

## Poznámky k mimoriadnej účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2020

### I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Názov a sídlo

HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.  
Mlynské nivy 16  
821 09 Bratislava

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK VII s. r. o., (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 09. decembra 2019 a do Obchodného registra bola zapísaná 25. januára 2020. (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I. v Bratislave, oddiel: Sro, vložka č. 142774/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- poskytovanie úverov a pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

#### 2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

#### 3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Spoločnosť zostavuje k 31.12.2020 prvú riadnu účtovnú závierku.

#### 4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 25. januára 2020 do 31. decembra 2020.

#### 5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Holding S.A., 21 Rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

#### 6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2020 žiadnych zamestnancov.

#### 7. Orgány Spoločnosti

| Orgány Spoločnosti | Stav k 31.12.2020                                           |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| Konateľia:         | Marián Herman<br>Mgr. Peter Malovec<br>Mgr. Peter Andrašina |
| Dozorná rada:      | Peter Vážan<br>Katarína Baluchová<br>Ing. Eva Petrádesová   |

## Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2020:

| Spoločník, akcionár  | Výška podielu na základnom imaní |            | Podiel na hlasovacích právach v % | Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % | Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov |
|----------------------|----------------------------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                      | absolútne                        | v %        |                                   |                                                    |                                                     |
| HB REAVIS GROUP B.V. | 5 000                            | 100        | 100                               | 0                                                  | 0                                                   |
| <b>Spolu</b>         | <b>5 000</b>                     | <b>100</b> | <b>100</b>                        | <b>0</b>                                           | <b>0</b>                                            |

## II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Spoločnosť k 31. decembru 2020 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 277 056 EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala zisk vo výške 272 056 EUR.

Na Spoločnosť sa vzťahujú ustanovenia § 67a - § 67i Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze a Zákon č. 7/2005 Z. z., §3, bod 3 Zákona o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov, keďže vykázaný pomer vlastného imania a záväzkov je menej ako 8 ku 100.

Spoločnosť zároveň dodržala všetky povinnosti súvisiace s touto legislatívou. V súlade s bodom 3 paragrafu 3, Zákona o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov vedenie Spoločnosti prihliadlo na očakávané výsledky ďalšieho prevádzkovania podniku. Vedenie Spoločnosti je rozhodnuté zabezpečiť aby náklady, výnosy a vlastné imanie Spoločnosti boli v rámci skupiny HB REAVIS riadené tak, aby Spoločnosť udržala dostatočné pozitívne vlastné imanie, ktoré bude v súlade s požiadavkami uvedenej legislatívy. Vzhľadom na tieto skutočnosti je vedenie Spoločnosti presvedčené, že je možné odôvodnene predpokladať že bude možné v prevádzkovaní podniku pokračovať.

Koncom roku 2019 sa začal šíriť nový vírus spôsobujúci závažný akútny respiračný syndróm („ochorenie COVID-19“), v dôsledku ktorého sa po celom svete začali objavovať prípady tohto ochorenia. Následne 11. marca 2020 Svetová zdravotnícka organizácia (ďalej len „organizácia WHO“) vyhlásila šírenie tohto vírusu za pandémiu a vlády jednotlivých štátov zaviedli celý rad politík a opatrení na boj proti nej. V dôsledku toho sa bežná hospodárska činnosť takmer zastavila, čo malo vážne obmedzujúce následky na vykonávanie podnikateľskej činnosti.

Činnosť Spoločnosti je závislá od Skupiny HB Reavis a jej schopnosti splatiť pôžičku.

Aj keď nie je presne známy dlhodobý vplyv ochorenia COVID-19 na svetové ekonomiky, rôzne odvetvia a najmä na Skupinu, vedenie sa sústredilo na tieto kľúčové oblasti a vykonalo záťažové testy niekoľkých scenárov, aby zistilo odolnosť Skupiny voči negatívnemu vplyvu ochorenia COVID-19:

- celková likvidná pozícia a prístup k existujúcim a novým úverovým nástrojom,
- schopnosť dodržiavať zmluvné kovenanty vyplývajúce z dlhových nástrojov Skupiny,
- znižujúci sa dopyt, klesajúci predaj a stláčanie marží, ktoré zažívajú súčasní aj budúci nájomníci Skupiny v oblasti maloobchodu, co-workingu a pohostinstve;
- narušenia domácich aj medzinárodných dodávateľských reťazcov, logistiky a nedostatok stavebných pracovníkov v dôsledku reštriktívnych opatrení na ochranu zdravia, ktoré nepriaznivo ovplyvňujú stavebné rozpočty a pokrok v stavebných prácach.

