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

Účtovná závierka k 31. decembru 2021
zostavená podľa Medzinárodných štandardov
pre finančné výkazníctvo platných v Európskej Únii

OBSAH

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31. DECEMBRU 2021:

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 6
4 Nové účtovné štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré Spoločnosť aplikovala po prvýkrát v roku 2021 7
5 Peniaze a peňažné ekvivalenty 7
6 Pohľadávky z obchodného styku 7
7 Záväzky z obchodného styku a rezervy 8
8 Daň z príjmov 8
9 Riadenie finančného rizika 9
10 Riadenie kapitálu 10
11 Transakcie so spriaznenými stranami 11
12 Udalosti po konci účtovného obdobia 12

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s. (ďalej „Spoločnosť“) k 31. decembru 2021, výsledok hospodárenia Spoločnosti a peňažné toky za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii.

Náš názor je v súlade s našou dodatočnou správou pre Výbor pre audit z dňa 20. júna 2022

Čo sme auditovali

Účtovná závierka Spoločnosti obsahuje:

- výkaz finančnej pozície k 31. decembru 2021;
- výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil;
- výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil;
- výkaz peňažných tokov za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil; a
- poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Základ pre náš názor

Náš audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť vyplývajúca z týchto štandardov je ďalej opísaná v časti našej správy Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Nezávislosť

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov (ďalej „Kódex IESBA“), ako aj v zmysle ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej „Zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, ktoré sa vzťahujú na náš audit účtovnej závierky v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky, ktoré na nás kladie Zákon o štatutárnom audite a Kódex IESBA.

Podľa nášho najlepšieho vedomia a svedomia, vyhlasujeme, že neaudítorské služby, ktoré sme poskytli sú v súlade s platnými právnymi predpismi a nariadeniami v Slovenskej republike a taktiež sme neposkytli také neaudítorské služby, ktoré sú zakázané na základe Nariadenia (EÚ) č. 537/2014.

V období od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 sme Spoločnosti neposkytli žiadne neaudítorské služby.

Náš prístup k auditu

Prehľad

Hladina významnosti	Celková hladina významnosti za Spoločnosť je 2 000 EUR a predstavuje približne 1% z hodnoty všetkých aktív Spoločnosti k 31.decembru 2021.
Kľúčové záležitosti auditu	Audit výnosov zo správy investičného fondu

Náš audit sme navrhli s ohľadom na hladinu významnosti a na základe posúdenia rizík významných nesprávností v účtovnej závierke. Zvážili sme najmä oblasti, v ktorých vedenie Spoločnosti uplatnilo svoj subjektívny úsudok, napríklad v súvislosti s významnými účtovnými odhadmi, v rámci ktorých boli použité predpoklady a zvážené budúce udalosti, ktoré sú vzhľadom na ich povahu neisté. Tak ako v prípade všetkých našich auditov sme zohľadnili tiež riziko spojené s možným obchádzaním interných kontrol vedením, a okrem iného sme zvážili aj to, či existujú dôkazy o zaujatosti, ktorá predstavuje riziko významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu.

Rozsah nášho auditu Spoločnosti sme prispôsobili tak, aby sme mohli vykonať dostatočnú prácu, ktorá nám umožní vyjadriť názor k účtovnej závierke ako celku, pričom sme zohľadnili štruktúru Spoločnosti, účtovné procesy a kontroly ako aj odvetvie, v ktorom Spoločnosť pôsobí.

Hladina významnosti

Rozsah nášho auditu bol ovplyvnený aplikáciou hladiny významnosti. Audit je navrhnutý tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby. Nesprávnosti sú považované za významné, ak jednotlivo alebo v súhrne môžu ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov vykonané na základe účtovnej závierky.

