DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.

Účtovná závierka k 31. decembru 2022
zostavená podľa Medzinárodných štandardov
pre finančné výkazníctvo v znení prijatom Európskou Úniou

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

OBSAH

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31. DECEMBRU 2022:

Výkaz o finančnej situácii 1
Výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku 2
Výkaz zmien vo vlastnom imaní 3
Výkaz peňažných tokov 4

Poznámky k účtovnej závierke

1 Všeobecné informácie 5
2 Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky 5
3 Významné účtovné odhady 7
4 Nové účtovné štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré Spoločnosť aplikovala po prvýkrát v roku 2022 8
5 Peniaze a peňažné ekvivalenty 8
6 Ostatné krátkodobé aktíva 8
7 Záväzky z obchodného styku a rezervy 9
8 Náklady z hospodárskej činnosti 9
9 Osobné náklady 9
10 Daň z príjmov 10
11 Riadenie finančného rizika 10
12 Riadenie finančného rizika (pokračovanie) 11
13 Podmienené záväzky 12
14 Riadenie kapitálu 12
15 Transakcie so spriaznenými stranami 12
16 Udalosti po konci účtovného obdobia 13

KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovakia

Tel +421 (0)2 59 98 41 11
Web www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s. („Spoločnosť"), ktorá obsahuje:

- výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022;

a za rok od 1. januára do 31. decembra 2022:

- výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku;
- výkaz zmien vlastného imania;
- výkaz zmien peňažných tokov;

a

- poznámky účtovnej závierky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2022, výsledku jej hospodárenia a peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

KPMG Slovensko spol. s r.o., slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným a členská spoločnosť globálnej organizácie KPMG nezávislých členských spoločností pridružených ku KPMG International Limited, súkromnej anglickej spoločnosti s obmedzeným ručením. Všetky práva vyhradené.
KPMG Slovensko spol. s r.o., a Slovak limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 4864/B
Commercial register of district court Bratislava I, section Sro, file No. 4864/B

IČO/Registration number: 31 348 238
Evidenčné číslo licencie audítora: 96
Licence number of statutory auditor: 96

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA) a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v našej správe v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite") týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré sú podľa nášho odborného posúdenia v našom audite účtovnej závierky za bežné obdobie najzávažnejšie. Týmito záležitosťami sme sa zaoberali v súvislosti s auditom účtovnej závierky ako celku a pri formulovaní nášho názoru na ňu, ale neposkytujeme na ne samostatný názor.

Nestanovili sme žiadne kľúčové záležitosti auditu, ktoré by sme mali uviesť v našej správe.

Iné skutočnosti

Účtovná závierka Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2021 bola overená iným audítorom, ktorý 23. júna 2022 vyjadril na túto účtovnú závierku nemodifikovaný názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Osobám povereným správou a riadením tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o uskutočnených opatreniach na elimináciu ohrozenia nezávislosti alebo o aplikovaných ochranných opatreniach.

Zo skutočností komunikovaných osobám povereným správou a riadením určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu. Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevylučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za iné informácie. Iné informácie pozostávajú z informácií uvedených vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve"), ale nezahrnujú účtovnú závierku a našu správu audítora k tejto účtovnej závierke. Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na tieto iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s týmito inými informáciami uvedenými vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dňom vydania správy audítora

z auditu účtovnej závierky, a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe nami vykonanej práce prídeme k záveru, že tieto iné informácie sú významne nesprávne, vyžaduje sa, aby sme tieto skutočnosti uviedli.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď obdržíme výročnú správu, na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky vyjadríme názor, či, vo všetkých významných súvislostiach:

- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2022 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, zistili v týchto iných informáciách uvedených vo výročnej správe významné nesprávnosti.

Ďalšie požiadavky na obsah správy audítora v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti 14. decembra 2022. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 1 rok.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre dozornú radu Spoločnosti, ktorú sme vydali v ten istý deň ako je dátum vydania tejto správy.

Neaudítorské služby

Neboli poskytované zakázané neaudítorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od Spoločnosti.

Slovenská komora audítorov
SKAU
Č.licencie 96
KPMG Slovensko spol. s r.o.

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96

Zodpovedný audítor:
Ing. Martin Kršjak, FCCA
Licencia UDVA č. 990

Bratislava, 25. mája 2023

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.
Výkaz o finančnej situácii

V tisícoch EUR	Pozn.	**31. december 2022**	**31. december 2021**
MAJETOK			
Peniaze a peňažné ekvivalenty	5	149,8	201,9
Ostatné krátkodobé aktíva	6	5,9	-
Odložená daňová pohľadávka	10	5,9	2,4
MAJETOK SPOLU		**161,6**	**204,3**
ZÁVÄZKY			
Záväzky z obchodného styku	7	6,2	0,1
Rezerva na štatutárny audit	7	9,0	12,3
Ostatné krátkodobé rezervy	7	13,3	1,0
Záväzky voči zamestnancom		3,2	-
Ostatné záväzky		0,4	-
ZÁVÄZKY SPOLU		**32,1**	**13,4**
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie	14	125,0	125,0
Zákonný rezervný fond	10	12,5	12,5
Ostatné kapitálové fondy	10	135,0	135,0
Neuhradená strata		(143,0)	(81,6)
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		**129,5**	**190,9**

Účtovná závierka bola schválená na zverejnenie dňa 24. mája 2023.

