň z příjmů

V roce 2018 byla platná daňová sazba daně z příjmu 19%. Odsouhlasení mezi nákladem na daň z příjmů a sazbou daně aplikovanou na účetní zisk:

V tisících Kč	2018	2017
Zisk/(ztráta) před zdaněním	**(19 582)**	**2 978**
Zisk/(ztráta) vynásobená sazbou daně z příjmů 19%	(3 720)	566
Nevykázaná odložená daňová pohledávka z daňové ztráty	3 720	80
Ostatní	-	(646)
Náklad na daň z příjmů	**-**	**-**

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. Společnost nezaúčtovala odloženou daň z umořovatelných daňových ztrát v celkové výši 3 845 tisíc Kč, protože existovala nejistota ohledně výšky budoucích zdanitelných zisků. Daňové ztráty mohou být uplatněny do roku 2023.

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

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

Pohyb odložené daňové pohledávky / (závazku)	*V tisících Kč*
31. prosince 2017	**-**
Odložená daň z opravné položky k dlouhodobému úvěru účtované z titulu prvotní aplikace standardu IFRS 9	11 092
1.ledna 2018	**11 092**
Změna	-
31. prosince 2017	**11 092**

Společnost zaúčtovala opravnou položku k dlouhodobému úvěru jak je popsáno v bodě 5.1 přílohy účetní závěrky. Společnost považuje za pravděpodobné, že dosáhne budoucí zdanitelné zisky když přijde ke splacení tohoto úvěru protože předpokládá, že úvěr bude splacen v celé výši jistiny a dosud neuhrazených úroků. Proto společnost považuje za opodstatněné účtovat o odložené daňové pohledávce.

6.4 Úrokové výnosy

Společnost poskytla úvěr spřízněné osobě společnosti HB Reavis Holding S.A. ve výši 1 169 758 tisíc Kč (45 810 tisíc EUR). Částka ve výši 83 327 tisíc Kč představuje úroky z této půjčky za období roku 2018 (za rok 2017: 85 444 tisíc Kč).

6.5 Zisk z přecenění finančních derivátů

V kategorii finanční deriváty jsou evidovány obchody s dvěma protistranami UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a Komerční banka, a.s. Ztráta z přecenění finančních derivátů představovala za období roku 2018 částku 21 433 tisíc Kč (za rok 2017 zisk: 74 218 tisíc Kč). Reálna hodnota byla stanovená podle úrovně 2 (Pozn. 2) a vypočítaná modelem diskontovaných peněžních toků.

7 Řízení finančního rizika

Společnost je vystavena finančnímu riziku prostřednictvím svých finančních aktiv 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 kurzového rizika (zvýšení úrokové sazby 6M PRIBOR a posílení české koruny vůči měně Euro), Společnost uzavřela smluvní obchody týkající se zajišťovacího nástroje ve formě úrokového a měnového SWAPu.

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

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

Stav k 31.12.2018

V tisících Kč	0 - 6 měsíců	6 měsíců až 1 rok	2 až 4 roky	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 413	-	-	**4 413**
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – jistina	11 079	-	1 190 177	**1 201 256**
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – budoucí úroky	41 745	41 745	101 333	**184 823**
Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem	**57 237**	**41 745**	**1 291 510**	**1 390 492**
Závazky z obchodního styku	1 206	-	-	**1 206**
Emitované dluhopisy – jistina	-	-	1 250 000	**1 250 000**
Emitované dluhopisy – budoucí úroky	37 875	37 875	93 004	**168 754**
Platba poplatku za garanci dluhopisu	20 000	-	44 566	**64 566**
Finanční deriváty – brutto příjem	(38 085)	(38 717)	(1 365 098)	**(1 441 900)**
Finanční deriváty – brutto platby	36 241	36 842	1 299 002	**1 372 085**
Finanční závazky z finančních nástrojů celkem	**57 237**	**36 000**	**1 321 474**	**1 414 711**
Čistá rozvahová pozice finančních nástrojů	**-**	**5 745**	**(29 964)**	**(24 219)**

Stav k 31.12.2017

V tisících Kč	0 - 6 měsíců	6 měsíců až 1 rok	2 až 4 roky	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 355	-	-	**5 355**
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – jistina	8 811		1 160 947	**1 169 758**
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám – budoucí úroky	41 439	41 439	183 465	**266 343**
Finanční aktiva z finančních nástrojů celkem	**55 605**	**41 439**	**1 344 412**	**1 441 456**
Závazky z obchodního styku	656	-	-	**656**
Emitované dluhopisy – jistina	-	-	1 250 000	**1 250 000**
Emitované dluhopisy – budoucí úroky	30 250	30 250	134 781	**195 281**
Platba poplatku za garanci dluhopisu	20 000	-	64 556	**84 556**
Ostatní půjčky	4 254	-	-	**4 254**
Finanční deriváty – brutto příjem	(28 407)	(31 881)	(1 408 017)	**(1 468 304)**
Finanční deriváty – brutto platby	28 852	29 330	1 326 112	**1 384 294**
Finanční závazky z finančních nástrojů celkem	**55 605**	**27 699**	**1 367 432**	**1 450 736**
Čistá rozvahová pozice finančních nástrojů	**-**	**13 740**	**(23 020)**	**(9 281)**

7 Řízení finančního rizika (pokračování)

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.A. 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.A. za dluhopis je likvidita řízena za skupinu společností jako celek, a ne na úrovni jednotlivých dceřiných společností.