Vedenie uskutočnilo záťažový test na základe podnikateľského plánu na obdobie 18 mesiacov od 31. decembra 2020, aby zhodnotilo štruktúru peňažných tokov a finančnú situáciu Skupiny. V záťažovom teste sa predpokladala nedostupnosť likvidných trhov s prijateľnými výnosmi pre Skupinu na predaj jej investičného nehnuteľného majetku do konca júna 2022. V rovnakom časovom rámci Skupina predpokladala, že získa ďalšie financovanie použitím majetku vysokej hodnoty, ktorý ešte nebol predmetom záložného práva, a schopnosť pokračovať v získavaní finančných prostriedkov v rámci existujúcich záväzkov pre veľké projekty, ktorých výstavba je v súčasnosti pomerne ďaleko v developerskom cykle – DISTRCT v Berlíne, Bloom v Londýne, Varso Tower a Forrest Tower vo Varšave a Stanica Nivy v Bratislave. K dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky boli všetky žiadosti o čerpanie úveru súvisiace s týmito projektmi plne hrazené financujúcimi bankami.

V záťažovom teste pre súvahovú pozíciu sa predpokladalo významné zníženie ocenenia investičného nehnuteľného majetku na západných trhoch, ako aj trhoch stredovýchodnej Európy. Predpokladané zníženie reálnych trhových hodnôt investičného nehnuteľného majetku by naďalej udržiavalo zmluvný kovenant „Finančné zadĺženie ručiteľa“ (tzv. „LTV kovenant“) na úrovni Skupiny pod prahovou hodnotou, ktorej prekročením by došlo k spusteniu mechanizmu predčasného splatenia finančných záväzkov v zmysle definície v prospektoch dlhopisov, pričom LTV kovenanty sú najprísnejšie zo všetkých kovenantov, ktoré skupina dodržiava. Výsledok záťažového testu preukázal, že Skupina by disponovala dostatočnou likviditou pre svoju činnosť na konci obdobia záťažového testu.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

#### **b) Pohľadávky**

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

Spoločnosť účtuje o alikvótnych úrokových výnosoch z poskytnutých pôžičiek, ktoré sú splatné v budúcom období, na účte ostatných pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám.

#### **c) Finančné účty**

Finančné účty tvorí zostatok na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

#### **d) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

#### **e) Opravné položky**

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

#### **f) Rezervy**

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na zostavenie účtovnej závierky, audit a pridelenie LEI kódu.

**g) Záväzky**

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

**h) Vydané dlhopisy**

Vydané dlhopisy pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Rozdiel medzi menovitou hodnotou a emisným kurzom je časovo rozlišovaný do nákladov prostredníctvom účtov časového rozlíšenia. Náklady súvisiace s emisiou sa účtujú jednorazovo do účtovného obdobia, v ktorom vznikli.

**i) Zamestnanecké požitky**

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

**j) Splatná daň z príjmu**

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

**k) Odložená daň z príjmu**

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

**l) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**m) Vykazovanie výnosov a nákladov**

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú

Výnosy Spoločnosti tvoria výlučne úroky a výnosy z poskytnutia pôžičky v rámci skupiny HB Reavis a úroky z dlhopisov. Náklady Spoločnosti predstavujú prevažne úroky a náklady na emisiu dlhopisov.



Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým finančným majetkom:

| Dlhodobý finančný majetok                                     | Hodnota k 31.12.2020 |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|
| Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo | 0                    |

## 2. Pohľadávky

Krátkodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                                                                            | V lehote splatnosti | Po lehote splatnosti | Pohľadávky spolu |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
| <b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>                                 | <b>0</b>            | <b>0</b>             | <b>0</b>         |
| Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám                                            | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                   | 0                    | 0                |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku                                                    | 0                   | 0                    | 0                |
| <b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>                                            | <b>149 630</b>      | <b>0</b>             | <b>149 630</b>   |
| Čistá hodnota zákazky                                                                    | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám                                            | 149 630             | 0                    | 149 630          |
| Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu                                          | 0                   | 0                    | 0                |
| Sociálne poistenie                                                                       | 0                   | 0                    | 0                |
| Daňové pohľadávky a dotácie                                                              | 0                   | 0                    | 0                |
| Pohľadávky z derivátových operácií                                                       | 0                   | 0                    | 0                |
| Iné pohľadávky                                                                           | 0                   | 0                    | 0                |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>                                                       | <b>149 630</b>      | <b>0</b>             | <b>149 630</b>   |

Na pohľadávky Spoločnosti nie je zriadené záložné právo.

## 3. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                      | Mena     | Úrok p. a. v % | Dátum splatnosti | Suma istiny v mene EUR k 31.12.2020 |
|------------------------------------|----------|----------------|------------------|-------------------------------------|
| <b>Dlhodobé pôžičky, z toho:</b>   | <b>x</b> | <b>x</b>       | <b>x</b>         | <b>20 000 000</b>                   |
| HB REAVIS Holding S.A.             | EUR      | 3,65%          | 20.9.2024        | 15 000 000                          |
| HB REAVIS Holding S.A.             | EUR      | 3,5%           | 5.12.2024        | 5 000 000                           |
| <b>Krátkodobé pôžičky, z toho:</b> | <b>x</b> | <b>x</b>       | <b>x</b>         | <b>0</b>                            |
| <b>Spolu</b>                       | <b>x</b> | <b>x</b>       | <b>x</b>         | <b>20 000 000</b>                   |

Pôžička bola poskytnutá spoločnosti zo skupny HB REAVIS zo zdrojov získaných emisiou dlhopisov HBR 2024 I a HBR 2024 II.

## 4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

## 5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Opis položky časového rozlíšenia                      | Stav k 31.12.2020 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>      | <b>264 823</b>    |
| rozdiel medzi nominálnou a emisnou hodnotou dlhopisov | 264 823           |
| <b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>       | <b>0</b>          |
| <b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Spolu</b>                                          | <b>264 823</b>    |

## PASÍVA

### 1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX na strane 15.

## 2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2020:

| Názov položky                                                                       | Závazky so zostatkovou dobou splatnosti |                        |                 | Závazky po lehote splatnosti | Spolu záväzky     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------------|-------------------|
|                                                                                     | viac ako päť rokov                      | jeden rok až päť rokov | do jedného roka |                              |                   |
| <b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>                                 | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>0</b>        | <b>0</b>                     | <b>0</b>          |
| Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                                                  | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| <b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>                                            | <b>20 000 000</b>                       | <b>0</b>               | <b>0</b>        | <b>0</b>                     | <b>20 000 000</b> |
| Čistá hodnota zákazky                                                               | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Ostatné dlhodobé záväzky                                                            | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Dlhodobo prijaté preddavky                                                          | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Dlhodobé zmenky na úhradu                                                           | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Vydané dlhopisy                                                                     | 20 000 000                              | 0                      | 0               | 0                            | 20 000 000        |
| Iné dlhodobé záväzky                                                                | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Dlhodobé záväzky z derivátových operácií                                            | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Odložený daňový záväzok                                                             | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                                                       | <b>20 000 000</b>                       | <b>0</b>               | <b>0</b>        | <b>0</b>                     | <b>20 000 000</b> |
| <b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>                               | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>0</b>        | <b>0</b>                     | <b>0</b>          |
| Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                                                  | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| <b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>                                          | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>76 235</b>   | <b>0</b>                     | <b>76 235</b>     |
| Čistá hodnota zákazky                                                               | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky voči spoločníkom a združeniu                                                | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Závazky voči zamestnancom                                                           | 0                                       | 0                      | 613             | 0                            | 613               |
| Závazky zo sociálneho poistenia                                                     | 0                                       | 0                      | 363             | 0                            | 363               |
| Daňové záväzky a dotácie                                                            | 0                                       | 0                      | 75 259          | 0                            | 75 259            |
| Závazky z derivátových operácií                                                     | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| Iné záväzky                                                                         | 0                                       | 0                      | 0               | 0                            | 0                 |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                                                     | <b>0</b>                                | <b>0</b>               | <b>76 235</b>   | <b>0</b>                     | <b>76 235</b>     |

Informácie o hodnote záväzkov zabezpečených záložným právom alebo zabezpečených inou formou zabezpečenia:

| Závazky                                                               | Stav k 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia | 20 000 000        |

Závazok vo výške 20 000 000 EUR je krytý zárukou HB REAVIS Holding S.A pre prípad neplnenia záväzkov z emisie dlhopisov.