DocuSigned by:
Peter Grančič
F37A4F24561D43F...
Peter Grančič
Podpredseda predstavenstva

DocuSigned by:
Peter Daubner
3023A9503B534E4...
Peter Daubner
Člen predstavenstva

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.
Výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku

V tisícoch EUR	Pozn.	**Rok 2022**	**Rok 2021**
VÝNOSY			
Výnosy zo spravovania fondu	6	79,3	75,3
NÁKLADY			
Náklady na kancelárske priestory	8	(26,7)	(17,3)
Náklady na zamestnancov	9	(40,9)	-
Náklady na štatutárny audit	8	(14,5)	(12,8)
Právne služby	8	(21,2)	(12,8)
Nepriame dane a poplatky	8	(8,3)	(6,2)
Ostatné služby (IT, daňové poradenstvo)	8	(32,6)	(21,1)
(Strata) / zisk pred zdanením		**(64,9)**	**5,1**
Daň z príjmov	10	3,5	2,3
(Strata) / zisk po zdanení		**(61,4)**	**7,4**
Ostatný komplexný výsledok		**-**	**-**
Komplexný výsledok		**(61,4)**	**7,4**

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.
Výkaz zmien vo vlastnom imaní

V tisícoch EUR	**Základné imanie**	**Zákonný rezervný fond**	**Ostatné kapitálové fondy**	**Neuhradená strata**	**Spolu**
Konečný stav k 31. decembru 2020	**125,0**	**12,5**	**135,0**	**(89,0)**	**183,5**
(Strata) / zisk za účtovné obdobie	-	-	-	7,4	7,4
Konečný stav k 31. decembru 2021	**125,0**	**12,5**	**135,0**	**(81,6)**	**190,9**
(Strata) / zisk za účtovné obdobie	-	-	-	(61,4)	(61,4)
Konečný stav k 31. decembru 2022	**125,0**	**12,5**	**135,0**	**(143,0)**	**129,5**

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.
Výkaz peňažných tokov

V tisícoch EUR	Pozn.	**Rok 2022**	**Rok 2021**
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk / (strata) pred zdanením		(64,9)	5,1
Úpravy o nepeňažné operácie:			
Zmena stavu rezerv		9,0	(0,8)
Prevádzkový zisk (strata) pred zmenou pracovného kapitálu		(55,9)	4,3
Zmena pracovného kapitálu:			
Zmena stavu pohľadávok z obchodného styku		-	77,4
Zmena stavu záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov		9,7	(2,0)
Zmena stavu ostatných krátkodobých aktív		(5,9)	(0,4)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		**(52,1)**	**79,3**
Prírastky / (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		**(52,1)**	**79,3**
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		201,9	123,6
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	**5**	**149,8**	**201,9**

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

1 Všeobecné informácie

Táto účtovná závierka je zostavená v súlade s požiadavkami § 17a Zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov (“Zákona o účtovníctve“) a v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii (“IFRS“).

HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s. *(ďalej len “*Spoločnosť”) bola založená 4. septembra 2016 a do Obchodného registra bola zapísaná 6. októbra 2016 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I oddiel Sro, vložka c. 6460/B. Identifikačné číslo (IČO) Spoločnosti je 50549065. Konečnou ovládajúcou osobou Spoločnosti je pán Ivan Chrenko. Spoločnosť patrí do konsolidovaného celku HB REAVIS Holding S.A., 21 Rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Luxemburské veľkovojvodstvo,, ktorá zverejňuje konsolidovanú účtovnú závierku vrátane výročnej správy na svojich internetových stránkach: https://hbreavis.com/sk/investori/.

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2022	**Stav k 31.12.2021**
Konatelia:	Marián Herman	Marián Herman
	Peter Grančič	Peter Grančič
	Peter Daubner	Peter Daubner
Dozorná rada:	Peter Andrašina	Peter Andrašina
	Andrej Včelík	Andrej Včelík
	Róbert Kubinský	Róbert Kubinský

Spoločnosť bola založená s cieľom vykonávania správy pre HB REAVIS REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND. Aktuálne má Spoločnosť platnú zmluvu "Management policy" do roku 2027. Spoločnosť má dostatok zdrojov na úhradu svojich záväzkov.

Sídlo Spoločnosti. Adresa Spoločnosti je Mlynské Nivy 16 , Bratislava - mestská časť Staré Mesto 821 09, Slovenská republika.

Predmet činnosti. Vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov. Spoločnosť od roku 2018 spravuje alternatívny investičný fond HB REAVIS Real Estate Development Fund.

Predstavenstvo spoločnosti dňa 14. decembra 2022 menovalo spoločnosť KPMG Slovensko, spol s r.o. za audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2022.

Mena účtovnej závierky. Táto účtovná závierka je prezentovaná v tisícoch EUR zaokrúhlené na 1 desatinné miesto, pokiaľ nie je uvedené inak. Údaje v zátvorkách predstavujú zápornú hodnotu.

2 Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky

Východiská pre zostavenie účtovnej závierky. Táto účtovná závierka bola zostavená ako riadna ročná účtovná závierka v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo v znení platnom v Európskej únii. Účtovná závierka bola zostavená na základe princípu historických cien. Spoločnosť môže upraviť túto účtovnú závierku aj po jej schválení predstavenstvom. Základné zásady použité pri zostavení tejto účtovnej závierky sú uvedené nižšie.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sú položky, ktoré sú ľahko zameniteľné za známe sumy peňažných prostriedkov a sú predmetom nevýznamného rizika zmeny hodnoty. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú bankové vklady s pôvodnou splatnosťou do troch mesiacov. Finančné prostriedky, s ktorými je obmedzené disponovanie na obdobie dlhšie ako troch mesiacov, sú vylúčené z peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov pre účely výkazu peňažných tokov. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sú vykazované v umorovanej hodnote.