Na základe nášho profesionálneho úsudku sme stanovili určité kvantitatívne limity pre hladinu významnosti, vrátane celkovej hladiny významnosti za Spoločnosť pre účtovnú závierku ako celok, ako je uvedené v tabuľke nižšie. Tie nám spolu so zvážením kvalitatívnych aspektov pomohli stanoviť rozsah nášho auditu, jeho povahu, načasovanie a rozsah našich audítorských postupov ako aj pri vyhodnocovaní vplyvov nesprávností, jednotlivo ako aj súhrnne, na účtovnú závierku ako celok.

Celková hladina významnosti	2 000 EUR
Ako sme ju stanovili	Hladinu významnosti sme stanovili ako približne 1% z hodnoty všetkých aktív Spoločnosti k 31. decembru 2021.
Zdôvodnenie spôsobu stanovenia hladiny významnosti	Ako základ pre hladinu významnosti sme si zvolili celkové aktíva Spoločnosti pretože Spoločnosť je entita určená na správu Investičného majetku v Budapešti. Entita bola špecificky vytvorená za účelom správy fondu, teda generovanie zisku nie je jej primárnym cieľom, a teda sme sa rozhodli, že najvhodnejší benchmark pre hladinu významnosti sú celkové aktíva.

Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré podľa nášho profesionálneho úsudku boli najvýznamnejšie pre náš audit účtovnej závierky v bežnom účtovnom období. Tieto záležitosti boli posúdené v kontexte nášho auditu účtovnej závierky ako celku, aby sme si na ňu mohli vytvoriť náš názor, a z tohto dôvodu nevyjadrujeme samostatný názor k jednotlivým záležitostiam.

Kľúčové záležitosti auditu	Ako náš audit zohľadnil dané kľúčové záležitosti
Audit výnosov zo správy investičného fondu	
V roku 2021 Spoločnosť pokračovala vo výkone správy investičného fondu HB REAVIS REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND, z čoho Spoločnosti vyplynul nárok na odmenu za správu fondu vo výške 70 tisíc EUR za rok 2021. Hodnota celej pohľadávky bola splatená počas finančného roka 2021.	Celkovú sumu výnosu vykázaného za rok 2021 sme odsúhlasili na zmluvu o správe fondu, faktúru a následnú úhradu faktúry. Keďže bola celá pohľadávka splatená počas finančného roka 2021, nebolo potrebné vykonávať ďalšie audit procedúry.

Správa k ostatným informáciám vrátane výročnej správy

Štatutárny orgán je zodpovedný za ostatné informácie. Ostatné informácie pozostávajú z výročnej správy (ale neobsahujú účtovnú závierku a našu správu audítora k nej).

Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie.

V súvislosti s našim auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou prečítať si ostatné informácie, ktoré sú definované vyššie a pritom zvážiť, či sú tieto ostatné informácie významne nekonzistentné s účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými počas auditu, alebo či máme iný dôvod sa domnievať, že sú významne nesprávne.

Pokiaľ ide o výročnú správu, posúdili sme, či obsahuje zverejnenia, ktoré vyžaduje Zákon o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej „Zákon o účtovníctve“).

Na základe prác vykonaných počas nášho auditu sme dospeli k názoru, že:

- informácie uvedené vo výročnej správe za rok, za ktorý je účtovná závierka pripravená, sú v súlade s účtovnou závierkou; a že
- výročná správa bola vypracovaná v súlade so Zákonom o účtovníctve.

Navyše na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme počas auditu získali, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

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

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie účtovnej závierky tak, aby poskytovala objektívny obraz podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platných v Európskej únii a za internú kontrolu, ktorú štatutárny orgán považuje za potrebnú pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za posúdenie toho, či je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie prípadných okolností súvisiacich s pokračovaním Spoločnosti v činnosti, ako aj za zostavenie účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, ibaže by štatutárny orgán buď mal zámer Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky inú možnosť nemá.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohliadanie nad procesmi finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. 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 úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus ako súčasť auditu podľa Medzinárodných audítorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany štatutárneho orgánu.
- Vyhodnocujeme, či štatutárny orgán v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov aj to, 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 takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania 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 zodpovednými za správu a riadenie komunikujeme okrem iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.