### 3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2020 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                       | Stav k<br>25.1.2020 | Tvorba        | Použitie | Zrušenie | Stav k<br>31.12.2020 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|----------|----------|----------------------|
| <b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>    | <b>0</b>            | <b>0</b>      | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>             |
| Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:   | 0                   | 0             | 0        | 0        | 0                    |
| Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:   | 0                   | 0             | 0        | 0        | 0                    |
| <b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>  | <b>0</b>            | <b>10 520</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>10 520</b>        |
| Zákonné krátkodobé rezervy, z toho: | 0                   | 0             | 0        | 0        | 0                    |
| Ostatné krátkodobé rezervy, z toho: | 0                   | 10 520        | 0        | 0        | 10 520               |
| rezerva na štatutárny audit         | 0                   | 10 000        | 0        | 0        | 10 000               |
| rezerva na účtovnú závierku         | 0                   | 420           | 0        | 0        | 420                  |
| rezerva na pridelenie LEI kódu      | 0                   | 100           | 0        | 0        | 100                  |
| <b>Rezervy spolu</b>                | <b>0</b>            | <b>10 520</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>10 520</b>        |

### 4. Vydané dlhopisy

Informácia o vydaných dlhopisoch je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

| Názov vydaného dlhopisu | Menovitá<br>hodnota | Počet  | Emisný kurz | Úrok  | Splatnosť  |
|-------------------------|---------------------|--------|-------------|-------|------------|
| HBR 2024 I              | 1 000               | 15 000 | 100         | 3,35% | 25.9.2024  |
| HBR 2024 II             | 1 000               | 5 000  | 100         | 3,35% | 11.12.2024 |

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK VII s.r.o. („Emitent“) vydala v roku 2020 zabezpečené dlhopisy zárukou HB REAVIS Holding S.A. v objeme 20 000 000 EUR, ktoré sú splatné v roku 2024.

### 5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                                      | Stav k 31.12.2020 |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:</b>   | <b>0</b>          |
| <b>Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:</b> | <b>143 178</b>    |
| aliquotný úrokový výnos                            | 143 178           |
| <b>Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Spolu</b>                                       | <b>143 178</b>    |

#### IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

##### 1. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                                   | 2020           |
|-------------------------------------------------|----------------|
| <b>Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:</b> | <b>0</b>       |
| Tržby za vlastné výrobky                        | 0              |
| Tržby z predaja služieb                         | 0              |
| Tržby za tovar                                  | 0              |
| Výnosy zo zákazky                               | 0              |
| Výnosy z nehnuteľnosti na predaj                | 0              |
| <b>Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou</b>  | <b>779 630</b> |
| <b>Čistý obrat celkom</b>                       | <b>779 630</b> |

#### VÝNOSY

##### 2. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

| Názov položky                                                            | 2020           |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:</b>                  | <b>0</b>       |
| Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou                     | 0              |
| Obstaranie zásob vlastnou dopravou                                       | 0              |
| Ostatná aktivácia                                                        | 0              |
| <b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b> | <b>172</b>     |
| výnosy z odpísaných pohľadávok                                           | 172            |
| <b>Finančné výnosy, z toho:</b>                                          | <b>779 630</b> |
| <i>Kurzové zisky, z toho:</i>                                            | 0              |
| kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka           | 0              |
| <i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>              | 779 630        |
| úroky z pôžičky                                                          | 149 630        |
| Poplatok za poskytnutie pôžičky                                          | 630 000        |