Vzájomné započítavanie finančného majetku. Finančný majetok a finančné záväzky sa vykazujú netto v súvahe len vtedy, ak existuje právna vymožiteľnosť vzájomného započítania a je pravdepodobné, že vyrovnanie transakcie sa tiež uskutoční na netto princípe, prípadne zrealizovanie majetku a vyrovnanie záväzku sa realizuje súčasne.

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

2 Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky (pokračovanie)

Finančné aktíva. Finančné aktíva spoločnosti predstavujú obchodné pohľadávky. Tieto finančné aktíva sú prvotne vykázané v reálnej hodnote a následne v umorovanej hodnote zníženej o opravnú položku k očakávaným úverovým stratám (ECL model). Spoločnosť používa trojstupňový model zníženia hodnoty finančných aktív na základe zmien v úverovej kvality od prvotného vykázania. V úrovni 1 sa nachádzajú finančné nástroje, pri ktorých nedošlo k významnému rastu úverového rizika od počiatočného zaúčtovania. U týchto aktív sú zaúčtované dvanásťmesačné očakávané úverové straty. Úroveň 2 obsahuje také finančné nástroje, pri ktorých došlo k významnému nárastu úverového rizika od počiatočného zaúčtovania, ale neexistuje u nich objektívny dôkaz znehodnotenia. U týchto aktív sú zaúčtované celoživotné očakávané úverové straty. V úrovni 3 sa nachádzajú finančné nástroje, pri ktorých existuje objektívny dôkaz znehodnotenia. U týchto aktív sú zaúčtované celoživotné očakávané úverové straty.

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka bude vyhlásený konkurz.

Pri všetkých položkách finančného majetku a finančných záväzkov Spoločnosti je ich reálna hodnota rovná účtovnej hodnote.

Ostatné krátkodobé aktíva. Ostatné krátkodobé aktíva sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Záväzky z obchodného styku a iné záväzky. Záväzky z obchodného styku sú prvotne vykázané v reálnej hodnote a následne sa oceňujú v umorovanej hodnote metódou efektívnej úrokovej miery.

Rezervy na záväzky a náklady. Rezervy na záväzky a náklady sú nefinančné záväzky s neistou dobou splatnosti alebo hodnotou. Sú vytvorené, ak vznikne súčasná zmluvná a implicitná povinnosť v dôsledku minulých udalostí, ak je pravdepodobné, že bude potrebný odliv ekonomických úžitkov na vysporiadanie tohto záväzku, a ak sa dá tento záväzok spoľahlivo oceniť. Spoločnosť vytvorila rezervu na zákonnú povinnosť vykonať audit účtovnej závierky za príslušný rok a tiež rezervu na právne a poradenské služby.

V prípade, že existuje viacero podobných záväzkov, pravdepodobnosť, že bude potrebný odliv úžitkov na ich vysporiadanie, sa stanoví pre triedu týchto záväzkov ako celok.

Dane z príjmov. Dane z príjmov sú uvedené v účtovnej závierke v súlade s právnymi predpismi uzákonenými v Slovenskej republike ku koncu vykazovaného obdobia. Daň z príjmov zahŕňa splatnú daň a odloženú daň a sú vykázané s vplyvom na zisk alebo stratu, s výnimkou prípadov, kedy sa vykazujú v ostatnom komplexnom výsledku, pretože sa vzťahujú k transakciám, ktoré sú tiež vykázané, v rovnakom alebo odlišnom období, v ostatnom komplexnom výsledku.

Splatná daň z príjmov je suma, o ktorej sa očakáva, že bude zaplatená alebo spätne získaná od daňových úradov, v súvislosti so zdaniteľnými ziskami alebo stratami za bežné a predchádzajúce obdobia. Zdaniteľné zisky alebo straty sú založené na odhadoch, ak je účtovná závierka schválená pred podaním príslušného daňového priznania. Dane iné ako daň z príjmov sú vykázané v prevádzkových nákladoch.

Odložená daň z príjmov sa účtuje súvahovou záväzkovou metódou z daňových strát umoriteľných v budúcnosti a dočasných rozdielov medzi daňovou základňou majetku a záväzkov a ich účtovnou hodnotou v účtovnej závierke. V súlade s výnimkou pre prvotné vykázanie, odložená daň z príjmov sa nevykazuje z dočasných rozdielov pri prvotnom vykázaní aktíva alebo záväzku pri transakcii inej ako podnikovej kombinácii, ak táto transakcia pri prvotnom zaúčtovaní nemá dopad na účtovný výsledok hospodárenia ani na daňový základ. Odložená daň sa vypočíta použitím sadzby a platných daňových zákonov, resp. zákonov, ktoré sa považujú za platné k súvahovému dňu, a u ktorých sa očakáva, že budú platiť v čase realizácie dočasných rozdielov alebo v čase umorenia daňových strát.

Odložené daňové pohľadávky z odpočítateľných dočasných rozdielov alebo z daňových strát umoriteľných v budúcnosti sa zaúčtujú v rozsahu ich realizovateľnosti, t. j. ak je pravdepodobné že dočasné rozdiely budú uplatnené voči dosiahnutému zdaniteľnému zisku.

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

2 Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky (pokračovanie)

Vykazovanie výnosov. Výnosy z poplatkov za správu sa vykazujú v priebehu času pri poskytovaní služieb Poplatky za správu spĺňajú definíciu série rôznych služieb, ktoré sú v podstate rovnaké a majú rovnaký spôsob prevodu na zákazníka. Poplatky za správu za služby poskytované Spoločnosťou predstavujú poskytovanie nepretržitej služby fondu počas zmluvného obdobia. Vzhľadom na splnenie kritérií Spoločnosť účtuje o poplatkoch za správu ako o jedinej povinnosti plnenia.

Spoločnosť posúdila konečného zákazníka vzhľadom na IFRS 15. Za konečného zákazníka Spoločnosti je pokladaný individuálny investor, ktorý má finančné prostriedky vo fonde.