Osobám zodpovedným za správu a riadenie sme poskytli vyhlásenie, že sme dodržali relevantné etické požiadavky ohľadom našej nezávislosti, a aby sme s nimi komunikovali ohľadom všetkých vzťahov a ďalších záležitostí, o ktorých by bolo možné rozumne uvažovať, že by mohli mať vplyv na

našu nezávislosť, a kde to bolo relevantné, ohľadom krokov podniknutých na eliminovanie ohrození alebo zavedených protiopatrení.

Zo záležitostí komunikovaných osobám povereným správou a riadením, sme určili tie záležitosti, ktoré boli najvýznamnejšie počas auditu účtovnej závierky za bežné obdobie, a preto sú považované za kľúčové záležitosti auditu. Tieto záležitosti uvádzame v správe audítora, okrem prípadov, keď zákon alebo nariadenie zakazuje zverejnenie danej záležitosti, alebo keď vo veľmi zriedkavých prípadoch rozhodneme, že záležitosť by nemala byť uvedená v našej správe, pretože nepriaznivé dôsledky jej zverejnenia by dôvodne mohli prevážiť nad verejným záujmom takejto komunikácie.

Správa k ostatným právnym a regulačným požiadavkám

Naše vymenovanie za nezávislých audítorov

Za audítorov Spoločnosti sme boli prvýkrát vymenovaní v roku za rok končiaci 31. decembra 2016 dňa 13. marca 2017. Naše vymenovanie bolo platné na obdobie 3 rokov a následne obnovované každoročne rozhodnutím valného zhromaždenia, čo predstavuje celkové neprerušené obdobie audítorskej zákazky 6 rokov. Naše vymenovanie za rok končiaci 31. decembra 2021 bolo schválené rozhodnutím valného zhromaždenia, ktoré sa konalo 18. augusta 2021.

Audítorom zodpovedným za audítorskú zákazku a túto správu nezávislého audítora je Martina Ambrózi.

PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.
Licencia SKAU č. 161

Ing. Martina Ambrózi, FCCA
Licencia UDVA č. 1097

23. júna 2022

Bratislava, Slovenská republika

V tisícoch EUR	Pozn.	31. december 2021	31. december 2020
MAJETOK			
Peniaze a peňažné ekvivalenty	5	202	123
Pohľadávky z obchodného styku	6	-	77
Odložená daňová pohľadávka	8	2	-
MAJETOK SPOLU		**204**	**200**
ZÁVÄZKY			
Záväzky z obchodného styku	7	-	2
Rezerva na štatutárny audit a ostatné krátkodobé rezervy	7	13	14
ZÁVÄZKY SPOLU		**13**	**16**
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie	10	125	125
Zákonný rezervný fond	10	13	13
Ostatné kapitálové fondy	10	135	135
Neuhradená strata		(82)	(89)
VLASTNÉ IMANIE SPOLU		**191**	**184**

Účtovná závierka bola schválená na zverejnenie dňa 23. júna 2022.

Peter Grančič
Podpredseda predstavenstva

Peter Daubner
Člen predstavenstva

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

V tisícoch EUR	Pozn.	**Rok 2021**	**Rok 2020**
VÝNOSY			
Výnosy zo spravovania fondu	6	75	77
NÁKLADY			
Náklady na kancelárske priestory		17	18
Náklady na IT		12	8
Náklady na štatutárny audit		13	12
Právne služby		13	14
Nepriame dane a poplatky		6	4
Ostatné služby		9	15
Zisk / (strata) pred zdanením		**5**	**6**
(Náklad) na daň / benefit	8	2	-
Zisk / (strata) po zdanení		**7**	**6**
Ostatný komplexný výsledok		**-**	**-**
Komplexný výsledok		**7**	**6**