Úvěrové riziko. Analýza úvěrové bonity bankovních zůstatků a související koncentrace úvěrového rizika je popsána v bodě č. 5.3 přílohy účetní závěrky. Společnost také poskytla úvěr mateřské společnosti HB Reavis Holding S.A. Tato společnost nemá rating. HB Reavis Holding S.A. řídí poměr svého dluhu, který je uveden níže. Strategií HB Reavis Holding S.A. je řídit konsolidovaný poměr zadlužení tak, aby byl přibližně 35 procent.

V tisících CZK	**31. prosinec 2018**	**31. prosinec 2017**
Bankovní úvěry, dluhopisy a jiné úročené závazky minus peníze	18 462 115	15 675 937
Celková aktiva	60 448 828	58 597 718
Poměrový ukazatel zadlužení skupiny HB Reavis Holding S.A.	**30,54%**	**26,75%**

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

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

Riziko úrokových sazeb. Společnost 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

7 Řízení finančního rizika (pokračování)

měnově-úrokovými swapy. Na základě analýzy citlivosti v případě, že by se 6M PRIBOR zvýšil (snížil) o 100 bazických bodů, zisk Společnosti by se zvýšil (snížil) přibližně o 18 750 tisíc Kč (2017: 31 250 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.A., kterou je EUR. Úvěr poskytnutý mateřské společnosti HB Reavis Holding S.A je denominován v EUR, a tedy nevystavuje Společnost kurzovému riziku. Společnost je vystavena významnému kurzovému riziku z dluhopisů, protože její vydané dluhopisy jsou denominovány v Kč, avšak toto riziko je limitováno měnově-úrokovými swapy. Na základe analýzy citlivosti v případě, že by se kurz Kč oslabil (posílil) o 5% vůči EUR, zisk Společnosti by se zvýšil (snížil) o nevýznamnou částku.

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

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

Skupina rovněž řídí poměr čistého zadlužení. Tento poměr je definován jako poměr mezi úročenými závazky od třetích osob snížený o peněžní prostředky a celkovými aktivy skupiny.

8 Transakce se spřízněnými stranami

Strany jsou obecně považovány za spřízněné, pokud jsou pod společnou kontrolou, nebo jestliže jedna strana má schopnost kontrolovat druhou stranu, nebo může vyvíjet významný vliv nad touto stranou při přijímání finančních a provozních rozhodnutí. Při posuzování každého možného vztahu spřízněné osoby je posuzovaná podstata vztahu a nejen jeho právní forma.

8 Transakce se spřízněnými stranami (pokračování)

Zůstatky se spřízněnými stranami byly následující:

V tisících Kč	2018	2017
MAJETEK		
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	1 142 875	1 192 237
ZÁVAZKY		
Závazky z obchodního styku	172	570
Závazky z poplatku za vydanou garanci dluhopisů	20 000	20 000
Ostatní půjčky	-	4 254

Všechny v tomto bodě uvedené transakce jsou se spřízněnými stranami pod společnou kontrolou HB Reavis Holding S.A. S přímou mateřskou společností HB Reavis Group B.V. nebyly provedeny žádné transakce. Úvěry poskytnuté spřízněným stranám představují úvěr HB Reavis Holding S.A. 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. 3.
HB Reavis Holding S.A. ručí za splacení dluhopisů vydaných Společností, za což jí účtuje poplatek ve výši 1,6% ročně.

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

V tisících Kč	2018	2017
Mzdy a jiné krátkodobé benefity	11 273	12 913
Náklady na sociální a zdravotní pojištění	1 736	1 335
Náklady celkem	**13 009**	14 248

Výnosy a náklady se spřízněnými stranami byly následující:

V tisících Kč	2018	2017
Úrokové výnosy	83 327	85 444
Úrokové náklady	77	152
Amortizace transakčních nákladů od spřízněných stran do nákladových úroků	5 669	5 669
Náklady na poplatek za garanci dluhopisů účtovaný jako úrokový náklad	20 000	20 000
Administrativní a jiné provozní služby	195	979

9 Události po skončení účetního období

Po 31. prosinci 2018 nenastaly žádné skutečnosti, které by významně ovlivnily finanční situaci účetní jednotky.

Tato účetní závěrka byla schválena jednatelem Společnosti dne 30. dubna 2019.

Mgr. Peter Andrašina , jednatel