Náklady na služby. Náklady na prijaté služby sa účtujú v období, v ktorom boli príslušné služby prijaté. Náklady na kancelárske priestory nespĺňajú definíciu lízingu podľa štandardu IFRS 16, pretože zmluva neobsahuje identifikovateľné aktíva.

3 Významné účtovné odhady

***Rezervy*.** Výšku rezerv zaúčtovaných ku koncu účtovného obdobia Spoločnosť stanovuje na základe platných zmlúv a dodatkov. Subjektívny vplyv Spoločnosti je v týchto prípadoch minimálny. Pri zostavovaní účtovnej závierky neboli manažmentom uskutočnené žiadne významné odhady.

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

4 Nové účtovné štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré Spoločnosť aplikovala po prvýkrát v roku 2022

Nasledujúce pre Spoločnosť relevantné štandardy, dodatky a interpretácie boli vydané a sú účinné od 1. januára 2022. Tieto nové štandardy, dodatky a interpretácie nemali významný vplyv na účtovnú závierku Spoločnosti.

Novela štandardu IFRS 3: „Odkaz na koncepčný rámec“ je účinná pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr.

Novela štandardu IAS 16: „Výnosy pred zamýšľaným použitím“ účinná pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr

Novela štandardu IAS 37: „Nevýhodné zmluvy – náklady na plnenie zmluvy“ účinná pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr

Novela štandardu IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41: „Ročné vylepšenia štandardov IFRS 2018 – 2020“ účinná pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr.

Novela štandardu IFRS 16: „Nájomné koncesie súvisiace s Covid-19 po 30. júni 2021“ účinná pre účtovné obdobie začínajúce 1. apríla 2021 alebo neskôr

Nové účtovné štandardy, ktoré Spoločnosť predčasne neaplikuje:

Novela štandardu IAS 1: „Klasifikácia krátkodobých a dlhodobých záväzkov“ * je účinná pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr.

Novela štandardu IAS 1: „Zostavovanie a prezentácia účtovnej závierky“ a Stanoviská k aplikácii IFRS 2: „Prezentácia účtovných pravidiel“ * sú účinné pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr.

Novela štandardu IAS 8: „Účtovné pravidlá, zmeny v účtovných odhadoch“ upravujúce definíciu účtovných odhadov * je účinná pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr.

Zmeny IAS 12 Dane z príjmov: Odložená daň súvisiaca s aktívami a pasívami z jednej transakcie* vydané 7. mája 2021 a účinné na ročné obdobie začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr

Novela štandardu IFRS 16: „Záväzky z lízingu pri predaji a spätnom prenájme“ účinná pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr.

Novela štandardu IAS 1: „Dlhodobé záväzky s kovenantmi“ účinná pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr.

* Tieto nové štandardy, dodatky a interpretácie ešte neboli schválené Európskou úniou.

5 Peniaze a peňažné ekvivalenty

Spoločnosť k 31. decembru 2022 mala peniaze a peňažné ekvivalenty uložené v jednej banke (2021: jednej). Keďže ide o renomovanú finančnú inštitúciu s externým ratingom A2 (2021: Baa1) od Moody’s, Spoločnosť vyhodnotila úverové riziko ako nevýznamné.

6 Ostatné krátkodobé aktíva

Ostatné krátkodobé aktíva predstavujú najmä pohľadávky z refakturácie poradenských služieb spojených s činnosťou fondu na HB REAVIS Real Estate Development Fund.

Výnosy Spoločnosti predstavujú výlučne poplatky za správu fondu a výnosy z refakturácie služieb na fond.

Pohľadávky z obchodnej činnosti súvisiace s obdobím rokov 2022 a 2021 boli splatené počas bežného roka 2022 a 2021.

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

7 Záväzky z obchodného styku a rezervy

V tisícoch EUR	**2022**	**2021**
Záväzky z obchodného styku – krátkodobé	6,2	0,1
Záväzky z obchodného styku spolu	**6,2**	**0,1**

Tabuľka použitia a tvorby rezerv v rokoch 2022 a 2021:

V tisícoch EUR	**Rezerva na štatutárny audit**	**Rezervy na právne a poradenské služby**	**Spolu**
Stav k 31. decembru 2020	**12,0**	**2,0**	**14,0**
Použitie	12,0	2,0	**14,0**
Tvorba	12,3	1,0	**13,3**
Stav k 31. decembru 2021	**12,3**	**1,0**	**13,3**
Použitie	12,3	1,0	13,3
Tvorba	9,0	13,3	22,3
Stav k 31. decembru 2022	**9,0**	**13,3**	**22,3**

8 Náklady z hospodárskej činnosti

Náklady z hospodárskej činnosti predstavujú hlavne náklady na prenájom kancelárskych priestorov od spriaznenej strany HB REAVIS Slovakia a. s., náklady na právne služby poskytované od spriaznenej strany Law & Trust – advokátska kancelária, spol. s r.o., náklady na administratívne služby poskytované od spriaznenej strany HB Reavis Group s.r.o., náklady na štatutárny audit a náklady na právne a poradenské služby súvisiacich so správou fondu. Spoločnosť od audítora alebo inej audítorskej spoločnosti neprijala iné neaudítorské služby.

9 Osobné náklady

Osobné náklady predstavujú mzdy, odmeny a náklady na sociálne a zdravotné poistenie zamestnancov Spoločnosti. K 31. decembru 2022 mala Spoločnosť 5 zamestnancov zamestnaných na čiastočný úväzok (k 31. decembru 2021: 0 zamestnancov).