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 2019	**125**	**13**	**135**	**(95)**	**178**
Zisk / (strata) za účtovné obdobie	-	-	-	6	6
Konečný stav k 31. decembru 2020	**125**	**13**	**135**	**(89)**	**184**
Zisk / (strata) za účtovné obdobie	-	-	-	7	7
Konečný stav k 31. decembru 2021	**125**	**13**	**135**	**(82)**	**191**

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

V tisícoch EUR	Pozn.	**Rok 2021**	**Rok 2020**
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Zisk / (strata) pred zdanením		5	6
Zmena pracovného kapitálu:			
Zmena stavu pohľadávok z obchodného styku		77	(2)
Zmena stavu záväzkov z obchodného styku a rezerv		(3)	-
Zmena stavu nákladov budúcich období		-	2
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		**79**	**6**
Prírastky / (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		**79**	**6**
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		123	117
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	**5**	**202**	**123**

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, ktorá zverejňuje konsolidované hospodárske výsledky vrátane výročnej správy na svojich internetových stránkach: https://hbreavis.com/sk/investori/.

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 18. augusta 2021 menovalo spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. za audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2021.

Mena účtovnej závierky. Táto účtovná závierka je prezentovaná v tisícoch EUR, 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 štandardami 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.

Finančné nástroje. Finančné nástroje 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.

2 Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky (pokračovanie)

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 súčasný právny alebo iný záväzok 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.

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.

Vykazovanie výnosov. Výnosy z poplatkov za správu alternatívnych investičných fondov sú vykazované v príslušnom účtovnom období, na ktoré sa vzťahujú. Výška poplatku za správu alternatívnych investičných fondov je fixná.

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

3 Významné účtovné odhady

Meranie očakávaných úverových strát (ECL). Meranie ECL je významným odhadom, ktorý zahŕňa metodiku stanovenia, modely a vstupné údaje. V súlade s IFRS 9 Spoločnosť využíva praktické riešenie pre pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky a počíta ECL pomocou matice opravných položiek založenej na historických skúsenostiach s úverovými stratami upravenými o všetky primerané a podložené informácie, ktoré sú dostupné bez zbytočných nákladov alebo úsilia. Opravná položka k pohľadávkam k 31.12.2020 bola nevýznamná a preto o nej Spoločnosť neúčtovala.

Rezervy. Výšku rezerv zaúčtovaných k 31. decembru 2021 Spoločnosť stanovuje na základe platných zmlúv a dodatkov. Subjektívny vplyv Spoločnosti je v týchto prípadoch minimálny.

4 Nové účtovné štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré Spoločnosť aplikovala po prvýkrát v roku 2021

Nasledujúce pre Spoločnosť relevantné štandardy, dodatky a interpretácie boli vydané a sú účinné od 1. januára 2021. Tieto nové štandardy, dodatky a interpretácie nemali významný vplyv na účtovnú závierku Spoločnosti.

Novela štandardu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16: "Reforma referenčných úrokových sadzieb - Fáza 2" je účinná pre ročné obdobie začínajúce 1. januára 2021 alebo neskôr.

Novela štandardu IFRS 16: "Leasing" * (úľavy od nájomného vzniknuté v priamej súvislosti s pandémiou COVID-19) je účinná pre ročné obdobie začínajúce 1. júna 2020 alebo neskôr.

Novela štandardu IFRS 4 – posunutie dátumu účinnosti IFRS 9 (novela vydaná 25. júna 2020 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr) nemala na Spoločnosť žiadny vplyv.

Nasledujúce pre Spoločnosť relevantné štandardy, dodatky a interpretácie boli vydané a sú účinné po 1. januári 2021. Skupina neprijala predčasne tieto štandardy. Pokiaľ nie je výslovne uvedené, nové štandardy, dodatky a interpretácie nebudú mať významný vplyv na účtovnú závierku Spoločnosti.