## NÁKLADY

### 3. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                                                             | 2020           |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>                              | <b>24 438</b>  |
| <i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>          | <i>10 000</i>  |
| náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky                       | 10 000         |
| iné uisťovacie audítorské služby                                          | 0              |
| súvisiace audítorské služby                                               | 0              |
| daňové poradenstvo                                                        | 0              |
| ostatné neaudítorské služby                                               | 0              |
| <i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>    | <i>14 438</i>  |
| Nájomné                                                                   | 300            |
| Softverové služby                                                         | 7 900          |
| Ekonomické a právne služby                                                | 2 563          |
| Náklady na inzerciu, reklamu                                              | 661            |
| Prekladateľské služby                                                     | 3 010          |
| Ostatné                                                                   | 4              |
| <b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b> | <b>172</b>     |
| Odpis pohľadávky                                                          | 172            |
| <b>Finančné náklady, z toho:</b>                                          | <b>405 124</b> |
| <i>Kurzové straty, z toho:</i>                                            | <i>0</i>       |
| kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka           | 0              |
| <i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>              | <i>405 124</i> |
| Úroky z dlhopisov                                                         | 143 178        |
| Ostatné finančné náklady                                                  | 261 946        |

### 4. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                      | 2020         |
|------------------------------------|--------------|
| <b>Osobné náklady, z toho:</b>     | <b>1 581</b> |
| Mzdy                               | 0            |
| Ostatné náklady na závislú činnosť | 1 200        |
| Sociálne poistenie                 | 261          |
| Zdravotné poistenie                | 120          |
| Sociálne zabezpečenie              | 0            |

## 5. Dane

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Názov položky                                       | Základ dane    | 2020<br>Daň   | Daň v %    |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|------------|
| <b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b> | <b>347 171</b> |               |            |
| teoretická daň                                      |                | 72 906        | 21%        |
| Daňovo neuznané náklady                             | 0              | 0             |            |
| Výnosy nepodliehajúce dani                          | 0              | 0             |            |
| Vplyv nevykázaných odložených daňových pohľadávky   | 10 520         | 2 209         |            |
| Umorenie daňovej straty                             | 0              | 0             |            |
| Zmena sadzby dane                                   | 0              | 0             |            |
| Iné                                                 | 0              | 0             |            |
| <b>Spolu</b>                                        |                | <b>75 115</b> | <b>22%</b> |
| Splatná daň z príjmov                               |                | 75 115        | 22%        |
| Odložená daň z príjmov                              |                | 0             |            |
| <b>Celková daň z príjmov</b>                        |                | <b>75 115</b> | <b>22%</b> |

## V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

## VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Spoločnosť emitovala 22.3.2021 dlhopisy HBR 2025 IV a HBR 2025 V.

Informácia o vydaných dlhopisoch je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

| Názov vydaného dlhopisu | Menovitá hodnota | Počet  | Emisný kurz | Úrok  | Splatnosť |
|-------------------------|------------------|--------|-------------|-------|-----------|
| HBR 2025 IV             | 1 000            | 10 000 | 100         | 3,35% | 24.3.2025 |
| HBR 2025 V              | 1 000            | 9 113  | 100         | 3,35% | 24.3.2025 |

Z prostriedkov získaných emisiou vyššie uvedených dlhopisov bola následne poskytnutá pôžička spoločnosti HB REAVIS Holding S.A. v hodnote 19 133 000 EUR, ktorá má splatnosť 17. marca 2025 a ročnú úrokovú mieru 3,5%.

## VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

### 1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

| Charakteristika transakcie    | Spriaznená osoba                                  | 2020    |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|---------|
|                               | Ostatné spriaznené strany                         |         |
| Nákup služieb                 | HB REAVIS Slovakia a.s.                           | 8 893   |
| Nákup služieb                 | Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. | 1 350   |
| Poskytnutá pôžička - úrok     | HB REAVIS Holding S.A.                            | 149 630 |
| Nákup služieb                 | HB REAVIS Consulting k.s.                         | 199 500 |
| Poskytnutá pôžička - poplatok | HB REAVIS Holding S.A.                            | 630 000 |

| Charakteristika transakcie  | Spriaznená osoba          | Stav k 31.12.2020 |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------|
|                             | Ostatné spriaznené strany |                   |
| Poskytnuté pôžičky - istina | HB Reavis Holding S.A.    | 20 000 000        |
| Poskytnuté pôžičky - úrok   | HB Reavis Holding S.A.    | 149 630           |
| Rezervy                     | HB REAVIS Slovakia a.s.   | 420               |