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

10 Daň z príjmov

(a) Odsúhlasenie dane z príjmov a osobitného odvodu zo zisku a daňovej sadzby aplikovanej na účtovnú stratu

V roku 2022 bola platná sadzba dane z príjmu 21% (2021: 21%).

Odsúhlasenie medzi nákladom na daň z príjmov a sadzbou dane aplikovanou na účtovnú stratu:

V tisícoch EUR	**2022**	**2021**
(Strata) / zisk pred zdanením	**(64,9)**	**5,1**
Teoretická daň vypočítaná podľa platnej daňovej sadzby 21%	(13,6)	1,0
Daňový dopad položiek ovplyvňujúcich daň z príjmov:		
Umorenie daňových strát z predchádzajúcich období	-	(1,1)
Vplyv vykázanej odloženej dane	-	(2,2)
Nevykázaná odložená daňová pohľadávka z daňovej straty	12,1	-
Čiastky, o ktoré sa zvyšuje / (znižuje) výsledok hospodárenia	(2,0)	-
Vykázaná daň z príjmov (výnos)	**(3,5)**	**(2,3)**

(b) Odložená daň

Odložená daň z príjmov sa počíta zo všetkých dočasných rozdielov súvahovou metódou s použitím daňovej sadzby platnej na rok 2022, ktorá je 21% (2021: 21%). Analýza odloženej dane podľa druhu dočasných rozdielov:

V tisícoch EUR	**2022**	**2021**
Daňovo neuznané rezervy	4,7	2,9
Neuhradené služby	1,2	-
Neumorené daňové straty	12,1	3,5
Nevykázaná časť odloženej dane	(12,1)	(4,0)
Stav vykázanej odloženej dane	**5,9**	**2,4**

Spoločnosť k 31. decembru 2022 prvotne vykázala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 5,9 tisíc EUR nakoľko Spoločnosť na základe pripraveného rozpočtu na rok 2023 posúdila, že je pravdepodobné, že základ dane, voči ktorému bude možné vyrovnať odloženú daňovú pohľadávku v spomínanej výške je dosiahnuteľný. Spoločnosť zaktualizovala odhad využitia daňových strát v budúcnosti na základe skutočne dosiahnutého zisku v ostatných dvoch rokoch. Spoločnosť predpokladá dosiahnutie zisku v budúcnosti. Daňové straty môžu byť uplatnené do roku 2027.

(c) Neistoty v daňovej legislatíve

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Spoločnosť preto môže byť vystavená riziku dodatočného zdanenia. Vedenie si nie je vedomé okolností, ktoré by z tohto dôvodu mohli v budúcnosti viesť k významným dodatočným daňovým nákladom.

11 Riadenie finančného rizika

Spoločnosť je vystavená rôznym finančným rizikám. Najvýznamnejšie zložky finančného rizika sú trhové rizikovo, úverové riziko a riziko likvidity. Trhové riziko pozostáva primárne z úrokového rizika. Spoločnosť nemá stanovené ciele a postupy riadenia finančného rizika.

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

12 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

(a) Úrokové riziko

Účtovná jednotka nemala finančný majetok ani záväzky úročené variabilnými úrokovými mierami, a preto nebola vystavená riziku zmien úrokových sadzieb.

(b) Menové riziko

Účtovná jednotka nemala finančný majetok denominovaný v cudzích menách, a preto nebola vystavená menovému riziku.

(c) Úverové riziko

Účtovná jednotka bola vystavená úverovému riziku z titulu vkladov v jednej slovenskej banke (bod č. 5 poznámok).

(d) Riziko likvidity

Riziko likvidity predstavuje riziko, že Spoločnosť nebude schopná splniť svoje finančné povinnosti v čase ich splatnosti z dôvodov rôznej splatnosti finančných aktív a záväzkov. Spoločnosť si riadi likviditu tak, aby čo v najlepšej možnej miere mala dostatok likvidných aktív na vyrovnanie svojich splatných záväzkov, a to v prípade štandardných aj neočakávaných podmienok, bez toho aby jej vznikli neprimerane vysoké náklady.

Zmluvná zostatková splatnosť položiek finančných nástrojov a čistá pozícia je k 31. decembru 2022 nasledovná:

v tisícoch EUR	**0 až 3 mesiace**	**Spolu**	**Účtovná hodnota**
Aktíva z finančných nástrojov	155,7	155,7	155,7
Záväzky z finančných nástrojov	(6,6)	(6,6)	(6,6)
Čistá súvahová pozícia finančných nástrojov	**149,1**	**149,1**	**149,1**

Zmluvná zostatková splatnosť položiek finančných nástrojov a čistá pozícia bola k 31. decembru 2021 nasledovná:

v tisícoch EUR	**0 až 3 mesiace**	**Spolu**	**Účtovná hodnota**
Aktíva z finančných nástrojov	201,9	201,9	**201,9**
Záväzky z finančných nástrojov	(0,1)	(0,1)	**(0,1)**
Čistá súvahová pozícia finančných nástrojov	**201,8**	**201,8**	**201,8**

Dane z príjmov, záväzky voči zamestnancom, inštitúciám sociálneho, zdravotného zabezpečenia a daňovému úradu sú vyňaté z pôsobnosti IFRS 7, *Finančné nástroje: zverejňovanie*. Tieto položky preto nie sú vykázané vo vyššie uvedených zverejneniach rizík vyplývajúcich z finančných nástrojov.