Nové účtovné štandardy, ktoré Spoločnosť predčasne neaplikuje

Novela IAS 1: "Zostavovanie a prezentácie účtovnej závierky" nazvaná Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé "* je účinná pre ročné obdobie začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr.

Novela IAS 1: "Prezentácia účtovnej závierky a IFRS Praktické vyhlásenie 2: Zverejňovanie účtovných postupov" *** (vydané 12. februára 2021 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr).

Novela štandardu IAS 8: "Účtovné pravidlá, zmeny v účtovných odhadoch a chyby" upravujúci definíciu účtovných odhadov * je účinná pre ročné obdobie začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr.

Zmeny a doplnenia štandardu IAS 12 Dane z príjmov: Odložená daň týkajúca sa majetku a záväzkov vyplývajúcich z jednej transakcie* (vydané 7. mája 2021 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr).

Novela štandardu IFRS 16 Lízingy Covid 19 - Koncesie súvisiace s nájmom po 30. júni 2021 (vydaná 31. marca 2021 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. apríla 2021 alebo neskôr.

Novela štandardov IFRS 3 Podnikové kombinácie; IAS 16 Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia; IAS 37 Rezervy, podmienené záväzky a podmienené aktíva; a ročné vylepšenia 2018-2020 (vydané 14. mája 2020 a účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr).

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

5 Peniaze a peňažné ekvivalenty

Spoločnosť k 31. decembru 2021 mala peniaze a peňažné ekvivalenty uložené v jednej banke (2020: jednej). Keďže ide o renomovanú finančnú inštitúciu s externým ratingom s Baa1 od Moody's, Spoločnosť vyhodnotila úverové riziko ako nevýznamné. Zostatky neboli po lehote splatnosti a nebola potrebná žiadna opravná položka.

6 Pohľadávky z obchodného styku

Hodnota pohľadávok k 31. decembru 2020 predstavovala odmenu za spravovanie fondu za účtovné obdobie roka 2020. Pohľadávky z obchodnej činnosti súvisiace s obdobím rokov 2020 a 2021 boli splatené počas bežného roka 2021.

7 Záväzky z obchodného styku a rezervy

V tisícoch EUR	**2021**	**2020**
Záväzky z obchodného styku	-	2
Záväzky z obchodného styku spolu	**-**	**2**

Tabuľka použitia a tvorby rezerv v rokoch 2021 a 2020:

V tisícoch EUR	**Rezerva na štatutárny audit**	**Ostatné rezervy**	**Spolu**
Stav k 31. decembru 2019	**12**	**1**	**13**
Použitie	**12**	**1**	**13**
Tvorba	**12**	**2**	**14**
Stav k 31. decembru 2020	**12**	**2**	**14**
Použitie	12	2	14
Tvorba	12	1	13
Stav k 31. decembru 2021	**12**	**1**	**13**

8 Daň z príjmov

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

V roku 2021 bola platná daňová sadzba dane z príjmu 21% (2020: 15%).

Odsúhlasenie medzi nákladom na daň z príjmov a osobitným odvodom zo zisku a sadzbou dane aplikovanou na účtovnú stratu:

V tisícoch EUR	**2021**	**2020**
Zisk / (strata) pred zdanením	**5**	**6**
Daň vypočítaná podľa platnej daňovej sadzby 21%, resp. 15%	1	1
Umorenie daňových strát z predchádzajúcich období	(1)	(1)
Vplyv vykázanej odloženej dane	(2)	-
Náklad na daň / (benefit)	**(2)**	**-**

8 Daň z príjmov (pokračovanie)

(b) Odložená daň

Odložená daň z príjmov sa počíta zo všetkých dočasných rozdielov súvahovou metódou s použitím daňovej sadzby platnej na rok 2021, ktorá je 21% (2020: 15%). Analýza odloženej dane podľa druhu dočasných rozdielov:

V tisícoch EUR	**2021**	**2020**
Daňovo neuznané rezervy	3	3
Neumorené daňové straty	3	7
Nevykázaná časť odloženej dane	(4)	(10)
Stav vykázanej odloženej dane	**2**	**-**

Spoločnosť k 31. decembru 2021 prvotne vykázala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 2 tisíc EUR vo výkaze ziskov a strát z dôvodu zmeny v účtovnom odhade nakoľko sa Spoločnosť domnieva, 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 aj v budúcnosti. Daňové straty môžu byť uplatnené do roku 2023.