### 2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

| Názov položky                                                              | Konatelia<br>2020 | Dozorná rada<br>2020 | Ostatné<br>2020 | Spolu<br>2020 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------|---------------|
| <b>Priznané odmeny za účtovné obdobie z dôvodu výkonu funkcie, z toho:</b> | <b>0</b>          | <b>1 200</b>         | <b>0</b>        | <b>1 200</b>  |
| <i>Priznané odmeny súčasných členov</i>                                    | 0                 | 1 200                | 0               | 1 200         |
| <b>Spolu</b>                                                               | <b>0</b>          | <b>1 200</b>         | <b>0</b>        | <b>1 200</b>  |

## VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom zujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

## IX. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

### 1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

| Položka vlastného imania                                          | Stav k<br>25.1.2020 | Prírastky      | Úbytky   | Presuny  | Stav k<br>31.12.2020 |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|----------|----------|----------------------|
| Základné imanie                                                   | 0                   | 5 000          | 0        | 0        | 5 000                |
| Zmena základného imania                                           | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                              | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Emisné ážio                                                       | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Ostatné kapitálové fondy                                          | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Kapitálové fondy z príspevkov                                     | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond                          | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                  | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Štatutárne fondy                                                  | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Ostatné fondy                                                     | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov               | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín                        | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                   | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Neuhrazená strata minulých rokov                                  | 0                   | 0              | 0        | 0        | 0                    |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia                   | 0                   | 272 056        | 0        | 0        | 272 056              |
| <b>Vlastné imanie spolu</b>                                       | <b>0</b>            | <b>277 056</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>277 056</b>       |

Základné imanie Spoločnosti tvorí obchodný podiel v menovitej hodnote 5 000 EUR.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 5 000 EUR.

### 2. Rozdelenie zisku za bežný rok 2020

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2020.

## X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

| Názov položky                                                             | 2020               |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>                                | <b>347 171</b>     |
| <i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>                                       |                    |
| Odpisy dlhodobého majetku                                                 | 0                  |
| Odpis zásob                                                               | 0                  |
| Odpis pohľadávky                                                          | 172                |
| Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku                         | 0                  |
| Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam                                | 0                  |
| Zmena stavu opravnej položky k zásobám                                    | 0                  |
| Zmena stavu rezerv                                                        | 10 520             |
| Úrokové náklady (netto)                                                   | -6 452             |
| Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku                              | 0                  |
| Bankové poplatky a finančné náklady                                       | 261 946            |
| Finančné výnosy                                                           | -630 000           |
| <b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>                   | <b>16 643</b>      |
| <i>Zmena pracovného kapitálu:</i>                                         |                    |
| Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia    | -258 543           |
| Úbytok (prírastok) zásob                                                  | 0                  |
| (Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia                         | 144 298            |
| Iné                                                                       | 0                  |
| <b>Prevádzkové peňažné toky</b>                                           | <b>130 888</b>     |
| Názov položky                                                             | 2020               |
| <b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                               |                    |
| Prevádzkové peňažné toky                                                  | 130 888            |
| Zaplatené úroky                                                           | 0                  |
| Prijaté úroky                                                             | 0                  |
| Zaplatená daň z príjmov                                                   | 0                  |
| Vyplatené dividendy                                                       | 0                  |
| Príjmy z mimoriadnych položiek                                            | 0                  |
| Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti                       | 0                  |
| <b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                         | <b>130 888</b>     |
| <b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>                                |                    |
| Nákup dlhodobého majetku                                                  | 0                  |
| Príjmy z predaja dlhodobého majetku                                       | 0                  |
| Obstaranie finančných investícií                                          | 0                  |
| Poskytnuté dlhodobé pôžičky                                               | -19 519 630        |
| Prijaté dividendy                                                         | 0                  |
| <b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>                          | <b>-19 519 630</b> |
| <b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>                                  |                    |
| Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov      | 5 000              |
| Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk                                | 19 738 054         |
| Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine              | 0                  |
| Splátky dlhodobých záväzkov                                               | 0                  |
| <b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>                            | <b>19 743 054</b>  |
| Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom                   | 0                  |
| <b>Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b> | <b>92 536</b>      |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka                | 0                  |
| <b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>            | <b>92 536</b>      |