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

13 Podmienené záväzky

Suma záväzkov vyplývajúcich zo zmlúv v prípade ich okamžitého vypovedania zo strany Spoločnosti predstavuje 13,0 tisíc EUR (2021: 10,0 tisíc EUR)

14 Riadenie kapitálu

Spoločnosť v roku 2016 vydala 100 kusov kmeňových zaknihovaných akcií na meno, každú v menovitej hodnote 1 250 EUR. Priamym kontrolujúcim akcionárom spoločnosti je HBR IM HOLDING LTD Afroditis 25, 2nd floor, Flat/Office 206, Nikózia 1060, Cyperská republika. Spoločnosť HBR IM HOLDING tiež v roku 2016 uskutočnila peňažný vklad v sume 12 500 EUR do zákonného rezervného fondu, ktorý existuje na krytie budúcich strát a nie je možné ho vyplatiť akcionárom ako dividendy. V roku 2018 Spoločnosť HBR IM HOLDING uskutočnila vklad do ostatných kapitálových fondov vo výške 80 tisíc EUR (2017: 55 tisíc EUR), pričom tieto vklady boli splatené v celkovej výške 105 tisíc EUR do 31. decembra 2018 a zvyšných 30 tisíc EUR bolo splatených v máji 2019. Splatený kapitálový fond z príspevkov akcionárov možno použiť na prerozdelenie medzi akcionárov alebo na zvýšenie základného imania, ak o tom valné zhromaždenie rozhodne. Kapitálový fond z príspevkov akcionárov nemožno použiť na prerozdelenie medzi akcionárov, ak je spoločnosť v kríze alebo ak by sa v dôsledku prerozdelenia kapitálového fondu z príspevkov akcionárov dostala do krízy.

Spoločnosť je zo zákona povinná dodržiavať primeranosť vlastných zdrojov. Vlastné zdroje Spoločnosti sú primerané, ak nie sú nižšie ako a) súčet 125 tisíc EUR a 0,02 % z hodnoty spravovaného majetku prevyšujúcej 250 miliónov EUR (maximálne však 10 miliónov EUR) a b) jedna štvrtina priemerných všeobecných prevádzkových nákladov správcovskej spoločnosti za predchádzajúci kalendárny rok. Ak správcovská spoločnosť vznikla pred menej ako jedným rokom, jedna štvrtina hodnoty všeobecných prevádzkových nákladov uvedených v jej obchodnom pláne. Zároveň nesmú byť nižšie ako suma potrebná na pokrytie potenciálnych rizík profesijnej zodpovednosti za škody vyplývajúce zo zanedbania odbornej starostlivosti pri správe alternatívnych investičných fondov alebo zahraničných alternatívnych investičných fondov vypočítaná podľa Čl. 14 delegovaného nariadenia (EÚ) č. 231/2013.

Keďže k 31. decembru 2022 Spoločnosť vyššie uvedenú povinnosť dodržiavať primeranosť vlastných zdrojov nespĺňala (2021: spĺňala), bola povinná prijať opatrenia na jej ozdravenie podľa § 203 zákona 203/2011 Z.z. V rámci týchto opatrení 3. marca 2023 Spoločnosť navýšila ostatné kapitálové fondy o sumu 200 tisíc EUR.

15 Transakcie so spriaznenými stranami

Strany sú všeobecne považované za spriaznené, ak strany sú pod spoločnou kontrolou alebo jedna strana je schopná kontrolovať alebo spoločne kontrolovať druhú stranu alebo môže vykonávať podstatný vplyv voči druhej strane vo finančných a prevádzkových rozhodnutiach. Pri posudzovaní každého možného vzťahu spriaznenej osoby je pozornosť upriamená na podstatu vzťahu, nielen na právnu formu. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť HB REAVIS Holding S.A., 21 Rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Luxemburské veľkovojvodstvo

Zostatky so spriaznenými stranami pod spoločnou kontrolou boli k 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 nasledovné:

V tisícoch EUR	**2022**	**2021**
Ostatné krátkodobé aktíva (bod č. 6 poznámok)	5,9	-
Ostatné krátkodobé rezervy (bod č. 7 poznámok)	-	1,0

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

15 Transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

Výnosy so spriaznenými osobami pod spoločnou kontrolou HB Reavis Holding S.A, boli nasledovné:

V tisícoch EUR	**2022**	**2021**
Výnosy zo spravovania fondu*	79,3	75,3
Výnosy spolu	**79,3**	**75,3**

*Spoločnosť obvykle spĺňa povinnosť plnenia zmluvy postupom času počas doby poskytovania služieb. Štandardná doba splatnosti faktúr je 14 dní.

Náklady so spriaznenými osobami pod spoločnou kontrolou HB Reavis Holding S.A, boli nasledovné:

V tisícoch EUR	**2022**	**2021**
Náklady na kancelárske priestory	22,2	14,0
Užívanie informačného systému	2,1	9,6
Dane a účtovníctvo	18,4	7,4
Právne služby	6,0	6,0
Mzdové náklady – predstavenstvo	27,4	-
Náklady spolu	**76,1**	**37,0**

Všetky v tomto bode uvedené transakcie sú so spriaznenými stranami pod spoločnou kontrolou HB Reavis Holding S.A. Transakcie sa zvyčajne uzatvárajú za obvyklých trhových podmienok s cieľom dodržania nezávislého princípu.

16 Udalosti po konci účtovného obdobia

K 31. decembru 2022 Spoločnosť nespĺňala podmienku primeranosti vlastných zdrojov (detail výpočtu je uvedený v poznámke 14) - minimálne vlastné zdroje k tomuto dátumu mali byť 156,9 tisíc EUR, avšak vlastné zdroje k 31. decembru 2022 boli 130,0 tisíc EUR. Preto Spoločnosť prijala ozdravné opatrenia, medzi ktorými bolo aj navýšenie ostatných kapitálových fondov o 200 tisíc EUR na hodnotu 335 tisíc EUR, ktoré Spoločnosť vykonala 3. marca 2023. Po vykonaní týchto opatrení Spoločnosť podmienku primeranosti vlastných zdrojov znova spĺňala (minimálne vlastné zdroje k 31. marcu mali byť 179,7 tisíc EUR, a k tomuto dátumu boli 319,0 tisíc EUR).