(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.

9 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.

(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.

10 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

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

v tisícoch EUR	**0 až 3 mesiace**	**3 mesiace až 1 rok**	**Spolu**
Aktíva z finančných nástrojov	202	-	202
Záväzky z finančných nástrojov	(13)	-	(13)
Čistá súvahová pozícia finančných nástrojov	**189**	**-**	**189**

Suma záväzkov vyplývajúcich zo zmlúv v prípade ich okamžitého vypovedania zo strany Spoločnosti predstavuje 10 tisíc EUR.

Zmluvná zostatková splatnosť položiek finančných nástrojov a čistá pozícia bola k 31. decembru 2020 nasledovná:

v tisícoch EUR	**0 až 3 mesiace**	**3 mesiace až 1 rok**	**Spolu**
Aktíva z finančných nástrojov	200	-	200
Záväzky z finančných nástrojov	(16)	-	(16)
Čistá súvahová pozícia finančných nástrojov	**184**	**-**	**184**

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

10 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 Afentrikas, AFENTRIKA COURT, OFFICE 2 4, Larnaca 6018, 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

10 Riadenie kapitálu (pokračovanie)

starostlivosti pri správe alternatívnych investičných fondov alebo zahraničných alternatívnych investičných fondov vypočítaná podľa Čl. 14 delegovaného nariadenia (EÚ) č. 231/2013. Spoločnosť splnila vyššie uvedenú povinnosť dodržiavať primeranosť vlastných zdrojov k 31. decembru 2021 (2020: splnila).

11 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.

Zostatky so spriaznenými stranami pod spoločnou kontrolou boli k 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 nasledovné:

V tisícoch EUR	**2021**	**2020**
Pohľadávky z obchodného styku (bod č. 6 poznámok)	-	77
Ostatné krátkodobé rezervy (bod č. 7 poznámok)	1	2

Za činnosť kľúčového vedenia Spoločnosti (predstavenstvo a dozorná rada), ktorého členovia sú zamestnaní v Skupine HB Reavis nebola Spoločnosti fakturovaná žiadna významná čiastka.

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

V tisícoch EUR	**2021**	**2020**
Výnosy zo spravovania fondu*	75	77
Výnosy spolu	**75**	**77**

*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	**2021**	**2020**
Náklady na kancelárske priestory	14	15
Užívanie informačného systému	10	5
Dane a účtovníctvo	7	7
Právne služby	6	15
Náklady spolu	**37**	**42**

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.

12 Udalosti po konci účtovného obdobia

Dňa 24. februára 2022 začala invázia Ruskej federácie na Ukrajine. V reakcii na to mnohé jurisdikcie uvalili na Ruskú federáciu a Bieloruskú republiku bezprecedentné hospodárske sankcie. Hoci situácia zostáva veľmi premenlivá a vyhliadky podliehajú mimoriadnej neistote, konflikt aj sankcie voči Rusku budú mať podstatný vplyv na svetové hospodárstvo a finančné trhy. Skupina identifikovala tieto potenciálne kľúčové faktory ovplyvňujúce výsledky skupiny: nárast inflácie, narušenie dodávateľského reťazca, výkyvy kurzov zahraničných mien a úrokových sadzieb.

Hoci vplyv situácie nemožno presne predpovedať a nie je možné hodnotiť všetky možné budúce dôsledky pre Skupinu, Skupina je presvedčená, že jej finančná pozícia jej umožní ustáť súčasné narušenia ekonomického prostredia.