Manažment si nie je vedomý žiadnych iných udalostí alebo transakcií, ktoré by nastali po konci účtovného obdobia 2022, a ktoré by mali zároveň významný vplyv na údaje uvedené v tejto účtovnej závierke.

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI

HB REAVIS INVESTMENT MANAGEMENT SPRÁV. SPOL., A. S.

ZA ROK 2022

HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s., Mlynské Nivy 16 , 821 09, Bratislava, Slovak Republic
T: +21 2 58 30 30 30 F: +421 2 58 30 30 00 IČO: 50 549 065

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno	HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.
Sídlo spoločnosti	Mlynské Nivy 16 , Bratislava - mestská časť Staré Mesto 821 09
IČO	50 549 065
Právna forma	Akciová spoločnosť
Základné imanie	125 000 EUR
Zápis v obchodnom registri	Okresný súd Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 6460/B

(ďalej len "Spoločnosť")

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená zakladateľskou zmluvou zo dňa 4.9.2016 za účelom vytvárania a spravovania alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov na základe povolenia udeleného Národnou bankou Slovenska, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.9.2016.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Spoločnosť v roku 2018 začala spravovať alternatívny investičný fond HB REAVIS Real Estate Development Fund. Predmetom činnosti Spoločnosti, zapísaným v obchodnom registri je:

(a) vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov; a

(b) v rámci spravovania alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov: a) administrácia, ktorou sa rozumejú činnosti podľa § 27 ods. 2 písm. b) zákona o kolektívnom investovaní vo vzťahu k alternatívnym investičným fondom a zahraničným alternatívnym investičným fondom, b) distribúcia cenných papierov a majetkových účastí alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov, c) činnosti súvisiace s aktívami alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu, a to služby nevyhnutné na splnenie povinností pri správe majetku alternatívneho investičného fondu alebo zahraničného alternatívneho investičného fondu, správa zariadení, činnosti správy nehnuteľností, poradenstvo podnikom o kapitálovej štruktúre, priemyselnej stratégii a súvisiacich otázkach, poradenstvo a služby týkajúce sa zlúčení a kúpy podnikov a iné služby spojené so správou alternatívneho investičného fondu alebo zahraničného alternatívneho investičného fondu a spoločností a iných aktív, do ktorých tento fond investoval.

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

VLASTNÍCKA A ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA SPOLOČNOSTI

Počet akcií: 100 kusov kmeňových zaknihovaných akcií na meno

Menovitá hodnota jednej akcie: 1 250 EUR

Štruktúra akcionárov Spoločnosti bola k 31. decembru 2022 nasledovná:

Obchodné meno spoločnosti s kvalifikovanou účasťou	Sídlo	IČO	Podiel na základnom imaní a hlasovacích právach
HBR IM HOLDING LTD	Afroditis 25, 2nd floor, Flat/Office 206, Nikózia 1060, Cyperská republika	HE 282802	100 %

Jediným akcionárom spoločnosti HBR IM HOLDING LTD je spoločnosť HB Reavis Holding S.A., so sídlom na 21 Rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Luxemburské veľkovojvodstvo, zapísaná v luxemburskom Registri obchodu a spoločností (Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg) pod číslom B 156287. Konečným užívateľom výhod spoločnosti HB Reavis Holding S.A., a teda aj Spoločnosti, je pán Ivan Chrenko.

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

Spoločnosť je akciovou spoločnosťou založenou a existujúcou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky. Najvyšším orgánom Spoločnosti je valné zhromaždenie. Radiacim orgánom Spoločnosti je predstavenstvo a dozorným orgánom Spoločnosti je dozorná rada.

Predstavenstvo Spoločnosti

Predstavenstvo malo k 31.12.2022 troch členov volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti:

Marián Herman - Predseda predstavenstva
Čárskeho 3541/2
Bratislava 841 04

Peter Grančič - Podpredseda predstavenstva
Svetlá 12
Bratislava 811 02

Peter Daubner - Člen predstavenstva
Stupavská 38
Bratislava 831 06

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

Konanie menom Spoločnosti:

V mene spoločnosti koná predstavenstvo; menom spoločnosti podpisujú ľubovoľní dvaja jeho členovia spoločne.

Dozorná rada Spoločnosti

Dozorná rada je zložená z nasledujúcich osôb:

Peter Andrašina
Slnečná 3714/45
Chorvátsky Grob 900 25

Andrej Včelík
Budovateľská 1054/4
Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08

Róbert Kubinský (od 20. januára 2023)
Kysucká 7666/6
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 04

Ing. Róbert Fedák (od 21. januára 2023)
Páričkova 1099/24
Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

V roku 2018 Spoločnosť podala Maďarskej národnej banke žiadosť o udelenie povolenia pre vznik alternatívneho investičného fondu pod názvom HB Reavis Real Estate Development Fund (ďalej len „Fond“). Na základe tejto žiadosti vydala Maďarská národná banka dňa 11. apríla rozhodnutie č. H-KE-III-145/2018, ktorým rozhodla o registrácií Fondu pod registračným číslom 1222-27 a určila Spoločnosť ako správcu Fondu, pričom dňom vydania rozhodnutia Fond právoplatne vznikol.

Spoločnosť dosiahla počas roka 2022 stratu po zdanení vo výške 61,4 tisíc EUR poskytovaním služieb spravovanému fondu za vopred dohodnutú fixnú odmenu.

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVAZKOV

Informácie o majetku a záväzkoch Spoločnosti ku 31.12.2022:

Stav majetku správcovskej spoločnosti **Hodnota v tisícoch eur**	**31. december 2022**	**31. december 2021**
MAJETOK		
Peňažné a nepeňažné ekvivalenty	149,8	201,9
Odložená daňová pohľadávka	5,9	2,4
Ostatné krátkodobé aktíva	5,9	-
MAJETOK SPOLU	***161,6***	***204,3***
ZÁVÄZKY		
Záväzky z obchodného styku	6,2	0,1
Rezerva na štatutárny audit	9,0	12,3
Ostatné krátkodobé rezervy	13,3	1,0
Záväzky voči zamestnancom	3,2	-
Ostatné záväzky	0,4	
ZÁVÄZKY SPOLU	***32,1***	***13,4***
VLASTNÉ IMANIE		
Základné imanie	125,0	125,0
Zákonný rezervný fond	12,5	12,5
Ostatné kapitálové fondy	135,0	135,0
Neuhradená strata	(143,0)	(81,6)
VLASTNÉ IMANIE SPOLU	***129,5***	***190,9***

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

RIADENIE FINANČNÝCH RIZÍK V SPOLOČNOSTI

Spoločnosť je vystavená rôznym finančným rizikám. Najvýznamnejšie zložky finančného rizika sú trhové rizikovo, úverové riziko a riziko likvidity. Trhové riziko pozostáva primárne z úrokového rizika. Spoločnosť nemá stanovené ciele a postupy riadenia finančného rizika.

(a) Úrokové riziko

Účtovná jednotka nemala finančný majetok ani záväzky úročené variabilnými úrokovými mierami a preto nebola vystavená riziku zmien úrokových sadzieb.

(b) Menové riziko

Účtovná jednotka nemala finančný majetok denominovaný v cudzích menách a preto nebola vystavená menovému riziku.

(c) Úverové riziko

Účtovná jednotka bola vystavená úverovému riziku z titulu vkladov v jednej slovenskej banke.

(d) Riziko likvidity

Riziko likvidity predstavuje riziko, že Spoločnosť nebude schopná splniť svoje finančné povinnosti v čase ich splatnosti z dôvodov rôznej splatnosti finančných aktív a záväzkov. Spoločnosť si riadi likviditu tak, aby čo v najlepšej možnej miere mala dostatok likvidných aktív na vyrovnanie svojich splatných záväzkov, a to v prípade štandardných aj neočakávaných podmienok, bez toho aby jej vznikli neprimerane vysoké náklady.

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

K 31. decembru 2022 Spoločnosť nespĺňala podmienku primeranosti vlastných zdrojov (detail výpočtu je uvedený v poznámke 14 v poznámkach k účtovnej závierke) - minimálne vlastné zdroje k tomuto dátumu mali byť 156,9 tisíc EUR, avšak vlastné zdroje k 31. decembru 2022 boli 130,0 tisíc EUR. Preto Spoločnosť prijala ozdravné opatrenia, medzi ktorými bolo aj navýšenie ostatných kapitálových fondov o 200 tisíc EUR na hodnotu 335 tisíc EUR, ktoré Spoločnosť vykonala 3. marca 2023. Po vykonaní týchto opatrení Spoločnosť podmienku primeranosti vlastných zdrojov znova spĺňala (minimálne vlastné zdroje k 31. marcu mali byť 179,7 tisíc EUR, a k tomuto dátumu boli 319,0 tisíc EUR).

Manažment si nie je vedomý žiadnych iných udalostí alebo transakcií, ktoré by nastali po konci účtovného obdobia 2022, a ktoré by mali zároveň významný vplyv na údaje uvedené v tejto účtovnej závierke.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII NA ROK 2023

Spoločnosť sa bude v nasledujúcom období zameriavať na aktivity v oblasti vytvárania a spravovania alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov a ďalšie činnosti spojené s aktívami jednotlivých fondov.

DocuSign Envelope ID: 093E47D9-22B0-4DEF-878D-ECEF4F2190F0

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY ALEBO ROZDELENIE ZISKU

V roku 2022 vykázala Spoločnosť stratu v celkovej výške 61,4 tisíc EUR. O spôsobe vysporiadania výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2022 rozhodne jediný akcionár spoločnosti v júli 2023 pravdepodobne tak, že výsledok hospodárenia Spoločnosti za rok 2022 sa v účtovníctve preúčtuje na účet číslo 429 - Neuhradená strata minulých rokov

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2022 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, a ani v roku 2023 neplánuje investovať finančné prostriedky v tejto oblasti.

NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2022 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

OSTATNÉ DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE

Spoločnosť nemá vedomosť o údajoch, ktoré by vyplývali z osobitných predpisov a ktoré by okrem informácií uvedených v tejto výročnej správe mali byť obsiahnuté. K 31. decembru 2022 mala Spoločnosť 5 zamestnancov zamestnaných na čiastočný úväzok (k 31. decembru 2021: 0 zamestnancov).

VYHLÁSENIA PREDSTAVENSTVA SPOLOČNOSTI

Peter Grančič, podpredseda predstavenstva Spoločnosti, a Peter Daubner, člen predstavenstva Spoločnosti, týmto vyhlasujú, že účtovná závierka a výročná správa Spoločnosti za obdobie končiace 31. decembrom 2022 boli vypracované v súlade s osobitnými právnymi predpismi a podľa ich najlepších znalostí tieto dokumenty poskytujú pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a výsledku hospodárenia Spoločnosti. Výročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia Spoločnosti s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.

V Bratislave, dňa 24. mája 2023

DocuSigned by:
Peter Grančič
F37A4F24561D43F...

Peter Grančič
Podpredseda predstavenstva

DocuSigned by:
Peter Daubner
3023A9503B534F4...

Peter Daubner
Člen predstavenstva