Vedenie bude naďalej monitorovať vývoj a jeho vplyv na Skupinu a jej činnosti, úverové dohody a dlhové zmluvy, ako aj hodnoty a odhady uvedené v účtovnej závierke a poznámkach.

Manažment si nie je vedomý žiadnych iných udalostí alebo transakcií, ktoré by nastali po konci účtovného obdobia 2021, a ktoré by mali zároveň významný vplyv na údaje uvedené v tejto účtovnej závierke.

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI

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

ZA ROK 2021

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

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.

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 2021 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 31.12.2020 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

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

Róbert Kubinský
Kysucká 7666/6
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 04

Andrej Včelík
Budovateľská 1054/4
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 2021 zisk po zdanení vo výške 7 tisíc EUR poskytovaním služieb spravovanému fondu za vopred dohodnutú fixnú odmenu.

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

Informácie o majetku a záväzkoch Spoločnosti ku 31.12.2021:

Stav majetku správcovskej spoločnosti **Hodnota v tisícoch eur**	**31. december 2021**	**31. december 2020**
MAJETOK		
Peňažné a nepeňažné ekvivalenty	202	123
Odložená daňová pohľadávka	2	-
Pohľadávky z obchodného styku	-	77
MAJETOK SPOLU	***204***	***200***
ZÁVÄZKY		
Záväzky z obchodného styku	-	2
Rezervy	13	14
ZÁVÄZKY SPOLU	***13***	***16***
VLASTNÉ IMANIE		
Základné imanie	125	125
Zákonný rezervný fond	13	13
Ostatné kapitálové fondy	135	135
Neuhradená strata	(82)	(89)
VLASTNÉ IMANIE SPOLU	***191***	***184***

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 jeden 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

Dňa 24. februára 2022 začala inváziа Ruskej federácie na Ukrajine. V reakcii na to mnohé jurisdikcie uvalili na Ruskú federáciu a Bieloruskú republiku bezprecedentné hospodárske sankcie. Hoci situácia zostáva veľmi premenlivá a vyhliadky podliehajú mimoriadnej neistote, konflikt aj sankcie voči Rusku budú mať podstatný vplyv na svetové hospodárstvo a finančné trhy. Skupina identifikovala tieto potenciálne kľúčové faktory ovplyvňujúce výsledky skupiny: nárast inflácie, narušenie dodávateľského reťazca, výkyvy kurzov zahraničných mien a úrokových sadzieb.

Hoci vplyv situácie nemožno presne predpovedať a nie je možné hodnotiť všetky možné budúce dôsledky pre Skupinu, Skupina je presvedčená, že jej finančná pozícia jej umožní ustáť súčasné narušenia ekonomického prostredia.

Vedenie bude naďalej monitorovať vývoj a jeho vplyv na Skupinu a jej činnosti, úverové dohody a dlhové zmluvy, ako aj hodnoty a odhady uvedené v účtovnej závierke a poznámkach.

Manažment si nie je vedomý žiadnych iných udalostí alebo transakcií, ktoré by nastali po konci účtovného obdobia 2021, a ktoré by mali zároveň významný vplyv na údaje uvedené v tejto účtovnej závierke.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII NA ROK 2022

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.

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY ALEBO ROZDELENIE ZISKU

V roku 2021 vykázala Spoločnosť zisk v celkovej výške 7 tisíc EUR. O spôsobe vysporiadania výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2021 rozhodne jediný akcionár spoločnosti v júli 2022 pravdepodobne

tak, že výsledok hospodárenia Spoločnosti za rok 2021 sa použije na čiastočné vyrovnanie strát z minulých rokov.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2021 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, a ani v roku 2022 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 2021 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. Spoločnosť nemala v súčasnom ani v predchádzajúcom účtovnom období žiadnych 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 2021 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 23. júna 2022

Peter Grančič
Podpredseda predstavenstva

Peter Daubner
Člen predstavenstva